

El Bolsón, 1° de agosto de 2025.

VISTO: El expediente caratulado "**COLLI, LUCAS EZEQUIEL C/ CORTEZ, ESTER Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240**", **EB-00120-C-2023**, que se encuentra para dictar sentencia;

ANTECEDENTES:

1) Que el día 30 de mayo del año 2023 se presenta el Sr. Lucas Ezequiel Colli, por intermedio de sus apoderados Dres. Victor Hugo Massimino y Eric Teodoro Alegría Ortega, a fin de promover demanda contra la Sra. Ester Cortez y el Sr. Daniel Andrés Mora, por la suma de \$ 638.000, o lo que en más o menos resulte de autos, por los daños y perjuicios ocasionados con motivo del incumplimiento de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.420 y del contrato de locación que los vinculó.

Relata que, ante la necesidad de una vivienda, el día 28/10/2022, le consultó a la Sra. Ester Cortez, en su carácter de agente inmobiliario, por disponibilidad de algún alquiler. La Sra. Cortez ofreció un inmueble compuesto por dos propiedades, una en planta alta, que estaba alquilada y otra en planta baja.

Indican que en el intercambio de mensajes por whatsapp la Sra. Cortez mencionó que tenía patio compartido, pero al visitar el lugar ella dejó aclarado que los inquilinos de planta alta sólo ocuparían el patio para acceder a su vivienda, comprometiéndose a deslindar la entrada a dichos inquilinos, y asegurándoles el uso y goce exclusivo del patio al Sr. Lucas Colli y a la su pareja Sabrina Almonacid Vargas, por lo que éstos aceptaron avanzar con la contratación.

Refiere que, bajo esos términos, el 1 de noviembre de 2022 firmaron un acuerdo de reserva de alquiler de bien inmueble, se abonaron los importes correspondientes y el 15 de ese mes se firmó el contrato de locación.

Afirma que en el contrato se plasmó la existencia de un patio de uso exclusivo, el que se debía deslindar del espacio para el paso de los habitantes de planta alta. No se hubo plasmado el deslinde por haberlo considerado innecesario.

Expresa que una vez ingresado el actor al inmueble, se encontró con que aún no había sido deslindada la entrada de los vecinos de planta alta, y luego de haber solicitado en reiteradas ocasiones, verbalmente y a través de comunicaciones telefónicas a la Sra. Cortez que realizara el mismo, y ante tal necesidad, accedieron a realizar ellos mismos la mencionada delimitación, con el asentimiento de la inmobiliaria interviniente, Sra. Cortez.

Aduce que el día 28 de noviembre de 2022 al comenzar, el Sr. Colli y su compañera dicha labor de deslinde, son impedidos por Ariel Huecho y su esposa, inquilinos de planta alta, a través de insultos e intentos de agresiones. En dicho momento Lucas y Sabrina ingresan a su alquiler y llaman a la policía. Al llegar el personal policial Lucas es agredido verbal y físicamente por la esposa de Ariel Huecho, quien comenzó a arrojarles piedras y demás, por tal motivo salieron, en su vehículo, detrás del móvil de la policía hacia la comisaría a realizar la Exposición Policial correspondiente.

Menciona que esa ocasión el Sr. Huecho les manifestó que él ya sabía que el patio les correspondía a los ocupantes de planta baja, y que él mismo había estado de acuerdo con ello, pero como estaban ofendidos por los pedidos que le habían realizado días atrás los nuevos inquilinos, por teléfono, de que bajara el volumen de la música en horas de la madrugada, ahora no permitiría dicho deslinde.

Añade que ante tales desafortunados eventos, el Sr. Lucas Colli, remitió el día 30 de noviembre de 2022 CD N°446264897 a la inmobiliaria Sra. Ester Cortez, intimando que, en el plazo de 5 días, proceda a realizar el deslinde de su patio, tal como se había obligado, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato de locación celebrado, y de iniciar las acciones legales pertinentes, penales y civiles, y los daños y perjuicios ocasionados.

Indica que al no obtener ninguna respuesta de parte de la inmobiliaria Sra. Cortez, el actor hizo efectivos los apercibimientos legales y dio por resuelto el contrato de locación mediante CD N° 446264954, en razón de no haber cumplido la locadora con sus obligaciones e intimó a la devolución de las sumas abonadas consecuencia del contrato (Art. 1.220 CCyC). El actor también comunicó que ejerce el derecho de retención del inmueble hasta tanto tenga una respuesta satisfactoria a sus derechos.

Comenta que luego de haber realizado la mudanza, al pasar por el lugar, el Sr. Colli constató que en la vivienda se habían colocado cortinas, lo que supone que alguien habría ingresado al lugar, porque no tenía cortinas cuando se retiró.

Continúa diciendo que en fecha 22 de diciembre de 2022 el Sr. Colli recibe CD N°897045551, remitida extemporáneamente por la Sra. Cortez Ester, en la que alega, maliciosamente, que el área parqueada era un espacio común, intentando así desligarse de sus responsabilidades, y obrando de mala fe, desentendiéndose de los términos en los cuales habían acordado dicha locación, respecto al patio y al acceso de los vecinos de planta alta. También pretende hacer erróneamente uso de las facultades que le son conferidas cobrando lo estipulado en la cláusula novena del contrato, por resolución

anticipada (art. 1.221 CCYCN), y señala que el actor contaba con plantas de marihuana, lo cual constituye una circunstancia propia de la esfera privada del Sr. Colli, quien padece de afecciones de salud tratadas profesionalmente mediante el uso terapéutico de las mismas, con la debida autorización.

Esgrime que ante tal situación, el actor debió buscar un nuevo alquiler, hacer la respectiva mudanza, solicitar el traslado del servicio de internet, entre otras molestias propias a esta situación. Al no poder conseguir otro inmueble, ha debido regresar al que anteriormente alquilaba en Avda. San Martín 1225 de El Bolsón.

En acápite aparte sostiene que la imputación de responsabilidad en la producción de los eventos dañosos recae en el obrar negligente e imprudente de los accionados, como agente inmobiliaria en el caso de la Sra. Ester Cortés. Asimismo, esta responsabilidad se hace extensiva al propietario del bien inmueble locado el Sr. Daniel Mora, por lo que ambos deben responder de forma solidaria, por todos los daños y perjuicios ocasionados al actor y a su grupo familiar.

Seguidamente aduce que el actor reviste la calidad de consumidor por haber contratado los servicios de locación a una inmobiliaria, como destinatario final, y en su beneficio y de su familia, revistiendo los demandados el carácter de proveedores.

Cuantifica los rubros reclamados: DAÑO PATROMINIAL: 1.- Gastos en la contratación: \$ 150.000, integrados por \$30.000 en concepto de alquiler de medio mes de noviembre, \$60.000 en concepto de honorarios de la Martillera, y \$ 60.000 en concepto de depósito en garantía; 2.- Gastos en Asesoría Legal e Intercambio epistolar: \$ 130.000, integrados por, \$ 10.000 por consulta, \$ 90.000 por redacción y envío de CD (3) y \$ 30.000 por la asistencia en Audiencia de mediación; 3.- Nuevo Alquiler: \$ 58.000, constituidos por, \$ 34.000 por pago del nuevo alquiler, \$ 10.000 por mudanza, y \$ 14.000 traslado de Servicios de internet. DAÑO EXTRAPATRIMONIAL: \$ 150.000 y/o la suma que se determine; DAÑO PUNITIVO: \$ 150.000.

Ofrece prueba. Funda en derecho.

2) Corrido el traslado a la contraria, en fecha 24 de julio de 2023 se presenta la Sra. Ester Cortez, con el patrocinio letrado de la Dra. Mónica Adriana Gutiérrez. Contesta demanda y solicita su rechazo.

Luego de efectuar las negativas de estilo, expone su versión de los hechos.

Reconoce la celebración del contrato de locación, aclarando que al momento de ofrecer la propiedad, indicó expresamente que el patio era compartido, tal como surge del intercambio de mensajes de whatsapp.

Indica que luego de suscribir el contrato, el día 28 de noviembre comenzaron los problemas de convivencia con los inquilinos de planta alta, con quejas y reclamos por parte del Sr. Colli y de los otros inquilinos (alquiler del cual ella no lleva la administración).

Afirma que luego de esos sucesos el Sr. Colli le envía una carta documento, y con posterioridad el día 2 de Diciembre se contacta con ella para verla en la inmobiliaria, y al llegar habla de su arrepentimiento de haber mandado la carta documento pero vio como única salida poner lo del patio a lo que "...respondo pero Lucas eso es de mala fé porque vos tu patio lo tenías, pelearon por la media sombra.." a lo que responde "...no se Ester no quiero vivir ahí, yo no sabía que ese tipo era milico..." y agrega "... que no se puede vivir en la casa alquilada porque realmente tiene miedo de lo que le puede pasar..." y que se está quedando en la vivienda que alquilaba a la Inmobiliaria Río azul. Agrega que en esa oportunidad le informa que el Sr. Mora realizaría la división del patio para que ellos no tengan conflictos, también le comunica a él y a su compañera que el Sr. Daniel Mora solicita retire las plantas de marihuana, que ello no fue informado al momento de contratar, y ante ello reaccionaron en forma violenta insultándola. Luego de de unos minutos de charla le dicen que ellos no quieren regresar a la vivienda y que se les reintegre el mes de depósito y que se retiran.

Da cuenta de los intentos de arribar a una conciliación con el actor y menciona que puso a disposición el dinero del deposito, pero él nunca se acercó a retirarlo.

Alega que con en ese estado de las cosas el actor envía una nueva carta documento solicitando una indemnización, a la cual responde mediante carta documento del día 22 de Diciembre.

Informa que el día 23 de Diciembre el Sr. Daniel Mora rescinde la autorización para ofrecer en alquiler la vivienda objeto de autos, por lo que no debe responder por los hechos alegados en la exposición policial realizada por el Sr. Colli el 30 de diciembre de 2022, referidos a la existencia de cortinas y cambios en dicho inmueble.

Asevera que no medio incumplimiento alguno de su parte, que el conflicto fue entre inquilinos, y mantuvo un trato cordial con el actor hasta el día 16 de diciembre. Agrega que, inclusive, percibe una actitud de hostigamiento por parte del actor, a partir de la denuncia efectuada en su contra ante el Colegio de Martilleros de San Carlos de Bariloche, la que lógicamente quedo archivada por considerar "...que la disputa del caso constituye un conflicto entre inquilinos...asimismo surge que la martillera en el contrato y con la prueba de los mensajes de whatsapp le indico debidamente como

estaba individualizado el inmueble objeto de la locación...”.

Cuestiona la procedencia de los rubros y montos reclamados. Ofrece prueba y funda en derecho.

3) Resueltas las cuestiones incidentales, el 14 de noviembre de 2023 se declara en rebeldía al co demandado Sr. Daniel Andrés Mora.

4) El día 29 de noviembre de 2023 se lleva a cabo la audiencia preliminar, informando las partes que no han podido llegar a un acuerdo, por lo se fija el objeto de prueba consistente en la procedencia del incumplimiento del contrato de locación que uniera a las partes en el marco de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.420 como así también de los daños reclamados y en caso de corresponder la procedencia de las defensas interpuestas por la demandada.

5) El 26 de febrero de 2025 se certifica la prueba producida y se dispone la clausura del periodo probatorio, poniendo a disposición los autos para alegar.

6) El 11 de junio de 2025 contesta la vista conferida el representante del Ministerio Público Fiscal, Dr. Francisco Arrien, quien manifiesta que no tiene objeciones que realizar en los términos del art. 52 de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

7) En fecha 17 de junio de 2025 se llama autos a sentencia, mediante providencia que, firme y consentida, motiva el dictado de la presente en un todo de acuerdo a lo dispuesto por el art. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

I. De acuerdo al planteo traído a debate, la cuestión a resolver radica en determinar si se encuentra configurado el incumplimiento del contrato de locación celebrado entre las partes. Y, en su caso, analizar la procedencia de la reparación de los daños reclamados.

Para ello tengo en cuenta que el actor funda la litis en el hecho de que la demandada no cumplió con la obligación de garantizar un adecuado uso y goce del inmueble, al no deslindar el patio de la propiedad, tal como se había comprometido durante las tratativas.

II. La presente demanda se funda en un contrato de locación de un inmueble urbano y el actor funda su reclamo en la Ley de Defensa del Consumidor N.º 24.240 y en las disposiciones del CCyC (arts. 959, 961, 1.061, 1.063, 1.065, 1.187, 1.092 y sig.).

En cuanto a la aplicación de la mencionada normativa a las locaciones urbanas, es dable resaltar que se ha admitido la aplicación de la normativa consumeril a las locaciones urbanas siempre que sea posible establecer que estamos en presencia de una operación celebrada entre sujetos que revisten la condición de “consumidor” y

“proveedor”, respectivamente.

Así, se ha precisado que la relación de consumo inmobiliario puede ser, por tanto, definida como el vínculo jurídico entre el proveedor que de modo profesional ofrece en el mercado bienes inmuebles con el objeto de que el consumidor adquiera, sobre estos, derechos reales o personales como destinatario final. Y si bien no cuenta con una protección legal expresamente prevista, el régimen tuitivo de la ley 24.240 alcanza indudablemente a las operaciones del sector inmobiliario.

Advierten Arias y Quaglia que "para poder determinar la existencia de un consumidor inmobiliario... dada la ausencia de normativas específicas, la remisión obligada a los principios generales se impone, debiendo recurrirse al... art. 42 de la CN ya la ley 24.240, especialmente a partir de su modificación por la ley 26.361 y su posterior ratificación por las disposiciones incorporadas en el Cód. Civ. y Com."

Señalan que "del juego de dichas disposiciones prácticamente cualquier operación jurídica cuyo objeto esté vinculado con un bien inmueble con un destino final quedará comprendido en la órbita protectora", claro está, siempre que pueda identificarse la actuación profesional, aunque sea ocasional, de quien se presenta ofreciendo la contratación (JPAZE, BELÉN "La fisonomía multiforme del proveedor en la relación de consumo inmobiliario" RCCyC 2023 (febrero), 121 TR LA LEY AR/DOC/42/2023). En la misma línea un reciente fallo de la Cámara de Apelaciones de San Carlos de Bariloche ha sostenido que: "al ampliarse considerablemente la tutela del consumidor en materia inmobiliaria por imperio de la reforma introducida por la Ley 26361, cabe interpretar que todas las normas originalmente previstas por la LDC son también aplicables a las relaciones de consumo sobre inmuebles. En tal sentido se ha dicho que "con la sanción de la Ley 26361 desapareció todo tipo de restricción en materia inmobiliaria y se le da a las relaciones de consumo que versan sobre ella el mismo tratamiento otorgado a bienes muebles y servicios" (Chamatropulos, Demetrio Alejandro, "Estatuto del Consumidor Comentado", La Ley, segunda edición, tomo I, páginas 255/256, citado en CACC, Azul, Sala II, "Paniego c/ ZYA", 16/10/2020, SAIJ: FA20010105). (BALOIRA, DANIEL ALFREDO C/ MUÑOZ SOTO, VICTOR MANUEL Y OTROS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO), Expediente BA-30180-C-0000, SD 19 – 18/03/2025).

Considero que en el presente caso la relación que vincula a las partes encuadra en una relación de consumo, puesto que la Sra. Cortez reviste la calidad de proveedora de un servicio inmobiliario y ha actuado como agente intermediaria al celebrar el contrato de

locación con el actor, respecto de la vivienda ubicada en Alberdi 139, planta baja.

Dicho extremo surge corroborado con la prueba informativa rendida al Colegio de Martilleros y Corredores, ARCA (14/12/23) y Municipalidad de El Bolsón (22/12/23) que acredita que posee matrícula de Corredora, que se encontraba registrada en las dependencias del área de comercio como propietaria de la inmobiliaria “Ester Cortez Propiedades” y que desarrollaba en forma profesional dicha actividad.

En cambio, respecto del codemandado Daniel Mora, tiene responsabilidad contractual por ser titular del inmueble alquilado, pero no existe una relación de consumo en los términos aludidos.

III.- En ese marco, corresponde analizar la prueba producida, para determinar si la demandada incumplió las obligaciones contractuales asumidas y aquellas previstas en la Ley N.º 24.240.

En ese cometido, es conveniente recordar que en la demanda el actor denunció que la Sra. Cortez no cumplió con el compromiso de realizar una división interna del patio para deslindar la entrada de los vecinos que alquilaban la planta alta y optó por resolver el contrato, por incumplimiento del deber de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce (art. 1.220 CCyC).

La Sra. Cortez acompañó como prueba documental capturas de pantalla de la aplicación Whatsapp, cuyos mensajes de texto fueron expresamente reconocidos por el actor al tiempo de desistir de la pericia informática, y que dan cuenta de las comunicaciones efectuadas por el actor y la Sra. Cortez antes y durante la relación contractual. De dicho intercambio se observa que al inicio de las tratativas pre contractuales el actor consultó si la vivienda objeto de la litis contaba con patio y la demandada respondió “es el patio del frente de la casa y es compartido”.

Que el día 29 de octubre de 2022 el Sr. Colli consultó si podía efectuar la reserva del alquiler abonando con dólares y luego avanzaron con la reserva del alquiler, suscribiendo el 1 de noviembre de ese año el documento que así lo acredita, y que indica que la vivienda cuenta con las siguientes características: “cocina comedor, living, un baño completo, dos dormitorios, un lavadero”.

La operatoria culminó con la firma del contrato de locación que tuvo lugar el día 15 de ese mismo mes, y que estipula en la cláusula primera que “El LOCADOR da en locación a los LOCATARIOS el inmueble ubicado en Alberdi 139, planta baja, que consta de cocina comedor con cocina a gas, bajo mesada con puertas y cajones de madera, termotanque, calefactores en un dormitorio, el living y cocina comedor, mesada

con el bajo mesada de madera, alacena, baño completo, un dormitorio con calefactor, el dormitorio grande se colocara en los próximos meses un calefactor; el patio parqueizado tiene rosales, plantas aromáticas, el bien locado tendrá por destino el de vivienda familiar no pudiendo la LOCATARIA cambiar el destino del mismo (art.1194 ?? ? ?).”

En la SEGUNDA cláusula se deja constancia que los locatarios declaran formalmente conocer y haber visitado el bien locado, y en la SEXTA, que el locatario recibe el inmueble de plena conformidad, en condiciones aptas para su inmediato uso.

La exposición policial realizada por el actor en fecha 28/11/22 da cuenta de los conflictos vecinales suscitados el día anterior entre él, su pareja Sabrina Belén Vargas, con los vecinos de la planta alta, quienes los agredieron e insultaron cuando intentaron colocar una media sombra en el patio de la vivienda, lo que habría sido autorizado por la inmobiliaria. Asimismo, en dicha presentación el actor expone otro episodio en el que tuvo que llamarlos a las 2 de la madrugada por el alto volumen de la música.

Del intercambio de misivas entre el actor y la Sra. Cortez surge que el día 16 de diciembre de 2022 el actor remitió la Carta Documento CD446264954 en la que el Sr. Colli le informa acerca del conflicto suscitado con los vecinos de la planta alta por la colocación de la media sombra y la intima a que en el plazo de cinco días proceda a realizar el deslinde de su patio, por entender que se había obligado a brindarles el uso y goce del inmueble con patio parqueizado. con rosales y plantas aromáticas.

Que el 22 de diciembre la Sra. Cortez responde a dicha intimación a través de la CD897045551 indicando que, en relación a la solicitud del deslinde del patio, el área parqueizada es un espacio común, que permite el acceso al ocupante de la planta superior. Indica que los hechos suscitados entre el actor y el policía de la planta alta acontecieron en su ausencia y son todos ajenos a su voluntad. Rechaza el reintegro de los montos abonados, toda vez que ha decidido resolver el contrato en forma anticipada. Expresa que, por información del Sr. Daniel Mora y otros testigos, se retiro del inmueble el 15 de diciembre de 2022. Y finalmente denuncia que el actor no utilizó el inmueble conforme a su destino (cláusula primera del contrato), porque tenía plantas de marihuana en su interior y no había informado dicha circunstancia. Solicita el pago de los gastos de servicios utilizados y pone a su disposición la suma de \$ 60.000 únicamente a los fines conciliatorios, todo bajo apercibimiento de aplicar la cláusula novena e iniciar las acciones de daños y perjuicios por estar configuradas las causales de rescisión contractual por su exclusiva culpa.

Que con posterioridad, el día 29 de diciembre el actor remite una nueva carta

documento a la demandada (CD712927493) a través de la cual notifica la resolución del contrato de locación por no haber dado respuesta a la intimación cursada, reclama la restitución de las sumas abonadas, informa que ha desocupado el inmueble y que ejerce el derecho de retención del mismo y de las llaves hasta tanto se cumpla con dicha obligación.

Prestaron declaración testimonial Ariel Huecho y Josefina Sandoval, quienes señalaron que conocieron al actor y a su pareja cuando alquilaron la planta baja del lugar donde ellos vivían. Ambos fueron contestes en sostener que la relación de vecindad fue conflictiva y que se agravó cuando pretendían dividir el patio.

El testigo Huecho dijo que él le alquilaba a la Sra. Eva Mora. Que el lugar se compone de una planta baja y primer piso que sería propiedad de Mora. Dijo que la relación de vecindad fue complicada desde un principio, pero el conflicto empezó cuando pretendían dividir un espacio común que no estaba establecido en su contrato. El espacio es la entrada, ahí se ingresa a los dos domicilios. Desde su óptica el patio era en común, de los dos, y no había que dividir nada, pero el Sr. Colli afirmaba que según la inmobiliaria iban a cerrar ese espacio, porque eso estaba en el contrato y se tenía que hacer. Hizo mención a otras situaciones conflictivas, pero afirmó que el detonante fue cuando quiso cerrar el patio. Tuvieron un altercado ese día o al día siguiente, que culmina con la intervención de la policía. Desde ese momento el actor iba y venía, después se fue, piensa que fue por esos factores. Añadió que cuando la propietaria (Eva) se enteró de lo sucedido “puso el grito en el cielo” e hizo gestiones para que no se alquilara después de esto. Mencionó que está en sucesión todo eso.

Josefina Sandoval también hizo referencia a los conflictos suscitados durante la relación de vecindad, principalmente por el tema de la privacidad, ya que el Sr. Colli quería cerrar todo, y si lo hacía ellos se quedaban sin patio, estacionamiento, y tenía que ingresar por un sector de tierra. Explicó que en su contrato figuraba que era un espacio en común, cuando ella comenzó a alquilar estaba la dueña y el patio era compartido. Después eso quedó para los hermanos, que no se pusieron de acuerdo, uno delegó la administración en una inmobiliaria y el otro no.

Analizadas las circunstancias de autos desde ese marco contractual, no encuentro configurada la causal de conclusión de la locación por imposibilidad de usar la cosa según su destino, ya que las condiciones y el estado en el que se encontraba el inmueble eran conocidas por el actor al celebrar el contrato e inclusive antes de concretar la reserva.

En efecto, en el intercambio de mensajes de Whatsapp que el actor y la Sra. Cortez mantuvieron al inicio de la relación consta que la demandada cumplió con el deber de informar sobre las características del bien locado, aclarando expresamente que el patio era compartido. En esas condiciones el actor decidió avanzar en la negociación, suscribiendo el acuerdo de reserva y el contrato, sin realizar objeción alguna respecto de su alcance y contenido.

La leyenda de la cláusula primera del contrato, en cuanto consigna que “el patio parqueizado tiene rosales, plantas aromáticas”, no puede ser interpretada del modo en que pretende el actor para tener por configurada la causal de resolución invocada, si no existen pruebas que respalden sus dichos, aún aplicando el principio in dubio pro consumidor consagrado en el art. 3 de la Ley 24.240.

En ese sentido, el Superior Tribunal de Justicia ha reiterado que “la regla in dubio pro consumidor en modo alguno significa consagrar un bill de indemnidad a favor del consumidor, tutelando cualquier tipo de reclamo, este principio se aplica en caso de existir una situación de hecho o de derecho dudosa, ya que de lo contrario no será posible inclinar la balanza a favor del consumidor. (Voto de la Dra. Piccinini por la mayoría)” (Coliñir, Anahí Flavia c/ La Campagnola SACI-Grupo Arcor s/ ordinario s/ casación, 09/12/2019).

Asimismo, conviene recordar que el art. 727 del CCyC establece como regla que la existencia de la obligación no se presume. Y que, la interpretación respecto de la existencia y extensión de la obligación es restrictiva.

Destaco que la orfandad probatoria en este sentido es absoluta. Ese desinterés probatorio de la actora quedó puesto de manifiesto al momento de realizar la inspección ocular solicitada por esa parte, al no presentarse en el inmueble de autos.

Además, el actor no sólo aceptó los términos de contratación, sino que además comenzó a ocupar la vivienda sin realizar ningún reclamo a la inmobiliaria en relación al deslinde del espacio en común, sino hasta que se presentaron una serie de conflictos con sus vecinos. Ello se corrobora con la exposición policial realizada por el propio actor, con el intercambio epistolar y con los testimonios de los vecinos involucrados.

III. De los elementos probatorios obrantes en autos no encuentro acreditados los presupuestos de responsabilidad por incumplimiento contractual, dada la ausencia de la conducta antijurídica invocada por el actor respecto de la parte demandada.

Por esa razón, tampoco puede prosperar el reclamo hacia el propietario del inmueble Sr. Daniel Mora, aún cuando no haya contestado demanda y se encuentre rebelde, debido a

que ello no implica considerar por cierta la existencia del incumplimiento alegado, si el mismo no fue demostrado tal como se expuso precedentemente.

Es que, tal como se ha señalado en múltiples antecedentes, la declaración de rebeldía de la accionada no conlleva sin más el reconocimiento ficto de su parte, de la verdad de los hechos alegados por la otra como fundamento de su pretensión u oposición. Tampoco constituye causal para tener por configurada una presunción “iuris tantum” acerca de la verdad de los hechos, sino, tan sólo, el fundamento de una presunción simple o judicial; en forma tal que incumbe al Juez, valorando los elementos de juicio incorporados al proceso, estimar si la incomparecencia o el abandono importan o no, en cada caso concreto, el reconocimiento de los hechos afirmados por la otra parte. En otros términos, la ausencia de efectiva controversia que involucra el proceso en rebeldía o con demanda incontestada, no exime al Juez de la necesidad de dictar una sentencia justa (Palacio, Lino Enrique "Derecho Procesal Civil", T° IV, pág. 202, núm. 359-C; Fassi, Santiago y Yáñez, César D. "Código Procesal Civil y Comercial, Comentado Anotado y Concordado", T° I, pág. 395, núm.6; Fenocchietto - Arazi "Código Procesal Civil y Comercial Comentado y Concordado" T° I, pág. 245, núm. 2; Falcón, Enrique "Código Procesal Civil y Comercial Anotado Concordado y Comentado" T° I, pág. 441).

IV. Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, considero conveniente mencionar que en el hipotético caso de haber asumido la parte demandada la obligación de deslindar el patio y sobreviniese el incumplimiento de la misma, tampoco se encontraría justificada la resolución extrajudicial de contrato de locación.

Ello, por cuanto dicho incumplimiento no reviste la gravedad suficiente para tomar una medida tan drástica como lo es la resolución contractual, máxime cuando la existencia de un patio individual no surge de las características de la vivienda locada, ni obra constancia alguna de que fuese un elemento esencial del contrato.

Si bien el incumplimiento de la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido por parte del locador previsto en el art. 1220 inc. a) faculta al locatario a resolver el contrato, existe consenso en que debe tratarse de un incumplimiento grave o esencial, en los términos del art. 1084 del Cód. Civ. y Com. De lo contrario, si bien se verificará un incumplimiento de esta obligación que generará las consecuencias que correspondan (v. gr., la responsabilidad civil), no se podrá resolver (Sánchez Herrero, Andrés. “La resolución por incumplimiento en el contrato de locación”. Publicado en: RCCyC 2019 (noviembre), 13/11/2019, 185. Cita Online: AR/DOC/2625/2019).

V. En suma, entiendo que el contrato se resolvió en forma ilegítima, por exclusiva

responsabilidad del locatario, y no por la causa indicada en la demanda, correspondiendo el rechazo íntegro de la pretensión intentada.

VI. Las costas serán impuestas al actor por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC), eximiéndolo de su pago en función de su carácter de consumidor y el principio de gratuidad establecido en el art. 53 de la LDC (STJRNS1 - Se. 86/17 "López").

VII. A los fines regulatorios y conforme la doctrina legal del Superior Tribunal de Justicia, se fija el monto base en la suma de \$ 2.391.054,93 conformado por el importe reclamado de \$ 638.000 con más los intereses que hubiese devengado desde la fecha de interposición de la demanda (30/05/23) hasta el dictado de la presente (cfr. STJRN, Sec. 1, "REBATTINI", Se. 56/24).

Teniendo en en consideración la naturaleza, el monto del proceso, y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, extensión y resultado según la escala arancelaria legal prevista en el artículo 8 se regulan los honorarios de los Dres. Victor Hugo Massimino y Eric Teodoro Alegría Ortega, apoderados del actor, en conjunto y en proporción de ley, en la suma de \$ 234.323,38 (7%/MB+40% art. 10) y los de la Dra. Mónica Adriana Gutiérrez, patrocinante de la demandada, en la suma de \$ 263.016,04 (11%/MB), de conformidad a los arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 40 de la Ley 2212.

Atento a que el resultado de la regulación arroja una suma inferior al mínimo legal previsto en el artículo 9 para los procesos de conocimiento, fijaré los honorarios de los letrados de la actora en la suma equivalente a 10 jus más el 40% por el apoderamiento, y los de la demandada en la suma equivalente a 16 jus.

Por último corresponde regular los honorarios profesionales del perito informático Aldo Fabian Capitán, cuya actuación se limitó a la aceptación del cargo, ya que con posterioridad las partes no abonaron el anticipo de gastos y terminan desistiendo de dicha prueba.

Resulta de aplicación la primer parte del art. 20 de la ley 5069 que dispone que el honorario mínimo, en caso de no haberse iniciado la labor pericial y por la sola aceptación del cargo, será el equivalente al 50% de los honorarios calculados según lo dispuesto por el art. 19 del mismo cuerpo normativo. En función de dichas pautas, entiendo justo y razonable, regular el honorario del perito en 2 jus y 1/2 , es decir el 50% de lo establecido en el art. 19 inc. a) de la ley 5069).

En mérito a las consideraciones expuestas,

RESUELVO:

- I.-** Rechazar la demanda deducida por Lucas Ezequiel Colli contra Ester Cortez y Daniel Andrés Mora, por las razones dispuestas precedentemente.
- II.-** Imponer las costas al actor (art. 68 CPCC), eximiéndolo de su pago en función de su carácter de consumidor y del principio de gratuidad que consagra el art. 53 LDC.
- III.-** Regular los honorarios profesionales de los Dres. Victor Hugo Massimino y Eric Teodoro Alegría Ortega, apoderados del actor, en conjunto y en proporción de ley, en la suma de equivalente a 10 jus + el 40% por apoderamiento y los de la Dra. Mónica Adriana Gutiérrez, patrocinante de la demandada, en la suma equivalente a 16 jus, por los fundamentos expuestos en los considerandos y de conformidad a las pautas establecidas en los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 40 de la L.A.
- IV.-** Regular los honorarios del perito informático Aldo Fabian Capitán en la suma de 2 jus y 1/2, conforme la calidad, extensión y complejidad de las tareas realizadas y las pautas establecidas en los considerandos (arts. 19, 20 y cc. de la ley 5069).
- V.-** Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo de diez (10) días de notificados, con más sus intereses, si correspondiere, los aportes de Caja Forense y conforme su condición frente al IVA (arts. 50 y 61 L.A.).
- VI.-** Hacer saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos del artículo 120 del CPCC.

Paola Bernardini

Jueza

FIRMADO DIGITALMENTE