

San Carlos de Bariloche, 4 de noviembre de 2025

**VISTOS:** Los autos "**EVROPA DUM SOCIEDAD LEY 19.550 CAPITULO I SECCIÓN IV C/ IGLESIAS, EDUARDO GABRIEL Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**", **BA-01197-C-2022**, de los que

**RESULTA: I.** Que en fecha 20/09/2022 se presentó la Dra. María Gisella Jerez Leal en su carácter de apoderada de la firma EVROPA DUM SOCIEDAD LEY 19.550 CAPITULO I SECCIÓN IV, e inicio demanda por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de los Sres. Eduardo Gabriel Iglesias y Rosana Hilda Timisky, a quienes reclamó la suma de \$2.621.930,27 o la que en más o en menos resulte del presente trámite y de las pruebas a producirse, con más los intereses desde la disolución del contrato y hasta la fecha de su efectivo pago, y las costas del juicio.

Relató que durante el mes de octubre de 2019 inició tratativas tendientes a suscribir contrato de locación comercial entre su mandante (locatario) y los Sres. Eduardo Gabriel Iglesias y Rosana Hilda Timisky (locadores), sobre el inmueble sito en Av. Los Pioneros Nro. 19 Local 3 de esta ciudad, con el objeto de abrir un local de comida rápida y venta de bebidas con nombre de fantasía Evropa Dum.

Los socios pretendían desarrollar un negocio dedicado a la venta de comidas con temática europea, tales como “albóndigas suecas”, “fish and chips”, “hamburguesas alemanas” etc., de elaboración propia, lo cual fue establecido en la cláusula segunda del contrato.-

Refirió que el contrato de alquiler se firmó el 14/11/2019 ante la Comisaría Segunda del Centro Administrativo con asiento en calle Onelli 1450, certificando allí las firmas de todos los intervinientes, por lo que a continuación se procedió a su aforo y pago del Impuesto de Sellos Ley

2407.

Detalló que el negocio formaba parte de uno de los tres locales comerciales ubicados en esa dirección, con vistas a la avenida, una dimensión de 29 metros cuadrados, además de un entretecho en la parte superior.

Mencionó que en los otros dos locales también se explotaban comercios de naturaleza similar.

Señaló que la finalidad del alquiler se hizo constar en la cláusula segunda del contrato de locación.

El plazo de duración del contrato se pactó en treinta y seis (36) meses, venciendo el 30 de noviembre de 2022.

Como contraprestación por el uso, se fijó un canon locativo mensual de \$28.000 a abonarse a mes adelantado, con más un depósito por idéntica suma.

Refirió que en fecha 02/12/2019 los socios de “Evorpa Dum” se apersonaron en Av. De los Pioneros 19 Local 3 para ingresar por primera vez, acompañados del Sr. Iglesias, quien para sorpresa de los nuevos inquilinos asistió con un cerrajero que abrió la puerta, forzando un candado y entregó el lugar en muy mal estado de conservación, con mercadería y bienes que -según les manifestó el propio demandado- serían retiradas a la brevedad por el anterior inquilino.

Pese a ello, avanzaron con las tareas de limpieza y orden del espacio.

Alegó que a pedido del Sr. Iglesias debieron guardar todos los muebles, bienes y mercaderías en el entretecho del local, con la promesa de que luego serían retirados, cosa que jamás hizo, por lo que el entretecho quedó prácticamente indisponible para el uso de los inquilinos.

Luego de ello, se presentó en el inmueble el Sr. Joaquín Lagos, quien

expresó ser el locatario actual con contrato de locación vigente e invocó que las cosas que estaban en el local le pertenecían.

Ante ello, manifestó que los socios se comunicaron con el demandado, quien los tranquilizó y convenció de que el Sr. Lagos no decía la verdad.

Indicó la apoderada que su representado no fue puesto en conocimiento de los inconvenientes que preexistan sobre el local, como tampoco de las dificultades relativas a la habilitación comercial.

Continuó relatando que durante todo el mes de diciembre y parte del mes de enero se realizaron obras y enormes gastos para reacondicionar el lugar y dejarlo en condiciones óptimas para empezar la explotación.

Refirió que en fecha 16/01/2020 se ingresó la solicitud de habilitación comercial ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, bajo el Expediente Administrativo 30036/2020, para lo cual abonaron las tasas de derecho de oficina y anticipo de habilitación.

A partir de allí, expresó que la firma llevó a cabo todas las reformas propuestas por el Municipio, las cuales describió y detalló, como cambios menores pero también obras de mayor envergadura (instalación de desagües y canales que no poseía el lugar).-

Sin embargo todas las reformas realizadas no fueron suficientes para lograr la habilitación comercial, ya que faltaba documentación indispensable, ya que la Municipalidad requería que la presentación del “Plano de obra fuera conforme a lo edificado, donde figure el entrepiso y una escalera y su correspondiente final de obra”, documento que debía ser entregado por los demandados.

Manifestó que ello fue solicitado al accionado desde el mes de enero de 2020. Además, indicó que sus representados se presentaron ante la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad, oportunidad donde

tomaron conocimiento que el local no contaba con final de obra y que el entrepiso en el que el Sr. Iglesias los había hecho guardar los bienes y mercadería preexistente en el local comercial, no estaba declarado en planos.

A raíz de ello, el Sr. Iglesias, en fecha 06/03/2020, presentó una nota en el expediente Nro. 22150/2006 “Final de Obra” Plano Expte. 874-06 “Locales Comerciales” ante la Dirección de Obras Particulares, solicitando la autorización para continuar con la habilitación municipal, argumentando que el entretecho no declarado consistía en una modificación que no alteraba las características del lugar ni afectaba estructuras resistentes.

Luego, en fecha 11/03/2020, indicó que sus representados obtuvieron una habilitación provisoria del local, mientras se gestionaban los planos para el final de obra.

Ante ello, manifestó que el locador se comprometió a entregar la documentación para la gestión de la habilitación (correos electrónicos), aunque recién en el mes de marzo, frente a los incansables reclamos de los socios de la empresa, presentó la nota citada, siendo la única actividad que realizó en función de los requerimientos. Agregó que, pese a la autorización, sus representados no pudieron explotar el comercio por la Pandemia Covid-19.

Aclaró que dicho permiso se fue prorrogando, hasta que en fecha 19/08/2020 se presentaron en el local Inspectores del Departamento de Comercio e Industria de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, quienes labraron el Acta de Infracción Nro. 00043187, por la cual se dispuso el rechazo de la habilitación comercial y cierre del local.

Posteriormente, puso en conocimiento de la contraria la intención de resolver el contrato de locación y además reclamó la suma de \$1.200.000,

que calculó provisoriamente en concepto de daños y perjuicios.

Continuó diciendo que el día 24/08/2020 se inició mediación prejudicial posteriormente el 17/09/2020 se procedió a la entrega de llaves del local en forma privada.

En definitiva, argumentó que el incumplimiento denunciado imposibilitó que sus representados pudieran usar y gozar del inmueble conforme se había planeado, por lo que reclamó los siguientes rubros indemnizatorios:

Gastos de locación frustrada. Sostuvo que la celebración del contrato de locación que posteriormente se frustrara ante la culpa e incumplimiento de los demandados, generó a su parte gastos para su implementación y que se estiman en la suma de \$430.224.09, con más los intereses correspondientes hasta el momento del efectivo pago y que se componen de la siguiente manera.

Detalle que dicho monto se compone de sellado de rentas (\$16.917,60); cuatro tasas administrativas (\$135,00 cada una); canon locativo correspondiente a los meses de diciembre 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y proporcional de agosto de 2020 (\$28.000 por mes); mes deposito (\$28.000); Derechos de Oficina (\$915); anticipo por Habilitación Comercial (\$10.500); por Acta de Inspección de la CEB (\$80); Tasas por Servicios Municipales del Inmueble cuota 12/2019 (\$679,35); cuota 01/2020 (\$817,58); pago anual de la misma por todo el periodo 2020 (\$7710,05); Tasa de Inspección, Seguridad e Higiene correspondiente cuotas 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/2020, 06/2020 y 07/2020 (\$24.500); internet AVC Video Cable S.A. (\$29.210,54); electricidad CEB durante los meses de alquiler (\$20.780,89); Aguas Rionegrinas (\$801.39) y gas CAMUZZI durante los meses de alquiler (\$8.771,19).

Adecuación del inmueble. Estimó dicho rubro en la suma de \$291.706,18

en concepto de bastidor con cuatro filtros por dos metros de largo (\$17.752); conservadora demo eléctrica Black and Decker 33 (\$18.820); heladera Inelro 390 L, Heladera Inelro 470 L y Horno Aurora (\$169.000); conservadora extra grande (\$3.270,01); mamparas sanitarias (\$8.580,59); vinilos decorativos para los logos y señalizadores por distanciamiento (\$7.500); espejo redondo para punto ciego (\$500); herramientas de trabajo varias según factura (\$2740,36); fumigación (\$3.000); asesoramiento técnico efectuado por la ingeniera María Florencia Elorriaga (\$13.000); Seguro Integral PYME (\$43.227,54) y kit de filtros y aceite (\$4.315,68).

Gastos para la explotación. Determinó los mismos en la suma \$200.000, monto que desmembró en las siguientes erogaciones: guantes de nitrilo negro y latex (\$4.944,94); guantes de nitrilo y látex (\$2.834,96); stickers promocionales (\$17.049,91); folletos de publicidad (\$4799); estuche de papas fritas (\$4014,86); bolsa camiseta (\$2.960,83); productos de papelería (\$3708); descartables varios (\$27.584,21); habilitación de posnet Mercado Pago y comisión (\$2.245,72); servicios de Pedidos Ya (\$41.328); comisión de tarjetas de crédito Marzo, Abril, mayo y junio de 2020 (\$3.695,60); cofre porta valores (\$5.685,01); mercadería (\$7.568,07); almacén (\$393.40 y \$603,50); suprema de pollo y picada (\$3,916.56); abonos mensuales estudio contable de enero a agosto (\$100.800).

Lucro cesante. En este punto reclamó las ganancias dejadas de percibir por su representado.

Explicó que a raíz de los inconvenientes señalados su parte no pudo desarrollar normalmente el comercio, lo que además era herramienta de trabajo, por lo que tampoco pudo generar ingresos por el plazo de duración del contrato, que se había estipulado en 36 meses.

El costo del alquiler representa cuando menos el 20% de los ingresos.

Relató que en general los ingresos del comerciante se dividen de la siguiente manera: los primeros 10 días del mes son para pagar el alquiler; los segundos para pagar los gastos (impuestos, sueldos, etc.) y los últimos representan las ganancias. Este porcentaje de ganancias netas (deducidos los costos) resulta equivalente al monto del alquiler mensual a abonar.

Es decir que -según sus dichos- es factible considerar que el monto de las ganancias resulta equivalente al del precio del alquiler.

Por tal motivo reclamó por este rubro \$1.700.000 o lo que en más o en menos surja de la prueba a rendirse en autos.

Explicó que el monto reclamado dividido los 36 meses representa un ingreso mensual neto de \$47.000 aproximadamente, cifra por demás razonable y que claramente se ajusta con creces a las pautas normales en la actividad.

Fundó su postura y señaló que dicha suma no representa el valor de una canasta familiar básica y se encuentra por debajo del salario mínimo vital y móvil (Puma 20/09/2022).

**II.** Impuesto que fuera el trámite ordinario, comparecieron los Sres. Eduardo Gabriel Iglesias y Rosana Hilda Timisky con el patrocinio letrado de las Dras. Maria Soledad Lazzarin Lima y Maria Florencia Martín.-

Contestaron demanda, negaron los hechos y ofrecieron prueba.

Iniciaron su defensa aclarando que el inquilino anterior decidió rescindir anticipadamente el contrato.-

Para respaldar sus dichos mencionaron un correo electrónico de fecha 24/09/2019, cuyo remitente es el Sr. Joaquín Lagos y que decía: “Eduardo, como estas? Te comento que con Lucas hemos decidido vender el fondo de comercio, Lucas tiene que viajar mucho por su trabajo y yo solo no puedo.

De no conseguir comprador entregaremos el local el día 30 de noviembre”.

Señalaron que en fecha 02/12/2019, los socios de Evropa Dum recibieron el local conforme surge del propio contrato “a su entera satisfacción, en buenas condiciones de conservación y funcionamiento”.

Desconocieron los arreglos y compras invocados ya que los mismos no fueron informados (lo que así lo disponía la cláusula séptima), ni tampoco aprobados.

En cuanto a las trabas para la habilitación refirieron que les llamó la atención que fuera por la falta del final de obra, ya que se trataba de un local que siempre estuvo alquilado comercialmente y con habilitaciones aprobadas.

Luego se enteraron de que los motivos eran otros: en realidad se trataba de requerimientos específicos para lugares de elaboración de comidas, por lo que entendieron que la falta de habilitación era por un demora imputable a los accionantes y por tanto ajeno a la responsabilidad de sus representados.-

Reconocieron que la actora tuvo la mala suerte al iniciar un emprendimiento con la Pandemia Covid-19.

A raíz de ello, se anunció que la temporada no iba a abrir y por eso la legislatura de Río Negro declaró a Bariloche “Zona Desastre Económico y Social”.

Agregaron que para el primero de agosto los actores ya habían anunciado el cierre del negocio, por lo que entienden que la decisión fue tomada con anterioridad a que se enteraran que no les iban a prorrogar la habilitación.- Por ello, indicaron que del alquiler de agosto solo pagaron la mitad.

Reprocharon que, de esta manera, el actor intentó enmascarar su negocio

frustrado por la pandemia en una falta que intentan atribuir a los demandados.

Reclamaron que los actores dejaron deudas de servicios (agua, gas, luz, y municipalidad).-

Además, alegaron que el local quedó en terribles condiciones.

Afirmaron que los locadores se llevaron cosas que no eran de su propiedad (cartel de madera con la numeración realizado por artesano de la zona, grifería, bacha y mueble del kitchenette, cartel luminosos de salida, salida de la estufa de tiro balanceado y llave de gas, el cableado eléctrico presenta manipulación y deterioro, puerta interior con las bisagras cortadas, agujero en el entrepiso y otro en la pared que da al lateral exterior y pésimas condiciones de limpieza).

Expresaron que desde mayo del 2022 el local se encuentra alquilado, donde funciona un local de comida.

**III.** Producida la prueba que obra incorporada en autos, se clausuró el período probatorio, dictándose luego la providencia de autos para sentencia la que, luego de cumplirse la medida para mejor proveer, quedó firme.-

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

**CONSIDERANDO: I.** Ingresando al análisis de la cuestión traída a resolver advierto que el reclamo por daños y perjuicios efectuado contra los Sres. Eduardo Gabriel Iglesias y Rosana Hilda Timisky tiene su origen en el alegado incumplimiento del contrato de locación celebrado con fecha 01/12/2019.

A partir de ello, en esta oportunidad debe determinarse: 1) si las partes

intervinientes en el proceso celebraron un contrato que las vinculó; 2) en su caso si las partes omitieron cumplir con las obligaciones asumidas o si existió un cumplimiento defectuoso y 3) finalmente y en función de ello, determinar si existieron daños susceptible de reparación pecuniaria.-

En primer lugar y en miras de determinar si existió un negocio del tipo contractual entre las partes, en oportunidad de analizar sus escritos introductorios advierto que ambas acompañaron un contrato de locación que, al cotejarlos, surge que ambos coinciden en su contenido y especialmente en cuanto a las firmas insertas.

A su vez, los demandados refirieron en su responde “...*los socios de Evropa Dum reciben el local arrendado como dice en el contrato firmado a su entera satisfacción, en buenas condiciones de conservación y funcionamiento...*”, todo lo cual me lleva a tener por reconocido y en consecuencia como existente el vínculo jurídico contractual invocado por el demandante.

En otras palabras, puede tenerse por cierto que los Sres. Eduardo Iglesias y Rosana Timisky, en fecha 01/12/2019, dieron en locación el inmueble ubicado en Av. Pioneros 19, local 3 de esta ciudad a la empresa Evropa Dum Sociedad Ley 19550, conforme contrato de locación celebrado en la fecha mencionada y a cambio del pago de un canon.

A su vez, en el convenio se estableció que el destino de la locación era la actividad comercial para la venta de comida preparada, bebidas, etc. (cláusula segunda), lo cual habilita a comenzar a analizar la segunda cuestión, esto es, si los demandados incurrieron en el incumplimiento denunciado por los actores.-

El accionante reclamó que los locadores omitieron entregar en tiempo y forma los planos del inmueble y el final de obra.

En este sentido, manifestaron que al instar los trámites para habilitar el comercio ante la Municipalidad de Bariloche, luego de una inspección en el local le fue requerido el final de obra, oportunidad en la que se le reprochó que los planos no coincidían con lo construido.

Cabe aclarar que en el plano entregado por el propietario no constaba la existencia de una escalera y el entrepiso.

Insistieron en que, pese a los requerimientos efectuados al propietario a fin de que verifique dichos extremos, los mismos fueron infructuosos y derivaron en la rescisión contractual.

Ahora bien, al verificar las constancias de autos se advierte que no se encuentra discutido que con fecha 01/12/2019 comenzó a regir el contrato de locación.

La accionante agregó que durante los meses de diciembre y parte de enero se efectuaron obras y reformas para comenzar a trabajar, lo que no fue discutido por el accionado, salvo en lo que hace a la procedencia del reembolso de los gastos, lo cual será tratado mas adelante.

De la demanda además surge que, en fecha 16/01/2020, los actores iniciaron el expediente Administrativo n°30036/2020, con el objeto de obtener la habilitación comercial, el cual se encuentra agregado como expediente vinculado a las presentes actuaciones conforme el proveído del 28/07/25.

Asimismo, ello fue verificado mediante informativa emitida por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche (Puma 16/10/2024).

A raíz de dicha presentación, es que con fecha 28/01/2020 los actores recibieron una inspección por parte de la Dirección de Inspección General.-

Del acta labrada en el marco de la misma surge que: 1) la superficie de la

cocina no contiene las dimensiones necesarias para el tipo de actividad que pretenden desarrollar; 2) los planos no cuentan con el destino y no se ajustan a lo observado (escaleras y entretecho); 3) el baño se encuentra en sector de alimentos.

Es a partir de dichas observaciones que resolvieron no dar curso al pedido de habilitación, lo cual fue acreditado con el acta n.º 088974 cuya validez fue ratificada por el Municipio (Puma 21/08/2024).

Con motivo de dicha fiscalización y el resultado de las misma las partes coinciden en que, el Sr. Iglesias, remitió nota a la Dirección de Obras Particulares a fin de solicitar autorización de entrepiso realizado con materiales desmontables.

En dicha oportunidad manifestó expresamente que la solicitud era a los efectos de continuar el trámite de habilitación iniciado por Expte. 30036/2020 (06/03/2020).

Las partes también coincidieron en que, con motivo de ello, en fecha 11/03/2020 se emitió en favor de la firma actora la constancia de gestión municipal en vías de resolución, lo que posibilitó acceder a un permiso provisorio (nota n.º 170, adjuntada a la demanda)

Es decir que desde esa fecha y hasta el mes de junio de dicho año, los actores trabajaron con una habilitación provisoria, lo cual tampoco se encuentra controvertido.

Posteriormente, mas precisamente en fecha 19/08/2020 y luego de una nueva inspección, los agentes a cargo observaron: 1) que el local no se contaba con los documentos del plano de obra conteste a lo edificado (entrepiso y destino); 2) no contaba con final de obra y 3) expresaron que no pudieron verificar el funcionamiento del desagüe por estar bajo la bacha.

Con motivo de ello dispusieron no dar curso a la solicitud, todo mediante acta n.º 43187 del 19/08/2020, cuyo extensión y contenido fue validado por el Municipio (Puma 21/08/2024) y por lo agentes que intervinieron en el procedimiento y declararon como testigos de reconocimiento en esta causa, a saber: Sres. Valeria Inés Andrade y Anibal Luis Betancurt.

Al día siguiente, el locatario expresó su voluntad de rescindir el contrato, lo cual surge del texto de la demanda y la documentación arrimada (correo electrónico y carta documento).

Ahora bien, la prueba colectada en tal sentido no puede ser debidamente valorada ya que, por un lado, el Email fue desconocido y no cuenta con otra prueba que lo respalde; por el otro lado, la carta documento carece de acuse de recibo.

Sumado a ello, la prueba informativa remitida al correo oficial fue desistida, por lo que no es posible acreditar esa circunstancia.-

No obstante a ello, los demandados adjuntaron carta documento remitida a la Sra. María Esther Heredia (fiadora), en fecha 04/09/2020, en la cual reconocieron la rescisión anticipada del contrato, informando que el 01/10/2020 habían formalizado la entrega de las llaves del local y en consecuencia reclamaron el pago del proporcional correspondientes al mes de agosto, por lo que de los dichos de las partes y la prueba aportada entiendo que el 01/10/2020, fecha en que se hace entrega de las llaves, se formalizó la rescisión anticipada del contrato.

Determinado ello, corresponde decidir si existió incumplimiento o cumplimiento defectuoso.

A partir de dicho relato se puede conocer que, efectivamente, existió una rescisión anticipada, la que los actores justificaron en la ausencia de documentación necesaria para lograr la habilitación comercial, lo que

generó -según lo entienden- la frustración del objeto del contrato de locación y en consecuencia del negocio jurídico.

Cabe traer a colación la regla dispuesta por el Código Civil y Comercial en cuanto impone que el locador deberá entregar la cosa conforme lo acordado.

En ausencia de convenio, deberá ser entregada en estado apto para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido (art. 1200)., precepto que funciona como pauta a fin de valorar la conducta de las partes y verificar si existió transgresión del convenio.

En tal sentido y volviendo al contrato que dio origen a la locación, se advierte que en la cláusula primera se dejó expresa constancia que la locataria recibía el inmueble a su entera satisfacción, en buenas condiciones de conservación y funcionamiento. Luego, en la cláusula segunda, se estipuló que el inmueble sería destinado exclusivamente a la actividad comercial (la venta de comida preparada, bebidas, etc.)

Avanzando con la lectura del convenio no se advierte que los contratantes establecieran de manera precisa las condiciones que debía rodear la entrega del inmueble, por lo que para analizar si la misma se efectuó conforme a derecho es necesario saber si el inmueble era apto para su destino.

Conforme ya adelanté, en la cláusula segunda se pactó que el destino era la venta de comida preparada y bebidas.

Pero de ello no surge si la locación comprendía -además- los artefactos necesarios para la puesta en marcha de la explotación, lo que me lleva a concluir -Art. 356 el CPCC- que no estaban comprendidos en el objeto del contrato.

No obstante a ello, determinado el destino de la locación y para llevar a cabo el mismo, es necesario contar con autorización del ente que fiscaliza

la producción y venta de alimentos, conforme destino específico de la locación.-

Entonces se puede establecer que, a los fines comerciales, pesan obligaciones sobre el locatario, como son las de conservar y mantener la cosa en buen estado, pagar el precio convenido, pagar cargas y contribuciones por la actividad desarrollada y restituir la cosa; y sobre el locador pesa la obligación de entregar la cosa y conservarla con la aptitud para el uso convenido.

La obligación de entrega a cargo del locador es esencial, pero además de hacer entrega deberá conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido, conforme lo estipula el art. 1201 del CCyC.-

Por ello, el locador no se libra totalmente de sus obligaciones con la entrega de a cosa, sino que una vez recibida por el locatario aquel mantiene el deber de garantizarle a este su uso y goce en las condiciones pactadas y por todo el tiempo que dure el contrato.

Es una obligación que, a diferencia de la entrega, se extiende durante toda la vigencia del contrato, obligación que nace como garantía en favor del locatario en relación a la aptitud de la cosa arrendada, en especial lo referido a los trámites administrativos que hacen a la propiedad, construcción, planos, etc.-

Esos trámites (planos y final de obra), conforme surge de la prueba producida, no estaban al día.

Ello se acreditó mediante las reiteradas inspecciones municipales y también mediante los dichos de las partes, cuando se reconocieron en la presentación del 06/03/2020 ante el expediente 30036/2020 (Habilitación Comercial), que obraban dentro del inmueble modificaciones (entrepiso/escalera) que no estaban declarados en el plano -y que a su

entender no alteraban el inmueble-, siendo ésta la única diligencia efectuada por los locadores a fin de poder garantizar el uso y goce al locatario.

Finalmente, en fecha 28/04/2021 (ver fs.103 del expediente administrativo), la municipalidad dictó la disposición N° 124-DIG-2021, en virtud de la cual se dio de baja el trámite de habilitación, indicando que ***"...se observa que la superficie destinada para realizar la actividad (cocina), no reúne con los requisitos establecidos en el código de habilitaciones comerciales, además las copias de planos presentado no cuenta con destino y no coincide con lo observado por lo que se le notifica que no se da curso al trámite solicitado..."***.-

De la prueba rendida se advierte que el final de obra se obtuvo en fecha 20/07/2022, conforme lo informado por la Dirección de Obras Particulares (Puma 10/06/2024), situación también corroborada con la declaración de Sergio Roberto Gabriel Lisi, -16/09/2024- quien relató que el trámite para obtener el final de obra se inicio en el año 2021.

Es por ello que entiendo que hubo un incumplimiento por parte de los aquí demandados, configurándose el supuesto establecido en el primer párrafo del art. 1220, lo que habilita la resolución anticipada del contrato de locación si el locador incumple con la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.-

El deber de resarcir nace como consecuencia de la infracción de una obligación (legal o contractual), que impone a uno o algunos sujetos cumplir con cierta conducta en relación a otro u otros (art. 1716 del Código Civil y Comercial de la nación).-

Asimismo, el factor de atribución depende del alcance del deber de conducta asumida por el obligado debiendo determinarse con que extensión

se obligo el deudor, si solo conducta diligente, o un resultado concreto.

Cuando lo debido sea un resultado se aplica el art. 1723 del CCyC, razón por la cual el incumplimiento se configura por la falta de obtención del fin perseguido por el acreedor. Por el contrario, si el plan prestacional consiste en una conducta diligente jugará, el art. 1724 del CCyC.

Adelanto, que en el caso de autos será de aplicación el art. 1723 del CcyC.

En materia contractual el deudor incumplidor responde únicamente por las consecuencias que hayan sido previstas o previsibles para las partes al momento en que se celebró el contrato y no al momento del incumplimiento, con la salvedad de los casos en que hay actuado con dolo. (Art. 1728 CcyC).

Siendo el fundamento de la responsabilidad contractual el incumplimiento, el deudor responde por los daños resultantes de aquel porque debía y no ha cumplido, con independencia de si la configuración de ese cumplimiento requiera o no de la existencia de culpa.-

En el caso de autos claramente se trató de una obligación contractual de resultado, conforme surge del contrato de locación en su cláusula segunda, mediante la cual se pactó que el destino de la locación era la venta de comidas preparadas y bebidas, por lo que la falta de los planos aprobados con el respectivo final de obra (documentación esencial para obtener la correspondiente habilitación comercial), frustró el destino dado en el objeto del contrato, circunstancia que pudo preverse al inicio de la relación contractual, ya que los demandados eran consientes de que habían hecho modificaciones dentro del local y que las mismas no habían sido declaradas en los planos otorgados a los locatarios, conforme surge de la nota presentada el 06/03/2020 ante el expediente 30036/2020 (Habilitación Comercial), configurándose así un supuesto de responsabilidad objetiva.

Tampoco contaban con el final de obra aprobado al momento de contratar.-

Asimismo, los demandados no invocaron ni probaron ninguna de las causales que los exoneren de responsabilidad. (art.1729, 1730, 1731,1732 y cctes. del CCyC)

En suma, entiendo que se ha configurado un incumplimiento esencial por parte de los demandados en los términos del Art. 1084 del CCyC, por lo que la resolución del contrato por parte de los actores se encuentra justificada en tanto se ha frustrado la finalidad del contrato.-

Ese incumplimiento frustró la finalidad del contrato, en tanto que el elemento afectado es la causa-fin, entendida como el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad (art. 281 del CCyC).-

En este orden de ideas, deben distinguirse los "motivos determinantes" que llevan a contratar (que son subjetivos) del propósito práctico, que es un elemento objetivo: la diferencia sustancial que puede establecerse entre ambos es la "reconoscibilidad", es decir, si son reconocibles o no por la otra parte (*"Tratado de los Contratos", Parte General; Lorenzetti, pág. 643*).-

En el caso de autos, no cabe duda que los demandados conocían la finalidad del contrato, ya que lo habían estipulado expresamente al momento de contratar.-

**II.** Determinada la responsabilidad de los demandados, corresponde analizar la procedencia de los rubros indemnizatorios reclamados.-

1) Locación frustrada se reclama la suma de \$430.224,09.-

En materia contractual, rige la pauta prevista por el Art. 1082 Inc. "B" del CCyC, que habilita el reembolso total o parcial de los gastos generados por la celebración del contrato y de los tributos que lo hayan gravado.-

Esta norma se complementa con lo dispuesto por la pauta genérica del art. 1738 del CCyC, que establece que la indemnización por daños comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima, siendo su finalidad resarcitoria.

Es el daño al patrimonio, el cual se bifurca en el daño emergente y el lucro cesante, consistiendo el daño emergente en el perjuicio efectivamente sufrido, en el empobrecimiento disminución o minoración patrimonial que produjo el hecho nocivo.

Toda vez que el contrato se frustra por exclusiva culpa de los demandados, entiendo que hubo un menoscabo en el patrimonio de los actores y corresponde hacer lugar al rubro en estudio con las siguientes salvedades.

Conforme surge de la pericial contable y de la declaración testimonial de Giorgina Pia Bortini, el día 16/09/24, el local comercial funcionó durante los meses que contó con la habilitación provisoria de la Municipalidad.

Por ello, pretender reclamar todos y cada uno de los gastos realizados en función de la puesta en marcha de la actividad comercial como si el negocio nunca hubiese funcionado, podría configurarse el supuesto de enriquecimiento sin causa, ya que a todo evento deberían descontarse las ganancias obtenidas.-

Sin embargo ese monto (ganancias obtenidas) no se puede establecer porque la pericial contable sólo refleja el bruto obtenido sin descontar los gastos operativos, por lo que los gastos inherentes a la habilitación provisoria no corresponde indemnizarlos, es decir, aquellos gastos que fueron indispensables para la operatividad del local comercial ya que,

reitero, existió actividad durante algunos meses.-

Dichos rubros son los detallados en el escrito de la demanda en el punto D-párrafo primero y tercero y los detallados en el punto E-.

Por ello entiendo que corresponde receptor parcialmente el rubro en estudio en la suma de \$334.665,58.-

2) Gastos de adecuación de inmueble: se reclama la suma de \$291.706,18.-

Dicho rubro no prosperará, porque ninguno de los montos reclamados se corresponden a reformas del local alquilado, de manera que pueda entenderse abarcado por lo establecido en el art. 1202 del CcyC que regula la obligación del locador de pagar las mejoras necesarias, entendidas éstas como aquellas cuya reparación era indispensable para la conservación de la cosa.

Ninguna de las enumeradas en el rubro en estudio reúne tal calidad.

Asimismo, no surge del contrato si la locación comprende los artefactos necesarios para la puesta en marcha de la explotación, por lo que debe concluirse que los mismos no estaban comprendidos en el objeto del contrato.

Por lo expuesto y siguiendo el lineamiento expresado en punto anterior de no consentir un enriquecimiento sin causa, entiendo que corresponde rechazar en su totalidad el monto reclamado en concepto de gastos de adecuación del inmueble en su totalidad, sin perjuicio de la facultad de los actores de retirar aquellos artefactos muebles o insumos que puedan separarse del inmueble.-

3) Gastos para la explotación: se reclama la suma de \$200.000.-

Aquí nos encontramos ante un supuesto similar que el detallado en el punto 1.-

Son gastos que permitieron el giro comercial por lo que, por los mismos fundamentos antes expuestos, corresponde el rechazo de monto reclamado ya que, mas allá de la frustración en relación al plazo total de la locación, lo cierto es que existió explotación comercial parcial.-

4) Lucro cesante: se reclama la suma de \$1.700.000.-

El lucro cesante representa la ganancia dejada de percibir por la víctima del hecho ilícito.-

Por ello, se tiene dicho que no es un daño hipotético o conjetural, sino que es un daño cierto y real, que debe ser necesariamente probado en su existencia y extensión (Trib. Superior de Córdoba, Sala Civ y Com, 26/10/2005, Actualidad jurídica de Córdoba, Año IV, Vol. 93, P.5988).-

En síntesis, el lucro cesante está constituido por las ganancias concretas que el damnificado se vio privado de percibir, por lo que quedan fuera de este rubro las utilidades "eventuales" que pudieran haberse obtenido (CNacCiv, Sala D, 2/11/95, DJ, 1996-1-515).-

No existiendo elementos probatorios con la entidad suficiente como para determinar una ganancia fehaciente, entiendo que el rubro reclamado debe ser analizado como una pérdida de chance (art. 1738 del CCYCN).-

La "pérdida de chance" debe ser entendida como la oportunidad verosímil de lograr una ventaja o de impedir una pérdida.

Por ello, cuando esa chance se frustra por un hecho imputable a otro, debe resarcirse el perjuicio consiguiente.

El daño indemnizable en la pérdida de chance no consiste entonces en la privación del beneficio mismo, sino en la pérdida de la probabilidad que se tenía de lograrlo.

Es así que en la chance, concurre un elemento de certeza referido a que la oportunidad era real y también sobre su pérdida definitiva, y otro elemento de incertidumbre, en cuanto a que no puede determinarse si, de no haber

sido alterada la situación por el accidente, la ganancia se habría logrado o la pérdida evitado.

De modo que la chance se encuentra a mitad de camino entre el daño cierto, plenamente resarcible (lucro cesante), y el perjuicio puramente imaginado o hipotético, no indemnizable.

En suma, lo que se indemniza en el caso de la chance es la privación de una esperanza del sujeto y no el beneficio propiamente dicho.-

Ahora bien, para determinar el resarcimiento de la pérdida de chance, corresponde valorar el mayor o menor grado de probabilidad frustrada a los fines de fijar la cuantía de un monto indemnizable que guarde proporción con la pérdida y con las demás circunstancias del caso (*Sumario N°18429 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil; Auto: GRECO, María Julia c/ INTERCOP S.A., MEDICORP ARGENTINA y otros/ DAÑOS Y PERJUICIOS. - Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. - Sala: Sala M. - Mag.: DE LOS SANTOS, DIAZ DE VIVAR, PONCE. - Tipo de Sentencia: Libre - Fecha: 03/09/2008 - Nro. Exp. : M497011* ).-

En tal sentido, teniendo en cuenta que el emprendimiento comercial había comenzado y el local se encontraba funcionando, entiendo que la frustración de la finalidad del contrato por el incumplimiento del demandado privó a los actores de obtener una ganancia con el grado de verosimilitud necesario que permite indemnizar esa pérdida de chance (explotación comercial por el plazo total del contrato).-

Por ello, entiendo que la suma reclamada aparece como razonable (Art. 356 del CPCC).-

**III.** En definitiva, la demanda prospera parcialmente por la suma de \$2.034.665,58 en concepto de capital, mas los intereses desde la fecha de rescisión del contrato (01/10/2020) y hasta su efectivo pago, a calcularse

conforme la secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas” “Machin”, etc.,

IV. Las costas de imponen a la demandada, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC).

V.- Por lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia citada,

**FALLO:** 1) Receptar parcialmente la demanda deducida por EVROPA DUM SOCIEDAD LEY 19.550 CAPITULO I SECCIÓN IV, condenando a los Sres. Eduardo Gabriel Iglesias y Rosana Hilda Timisky a que dentro del plazo de 10 días abone a aquella la suma de \$2.034.665,58 en concepto de capital, con más los intereses indicados precedentemente.- 2) Imponer las costas a los demandados, conforme el principio general de la derrota (art. 62 CPCC). 3) Regular los honorarios profesionales de la Dra. Gisela Gerez Leal, apoderada de la parte accionante, en la suma de \$3.042.100,75; los del Dras. Maria Soledad Lazzarin Lima y María Florencia Martín en su carácter de patrocinantes de los demandados, en conjunto e idénticas proporciones en la suma de \$1.593.481,34 y los del perito contador Alejandro Tchicourel en la suma de \$724.309,70.- Se deja constancia que la base regulatoria asciende a la suma de \$14.486.194,09 que surge de adicionar al capital de condena los intereses fijados en el punto IV de la presente, regulándose el 15% mas el 40% por la labor procuratoria para la letrada de la parte actora por 3 etapas del proceso ordinario; el 11% para las letradas de la parte demandada por 3 etapas del proceso ordinario; y el 5% para el perito (arts. 6,7,10 y 40 de la LA y 18 de la Ley 5069).- 4) Los honorarios deberán ser abonados dentro del plazo de 10 días de notificada la presente.- 5) Notifíquese a las partes, letrados y peritos en los términos del Art. 120 del CPCC y a Caja Forense mediante cédula a cargo de quien esté interesado.-

**Mariano Castro**

**Juez**