

Viedma, 4 de julio de 2023.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "**FERNANDEZ LETICIA ARACELI C/ PRESA AZUL FRANCIS Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario)**" (Expte. N° VI-16783-C0000), puestos a despacho a los fines de resolver; de los que

RESULTA:

Antecedentes del proceso.

1. A fs. 64/67 vta. se presenta Leticia Araceli Fernandez, por derecho propio, y promueve demanda de daños y perjuicios por incumplimiento contractual, contra Azul Francis Presa y Samantha Daniela Presa, por la suma de \$203.119, o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, con más intereses y costas.

Expone los hechos en los que funda la acción manifestando que Azul Francis Presa es locataria, y Samantha Daniela Presa garante del contrato de locación celebrado en fecha 1 de diciembre de 2014, respecto de un local comercial ubicado en calle Belgrano 435 de la ciudad de Viedma, y que el día 5 de agosto de 2015 tomó conocimiento de que la locataria no había realizado los trámites inherentes a la habilitación comercial, y que ocupaba el lugar en nombre y representación de un inquilino anterior, por lo que ante este panorama y dado que presumía una sublocación del inmueble que estaba expresamente prohibida, cursó la correspondiente carta documento a los fines de aclarar la situación y reclamando obligaciones fiscales y contractuales.

Refiere que el día 13 de agosto de 2015 la demandada Azul Presa contesta la carta documento alegando que entre la locadora y el Sr. Marcelo Vicente Garay, anterior inquilino del local comercial titular de "Intermundo", existía una sociedad y eran parte de una misma empresa, y desde esa fecha hasta la finalización de la relación contractual se intentó persuadir a la locataria de que regularice esa situación ante la Municipalidad que tiene como requisito la realización de informes edilicios y de seguridad.

Señala que a principios de agosto de 2017 en la puerta del inmueble arrendado se exponía un cartel informando el traslado del comercio que allí funcionaba, y se había desocupando el mismo sin hacerse entrega de la llave toda vez que no había concluido el contrato de locación, continuando ocupando el mismo hasta su finalización, y que a través de los vidrios exteriores podía apreciarse la falta de mantenimiento e higiene del

lugar que se encontraba en estado de abandono, se habían retirado los herrajes, las estructuras publicitarias que obraban al inicio de la locación y la reja protectoria.

Sostiene que al finalizar el plazo contractual solicitó a Azul F. Presa la devolución de las llaves del inmueble siendo convocada a efectos de la constatación a la escribanía el día 06/12/2017 a las 17 hs., habiendo concurrido minutos antes de ese horario un emisario de la locataria el Sr. Marcelo Garay quien se presentó con las llaves, abrió el local y luego se retiró cerrando antes de que llegue la escribana.

Indica que en fecha 11/12/2017 remitió cartas documento a ambas demandadas intimando la inmediata restitución del local comercial y la regularización de las obligaciones asumidas como el pago del canon locativo más los intereses, consignándose como domicilio para la entrega de llaves el domicilio de la escribana sito en calle Garrone 217 de Viedma y exigiéndose el libre deuda de impuestos y servicios y el pago de la multa diaria por ocupación indebida y nuevamente la restitución de las estructuras publicitarias y los herrajes.

Manifiesta que dos días después la escribana le confirmó la recepción de las llaves en su estudio donde quedarían en depósito hasta la contratación de un perito arquitecto con el objeto de realizar el informe técnico correspondiente ya que se observaba un estado deplorable de entrega del local, el retiro del medidor de gas, el piso de madera deteriorado entre otras cosas.-

Expone que el día 27 de diciembre de 2017 atento a la recepción de la carta documento de parte de la demandada en la que cancela por medio de depósito bancario \$3.500 correspondientes al mes de noviembre, se presentó ante la escribanía acompañada del arquitecto a fines de constatar el estado del bien realizando un acta y tomando imágenes, y luego de ello intimó a la locataria el inmediato pago de la suma de \$90.619,15 en el plazo de diez días, y reiterando los anteriores reclamos, sin obtener respuesta.

Seguidamente practica liquidación de los daños reclamados por los rubros de gastos en reparaciones, pagos atrasados cláusula tercera del contrato, demora en restitución y aceptación de la llave, repetición de los pagos realizados e incumplimientos de integración del canon locativo, gastos y gestiones administrativas, cartas documento, baja del comercio ante la municipalidad de Viedma, realización de informe técnico por profesional, y acta de constatación por la escribana, como asimismo lucro cesante.

A continuación ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.

2. Que proveída la demanda y corrido el traslado de ley se presentan a fs. 87/101 las demandadas Azul Francis Presa y Samantha Daniela Presa, por medio de apoderado y contestan negando los hechos expuestos por la actora y desconociendo la documental acompañada a excepción del contrato de locación suscripto entre las partes.

Manifiestan que la realidad de los hechos es que su emprendimiento comercial incluía por razones de confianza personal la participación del Sr. Marcelo Garay, locatario anterior del mismo inmueble, que obedecía a motivos organizativos internos del negocio, sin que ello suponga una sublocación del contrato toda vez que el destino del contrato no varió, y que desde el primer momento la relación con la contraparte fue tortuosa siendo acosada con intimaciones insólitas acerca del cumplimiento de requisitos formales sin que haya existido incumplimiento de ninguna obligación contractual.

Señala que a ello se sumó la precariedad de las instalaciones locadas por la vetustez y falta de cuidado histórico por parte de los propietarios que hicieron inviable el desarrollo de las actividades comerciales, ya que contaba con instalaciones eléctricas prehistóricas, sanitarios que debían ser reemplazados, y paredes con deficiencias estructurales.

Sostiene que por estos motivos aún antes del vencimiento del vínculo contractual comenzó a buscar otro inmueble donde poder desarrollar su actividad pese a lo cual no dejó de abonar el monto total del canon locativo, y la locadora comenzó a hostigarla para que abone la reparación en forma íntegra del inmueble en cuestiones que durante años dejó de hacer lo que correspondía al propietario del mismo, tales como instalación de gas, sanitarias y eléctricas acordes a las condiciones de seguridad.

Refiere que en ningún momento se negó a entregar las llaves del inmueble habiendo cumplido con la entrega de las mismas a la escribana luego de ser notificada en fecha 13/12/2017, siendo que en oportunidades anteriores la actora se negaba a recibirlas.

Seguidamente impugna la liquidación de rubros indemnizatorios practicada por la actora, ofrece prueba y peticiona en concreto el rechazo de la demanda.

3. Que corrido el traslado de la documental presentada por las demandadas, a fs. 112 la actora impugna su autenticidad, y a fs. 113 se fija la audiencia preliminar, que se lleva a

cabo según acta de fs. 129 y vta., y se provee la prueba ofrecida, la que es producida conforme certificación de fecha 24/11/2022. Clausurado el período probatorio, alegan la parte actora en fecha 05/12/2022, y la demandada en fecha 27/12/2022, y se llama autos para sentencia en fecha 13/02/2023, providencia que se encuentra firme y motiva la presente; y

CONSIDERANDO:

I. La cuestión analizada.

De acuerdo al modo en que se ha trabado la presente litis, la cuestión a decidir consiste en determinar la procedencia o no de los reclamos de la locadora dirigidos contra la locataria y la garante, por incumplimientos contractuales y daños ocasionados al inmueble, con base en el contrato de locación urbana del inmueble sito en calle Belgrano N° 435 de la ciudad de Viedma, que unió a las partes.

II. El derecho aplicable.

Debo señalar que en el caso de autos, estamos frente a una relación jurídica que nace durante la vigencia del Código Civil, y finaliza ya entrado en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial. Ante ello no cabe duda, que resulta de aplicación el Código Civil Velezano, toda vez que tratándose de normativa de aplicación supletoria de un contrato, el mismo debe ser juzgado por la ley bajo la cual se formó. Lo que a su vez resulta concordante con el tercer párrafo del art. 7 tercer párrafo del Código Civil y Comercial, que dispone que “Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.-

De este modo, la normativa que en primer lugar será aplicada son las cláusulas que emergen del contrato de locación que ha unido a las partes, las que serán confrontadas en caso de ser necesario con las normas correspondientes del Código Civil de la República Argentina (Velez).

Es de destacar lo dispuesto por el artículo 1.198 del Código Civil en su primera parte, que establece la regla básica del derecho de los contratos, los que se deben celebrar, interpretar y cumplir de buena fe. O sea que la actividad contractual, cuya libertad ha sido reconocida en el art. 1197, debe ejercerse de acuerdo con este principio ético fundamental. Las normas procesales no rigen solamente el objeto de los contratos, sino

también la actividad contractual misma: la negociación, la interpretación y el cumplimiento (conf. Belluscio, Augusto C. - Zannoni, Eduardo A., “Código Civil y leyes complementarias - Comentado, anotado y concordado”, T. 5, pág. 896 y ss, Ed. Astrea, 1984, Buenos Aires).

Esta regla de interpretación, de alto contenido ético y moral, campea en todo el derecho, y exige en los contratantes conductas probas, dignas, leales, no defraudando la confianza suscitada (Bueres e Highton, Código Civil, Análisis doctrinal y jurisprudencial, Hammurabi, T. 3C, págs. 45/46).

Asimismo, refiero que el Código Civil trata al contrato de locación en sus arts. 1.187 a 1.226, siendo que muchas de las normas ahí tratadas revisten la calidad de orden público.

III. Valoración de la Prueba.

1. A los fines del análisis de la relación contractual, y la forma en que la misma concluyera, recurro al examen de la prueba rendida en autos en los términos del art. 386 del C.Pr., siendo que la existencia del contrato no se encuentra controvertida, y fue reconocido por la demandada.

Así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re “Baiadera, Víctor F”.-, LL, 1.996 E, 679).- Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica.

2. Corresponde determinar entonces los hechos controvertidos por las partes a partir de la prueba aportada.

Teniendo debidamente acreditada la relación contractual entre las partes, en primer lugar debo atenerme a las disposiciones del contrato de locación celebrado (acompañado por la actora a fs. 58/63 (original reservado en secretaría a fs. 69), que fue expresamente reconocido por la parte demandada), del que surge en su cláusula primera que la parte locadora, integrada por Leticia Araceli Fernandez entre otros, le da en alquiler a la locataria Azul Francis Presa un local sito en calle Belgrano N° 435 de la ciudad de Viedma Pcia. de Río Negro para destinarlo únicamente a fines de local comercial, por el término de tres años a partir del día 1/12/2014 que vencía el día 01/12/2017, fecha en que la locataria se obliga a restituir el bien sin necesidad de interpelación alguna y en perfecto estado de uso y conservación.

Destaco que en la cláusula octava se estipula que la locataria recibe la tenencia del local dando expresa conformidad de aceptarlo en perfecto estado de uso y conservación con todos sus artefactos, sanitarios e instalaciones en buen estado de uso y funcionamiento, y con todos sus vidrios, vidrieras con sus puertas y herrajes en perfecto estado, y se compromete a devolver oportunamente el inmueble en el mismo estado en que lo recibe haciéndose cargo de todas las reparaciones que fueren necesarias y reponer los objetos que faltaren a la fecha de su restitución.

Además la actora acompañó como prueba documental: cartas documento intercambiadas con la demandada, acta de constatación ante escribano público con

imágenes respecto del estado del inmueble, imágenes obtenidas online de google earth pro, y publicadas por el Diario Río Negro el día 20/04/2018, un informe realizado por arquitecto con presupuesto, liquidaciones de pago de tasas municipales correspondientes al local, nota de solicitud de baja de habilitación comercial, nota presentada ante Aguas Rionegrinas S.A., constancias de pagos de tasas municipales, certificado de inexistencia de registro de local comercial, disposición Municipal N° 716/18, y resumen de cuenta bancaria a nombre de Maytia Daniela Fernandez, con movimientos desde fecha 01/08/2016 hasta 22/11/2017.

Se produjo prueba informativa, a la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (Seon fecha 10/03/2022), que informa que la Sra. Azul Francis Presa no posee inscripciones vigentes en el impuesto de ingresos brutos provinciales y además no es contribuyente de los impuestos inmobiliario ni automotor.

La Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de Viedma (Seon fecha 01/02/2022) informó que de conformidad a los registros obrantes en el Sistema Integrado de Rentas, a nombre de la Sra. Presa Azul Francis, no se registra habilitación comercial otorgada, ni consta inicio de la misma.

La Municipalidad de Viedma informa (en Puma fecha 30/06/2022), que de conformidad a los registros obrantes en el Sistema Integrado de Rentas que a nombre de Presa Azul Francis DNI 35.654.698 no se otorgo habilitación comercial. En relación al domicilio de Belgrano N° 435 se registran las siguientes habilitaciones: Mediante Disposición N° 309/08 de fecha 28/04/2008 se habilitó a la Sra. Reveco Dora Renee, para el rubro Tienda y dado de Baja el 17/06/2009. Y por Disposición N° 43/10 del 03/02/2010 se otorga habilitación comercial a nombre de Garay Marcelo Vicente, para el rubro Telefonía celular y dado de Baja mediante Disposición N° 697/18 de fecha 22/08/2018. Aclara que dicha baja fue solicitada por la Sra Fernandez Leticia, mediante nota N° 16884/2018 de fecha 14/08/2018, y que a la fecha el inmueble no registra deuda.

Del informe del Banco Credicoop Ltda. (Seon fecha 25/10/2021), surge que los resúmenes de cuenta titularidad de Maytia Daniela Fernandez acompañados en la demanda son auténticos y se condicen con los registros del Banco, que a su vez acompaña copia de los resúmenes desde el mes de agosto del año 2016 hasta el mes de septiembre del año 2017, así como también de parte del resumen del período 01/10/2017 al 31/03/2018.

A su vez la AFIP informa (en Seon fecha 06/12/2021 y 13/05/2022) que la Sra. Azul Francis Presa, no registra impuestos activos, con baja definitiva en Monotributo en el período 01/2016.

Por su parte la demandada acompañó prueba documental a fs. 84/86 y 94/96, consistente en fotografías del exterior del local comercial en cuestión, las que han sido desconocidas su autenticidad por la parte actora, y respecto de las cuales se produjo prueba supletoria en la audiencia de fecha 09/08/2021, mediante la que el Sr. Agustín Gutierrez reconoció las fotografías.

Asimismo se recibieron las declaraciones testimoniales conforme actas de fechas 04/12/19, 10/11/21, 13/12/21, 14/11/22.

De los testigos ofrecidos por la parte actora surge que:

Salvador Rojas, manifestó que conoce el inmueble porque lo llamó el Sr. Nuñez para ir a verlo para hacer unos trabajos adentro, a fines del año 2017. El inmueble se encontraba muy destruido con falta de mantenimiento total. Se ve que mucho tiempo sin hacerse nada. Partes del techo caído, el cielorraso desprendido. Cables tirados por el piso. Se notaba falta de uso. No entendía como el baño podría usarse así. El baño había que desarmarlo y hacerlo completo. El piso estaba hundido. Paredes rotas. Hierros del techo que se veían, que eran peligrosos. Calcula que la mano de obra de los arreglos podrían costar a la fecha en que fue a verlo alrededor de \$140.000 calculando el tiempo que llevaría el trabajo.

Silvia Gonzalez Victorica declaro que conocía el local porque en su momento alquiló en el año 2006 hasta el año 2008. Cuando terminó lo dejó en buenas condiciones el local. Era un local viejo con poco mantenimiento. Le cambió los cables y tenía humedad. Hizo las instalaciones eléctricas nuevas por afuera de la pared con cablecanal. El cielorraso estaba en buenas condiciones cuando lo dejó. El techo también tenía humedad. El baño era muy viejo y la pintura se caía mucho por los problemas de humedad. El piso era viejo, se levantaba y estaba roto.

Ruben Alberto Salim señaló que conoce a la Sra. Fernandez porque lo han contratado para realizar otros proyectos y también para un informe técnico del inmueble objeto de autos. Señaló que el inmueble se encontraba absolutamente destruido. Con falta de conservación, todo en estado obsoleto. No funcionaba nada, ni la electricidad, ni gas

agua. Refirió que presentó un informe técnico con fotografías en las que se veían revoques caídos, humedad en todas las paredes, cielorraso desprendido, se veían los hierros de las losas oxidados, pisos y azulejos de baños rotos. La puerta era una madera de durlock, la puerta del baño no cerraba. El vidrio de la vidriera roto, la instalación eléctrica con cables colgando, las tomas sin elementos de seguridad, y sin disyuntor. Desde su experticia sostiene que esas condiciones se debían a la falta de mantenimiento desde mucho tiempo, aunque reconoce que no vio cómo estaban las instalaciones antes de fines de 2017.

Por su parte de los testigos ofrecidos por la parte demandada se obtiene que:

Rocío Evelyn López, manifestó que conoce el inmueble porque trabajó ahí en el año 2012 hasta el 2016. El local se encontraba asqueroso, era un lugar horrible, sucio. Las paredes tenían mucha humedad. El techo estaba feo que se venía abajo. El baño sólo se utilizaba el inodoro. En la parte de adelante estaba lindo. El dueño lo único que hizo como refacción fue poner adelante un calefactor. Se quejaban ante el chico de apellido Fernandez que vivía al lado. Cuando ella empezó a trabajar funcionaba en el local Movicel y luego pasó a ser Intermundo que estaban los dos a cargo de Marcelo Garay que era pareja de Samantha que fueron quienes la contrataron a ella. Recuerda que una vez se cayó parte del techo de la parte de atrás y golpeó a una compañera. También una vez explotó un anafe en la cocina.

Pablo David Manzano señaló que trabajó en el comercio Movicel durante los años 2009 y 2010. Siempre trató con el esposo de Samantha Presa que es Marcelo Garay. Trabajaba en Viedma en el local de la calle Belgrano. En esa época hicieron algunas modificaciones adentro. El local estaba bastante estropeado. El techo tenía mucha humedad y se desprendían partículas. El baño no era digno. Estaba bastante en mal estado. Le pagaban a alguien para que haga tareas de mantenimiento. Tuvo relación hasta que dejó de ser la empresa Movicel y pasó a ser Intermundo alrededor del año 2012. Refiere que en el local no había rejas. El cielorraso se panceaba y se desprendían partes. En las paredes también había humedad.

Pablo Peñalva declaró que ha ido el local a colocar internet y realizar servicio técnico alrededor del año 2011. En el local estaban sus jefes que eran Samantha Presa y Marcelo Garay. Cuando fue a instalar internet le pidieron que tenga sumo cuidado porque el techo no se podía pisar porque estaba deteriorado. También había un piso de

madera en la oficina que estaba hundido. Las paredes estaban llenas de humedad y el techo también. Las paredes estaban manchadas con humedad y el techo también. Refirió que lo trataron los dos tanto Samantha como Marcelo Garay pero el negocio lo manejaba Marcelo Garay.

Fernando Fabio Huenchupan indicó que ingresó al inmueble a la parte de atrás del local en varias oportunidades en el año 2014 o 2015, que funcionaba una casa de reparaciones y compañía de seguros donde trabajaba Marcelo Garay con quien tenía relación comercial. En la parte de adelante se veía bien arreglado pero atrás en el baño estaba sin terminar porque se había hundido el piso. Hacía poco que había llegado al inmueble y le faltaba terminar de arreglarlo. A simple vista se veía humedad en la parte de atrás.

A su turno Agustín Gutiérrez reconoció la documental que le fue exhibida manifestando que fue quien sacó las fotografías acompañadas por la demandada.

V. Análisis de la responsabilidad pretendida y la prueba producida.

Reseñada la prueba incorporada a las actuaciones, debo analizar si existieron incumplimientos comprobados por parte de la inquilina y su responsabilidad frente a los distintos rubros reclamados, teniendo en cuenta lo dispuesto en el contrato, la prueba aportada y las defensas opuestas por la demandada.

1. En primer lugar analizo si existieron daños producidos al inmueble por parte de la locataria, o elementos faltantes.

En relación a estos reclamos por deterioros y daños al inmueble debe contemplarse lo regulado al respecto por los arts. 1515, 1516, 1519 y 1522 CC.

Tengo en cuenta que una de las obligaciones del locatario es restituir la cosa en el estado en que la recibió, si se hubiera hecho descripción de su estado, salvo los deterioros por el tiempo o por causas inevitables conforme art. 1615 del C.C.

Asimismo, según lo dispuesto por los arts. 1561, y 1562 del CC, el locatario debe conservar la cosa en buen estado y responder de todo daño o deterioro que sean causados por su culpa.

Como contrapartida de estas normas, los art. 1515 y 1516 el Código Civil establece como obligaciones del locador, que debe entregar la cosa con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, y en buen estado de reparación para ser propia

al uso para el cual ha sido contratada, y después de entregada la cosa, está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto.

Al respecto se ha expresado que resulta de toda conveniencia, al hacer la tradición de la cosa, confeccionar un acta con la descripción de su estado. A falta de dicha descripción, debe presumirse *iuris tantum*, que la cosa fue entregada en condiciones aptas para la satisfacción del destino acordado. Igualmente, se configura similar presunción de recepción en buen estado, cuando el locador acepta la restitución de la cosa sin descripción de su estado”.(Alterini, Jorge H. Director General. Código Civil y Comercial comentado. T VI. Ed Thomson Reuters. La Ley. Ciudad Autónoma de Bs. As. 2016. Pág. 354.).

Los elementos probatorios con los que cuento para determinar el estado en que el inmueble fue restituido a la locadora al finalizar el contrato es el acta de constatación realizada por la escribana en fecha 27/12/2017, con las fotografías adjuntas, y las declaraciones de los testigos.

Ello así puesto que las imágenes de publicaciones de medios digitales, y el informe técnico acompañado, fueron desconocidos por la demandada y no se ha comprobado su autenticidad, por lo que no pueden ser tenidos en cuenta.

De la cláusula segunda del contrato de locación surge que la locataria se obliga a restituir el bien en perfecto estado de uso y conservación, y conforme la cláusula octava da expresa conformidad de aceptarlo en perfecto estado de uso y conservación, con todos sus artefactos, sanitarios e instalaciones en buen estado de uso y funcionamiento, y que lo recibe con todos sus vidrios, vidrieras perimetrales, puertas y herrajes en perfecto estado comprometiéndose a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe haciéndose cargo de todas las reparaciones que fueren necesarias.

Al respecto debo señalar que no se ha realizado un inventario que describa las instalaciones y muebles existentes en el local al momento de la celebración del contrato, más allá de la descripción consignada en la referida cláusula octava.

Destaco que no se llevó a cabo un acta de entrega de llaves en el momento de la restitución de las mismas, y que la constatación por escribana se realizó en forma posterior a la entrega de las llaves, que según surge de la misma escritura fueron

entregadas en fecha 15/12/2017, es decir doce días antes de la constatación.

De las fotografías acompañadas adjuntas a la escritura de constatación se observan manchas de humedad, y desprendimiento de parte del cielorraso que no son causadas por un uso indebido por parte del locatario, y por lo tanto no es su obligación repararlas.

De la prueba producida surge que los deterioros o deficiencias que presentaba el inmueble al momento posterior a su restitución, conforme fotografías adjuntas al acta de constatación efectuada por la escribana 12 días después de recibidas las llaves de parte de la locataria, se corresponden con un deterioro causado por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella, o el que proviniera del efecto natural del uso o goce estipulado, cuyas reparaciones son a cargo del locador, conforme lo establece el art. 1516 del Código Civil.

Así, en la escritura de constatación se expresa que se observa una falta de mantenimiento prolongada y que el arquitecto Sr. Salim manifiesta que los pisos del local deben reponerse en su totalidad por ser impracticable su recuperación. Entiendo que este tipo de arreglos no fueron asumidos por el inquilino en ninguna cláusula contractual, y que son refacciones que corresponden al locador según lo dispuesto por el art. 1516 del Código Civil.

Se ha demostrado con las declaraciones de los testigos aportados por ambas partes, las deficiencias estructurales que presentaba el inmueble locado, que eran de larga data y anteriores al contrato celebrado.

Los testigos hicieron referencia a los problemas y vicios que tenía el inmueble ya desde varios años anteriores a la celebración del último contrato de alquiler objeto de autos.

Ninguno de ellos conoció el estado del local durante la vigencia del contrato, y a su vez solamente los testigos Sr. Rojas y Sr. Salim vieron el inmueble en forma posterior a la finalización del contrato, siendo que los dos manifestaron que los deterioros que presentaba obedecían a una falta de mantenimiento de mucho tiempo, y describieron deficiencias estructurales que por sus características no corresponden ser afrontadas por la parte locadora.

Por ello, entiendo que si bien en la cláusula octava del contrato de locación, se dispuso que el inmueble se entregaba al inquilino en perfecto estado, las deficiencias que se observan en las fotografías acompañadas, las descriptas en el acta de constatación, y las

señaladas por los testigos no pueden adjudicarse al mal uso de la parte locataria, o a daños causados por esta, sino a los vicios del bien preexistentes al contrato.

Entonces de las declaraciones testimoniales surge que los deterioros que presentaba el local comercial eran preexistentes al comienzo de la relación contractual, y que por las características de los mismos correspondían a la parte locadora dueña del inmueble su reparación.

En ese sentido, la actividad probatoria realizada por la demandada ha logrado desvirtuar la descripción general respecto al estado del inmueble consignada en el contrato en su cláusula octava.

En cuanto a los elementos faltantes reclamados, sin perjuicio de lo dicho respecto de la falta de inventario, encuentro que no se ha acreditado la existencia previa al contrato, ni el faltante posterior de la reja de la vidriera, como tampoco se observa de las fotografías adjuntas al acta de constatación el faltante de herrajes ni instalaciones eléctricas. Por lo que ante la falta de actividad probatoria al respecto por parte de la actora, corresponde rechazar tales pretensiones.

A su vez, si bien en las fotografías se puede visualizar un baño con instalaciones viejas, no encuentro acreditado el faltante ni rotura de ninguno de los elementos sanitarios, como tampoco su falta de funcionamiento. En este punto los testigos que conocieron esta parte posterior del inmueble fueron contestes en describirlo como en muy mal estado históricamente, y con deficiencias graves anteriores al contrato.

2. Continuando con el análisis de las demás pretensiones demandadas, observo que en el presente caso la parte actora sostiene como uno de los principales incumplimientos de la locataria la violación a la prohibición de subalquilar el inmueble, lo que no ha podido ser acreditado conforme a la prueba producida.

De acuerdo a lo señalado por el art. 1585 del Código Civil, el subarriendo constituye una nueva locación, y será regido por las leyes sobre el contrato de locación.

Concretamente, la prohibición de subalquilar el local impuesta a la locataria, se encontraba estipulada en la cláusula séptima del contrato.

Al respecto debo recurrir a lo dispuesto por los arts. 1598 y 1602 del Código Civil de los que surge que la cláusula de que el locatario no pueda ceder el arrendamiento, o subarrendar sin consentimiento del locador, no impedirá al locatario ceder o

subarrendar, si el cesionario o sublocatario propuesto ofreciese todas las condiciones de solvencia y buen crédito; y que si el locatario no obstante la prohibición impuesta en el contrato de no poder subarrendar, sustituye a otro en el uso o goce de la cosa, puede el locador hacer cesar ese uso o goce con indemnización del daño causado, o demandar la rescisión del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses.

Atendiendo a los argumentos esbozados por la actora, destaco que la falta de habilitación de un comercio a nombre de la Sra. Azul Francis Presa, y el hecho de que en el lugar haya continuado funcionando un comercio titularidad del inquilino anterior, quien resulta ser pareja de la demandada, no demuestra que haya existido la alegada sublocación y transgresión de la cláusula séptima del contrato.

El hecho de que la actora haya tomado conocimiento de que la locataria no había realizado los trámites de habilitación del comercio, no la habilita a presumir la existencia de una sub-locación del local a favor del locatario anterior, como sostiene, sin perjuicio de la explicación brindada por la demandada en referencia a la participación del mismo en el emprendimiento comercial por razones de confianza y por la relación familiar con el mismo.

Si bien la actora ha intentado demostrar, con los correspondientes oficios a los organismos, que la locataria no registraba actividad comercial a su nombre, como así tampoco había tramitado la habilitación del comercio, tales obligaciones legales son impuestas a los comerciantes con fines tributarios y de seguridad e higiene, y en nada afectan la relación entre locatario y locador de un inmueble, si nada se ha dispuesto al respecto en el contrato. Mucho menos puede entenderse que esta falta de registro comercial y habilitación Municipal demuestre una supuesta sublocación del inmueble al inquilino anterior.

Más allá de esta falta de acreditación de la sub-locación achacada, observo que aún en supuesto caso de haber existido ésta, no se ha explicado que daño hubiese provocado en este caso tal incumplimiento de la cláusula contractual.

Por ello, sin perjuicio de la ausencia de demostración de la sublocación en cuestión, volviendo a lo previsto por los arts. 1598 y 1602 citados, la parte actora no ha hecho uso de la opción que tenía para hacer cesar ese uso o goce indebido, ni demandado la rescisión del contrato, como así tampoco ha explicado ni ha demostrado, los daños y pérdidas que tal sublocación le hubiesen causado.

Específicamente, en este punto no se encuentran reunidos los presupuestos básicos para que proceda el resarcimiento reclamado. No se ha acreditado el incumplimiento objetivo o material, toda vez que no puede entenderse que haya existido la alegada sublocación del inmueble en incumplimiento de la cláusula séptima del contrato. No se ha demostrado el daño (lesión, menoscabo o mengua de un derecho subjetivo, que genere responsabilidad en la esfera contractual, artículos 519 y ss., y 622, Código Civil), y tampoco se ha argumentado respecto a una relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño, esto último ante el supuesto hipotético de que hayan existido los elementos anteriores.

3. A su turno entiendo que tampoco se ha acreditado la falta de pago de los impuestos o alquileres mensuales, por parte de las locatarias demandadas.

De las las constancias de autos no surge acreditada tal deuda reclamada por tasas municipales impagas, toda vez que como se refirió, la documental acompañada por la actora a fs. 11/15, ha sido desconocida y negada su autenticidad por la parte demandada, y no se ha producido prueba subsidiaria al respecto.

Si bien en la etapa probatoria se ofició a la Municipalidad de Viedma para que informe si en las fechas 20 de Abril del 2016, y 18 de Septiembre del 2017 se abonaron los períodos correspondientes a los meses de Septiembre a Diciembre del 2015, de Enero a Abril del 2016, de Junio a Diciembre del 2016 y de Enero a Septiembre del 2017 de la tasa de limpieza y conservación de la vía pública sobre el inmueble de calle Belgrano N° 435, la Municipalidad no informó al respecto, y la actora no requirió la ampliación del informe. En consecuencia no existen elementos a valorar para tener por comprobada la deuda, atento a la orfandad probatoria producida por la inactividad de los letrados de parte que no puede ser suplida o subsanada por el Juez, ante la expresa oposición de la contraparte.

4. Seguidamente debo referirme a los rubros reclamados descriptos como gastos y gestiones administrativas, cartas documento, baja del comercio ante la Municipalidad de Viedma, realización de informe técnico por profesional, y acta de constatación por la escribana, como asimismo lucro cesante.

En cuanto a estos, corresponde desestimar los mismos en la forma peticionada toda vez que los gastos del acta de constatación, y las cartas documento integran las costas del proceso, en su caso, y deberán ser abonados conforme la determinación de las mismas.

Y en cuanto al informe técnico, como se refirió más arriba, no ha sido reconocido el mismo o probada su autenticidad luego de ser desconocido por la parte demandada.

Asimismo, el lucro cesante solicitado, no fue debidamente acreditado, ya que no se demostró la imposibilidad de volver a alquilar el inmueble luego de finalizado el contrato objeto de autos, por una causa atribuible a las demandadas. En este punto la actora reclama la una indemnización por la imposibilidad de formalizar un nuevo contrato locativo hasta el mes de septiembre del año 2018 momento en el cual se tramitó la baja de la partida. Entonces rechazada la demanda en cuanto a que las reparaciones necesarias del inmueble sean responsabilidad de las demandadas, no cabe el reclamo por los períodos que no puedo alquilarse el local como consecuencia de tal falta de refacciones.

5. Respecto al punto reclamado por demora en restitución y aceptación de la llave, debo tener en cuenta que de las constancias de autos surge que luego de cumplida la fecha de finalización del contrato el día 01/12/2017, e intimada por carta documento la locataria en fecha 13/12/2017, cumplió con la entrega de las llaves en la escribanía el día 15/12/2017.

Entonces, observo que la locataria no cumplió con la restitución del local con la correspondiente formalidad de la entrega de llaves, sino hasta que la locadora la intimó por carta documento en fecha 13/12/2017, hecho que además se encuentra reconocido por la demandada al contestar la demanda, y surge acreditado con la escritura agregada en autos.

Y así, acudiendo a lo predispuesto en el contrato de locación en su cláusula primera, debo contemplar que las partes acordaron el término de alquiler de tres años a partir del día 1/12/2014 que vencía el día 01/12/2017, y que en esa fecha la locataria se obligaba a restituir el bien sin necesidad de interpelación alguna. Por lo tanto se encuentra configurado un incumplimiento por parte de la demandada quien como se refirió entregó las llaves del inmueble 15 días después del vencimiento del plazo que tenía para hacerlo.

Siendo una carga de la parte locataria la restitución del inmueble en el plazo convenido, y sin necesidad de interpelación alguna, no resulta atendible su defensa esgrimida de que la locadora se negaba a recibir las llaves, ya que sin perjuicio de la falta de acreditación de tal circunstancia, en su caso podría haber consignado los llaves en

cuestión.

Por ello, en este punto cabe hacer lugar al reclamo de la parte actora, y sin perjuicio de que se reclama en la demanda la suma de \$5.000 sin especificarse de que manera se llega a ese monto, estimo que corresponde abonar el monto proporcional equivalente al último mes de alquiler, sumando la multa de \$100 diarios, conforme lo dispuesto por la cláusula décimo tercera del contrato, con más sus respectivos intereses a la fecha.

En consecuencia, siendo el canon locativo correspondiente al último mes del contrato de noviembre de 2017, de \$3.500, y ante la demora de 15 días en la restitución del inmueble, corresponde el pago de la suma de \$1.750, más \$1.500 por la multa diaria. Y adicionados los intereses desde la fecha 15/12/2017 hasta la presente, aplicando la tasa según calculadora oficial del Poder judicial, (conf. STJ, en autos “Fleitas, y precedentes), arroja una suma total a pagar de \$14.465, la que en lo sucesivo devengará intereses a la misma tasa hasta su pago.

Asimismo, ante este incumplimiento detectado, y atento lo reclamado por la actora, corresponde a la demandada el pago del costo de la carta documento de intimación enviada por la actora en fecha 13/12/2017, que integra las costas del proceso.

VI. Conclusión.

En consecuencia, por los fundamentos expuestos, y teniendo en cuenta la multiplicidad de pretensiones, he de rechazar mayormente la demanda interpuesta por Leticia Araceli Fernandez, contra Azul Francis Presa y Samanta Presa, haciendo lugar únicamente a la indemnización reclamada por la demora en la restitución del inmueble locado, por la suma de \$14.465, y el pago de las costas en cuanto al gasto de la carta documento remitida en fecha 13/12/2017 a fin de intimar a la locataria al cumplimiento de la entrega de llaves.

VII. Costas y honorarios.

Que en cuanto a las costas del proceso, teniendo en cuenta que las principales pretensiones de la demanda han sido rechazadas, habiéndose hecho lugar a un sólo rubro reclamado, la parte actora ha resultado en mayor medida vencida, por lo que atendiendo a lo dispuesto por los arts. 68 y 71 del CPCC, estimo que corresponde imponerlas en un 80% a la actora y en un 20% a las demandadas. A su vez, consecuentemente con lo expuesto en el considerando anterior, se impone a las

demandadas la carga del costo de la carta documento remitida por la actora en fecha 13/12/2017.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión y conjugarlo con el monto de condena (conf. arts. 6, 7, 8, 9 10, 20, 38, 39, 48 y 50 y conc. L.A.), tomando como base el monto reclamado al demandar sin aditamento alguno por vigencia del precedente del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro “M., F. A. J. C/ Urban S.A Y Otros S/ Accidente De Trabajo S/ Inaplicabilidad De Ley” (SE. 28/16 12-04-16).

De esa manera, toda vez que la aplicación de los porcentajes considerados pertinentes no alcanza al mínimo legal, corresponde fijarlos en la suma equivalente a 10 jus (art. 9 Ley G 2212) para los letrado de cada una de las partes, teniéndose en cuenta a su vez la actuación sucesiva de los letrados de la parte demandada.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I. Rechazar mayormente la demanda interpuesta por Leticia Araceli Fernandez, contra Azul Francis Presa y Samanta Presa, haciendo lugar unicamente al rubro indemnizatorio reclamado en concepto de demora en la restitución del del bien inmueble objeto del contrato de locación.

II. Condenar a las demandadas Azul Francis Presa y Samanta Presa a abonar a la actora Leticia Araceli Fernandez, en el plazo de 10 días, la suma de \$14.465 en concepto de indemnización por la demora en la restitución del bien alquilado, (conf. cláusulas segunda y décimo tercera del contrato). Suma que desde la presente y hasta el respectivo pago devengará intereses según tasas de calculadora oficial del Poder Judicial (conf. “Fleitas” del STJ).

III. Imponer las costas distribuidas en un 80% a la parte actora, y un 20% a las demandadas, a excepción del valor de la carta documento remitida por la actora en fecha 13/12/2017, cuya carga se impone a las demandadas y deberá ser abonada a la actora (conf. arts. 68 2º párr. y 71 del CPCC).

IV. Regular los honorarios profesionales de los letrados de la demandada, Dr. Mariano Gestoso, en la suma equivalente a 10 Jus + 40%, del Dr. Franco Gastón Pulichino en la suma equivalente a 10 Jus, y los de los letradas de la parte actora Des. Jorge Manzo,

Nicolás Gomez y Vanesa Guzman, en conjunto, en la suma equivalente a 10 Jus (conf. art. 9 Ley G 2212). -

V. Regístrese, protocolícese y notifíquese en los términos de la Acordada STJRN 9/2022; art. 9 inc. A del Anexo 1.

Julián Horacio Fernandez Eguía

Juez Subrogante