

Cipolletti, 24 de abril de 2024

VISTOS:

Estos autos caratulados "VILLALOBOS MARIA TERESA C/ ORTIZ ALFREDO MARCOS Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N°CI-22452-C-0000 Seon N°A-4CI-1139-C2017), puestos a despacho para el dictado de sentencia, y de los que:

RESULTA:

1- Que se presenta la Dra. Mariana Caldiero en carácter de apoderada legal de María Teresa Villalobos, acreditando personería mediante poder general para juicios, con el patrocinio letrado de la Dra. Maria de los Ángeles Salto, a interponer demanda (fs. 48 a 50) con el objeto de reclamar daños y perjuicios contra Alfredo Marcos Ortiz, Alexandra Elizabeth Gimenez, en carácter de locatarios, y Hugo Armando Hernandez y Daniel Ernesto Valdebenito, en carácter de fiadores, por el monto de \$247.474,43.

Según su versión de los hechos, la Sra. Villalobos dio en locación a los demandados Ortiz y Gimenez, un inmueble ubicado en calle Villegas N°587 en perfectas condiciones de uso y conservación. Habiendo finalizado el contrato, los demandados restituyeron doce (12) días después el inmueble en un estado deplorable conforme surge de acta de constatación que acompaña.

Indica que los locatarios debían restituir el inmueble de mención en el mismo estado en que le fue entregado, lo que, según manifiesta, no sucedió, evidenciándose los daños en la propiedad con fotografías y en el acta de entrega de inmueble, de la que surge que "se entrega el inmueble acorde con el Acta de Constatación confeccionada por la escribana Susana B. Merino en presencia de los firmantes". Menciona que los elementos rotos y/o faltantes, los deterioros por suciedad, la rotura de marcos de ventanas se deben a la omisión de restaurarlos de manera propia, según correspondía al buen uso del inmueble. También señala que los

desperfectos comprobados en los bienes muebles, en las alfombras y en el jardín evidencian desdén de locataria en el empleo de la cosa conforme a su destino, los que podrían haberse evitado con la debida precaución y diligencia por parte del arrendatario.

Atribuye responsabilidad derivada del incumplimiento contractual de la obligación de conservar y restituir el inmueble en buen estado a los Sres. Ortiz y Gimenez; y en la condición de fiadores solidarios a los codemandados que han asumido al suscribir el contrato de locación, renunciando expresamente a los beneficios de excusión y división.

Por último, manifiesta que como consecuencia de lo sucedido, su representada la Sra. Villalobos, se vio obligada a realizar una serie de reparaciones para dejar el inmueble en condiciones aptas para su entrega a nuevos inquilinos, motivo por el cual le resultó imposible volver a alquilarlo de inmediato.

Como compensación, los rubros que reclama la parte actora son los siguientes: A) Gastos de reparación; B) Gastos legales; C) Lucro cesante.

Funda en derecho, ofrece prueba y por último peticona.

2- Se dispone la tramitación del presente por proceso ordinario y se corre traslado de la demanda (fs. 51).

A pedido de la parte actora, se declara la rebeldía de los demandados Alexandra E. Gimenez y Alfredo M. Ortiz por no haber comparecido estando debidamente notificados (fs. 59).

3- Se presenta el Dr. Alfredo M. Ortiz, con su propio patrocinio letrado, y Alexandra E. Gimenez con el mismo patrocinio de Ortiz (fs. 66 a 69), a solicitar el cese de la rebeldía, sin perjuicio de manifestar que no se hallaba firme la declaración rebeldía por no haberse notificado conforme art. 59CPCyC. En la misma oportunidad, ofrece prueba y peticona.

4- Se presenta espontáneamente Daniel Ernesto Valdebenito con el patrocinio letrado del Dr. Nicolas Martin Reballiatti a contestar demanda

(fs. 103 a 117), solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas a la accionante.

Efectúa negativa genérica y particular de los hechos invocados por la parte actora.

Según su versión de los hechos, establece que es garante y amigo personal desde hace 25 años del señor Ortiz Alfredo y su familia, conoce detalladamente los hechos que hacen a la relación contractual base de las actuaciones. Menciona que posee los elementos probatorios que le fueron otorgados en su momento por Ortiz a fin de que como garante, pudiera estar al tanto de su cumplimiento como deudor principal, dada la gran preocupación que le provocó el presente reclamo.

Señala que la situación es paradójica porque la actora les reclama daños y perjuicios fundando la pretensión en los propios incumplimientos en los cuales incurrió la propia actora propietaria del inmueble, y por otro lado la misma intenta cobrar de manera ilegítima gastos inexistentes de reparación del inmueble, o en el mejor de los casos, ya pagados oportunamente.

Relata que en fecha 12/03/2013 bajo la Administración del inmueble ejercida por la inmobiliaria “Sol Inmobiliaria” se renueva el contrato de alquiler ya existente entre las partes desde febrero de 2009 del inmueble sito en calle Villegas N°587 de Cipolletti. Días previos a ese suceso, se realizó un recorrido y control integral del inmueble entre la propietaria Villalobos, personal del agente inmobiliario (Sra. Pirochka Gonzalez) y Ortiz, con el objeto de constatar su estado y realizar los arreglos correspondientes al locador, tal lo impuesto por el art. 1200 y 1201 CcyC.

A partir de ese recorrido, las partes manifiestan la voluntad de renovar el contrato de alquiler y además la propietaria se comprometió a realizar los siguientes arreglos que por su naturaleza le son propios al locador: a) Refacción del riego por aspersion; b) Tapas de inodoros de los baños.

Expone que según lo dispuesto en la segunda cláusula último párrafo del

contrato de locación en fecha 03/07/2013, es decir con cuatro (4) meses de vigencia del nuevo contrato, y ante el incumplimiento de las reparaciones acordadas, el Sr. Ortiz se dirigió a la propietaria y al Administrador del inmueble a través de nota recibida por el Sr. Ricardo García. En la misma solicitó que sean realizadas las reparaciones comprometidas y además cumplió en informar nuevos desperfectos observados, los cuales debieron haber sido reparados a cargo de la locadora: c) Caldera Carrier; d) Cubre tanques de agua de tejido metálico para evitar anidamiento de palomas; e) Instalaciones de bajo mesada con pérdidas; f) Tapa de horno empotrado con vencimiento de resortes.

Señala que pese a la notificación realizada y de reiterados reclamos a lo largo de la vigencia de la relación contractual e incluso casi hasta la finalización de la misma, nunca se llevaron a cabo las reparaciones necesarias a cargo de la propietaria. Señala que ello lo evidencia mediante la comunicación por correos electrónicos mantenidas por el Sr. Ortiz con el administrador Sr. Garcia en noviembre de 2014 – a tres meses de finalizar el contrato -, los cuales cita textualmente.

Menciona que la buena fe, paciencia y consideración integraron la actitud de la locataria durante la relación contractual que duró 6 años, al punto tal de estar dispuestos a renovar una vez más el contrato de mediar las reparaciones solicitadas reiteradamente.

Describe que el inmueble al momento de ser habitado por la locataria, disponía de alrededor de 300mts cubiertos distribuidos en dos plantas, enumera que consta de 4 habitaciones, 3 baños, cocina y comedor diario, living comedor principal, sala para oficina con entrada independiente, despensa, quincho garaje para 2 vehículos y patio sin salida al exterior de aproximadamente 50 mts. cuadrados, 1 terraza principal y 2 terrazas balcón, 16 puertas placas interiores, 2 puertas de madera exteriores, 1 portón levadizo de madera, 6 persianas de madera tipo barrio, 2 persianas

balcón de madera de doble hoja, unas 40 lámparas con sus apliques y otros tantos tomacorrientes, 3 equipos de frío, un equipo de calefacción central, riego por aspersión interior y exterior para canteros, alarma.

A partir de ello, señala que durante los 6 años que duró la relación contractual, todos los gastos de mantenimiento de tamaño infraestructura corrieron por cuenta de la locataria, excepto la pintura de las persianas de madera que dan al exterior de ambas plantas y que fueron pintadas en una oportunidad a cargo de la propietaria. Los arreglos de la caldera, carga de equipos de frío, mantenimiento de las aberturas, mantenimiento de sistemas de riego, reparación de ventanas, problemas en instalaciones y un sinfín de reparaciones que pueden surgir durante 6 años en una casa, fueron a cargo de la locataria.

Fue desde el último periodo contractual en que dada la envergadura de las refacciones, el Sr. Ortiz comenzó a requerir el cumplimiento de las obligaciones de reparación y mantenimiento que correspondía a la propietaria, a partir de ello menciona que se empezaron a notar las consecuencias del incumplimiento.

Como consecuencia indica que la falta de los arreglos derivó en un deterioro de dichos elementos y su funcionalidad, fundamentalmente generó incomodidades cotidianas para la familia Ortiz y riesgos de salud ya que tuvieron que clausurar durante los últimos 4 meses un baño en planta alta, la habitación de su hija menor Hiromi y el patio exterior, dado la grave invasión de palomas y sus excrementos acumulados en los depósitos de tanques de agua, en los techos y los balcones que se filtraban hacia el interior de la vivienda cuando se producían lluvias. Asegura que como secuela de tan grave situación sanitaria Hiromi, la menor de la familia, contrajo fobia a las palomas.

Menciona un intercambio de correos electrónicos, los cuales cita textualmente. Y que las tareas de limpieza de excrementos acumulados de a

decenas de kg que había que extraer desde el depósito del tanque como de los techos y canaletas acarrearón un grave perjuicio.

Señala que fue enviado por la inmobiliaria el Sr. Ernesto quien en reiteradas ocasiones inspeccionó el lugar, tomó medidas y propuso un sistema de rejas y enchapado para impedir la acumulación de excremento. Este implicaba una labor importante ya que el depósito tenía más de 2 metros de profundidad con una abertura a cerrar con las rejas de aproximadamente 2,5 mts aproximadamente. Ello no fue realizado por parte de la propietaria.

Aclara que ante este estado de incumplimiento de obligaciones por parte de la locadora, el Sr. Ortiz jamás dejó de cumplir las suyas pagando mensualmente un monto de alquiler elevado que no encontró correlato con las condiciones del inmueble ofrecidas.

Al finalizarse el contrato y restituir el inmueble, se realizó un acta de constatación donde paradójicamente se mencionan las tareas que la propietaria debió realizar, y los deterioros que dicho incumplimiento generaron con el correr del tiempo. También se enumeran la necesidad de arreglos que por su naturaleza son obligación del locador, y su constatación notarial no hace más que evidenciar y comprobar el incumplimiento contractual por parte de la propietaria sobre un inmueble con más de 35 años de antigüedad puesto en alquiler que exigía de su adecuado mantenimiento, antes que reclamar absurdamente reparaciones de elementos que por su propia naturaleza están destinados a deteriorarse en condiciones de buen uso conforme a su destino, o bien correspondía mantener y reparar a la locadora.

Manifiesta que los hechos relatados evidencian, y que las pruebas confirmarán, un panorama completo de las circunstancias en que se desarrolló la relación contractual, demostrando además las consecuencias que provocaron los incumplimientos de la propietaria en el mantenimiento

de su propio inmueble y que ahora pretende endilgar a la locataria, siendo además que los gastos de reparación fueron oportunamente cancelados tal como probará. Señala que es cabal el conocimiento de ello que posee el Administrador, lo cual lo motivó a asumir responsabilidades y gastos que bien hubieren cabido a la locadora.

Una vez recepcionado el inmueble en fecha 28/03/2015 se reunieron las partes en las instalaciones de la inmobiliaria Sol junto al agente inmobiliario y administrador Sr. Ricardo Garcia, en dicha oportunidad además de firmar el acta el Sr. Ortiz , se entregaron las llaves y se estableció de común acuerdo que los gastos de pintura del inmueble valuados en 30.000 pesos correrían por cuenta del agente inmobiliario por el 50%, y el 50% restante a cargo del Sr. Ortiz.

Indica que este acuerdo entre el administrador y el locatario al igual que otros gastos que como se verán asumió el Sr. Garcia, surgen de la buena fe puesta de manifiesto por el Administrador que fue testigo principal de los perjuicios ocasionados a su parte, producto del incumplimiento de las obligaciones de la locadora. Se acordó pedir presupuesto al Sr. Luis Bridi de todas las tareas de reparación y mantenimiento detalladas en el acta y luego discriminar cuáles de esos gastos eran responsabilidad de la locataria y cuáles de la locadora. Expresa que hubo un intercambio de correos electrónicos mediante los cuales Garcia reenviaba a Ortiz el mail de Bridi con adjunto de presupuesto de reparaciones. Dicho presupuesto daba un total de gastos de \$10.200 e incluía algunos rubros que no correspondían a las tareas detalladas en el acta y no contenía otras que sí se detallaban en aquella. Establece que entre el agente inmobiliario Garcia, y Ortiz, fueron coordinando y acordando los gastos correspondientes a cada parte. En la primera semana de mayo de 2015 se reunió el Sr. Ortiz personalmente con el Sr. Garcia en la oficina de éste para analizar quién se haría cargo de los gastos detallados en el presupuesto definitivo elaborado por el Sr. Bridi en

fecha 03/05/2015, el cual contenía los arreglos del presupuesto anterior de fecha 03/04/2015 y agregaba otros arrojando un costo total de \$23.350.

Recalca que las tareas de reparación y pintura en lo que a plazos y resultados se refieren quedaron absolutamente bajo supervisión y responsabilidad de la propietaria y el administrador, una vez que de su parte hubo hecho entrega del inmueble y sus llaves. Asimismo señala que fue el Sr. Garcia quien se ocupó de hacer ejecutar las tareas descriptas en el presupuesto de fechas 03/05/2015 del Sr. Bridi, de pagar por las compras de materiales y pagar al Sr. Bridi la mano de obra según lo presupuestado. A principios de junio 2015 los arreglos presupuestados estaban terminados y todo dispuesto para comenzar las tareas finales de pintura. Cita otro email enviado por el Sr. Garcia a Ortiz en fecha 15/06/2015 en relación a esto último.

Finalmente indica que el Administrador expresa en su nota suscripta en fecha 03/02/2017 los gastos totales de reparación y pintura cancelados y el modo en que ello se hizo. Agrega que el Sr. Garcia manifestó oportunamente al Sr. Ortiz que los recibos de pagos efectuados a Bridi así como las facturas de compra de materiales fueron a dar en manos de la propietaria ya que en su momento le fueron simplemente entregados sin reclamar ninguna clase de reembolso porque tal como fue expresado en la nota, el propio Garcia y Ortiz se hicieron cargo de los gastos que demandó el presupuesto. Más allá de la señalada injusta pretensión de la actora que incumplió como locadora en cuanto a los arreglos descriptos y haber puesto en grave riesgo la salud de toda la familia Ortiz, destaca que los arreglos efectuados en el inmueble no implicaron gasto alguno para la propietaria sino que fueron cancelados por el Sr. Ortiz y el administrador Garcia.

Impugna parcialmente el acta de constatación realizada por la escribana Susana Meriño, indica que sin perjuicio de llevar adelante la correspondiente redargución de falsedad contra el instrumento público,

señala que en el acta se manifiesta “durante el recorrido se tomaron fotografías digitales las que una vez impresas, incorporaré.” y que tomó conocimiento de que en ningún momento del recorrido ni la escribana ni ninguno de los allí presentes, tomó fotografías. Por lo tanto rechaza y niega la autenticidad temporal de dichas fotos como así también que las mismas pertenezcan al inmueble en cuestión.

Destaca, que no obstante, dos de las fotografías presentadas en el supuesto de pertenecer a la casa de Villegas 587 demuestran su afirmación ya que fueron evidentemente tomadas mucho tiempo después de entregarse el inmueble, el cual fue entregado en perfectas condiciones de limpieza y no con la suciedad que muestran las fotografías y se pretende endilgar a la locataria.

Menciona que de las siguientes observaciones surge fácilmente que las fotografías se sacaron tiempo después de haberse comenzados los arreglos: a) la foto n°5 que el acta describe como que “la señora Villalobos manifiesta que el sifón está descalzado”, en realidad muestra que falta el sifón, y la descarga completa de la bacha lo cual coincide con el avance del trabajo presupuestado el 03/05/2015 en el ítems 6: “reparar descarga de bacha de cocina y reparar pérdida”; b) la foto n°24 que el acta describe “en dicha galería se encuentra la caldera” muestra un enrejado que cubre la caldera cuyo estado impecable y recién pintado contrasta con los pisos y paredes repletos de excremento de palomas. Dicho enrejado se corresponde con el ítems 1 de la hoja 2 del presupuesto de fecha 03/05/2015 donde el señor Bridi se compromete a “colocar puerta de rejas en equipo de calefacción central \$900” y en cuya nota manuscrita de puño y letra del administrador se lee “Marita” señalando que dicho pago junto a otros correspondían a la propietaria Maria Teresa Villalobos cuyo pseudónimo es “Marita”. De lo que expuso, manifiesta que se puede deducir que las fotografías fueron tomadas como mínimo luego del 03/05/2015 en la

apreciación más favorable para la intención de la actora siempre y cuando la primer reparación haya sido la reja de la caldera o reparar el bajo mesada, lo cual hubiese resultado ciertamente improbable. Y señala que la foto 24 además muestra la grave situación sanitaria resultante de la invasión de palomas tan padecida por la locataria, ya que al poco tiempo transcurrido desde la entrega del inmueble limpio a la fecha de la toma de foto durante los arreglos, se observa la acumulación de excrementos.

Procede a enumerar textualmente los detalles volcados en el acta que confirman el estado del inmueble en el cual tuvo que habitar la familia Ortiz durante dos años, que les ocasionaron un grave daño material y moral y que dichos desperfectos correspondieron ser subsanados por la locadora, quien fue fehacientemente notificada de varios de ellos. Indica que efectuó varios reclamos a la locadora en notificación de fecha 03/07/2013, llamados telefónicos y mails de fecha 17/11/2014 y 25/02/2015; y que cada uno de los ítems detallados en el acta corresponden a instalaciones del inmueble cuya renovación obligación y a su vez facultad es del propietario y en las cuales el locatario no es responsable ni tampoco debe atribuirse tal derecho ya que implican decisiones y erogaciones que solo la propietaria hubiera podido disponer sobre su inmueble de más de 35 años de antigüedad.

Señala que la actora recayó en mala fe contractual, quien desde el principio ha pretendido obtener un enriquecimiento de modo ilegítimo sorteando las instancias, los hechos y los testigos que puedan impedir tal pretensión. Indica que tal es así que en la audiencia de mediación de fecha 30/05/2016 por ella solicitada, no solo no se presentó como requirente sino que incluso instruyó a sus representantes a no aceptar ningún tipo de propuesta que condujera a esclarecer la verdad de los hechos, rechazando de plano la participación de quien fue el Administrador principal del inmueble y de la relación contractual. Aclara que ante la circunstancia de vivir la propietaria

en la provincia de Chubut, tal como quedó expresado en el acta de mediación, el Administrador tomó un rol preponderante durante la vigencia del contrato por lo cual siempre fue y es necesario recurrir a él para dilucidar cualquier controversia surgida entre las partes. Recalca que, sin embargo, la propietaria no solo se negó a su intervención durante la etapa frustrada de mediación sino que también en las presentes actuaciones, ni siquiera lo menciona ni cita como testigo, a su parecer en un claro indicio de pretender ocultar la verdad de lo sucedido que solo puede conocer quien realmente administró el inmueble.

Impugna los rubros reclamados por la actora y la documental relacionada a esos rubros, menciona específicamente el presupuesto de la arquitecta Herrero, la contradicción entre un primer recibo suscripto por Bridi en fecha 14/04/2015 presentado por la actora y un presupuesto de las mismas tareas fechado en octubre de 2015 pero realizadas esta vez por Herrero. Menciona que el recibo de Bridi alude a un presupuesto que guarda concordancia con el presupuesto recibido por su parte en fecha 13/04/2015. La diferencia es que la propietaria quiere hacer valer como propios los pagos efectuados por la locataria y el administrador Garcia. Continúa mencionado dentro de la documental impugnada el excel titulado “descripción del arreglo”; los cuatro recibos informales suscriptos supuestamente por Bridi por un total de \$19.110; recibo informal de fecha 13/08/2015 por \$10.000; factura “C” de El Brillo de Salto Roxana Elizabeth.

Efectúa un cuadro comparativo de ítems y precios entre lo que surge del texto de constatación, presupuesto de Bridi de fecha 03/05/2015 (que comprende el presupuesto de 03/04/2015) y del detalle de arreglos y presupuesto de la Arquitecta Herrero.

Ofrece y acompaña prueba, efectúa reserva del caso federal y peticiona.

5- A fs. 118 se dispone el cese de la rebeldía de Alfredo Marcos Ortiz y

Alexandra Elizabeth Gimenez. Y en el mismo acto se corre traslado de la documental acompañada por Valdebenito a la actora.

Luego se presenta Hugo Armando Hernandez con el patrocinio letrado del Dr. Nicolas Martin Reballiatti a contestar demanda (fs. 119 a 132), solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas a la accionante.

Reproduce de forma exacta la versión de los hechos y consideraciones expuesta por Daniel Ernesto Valdebenito.

Ofrece prueba, efectúa reserva del caso federal y peticona.

6- Se dispone la apertura de la causa a prueba (fs.146). Existiendo hechos controvertidos, se celebró Audiencia Preliminar en fecha 12/09/2019, en la cual se proveyó la prueba. En fecha 31/08/23 se celebró la Audiencia de Prueba en la cual la actora Villalobos absolvió posiciones y declaró el testigo Ricardo Garcia.

No quedando prueba pendiente de producción, en fecha 06/11/23 se clausura el período probatorio y pasan los autos a alegar. La parte actora únicamente presentó alegatos en fecha 21/11/2023, pasando los autos a sentencia en fecha 18/12/2023 y;

CONSIDERANDO:

7- A partir de los hechos así esgrimidos por las partes, comenzaré intentando delimitar las coincidencias entre las versiones desarrolladas; para luego discernir de la prueba aquello que fuere controvertido, y útil, para resolver sobre la procedencia o no, de la acción intentada.

La demanda intentada por la actora Maria Teresa Villalobos tiene como pretensión la indemnización de daños y perjuicios por un supuesto incumplimiento contractual que atribuye a los locatarios Alfredo Marcos Ortiz y Alejandra Elizabeth, fundado en la obligación de conservar y restituir el inmueble en buen estado. Adjudica el deber de responder por ello a los locatarios, y a los Sres. Valdebenito y Hernandez en el carácter de

fiadores.

De acuerdo al planteo traído a debate, surge reconocida por las partes la relación contractual que las uniera, la cual consistía en un Contrato de Locación entre Maria Teresa Villalobos como locadora y Alfredo Marcos Ortiz y Alexandra Elizabeth Gimenez como locatarias, y Hernandez y Valdebenito en carácter de fiadores. Mediante la instrumental “VILLALOBOS MARIA TERESA C/ ORTIZ ALFREDO MARCOS Y OTROS S/ PREPARACIÓN DE LA VÍA EJECUTIVA” (Expte. Seon N°D-4CI-5941-C2017) se puede corroborar que las demandadas locatarias reconocen la firma del contrato en cuestión. Dicho contrato tenía como objeto la locación del inmueble ubicado en calle Villegas N°587 (propiedad de Villalobos) de la ciudad de Cipolletti, con destino de vivienda unifamiliar en principio, todo ello conforme la cláusula “PRIMERA”.

Cabe destacar que dicho contrato fue en el caso la causa fuente de las obligaciones debidas entre las partes, en consecuencia también luce reconocido por las partes que el contrato era de naturaleza jurídica de “locación” y como tal debo tener en cuenta las normas que sean indisponibles por el tipo de contrato y luego, aquellas que resulten aplicables de forma supletoria en caso de ausencia de disposición voluntaria de las partes, las cuales se hallan contenidas en el Libro II Sección Tercera Título VI del Código Civil. Todo lo cual aporta el marco jurídico a partir del cual deberé cotejar si se dan los presupuestos necesarios para tener por acreditado el deber de responder por parte de los demandados.

Según lo sustentado por la actora, la demandada tenía la obligación de restituir el inmueble en el mismo estado que fue entregado, de acuerdo a lo expresamente convenido por las partes en el contrato de la siguiente forma: “SEGUNDA: El LOCATARIO reconoce el buen estado del inmueble y correcto funcionamiento de sus accesorios, entregándose recién pintado,

con pintura látex de primera calidad, comprometiéndose el mismo a restituirlo en el mismo estado en que lo recibe el último día de vigencia del presente contrato, quedando obligado a la reparación de los daños que por ley le corresponde reparar. En ningún caso podrá aplicarse el mes de depósito en garantía para efectuar trabajos de pintura, los que deberán quedar realizados, sin excepción, en forma previa a la entrega de llaves del inmueble. Si así no ocurriere, el locatario deberá abonar al locador el proporcional de alquiler de los días utilizados a tal fin fuera del actual periodo de vigencia, más una multa diaria equivalente a la 30va parte del alquiler que corresponde pagar. (...)” (sic. El subrayado y resaltado me pertenece). Por lo tanto, el propio contrato me remite a la ley vigente al momento de la celebración del contrato (12/03/2013) en lo atinente a materia de “reparación de daños”. La ley que supletoriamente resulta aplicable, y en este caso por propia remisión del contrato, es el Código Civil anterior, vigente al tiempo de ese pacto y de los hechos. Por lo tanto, corresponde analizar con una breve reseña las disposiciones relativas a reparación de daños en dicho plexo normativo.

Conforme la ley, el locatario se encuentra obligado a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas de su familia que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios (art. 1561 Código Civil). Dentro de estos, el art. 1562 del Código Civil expone supuestos que traen aparejada la responsabilidad del locatario, como son el anteriormente mencionado; abandonarla sin dejar persona que la conserve en buen estado; hacer obras nocivas a la cosa arrendada o que muden su destino; hacer, sin autorización, mejoras que alteren su forma o que fuesen prohibidas en el contrato; y dejar de hacer aquellas mejoras a las que se obligó. Asimismo establece que ante ello, el locador tiene la posibilidad de exigir que el locatario haga las reparaciones necesarias o disolver el contrato (art. 1563

Código Civil).

Por su parte el locador, luego de la entrega en buen estado al comienzo de la relación contractual, como se dispuso en el contrato del caso de autos; está obligado a conservarla en ese 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, y absteniéndose de impedir, minorar, o crear obstáculos al goce del locatario (art. 1515 Código Civil). Luego la ley aclara en su art. 1516 que dicha obligación del locador consiste en hacer las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa en los supuesto de caso fortuito o de fuerza mayor; el que se causare por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella (cualquiera que fuese); el que proviniera del efecto natural del uso o goce estipulado; y el que sucediere por culpa del locador, sus agentes o dependientes.

Conforme lo anteriormente reseñado, para determinar la procedencia o no del reclamo intentado, deberé analizar si se configuró en este caso el incumplimiento en los términos de la Cláusula “SEGUNDA” del contrato y en virtud de ello, comprobar si el locatario omitió o no efectuar las reparaciones antes enumeradas, a las que estaba obligado conforme la ley (Código Civil) a la que remite el pacto entre las partes.

En el caso afirmativo, parcial o total; emergerá en ese supuesto y en la medida comprobada, la consecuente responsabilidad de parte de Alfredo Marcos Ortiz y Alexandra Elizabeth Gimenez como locatarios, y de Hugo Armando Hernandez y Daniel Ernesto Valdebenito como fiadores de los locatarios, quienes responderán solidariamente (art. 2003 y 2004 Código Civil).

Eventualmente deberé establecer si es procedente la indemnización por daños y perjuicios derivada de ello, conforme los arts. 519 a 522, 903, 904 y cdtes. del Código Civil. Reitero que al haberse celebrado el contrato que rige la cuestión, durante la vigencia del Código Civil derogado, resultan

aplicables las disposiciones relativas a la responsabilidad contractual; lo que cobra relevancia pues anteriormente habían regímenes de responsabilidad diferenciales entre el ámbito contractual y el extracontractual. En su momento el STJ fijó: “La responsabilidad contractual posee un régimen legal con características propias que lo diferencian de aquel aplicable a la responsabilidad extracontractual. El artículo 1107 del Cód. Civ. traza una frontera entre las órbitas contractual y extracontractual de responsabilidad, en cuanto establece que los hechos o las omisiones en el cumplimiento de las obligaciones convencionales no están comprendidos en los artículos del Código Civil relativos a los hechos ilícitos, a no ser que degeneren en delitos del derecho criminal. Si bien son dos especies de responsabilidad que pueden generarse en una conducta sustancialmente idéntica (culpa) poseen diversidad de tratamiento jurídico, resultando de ello varias diferencias de régimen, de las cuales las más importantes son la extensión de la reparación y la concerniente al plazo de prescripción (conf. ORGAZ, Alfredo, "La ilicitud", Ed. Lerner, Bs. As. 1973, pág. 42 y sgtes.; LLAMBIAS, Jorge J., "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones", ob. cit, to. I, pág. 191 y sgtes.; ALTERINI, Atilio A. - LOPEZ CABANA, Roberto M., "Temas de responsabilidad civil, Contractual y extracontractual", Ed. Ciudad Argentina, Bs. As. 1995, pág. 11)”. (Mayoría de los Dres. Sodero Nievas y Lutz). (STJRNS1 Se. 34/04 “K, I. J.”).

En caso de tipificarse el supuesto contenido para que el daño sea reparable, el cual conforme jurisprudencia del STJ se corresponde con “... la inejecución o mal cumplimiento de un deber específico que previamente vinculaba a las partes” (STJRNS3 Se. 163/00 “R. E. F.”); avanzaré -en su caso- en la procedencia y cuantificación de los rubros de daños (gastos de reparación, gastos legales y lucro cesante) solicitados por la actora teniendo en consideración las oposiciones esgrimidas por las demandadas.

Previo a adentrarme en el análisis así delimitado, destaco que las documentales acompañadas por las demandadas para acreditar sus defensas, no fueron desconocidas oportunamente por la actora en el proceso de autos, por lo tanto se las tiene por reconocidas (art. 356 inc. 1. CPCC). Por un lado advierto que la actora se opuso a la prueba ofrecida por las demandadas (fs.134 a 135), no así a la documental acompañada al momento de contestar la demanda (art. 333 CPCC). Por otro lado, sin embargo, al momento de oponerse a la producción de la prueba ofrecida (pericial, informativa), la actora fundó en lo considerado por el Juez interviniente en el proceso “VILLALOBOS MARIA TERESA C/ ORTIZ ALFREDO MARCOS Y OTROS S/ PREPARACIÓN DE LA VÍA EJECUTIVA” (Expte. Seon N°D-4CI-5941-C2017) en relación a las constancias de pago y que ello no constituía por parte de los ejecutados las veces de pago documentado valorando documental traída también en estos autos por parte de las demandadas. Frente a ello, debo señalar que el objeto de ese proceso (ejecución de las sumas abonadas por la actora de tributos que correspondía que paguen las locatarias, multas, etc.) era diverso al presente (indemnización por incumplimiento del deber de restitución en buen estado del inmueble), y que la prueba de la excepción opuesta por las demandadas se analizó desde la órbita y estrecho marco de discusión ofrecido en un proceso de estructura monitoria, sólo limitado a comprobar si las pruebas cumplían con un “pago documentado” propiamente. Se recuerda que incluso el propio Código Procesal Civil y Comercial habilita la discusión en juicio de conocimiento posterior “cualquiera fuere la sentencia que recaiga en el juicio ejecutivo” (art.553 CPCC), puesto que implícitamente reconoce el estrecho marco de debate que se ofrece en un proceso ejecutivo de estructura monitoria, en contraposición a un juicio de conocimiento con amplitud probatoria. Teniendo en cuenta que como ya mencioné, en autos se decide sobre otros aspectos debatidos, por lo que

dicha sentencia interlocutoria en relación al objeto preciso de este pleito no opera como cosa juzgada material. No obstante debo poner de relieve que lo allí ejecutado va en la misma línea con lo que aquí se resuelve, y es consistente y coherente con el presente análisis. Tampoco excede a la pretensión de la actora en los presentes autos, sino que es acotada a conceptos de índole más objetivos que resultaron claramente probados en dicha ejecución por la restitución tardía en su aspecto temporal (entre el vencimiento de plazo contractual y el comprobante de restitución) y la ejecución de cláusulas contractuales que no daban lugar a mayor interpretación (multas y pago de tributos).

8- Responsabilidad por incumplimiento contractual: La actora acusa el incumplimiento de la obligación del locatario de restituir el inmueble el último día de vigencia del presente contrato en el mismo estado en que lo recibió, quedando obligado a la reparación de los daños que por ley le corresponde reparar.

a) Vencimiento del contrato: De ello deviene que preliminarmente para que dicha obligación emergiera, debía suceder como condición la finalización de la vigencia del contrato. Observado el contrato, surge que el mismo expiraba a las 24hs del día 28/02/2015, según lo convenido en la cláusula “CUARTA”.

No obstante, de la instrumental “VILLALOBOS MARIA TERESA C/ ORTIZ ALFREDO MARCOS Y OTROS S/ PREPARACIÓN DE LA VÍA EJECUTIVA” (Expte. Seon N°D-4CI-5941-C2017), del Acta de Constatación (F°51 Esc.°40) (fs. 15 a 18) y del Comprobante de restitución (fs.14) obra que las demandadas locatarias devolvieron de forma extemporánea el inmueble locado, precisamente en fecha 28/03/2015, un mes después de la fecha acordada como límite.

b) Estado del inmueble al momento de la restitución: Más allá la restitución tardía, lo que aquí reclama la actora a las demandadas locatarias es el

incumplimiento de la obligación de restituir “en el buen estado en que se recibió el inmueble”. Y para ello, en la fecha de restitución (28/03/2015) y a los fines de acreditar el estado en que fue restituido el inmueble, la actora acompañó el mencionado comprobante de restitución suscripto por ella y el Sr. Ortiz que establecía que se recibía de este último las llaves del inmueble en cuestión y que se reciben acorde con el acta de constatación confeccionada por la escribana Susana B. Meriño en el día de la fecha. Por su parte la mentada Acta de Constatación efectuada por la Escribana Susana Meriño mediante escritura pública (F°51 N°40), describe el estado del inmueble al momento de la entrega en fecha 28/03/2015, estableciendo los siguientes desperfectos: a) falta de control remoto del portón doble de madera elevadizo; b) ladrillos refractarios de la parrilla “saltados y otros directamente faltan”; c) no funcionaba el control del teclado de la alarma y marcaba fallas; d) portero eléctrico despegado y desarmado; e) tapa ciega de madera del mueble de bajo mesada rota; f) 4 herrajes de los cajones rotos del mueble bajo mesada; g) “... debajo de las bachas de acero, la señora Villalobos manifiesta que el sifón está descalzado y (h) falta el filtro purificador de agua marca PSA, que estaba ubicado debajo de las mismas.”; i) falta la perilla de regulación de velocidad de un ventilador de techo; j) falta de un pedazo de cerámico al lado del marco superior izquierdo de la puerta de acceso a la cocina; k) otro cerámico “rajado” en la parte derecha de la misma puerta; l) la puerta del horno de la cocina rota y con suciedad; m) suciedad en las alfombras en general; n) pintura de todo el ambiente deteriorada y ahumada; o) falta de tiradores en las puertas y cajones del placardes dañados; p) falta de limpieza en los artefactos del baño; q) tapas de baños deterioradas; r) falta de cortinas de tela en algunas ventanas; s) falta de 2 lámparas dicróicas; t) falta de algunas visagras en puertas; u) falta de tapa de comando de un control de equipo frío calor; v) existencia de tapa cuadrada cubierta o tapada con nylon negro en el acceso

a los tanques de agua; w) tablas y cinta de enrollar de persianas de madera rotas; y) falta de un plafón de vidrio esmerilado; z) suciedad por invasión de palomas en terraza que rodea la habitación principal hasta el costado Este de la casa; “Bajamos y nos dirigimos al patio, el que está rodeado por una galería cuya cenefa del techo según la propietaria le (a2) faltan 4 tablitas de madera, como así también falta colocar una rejilla del mismo material”; (b2) “acotando la requirente que la calefacción central de la vivienda le falta mantenimiento”; (c2) el patio no tiene césped y poco mantenimiento; (d2) inexistencia de enredadera con 30 años de antigüedad; (e2) paredes interiores y techos con signos de humedad con la pintura levantada.” Asimismo en dicho acta consta que luego se verificará con personal especializado el funcionamiento del sistema de riego, la bomba y sus aspersores, como así también la caldera, el chequeo de los controles de la alarma y el portón de acceso. Sin embargo esta última verificación a la que se refería el acta que se iba a hacer, no consta probada en documental ni por otro medio probatorio.

Si bien las demandadas impugnaron el acta de constatación, se recuerda que en relación a la validez de la actuación notarial y su contenido, el art. 993 Código Civil relativo a la eficacia probatoria de un instrumento público – la escritura pública, copias o testimonios de ella en los términos del art. 979 inc. 1° Código Civil -establecía lo siguiente: “El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia.”

Por lo tanto la actuación notarial de la escribana pública es un instrumento autosuficiente y no requiere documentación anexa convalidatoria para que sea considerada verídica, sino que por sí misma por imperativo legal es suficiente a los fines probatorios. Asimismo como fija el artículo antes

citado, todo aquello enunciado como hechos cumplidos ante el escribano solo pueden considerarse falsos o inválidos si son así declarados mediante juicio civil o criminal, lo cual más allá de que en la contestación de demanda las demandadas anunciaron la intención de iniciar un proceso de redargución de falsedad, ello no fue acreditado en autos. Por lo tanto habré de atenerme legalmente a considerar que resulta plenamente eficaz en su autenticidad y contenido el acta notarial en cuestión.

Sin embargo, allende tomar por cierto lo aseverado por la funcionaria; las consideraciones y consecuencias jurídicas respecto a lo constatado por la escribana dependen del análisis jurídico que es materia propia de la labor de esta sentencia; puesto que el acta grafica una situación de hecho como una fotografía al momento de su constatación, pero sin crear por sí misma nuevas situaciones o posiciones jurídicas de las partes. Ese encuadre y consecuencias derivadas, dicha determinación y caracterización es propio del mérito y decisión de este pronunciamiento, es función judicial someter a examen dicha documental en relación a otras medidas probatorias, a fin de evaluar su incidencia en las obligaciones de las partes. Esto cobra relevancia siendo que el acta de constatación, obviamente se encuentra despojada del contexto de situaciones previas denunciadas por las demandadas o de lo sucedido posteriormente en relación a ello, lo que será integralmente considerado a fin de determinar el alcance de tales decisiones.

Defensas de las demandadas:

En primer término trataré lo referido a lo alegado en su defensa por las demandadas, en relación al estado del inmueble al momento de la restitución, pues afirman que lo señalado por la locadora responde justamente en gran medida a los arreglos que, debidamente comunicados a la actora, la misma se comprometió durante la relación contractual a reparar, empero nunca realizó, según sus afirmaciones.

En ese contexto, entre la prueba documental acompañada por las demandadas, consta una nota con fecha 03/07/2013 (con firma de recepción en fecha 03/07/2013 por el agente inmobiliario Ricardo Garcia, que está reconocido como administrador del inmueble locado), en la cual el demandado Ortiz había puesto en conocimiento en oportunidad de renovar contrato lo siguiente: “Atento la renovación del contrato de alquiler del inmueble ..., y en virtud de los desperfectos observados durante la visita efectuada junto a la propietaria y personal de vuestra inmobiliaria, cumpla en informar que han quedado pendientes las siguientes refacciones acordadas a cargo del locador: a) Riego por aspersión; b) Tapas de inodoro de baños. // Asimismo se deja constancia que se han detectado recientemente otros desperfectos, los cuales son enumerados a fin de que la locadora pueda arbitrar los medios a fin de dar pronta solución: a) Caldera Carrier: desperfecto electro-mecánico (fue reparado previo informe a la inmobiliaria, se adjunta factura de gastos); b) Cubre Tanques de tejido metálico, para evitar el anidamiento de palomas; c) Instalación de bajo mesada con pérdidas; d) Tapa de horno empotrado con vencimiento de resortes.” Cotejados esos enunciados desperfectos, por cuya reparación requerían a la locadora, con lo constatado en el acta notarial, se evidencia que para la actora no eran novedosas ni desconocidas las circunstancias constatadas por la escribana posteriormente en la restitución del inmueble (28/03/2015) por finalización del contrato; y, además, estaban a su cargo.

Oportunamente la ahora accionante, no se opuso ni consta respuesta alguna a dicho requerimiento por parte del locatario, ni de su parte ni tampoco de la inmobiliaria que administraba su inmueble. Si la actora entendía que no le correspondía afrontar a su parte los gastos de dichas reparaciones debió expresarlo. Y si no fue puesto en conocimiento por parte del agente inmobiliario lo comunicado oportunamente por el locatario, excede la responsabilidad que este último puede asumir, puesto que obró de buena fe

y de forma diligente al comunicar los desperfectos del inmueble conforme la cláusula “SEGUNDA”, informando a quien fue designado administrador en el propio contrato. Por lo tanto no corresponde que la conducta omisiva de la actora de abstenerse de pronunciarse, perjudique en esta instancia a la demandada que oportunamente asumió una conducta que aparece en ese alcance al menos, cautelosa y diligente. Entonces, en esa medida, las alegadas consecuencias negativas que entiende que dichos desperfectos hoy le traen a la accionante, y cuya responsabilidad le endilga a las demandadas y pretende le sean resarcidas, considero que en definitiva no son más que el resultado de su propia conducta omisiva y negligente de brindar una respuesta, cualquiera fuere, aun incluso cuestionando la naturaleza de las reparaciones que se debían hacer y desconociendo que estuvieran a su cargo. Este criterio es el que he seguido en otros precedentes, tales como “MEDRANO” (Se. 02/02/2024 Expte. CI-26921-C-0000).

En la misma línea, en fecha posterior en el mail de fecha 17/11/2014 enviado por Ortiz al administrador Garcia, traído como documental (verificada por un informático) no impugnada, insiste con los mismos desperfectos antes mencionados manifestando la urgencia que tenía en la reparación de los mismos, estableciendo en un pasaje de dicho mail lo siguiente: “Los arreglos básicos que acordamos en su momento con la propietaria fueron varios pero lo que mas me urge es: Rejas y limpieza del sector del tanque de agua para evitar la invasión de palomas. Arreglar el riego por asperción”. A lo cual el administrador le respondió por la misma vía y fecha, horas más tarde: “Ok Alfredo. Le paso esto a Fernanda. Teneme al tanto si hay avances.”. El administrador implícitamente reconoce el compromiso asumido por la locadora con su respuesta ya que no niega en ningún momento el deber de la misma de hacer los arreglos pertinentes en dichos sectores e incluso asume una posición de predisposición en relación a la pronta realización de esos arreglos,

otorgando un indicio de que ello sucedió en los términos mencionados por Ortiz.

Por lo tanto, más allá de las consideraciones que luego haré respecto a las reparaciones efectuadas por Bridi, entiendo que las mentadas reparaciones de los desperfectos constatados relativos en los incisos “g), l), q), v), z), b2), c2) y d2)” no pueden integrar el reclamo resarcitorio que la accionante intenta contra los accionados; pues no se constata que el cumplimiento le correspondiera a la parte demandada, sino a ella misma. Se destaca que se trata de desperfectos que están relacionados con los ítems comunicados por el locatario con un lapso considerablemente amplio de anterioridad al vencimiento del contrato en cuestión, sin obtener respuesta alguna, o al menos sin prueba de haber merecido ni negativa, ni cumplimiento. La misma conclusión cabe para las verificaciones que se establecieron en el acta notarial que se iban a realizar respecto al sistema de riego, la bomba y sus aspersores, como así también de la caldera.

Por otro lado, también se puede advertir de los desperfectos constatados y enunciados por la escribana, que por la naturaleza que ostentaban, no en todos los casos correspondía, lisa y llanamente, que sean reparados por el locatario como afirma la actora en su demanda, tal como las demandadas manifiestan al oponerse al reclamo señalando esta circunstancia.

Siguiendo ese análisis, en primer lugar debo decir que las reparaciones que debían ser afrontadas por el locatario se encuentran contempladas y limitadas a las expresadas por la ley conforme lo dispone la cláusula “SEGUNDA”, es decir a los daños ocasionados por su propia culpa – y otros relacionados a su persona ya mencionados -. Y que, en cambio, la locadora tiene el deber de mantener el goce pacífico del inmueble y aquellos arreglos por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella, según efecto natural del uso o goce estipulado.

Ejemplo de ello es que a todas luces surge que una invasión de palomas

excede a la voluntad y culpa del locatario – y de cualquier persona – como así también a su eventual mal uso; evidentemente responde a un caso fortuito o fuerza mayor relacionado indefectiblemente con la cosa locada, y en consecuencia es el locador quien debe asumir los gastos de repeler dicha invasión y los daños que la misma haya generado. Krieger al caracterizar el deber de conservación en cabeza del locador, colige que al tratarse de un deber que no puede excluirse ni por caso fortuito ni por hechos de terceros, resulta lógico que cualquier incidencia con el bien locado sea asumida por el dueño y no por el locatario (Raschetti, Franco “El régimen de mejoras en el contrato de locación(*)”. El Derecho - Legislación Argentina - Tomo 2018. Fecha:10-04-2018. Cita:IJ-DCCLXXVII-240).

También se advierten desperfectos que se encuentran vinculados con la calidad propia del inmueble, vicio o defecto de ella (cualquiera que fuese) y que tampoco deben ser afrontados los gastos de su reparación por los locatarios, la doctrina ejemplifica dentro de estas reparaciones a cargo de la locadora – salvo pacto en contrario - “... estas mejoras son aquellas sin las cuales la cosa no podía ser conservada, es decir, sin cuya realización la cosa se hubiera deteriorado o perdido(14). Suelen considerarse como tales el apuntalamiento de paredes que pueden derrumbarse, las reparaciones de techos, los arreglos de cañerías o impermeabilizaciones de distintas superficies; Cossari(15) incluye como manifestaciones la reparación de las goteras, o las filtraciones en un inmueble o un completo trabajo de pintura.” En el caso de marras, se observa entre los desperfectos con esta característica, los relativos a las (e2) paredes interiores y techos con signos de humedad con la pintura levantada y que a la cenefa del techo “según la propietaria le (a2) faltan 4 tablitas de madera, como así también falta colocar una rejilla del mismo material.” En relación a estos, la actora tampoco reclamó en su demanda por la falta de comunicación de las reparaciones necesarias a su cargo, sino que simplemente se limitó a

englobarlas a todas como que correspondía su reparación a los locatarios, previo al momento de su restitución a los fines de cumplir con la obligación de la devolución en buen estado del inmueble. Más allá de que otras necesidades de reparación, sí fueron comunicadas por el locatario sin haber obtenido respuesta alguna, como ya se explicó precedentemente.

Señalo que conforme surge del acta notarial, hay enumeración de ciertos desperfectos expuestos solo como transcripción de la manifestación u opinión de la locadora; sin otro asidero, por ejemplo: que faltan esas 4 tablitas en la cenefa del techo conforme lo manifestado “según la locadora”, lo cual no surge del inventario anexo al contrato y tampoco constan fotos al momento de ser celebrado el contrato del estado del inmueble. Otro ejemplo de ello es cuando la locadora -según el acta – dice que a la caldera le falta mantenimiento, pues ello es una expresión de opinión sin sustento técnico como para dar por hecho en el marco de la presente causa que ello fue efectivamente así, lo que quizás , además, estaba a cargo suyo. Asi también en otro pasaje en el acta postula que falta el purificador de agua marca PSA, omitiendo el detalle sumamente relevante, tanto en la demanda como en el acta de constatación, de que el mismo estaba fuera de funcionamiento – ello lo extraigo analizando el inventario anexo al contrato-.

Frente a ello, no puedo dejar de advertir que la pericia no resultó útil a los fines probatorios en tanto no se incluyó dentro de los puntos de pericia que el perito distinguiera entre las reparaciones por deterioros que responden al efecto natural del uso de aquellas que provengan de la calidad o vicio de la cosa ; o si obedecen al mal uso o culpa de un individuo. Por el que perito simplemente se limitó a volver a transcribir los daños constatados por la escribana, cotizarlos en la actualidad y estimar el tiempo que se tarda en hacer esos tipos de arreglos; lo que denota lo inadecuado de su resultado a los fines probatorios.

Por lo tanto es más útil y sencilla, a los fines de evaluar los límites de la obligación a cargo de las partes; la tarea de cotejar los faltantes de artefactos en tanto estén descriptos en su cantidad y calidad (exacta) en el anexo inventario del contrato, por lo contrario, resulta dificultoso y engorroso reconocer aquellos detalles deteriorados o faltantes sobre la estructura del inmueble y si ellos correspondían ser asumidos por los demandados (por ejemplo, ladrillos refractarios saltados y otros ladrillos faltantes de la parrilla; deterioro de las tapas de los inodoros, entre otros), a excepción de aquellos reconocidos expresamente por los locatarios. Tal es el caso de esto último, el de los cerámicos dañados en la puerta de la cocina producto de un portazo.

En contraposición a las reparaciones que se presumen a cargo del locador, están a cargo de los locatarios aquellas reparaciones de deterioros menores, sobre esto la doctrina tiene dicho “Corresponde al locador el mantenimiento del inmueble arrendado: arts. 1515 y 1516 del cód. civil. Salvo que se trate de “las reparaciones de aquellos deterioros menores, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio”, art. 1573. En cuyo caso el inquilino solventa. Verbigracia, arreglar una canilla.” (Chiappini, Julio -“La conservación del inmueble alquilado”. El Derecho - Diario - Tomo 261 – 621. Fecha:06-02-2015 Cita:IJ-DCCLXXV-53). Otros ejemplos de los arreglos que en términos generales se suponen que deben asumir los locatarios fueron así identificados “- Por haber dejado el inmueble con las llaves de luz arrancadas, cortinas de enrollar caídas y deterioradas y con la correa cortada, ventanas con vidrios rotos, placard con sus estantes arrancados y la cocina con sus artefactos destruidos. O // -Por el modo descuidado en que se usó el inmueble, que determinó que debieran lavarse las alfombras y lustrarse los pisos (...)”.

De lo que puede constatar en autos, allende lo señalado para los reclamos ya tratados, cabe señalar ahora que varios de estos supuestos reconocidos

como a cargo de los locatarios, fueron efectivamente constatados en el acta notarial, de los cuales puede desprenderse que alcanza a quedar probado suficientemente -aunque de modo parcial- que quedó verificado el incumplimiento oportuno de dicha obligación de restituir, en buen estado, el inmueble objeto de la locación. Por lo que estimo que no cabe ninguna duda que correspondía a los locatarios afrontar la reparación de los siguientes conceptos: limpieza de alfombras; pegado del portero; reparación de cajones y placardes; reemplazo de perilla de comando de ventilador; arreglo de cerámicos rotos de la cocina (asumido por su propia culpa); falta de cortinas; reemplazo de lámparas dicróicas; arreglo de persianas “tipo barrio” de madera. Por su parte, los restantes deterioros o desperfectos invocados por la actora no corresponden por las razones ya expuestas previamente.

d) Concluyo entonces que los locatarios Ortiz y Gimenez son responsables directos de la falta de reparación parcial de los desperfectos endilgados por la parte actora por los fundamentos esgrimidos, en tanto los fiadores Valdebenito y Hernandez en su carácter de responsables solidarios; sólo en el alcance de tales especificaciones individualmente señaladas.

9.- Entonces, resta analizar si corresponde la indemnización de tales daños conforme los rubros solicitados por la actora, y teniendo en cuenta las defensas formuladas por las demandadas.

a) Gastos de reparación:

a1) La cuestión medular y de mayor discusión a lo largo del proceso, redundaba en que si bien todas las partes reconocen que se hicieron las reparaciones – aunque tardíamente -, difieren en cuál de ellas afrontó dichos gastos de reparación en el inmueble en cuestión.

Su develamiento emergió de los hechos invocados por las partes en contraste con la prueba desarrollada durante el proceso, la cual no hizo más que confirmar de forma suficientemente convincente la versión de las

demandadas. En contraposición a la postura de la actora, quien ha menguado en la falta de argumentos, escasez e inconsistencia probatoria para el reclamo del presente rubro, incluso validando documental traída a juicio por las demandadas relativa a probar los gastos afrontados por éstas últimas y las tratativas a fin de efectuar las reparaciones.

Me adelanto en señalar que surge mayormente respaldada probatoriamente la versión de que los gastos de reparación efectivamente acreditados en autos de los daños ocasionados fueron cubiertos de forma posterior al vencimiento del contrato por los locatarios, en ese alcance considerados responsables del incumplimiento, Ortiz y Gimenez, en conjunto con el administrador Garcia.

De esa manera concluyo luego de meritar la prueba rendida, principiando por destacar en primer lugar, que la propia Sra. Villalobos en la confesional, al momento de ser consultada para que diga si fue el Sr. Ricardo Garcia quien se ocupó de ejecutar las tareas de reparación, respondió lisa y llanamente: “Sí”. Lo que me lleva lógica y automáticamente a acudir por su propia remisión al relato del Sr. Garcia, agente inmobiliario del inmueble en cuestión. Es decir, que la propia actora valida la versión que pudo dar el agente Garcia respecto a los sucesos, ya que se colige de esa afirmación de la locadora que formó parte del acuerdo entre ellos (Villalobos y Garcia), que él se encargaría de coordinar los trabajos. Por lo tanto era fundamental el testimonio del mentado porque al fin y al cabo fue él quien se encargó de efectivizar las reparaciones en el inmueble de Villalobos.

En segundo lugar, también fue la propia actora Villalobos quien confirmó en la absolución de posiciones que Bridi ejecutó trabajos de reparación, lo cual concuerda con los recibos de pago acompañados por la actora, expedidos por Luis Bridi estableciendo recepción de dinero por Villalobos (fs. 22 a 23). Recuerdo que la actora postula que a partir de la constatación

del estado del inmueble, ella debió asumir esos costos de las reparaciones que surgen de los recibos. El primero de ellos es de fecha 14/04/2015 en concepto de “anticipo s/presupuesto” por el monto de \$3.000; el segundo es de fecha 25/04/2015, en concepto de “dos mil a cuenta trabajos en Villegas 587” por el monto de \$2.000; el tercero es de fecha 07/05/2015, en concepto de “a cta. trabajos en Villegas 587.” por el monto de \$6.000; el cuarto de fecha 15/06/2015 en concepto de “cancelación arreglos vivienda Villegas 587” por el monto de \$8.110; el quinto, y último, es de fecha 13/08/2015 en concepto de “pintura casa Villegas y Tte. Ibañez” por el monto de \$10.000.

Destaco, en forma coincidente con lo alegado por las demandadas, que resulta llamativo al momento de este análisis advertir que incluso, admitiendo la actora que los arreglos a partir de lo relevado en el acta de constatación, se hayan dejado a cargo del administrador, ésta no haya ofrecido oportunamente prueba alguna respecto a su intervención. Por el contrario, fueron las demandadas quienes lo ofrecieron como testigo, lo cual me inclina en el análisis probatorio por la versión de los hechos de las demandadas, reforzado con las documentales y testimonio del propio Garcia.

En su testimonio, el administrador confirmó que las reparaciones acordadas entre todas las partes luego del acta de constatación fueron afrontadas por su inmobiliaria y por Ortiz; cuando fue preguntado respecto a ¿Quién abonó los trabajos realizados por el Sr. Bridi?, respondió: “Todos los trabajos de Bridi fueron abonados desde la oficina con recursos de Sol Inmobiliaria o vinieron provenientes de transferencias o pagos en efectivo, no recuerdo bien ahora, del inquilino”. Ante la anomalía de haber absorbido parte de los gastos la inmobiliaria, se le preguntó ¿Si es común en la práctica abonar los trabajos que se realizan en los inmuebles una vez restituído el inmueble por el inquilino y si es normal en la práctica que la

inmobiliaria asuma los costos?, y respondió: “No es normal que los asuma pero en este caso puntual, como lo hemos hecho en alguna otra oportunidad, el cierre del contrato y el poder dar vuelta la hoja y poner la conformidad completa o relativa de las partes, a veces hacemos desembolsos personales”. Luego cuando fue preguntado para que diga si el Sr. Ortiz restituyó el inmueble pintado, respondió: “No, no lo restituyó pintado”. Sin embargo, cuando fue consultado acerca de ¿Si el Sr. Ortiz abonó la pintura del inmueble? Respondió: “Sí, Alfredo abonó pintura y mano de obra, y parte del costo importante en ese momento fue absorbido por la inmobiliaria”. Reiterando de ese modo el arribo a la misma conclusión, pues queda suficientemente probado que, si bien de forma tardía, los locatarios asumieron parte de los gastos de reparación, conforme lo acordado al menos entre el agente inmobiliario, quien asevera haber asumido también gastos a su propio cargo y de Ortiz. Los motivos de la decisión de asumirlos, por parte del administrador; escapan al análisis y debate de esta causa, aunque operan de suficiente respaldo para quedar demostrado que no debió asumirlos la accionante, que ahora reclama por su compensación.

Asimismo testifica el declarante explicando el modo en que se hacían dichos pagos, detallando: “Esos pagos en la generalidad del manejo que tiene Sol Inmobiliaria se efectúan en la inmobiliaria en pagos en efectivo por su condición también de responsable en el monotributo que creo que tenía así Luis. Pero en líneas generales es un mercado informal en el cual se les paga por recibo común pero todos los pagos se hacen en efectivo y en la inmobiliaria. De hecho hay pagos efectuados por personal nuestro y pagos efectuados por mi persona, que eran los dineros destinados por nosotros. La inmobiliaria es una sociedad Antonio, Adriana y Ricardo Garcia (mi papá, mi hermana y yo), que obviamente tomamos la decisión de pagarle esos montos a los efectos de, como ya dije inicialmente, cerrar esto.”

Posteriormente, refirió que los recibos hechos por su personal en la inmobiliaria, son confeccionados con la firma del Sr. Bridi y por cuenta y orden de Villalobos y explica: “Nosotros pagamos eso con dinero recibido de Alfredo Ortiz o de nuestros fondos y en función de eso pagamos. Pero esos recibos seguramente están confeccionados por cuenta y orden de “Marita” (pseudónimo de Villalobos) porque en definitiva todo el pago es de “Marita” Villalobos, o sea con dinero proveniente de Alfredo Ortiz o fondos nuestros.” Asimismo luego, procedió a reconocer las letras manuscritas de los recibos de pago emitidos suscriptos por Bridi, estableció que 3 de los 5 recibos de pago estaban escritos por una empleada antigua (30 años) de la inmobiliaria llamada “Daniela”, en tanto del primero (1 de 5) de los recibos no recuerda quién fue por la letra y el restante fue escrito por él mismo ya que aclaró que era el de cancelación de los trabajos y por lo tanto quería hacerlo él mismo.

Asimismo se observa que el testigo no fue tendencioso en cuanto a cualquiera de las partes, por el contrario, cuando fue consultado ¿Si durante la relación comercial con la Sra. Villalobos pudo advertir que la misma se maneje con cierta diligencia respecto al inmueble en su mantenimiento y conservación?, respondió: “Su comportamiento por lo que recuerdo era de tener el inmueble en buen estado de uso y conservación así que estimo que en cuanto a las cuestiones que tienen que ver con el propietario, la respuesta, si bien yo no he estado constantemente o prácticamente he tenido intervención nula en esa relación porque tenemos gente para eso, conociendo a Marita entiendo que la respuesta ha sido inmediata en su interés en la conservación del inmueble”. Por lo tanto asumo la imparcialidad y desinterés del testigo Garcia en el resultado en el pleito entre las partes en particular; y en consecuencia se valora su aporte convictivo.

Se suma a esta postura lo postulado por los codemandados Valdebenito y

Hernandez en este aspecto, porque postulan que posteriormente a la firma del acta de restitución del inmueble, el agente inmobiliario Garcia Ricardo junto a Ortiz de común acuerdo establecieron que los gastos de pintura correrían por cuenta del agente inmobiliario en un 50% y otro el otro 50% restante a cargo de Ortiz. Ello se encuentra corroborado en la documental traída por la parte codemandada Valdebenito (fs. 72) y fue suscripta por el Sr. Ricardo García en fecha 03/02/2017 mediante la cual se deja constancia de los siguientes detalles: “Que el Sr. Ortiz asumió el gasto de \$10.000 en concepto de alquiler del mes de marzo/2015, \$15.000 en concepto de 50% del valor del gasto de pintura del inmueble, y \$5.000 en concepto de pago parcial de arreglos varios según presupuesto del día 03/05/2015 emitido por el Sr. Luis Bridi conforme acta de constatación Susana Meriño. Que el Sr. Ricardo Garcia asumió el otro 50% del valor del gasto de pintura del inmueble en un total de \$15.000 (siendo el total del 100% el monto de \$30.000); y que el valor del resto de los gastos derivados del presupuesto más la limpieza de alfombra fueron cancelados totalmente por su cuenta en un total de \$23.000.

También se dejó constancia, e influye en la decisión en definitiva, que al agente inmobiliario Garcia no le consta que la propietaria (Villalobos) haya restituido el mes de depósito por el monto de \$7450 al Sr. Ortiz.

El mencionado presupuesto de Bridi (L.B. SERVICIOS) al que refiere la constancia, fue acompañado también por el codemandado Valdebenito -sin merecer desconocimiento por parte de la actora-. El mismo consta de dos hojas, en la primera el total se consignó por el monto de \$17.760 y la segunda por el monto \$5.590.

Que dicho presupuesto junto a la factura de El Brillo Lavado de Alfombras en fecha 08/01/2016 traída por la actora (fs.25) por el monto de \$2800, totalizan el monto de \$26.150. En tanto la suma de lo aportado por Ortiz y Garcia en concepto de arreglos y limpieza de alfombra da como resultado

el monto de \$28.000. De lo que resulta que son montos cercanos y similares con una diferencia menor de \$1.850 entre sí. Asimismo advierto que si dichos gastos los hubiese afrontado la actora en soledad y por su exclusiva cuenta, Ortiz y Garcia no tienen forma de saber o incluso adivinar que esos eran los montos que abonó la actora quien aquí reclama su repetición. La actora tampoco prueba que la modalidad de pago de esos gastos haya sido de otra forma, simplemente se limita a solicitar la repetición de esos gastos de reparación.

Reitero que la circunstancia de que el agente inmobiliario asevere que la fuente de los fondos con los que afrontó la proporción de gastos de reparación antes expuesta, era propia de Sol Inmobiliaria y eventualmente la actora esté en desacuerdo, no interesan al objeto de este juicio puesto que es una relación contractual con efecto entre las partes (Garcia y Villalobos) y resulta totalmente ajena a las demandadas de autos, quienes nada tiene que ver con ese acuerdo privado entre partes.

Por lo tanto, en relación a los gastos de reparación surgidos de los trabajos efectuados por Bridi considero que el mayor aporte de fuerza probatoria respalda la postura de haber sido afrontados por el agente inmobiliario y el Sr. Ortiz (locatario).

a2) Paralelamente, la actora esgrime que acudió a los servicios de Bridi para estas reparaciones y a los servicios de la Arquitecta Alejandra Herrero. Este es el tópico donde encuentro la mayor inconsistencia narrativa y cronológica de la versión expuesta por la actora.

Las fechas de los recibos de Bridi son correlativas entre sí y al comienzo de los trabajos surge que se iniciaron a la brevedad de la constatación del estado del inmueble y que los mismos finalizaron (“cancelación arreglos”) el 15/06/2015.

En la demanda, la actora no explicó detalladamente la sucesión de los hechos de los arreglos acaecidos, simplemente se ciñó a referir que “se vio

obligada a realizar una serie de reparaciones para dejar el inmueble en condiciones aptas para su entrega a nuevos inquilinos, motivo por el cual le resultó imposible volver a alquilarlos de inmediato. (...) GASTOS DE REPARACIÓN: En este sentido, y conforme al detalle de arreglos realizados por la Arq. Alejandra Herrero y el Sr. Bridi, se reclama la suma de PESOS CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA (\$139.790,00).” Es decir, en su redacción de los hechos aparentaba que los trabajos de Bridi y de la Arq. Herrero se habían dado de forma paralela y concomitante. También debo destacar que no encontré correspondencia alguna entre el monto reclamado en la demanda por la actora en relación con la documental traída por ella misma, pretendiendo acreditar tales gastos de reparación. Puesto que los rubros presupuestados por la arquitecta superaban ampliamente el monto reclamado en la demanda, a diferencia de los pagos recibidos por Bridi, que por el contrario estaban muy por debajo de esa suma pretendida. Mucho menos se vislumbraba la relación del monto reclamado en la demanda en este rubro, si se sumaban los gastos erogados por las reparaciones de Bridi y estimados por la arquitecta Herrero, los cuales superaban por mucho al primero.

Luego, adentrándome en el análisis del presupuesto acompañado en autos por la parte actora (fs. 19 a 21), advierto que el mismo es de fecha prolongadamente posterior (Octubre 2015) a la constatación (28/03/2015), a los arreglos efectuados por Bridi (desde 14/04/2015 al 15/06/2015), e incluso a la posterior relacionada con la pintura del inmueble (13/08/2015), también realizada por Bridi quien, según todas las partes reconocen, fue la persona que efectuó arreglos.

Si bien el Sr. Garcia no niega que la arquitecta acudió al lugar de los hechos, manifiesta que fue por orden exclusiva de la Sra. Villalobos, y refiere que entiende que iba por cuestiones de índole estructural, “de la edificación” -según expresó- y mencionó como ejemplo que recordaba la

solución del problema de humedad de una pared. Lo cual, a priori debo señalar que no correspondería hacer valer su costo al locatario ya que es una mejora necesaria arraigada a un vicio de la cosa (art. 1516 Código Civil). El testigo diferenció que Bridi que iba por reparaciones menores y pintura, lo cual en su caso, y según se ha desarrollado en términos generales al encuadrar el caso; se trata de tareas que se considera que corresponde asumirlas al locatario - con las salvedades ya tratadas anteriormente-. De su testimonio no queda claro si la arquitecta efectivamente realizó trabajos, cuáles, en qué momento, entre otras circunstancias; y no alcanza en consecuencia a brindar ningún aporte probatorio sobre su certeza, ni en cuanto a haber existidos tales labores, ni menos aún su medida, ni su efectiva cancelación de honorarios relacionados con tales supuestos arreglos.

Ante ello, debo señalar que no surge referencia alguna que los trabajos de Bridi se hubiesen hecho de forma deficiente o incompleta como así tampoco que como consecuencia de ello, los supuestos trabajos realizados por la Arq. Herrero se hayan hecho de forma posterior y necesaria o complementaria con aquellos. Recién se esbozó esta hipótesis en las preguntas de la apoderada en la testimonial de Garcia y en las absoluciones de la Sra. Villalobos. Cuando fue preguntada sobre si ella contrató a la Arquitecta Herrera para realizar arreglos en su vivienda, respondiendo: “sí.” Luego se le pregunta para que diga si es cierto “... que la arquitecta comenzó a trabajar luego de siete meses de restituida la propiedad por el Sr. Ortiz”, a lo volvió a responder afirmativamente. Luego de ello, se le preguntó si era cierto “... que la arquitecta intervino en las tareas descriptas en el acta de constatación”, estableciendo: “sí, es cierto”, la misma respuesta ofreció cuando se le preguntó si la arquitecta le cobró y facturó por dichos arreglos. Seguidamente se le preguntó sobre si la arquitecta trabajó sobre los arreglos hechos por el Sr. Bridi, a lo que también

respondió afirmativamente.

Señalo este último pasaje de su absolución de posición porque todo ello resulta un tanto confuso y por partes contradictorio. Ya que dice que la arquitecta trabajó en las tareas descriptas en el acta de constatación al mismo tiempo que afirma que trabajó sobre los arreglos hechos por Bridi; siendo que si trabajó sobre los arreglos hechos por Bridi eso significa, cuanto menos, que el estado del inmueble ya se encontraba modificado y con arreglos (o deficientes arreglos). En consecuencia, lógica y cronológicamente, sólo puede extraerse como lógica conclusión que, si efectivamente trabajó, no fue sobre el estado del inmueble expuesto en el acta de constatación, sino sobre lo que ya había realizado Bridi, es decir en el bien de acuerdo a la situación de la vivienda posterior, luego de sus trabajos en todo caso.

No obstante, haber deslizado dicha conjetura en la Audiencia de Prueba es totalmente insuficiente ya que si el planteo hubiese virado únicamente a reclamar los gastos por los servicios prestados por la Arq. Herrero, de ello ningún comprobante de pago o factura se trajo como documental, ni se probó por ningún otro medio probatorio como informativa o testimonial de dicha arquitecta que los servicios se hayan prestado efectivamente. Como así tampoco solicitó medidas probatorias (otra acta de constatación luego de los arreglos de Bridi, relevamiento, fotos del estado del inmueble) a fin de diferenciar y determinar los arreglos de Bridi pendientes o mal hechos que luego debió hacer la Arq. Herrero, ni de tiempos y modos en que se dieron esos supuestos trabajos desarrollados por la arquitecta. Lo cual hubiese sido esencial a los fines probatorios de los gastos que efectivamente debió asumir, en su eventual caso, la Sra. Villalobos.

En conclusión, no se logró probar el pago efectivo de los gastos de reparación y tampoco los conceptos de arreglos que supuestamente debió realizar la Arq. Herrero.

a3) Por lo que no resultan probados ni suficientes para lograr convicción que la locadora Villalobos haya tenido que afrontar gastos de reparación luego de la efectiva devolución del inmueble en cuestión, ya sean a Bridi (pues si bien quedó acreditado que efectuó las tareas de reparación, le abonaron García y Ortiz) como a la Arq. Herrero (puesto que ni siquiera hay pruebas de haber trabajado en el inmueble, y menos aún que se haya tratado de arreglos que por su naturaleza, debieran ser asumidos por la parte locataria).

b) Gastos Legales:

Los presentes solicitados por la parte actora por una cuestión de economía procesal y porque los trazaré en la misma orientación, los trataré directamente dentro de la categoría de las costas.

c) Lucro Cesante:

En este rubro, la parte actora reclama la suma de \$12.000 en concepto de rentas cuyas percepciones alega haber perdido. Ello sin especificar los meses de locación caídos, ni su cantidad ni su valor locativo estimado. Por lo tanto procederé a evaluarlo conforme las variantes surgidas de la prueba producida.

Cabe destacar que por encontrarse probado que las reparaciones se hicieron a costa de fondos provenientes de las demandadas y un tercero no traído a juicio como parte, lo único que resulta reprochable contra los locatarios (y sus fiadores) es por el lapso insumido para el cumplimiento extemporáneo de tales reparaciones.

La Cámara local en relación al lucro cesante ha dicho lo siguiente: "...el lucro cesante apunta a los perjuicios emergentes de la privación o frustración de ganancias que, verosímelmente el acreedor hubiera podido obtener; y, es la probabilidad objetiva, debida y estrictamente comprobada de ventajas económicas justamente esperadas, conforme las circunstancias del caso (cciv 519 y 1069). (conf. CNCom Sala B, in re: "Pis c/ Mafa

S.R.L.”)(Cám. Ap. Cip. Se. 05/23 “GARCIA”).

En ese contexto tengo en cuenta que lo único efectivamente acreditado es que se llevaron a cabo los trabajos de reparaciones por parte del señor Bridi, y la limpieza de alfombra, como presuntos factores inhabilitantes de la posibilidad de la actora de dar en locación el inmueble nuevamente. Debo advertir que en función de estas documentales, no se encuentra acreditado que hubiese continuidad y una secuencia de trabajos entre el último recibo de Bridi del 13/08/2015 hasta la factura de El Brillo Lavado de Alfombras 08/01/16, resultando excesivo el tiempo de esos meses intermedios entre ambos sin que se constante necesidad de tal lapso de espera, ni tareas efectuadas en ese tiempo; como así tampoco surge acreditado que por la naturaleza del trabajo de lavado de alfombras, el mismo deba encontrarse inhabilitado y por ende resulte la imposibilidad de estar en locación mientras se llevan a cabo los mismos. En consecuencia, dado la total orfandad probatoria, se desconoce si el inmueble en cuestión cuando se efectuó dicho trabajo se encontraba habitado o no. Entonces, habiéndose omitido por la parte interesada haber demostrado esa circunstancia, sin consultar por ejemplo en un punto de pericia al perito - o de otro modo- si es necesario que para la limpieza de alfombras, el inmueble se encuentre deshabitado, estimo por las máximas de la experiencia que al, ser según doctrina ya mencionada, considerada una “reparación” (mejora) de mero mantenimiento, no configura por sí misma un supuesto inhabilitante de dar en locación el inmueble por tal razón.

Asimismo, es de suma relevancia para este rubro, examinar las constancias de lo que fue ejecutado a las aquí -también- demandadas, en el marco de lo actuado en autos “VILLALOBOS MARIA TERESA C/ ORTIZ ALFREDO MARCOS Y OTROS S/ PREPARACIÓN DE LA VÍA EJECUTIVA” (Expte. Seon N°D-4CI-5941-C2017), a los fines de no incurrir en una doble indemnización por el mismo concepto.

Surge de dicho expediente que la actora promovió ejecución por lo adeudado por la restitución extemporánea constatada (por escritura pública) del inmueble, como así también por las multas e intereses previstas contractualmente. Por lo que se resolvió, a través de Sentencia Monitoria N°451 de fecha 05/09/2017 del Juzgado Civil N°9, llevar a cabo la ejecución contra los aquí demandados – ejecutados -, efectivizándose medidas a tal fin a favor de Villalobos Maria Teresa.

De los conceptos allí liquidados por la actora, y ejecutados, se encuentran incluidos los meses de alquileres caídos hasta el mes de abril 2015 únicamente. Por lo que, siendo que lo acreditado es el último recibo de pago de Bridi con fecha 13/08/2015 y no obrando constancia de entrega anterior de la obra, y en consecuencia del inmueble liberado y en condiciones de ser nuevamente habitado, y por ende locado; es que fijaré la fecha de finalización de tales trabajos en ese tope temporal del 13/08/2015, y por lo tanto también como la fecha límite del lucro cesante en concepto de alquileres no percibidos.

En virtud de lo anteriormente explicado, corresponde la indemnización por lucro cesante de los alquileres caídos entre las fechas de 01/05/2015 al 13/08/2015 (3 meses y 13 días). No existiendo otro valor locativo de referencia más que el correspondiente al canon del último periodo del contrato (marzo 2014 a febrero 2015) y habiendo sido este valor el utilizado por la propia actora en la liquidación de la ejecución, es que lo fijaré en el monto de \$9960 por mes.

Teniendo en cuenta que dicho valor locativo se encuentra fijado al tiempo de los alquileres caídos, corresponde imputarle los intereses a partir del momento en que hubiesen sido exigibles el cumplimiento de la obligación de pago de cada uno de ellos (art. 509 y 1556 del Código Civil), esto es, según del vencido contrato que regía entre las partes, el día 11 de cada mes. La actualización de la cifra de cada mes la haré conforme el criterio

jurisprudencial adoptado por el STJ en los precedentes “LOZA LONGO” [Se. N° 43/10]; “JEREZ” [Se. 105/15], “GUICHAQUEO” [Se. 76/16].

Por lo tanto la liquidación de cada mes queda dispuesta de la siguiente manera:

Desde el 11/05/2015 al 23/04/2023 canon mensual (\$9.960,00) más intereses (\$53.947,49) da como resultado \$63.907,49

Desde el 11/06/2015 al 23/04/2023 canon mensual (\$9.960,00) más intereses (\$53.735,99) da como resultado \$63.695,99

Desde el 11/07/2015 al 23/04/2023 canon mensual (\$9.960,00) más intereses (\$53.531,31) da como resultado \$63.491,31.

En conclusión el monto actualizado correspondiente por el rubro lucro cesante queda fijado en \$191.094,79.

10.- Costas:

En relación a las costas, el STJ tiene dicho que “La naturaleza resarcitoria de las costas está referida a los gastos causídicos ocasionados al litigante que ha tenido necesidad de recurrir a la justicia para que se le reconozca su derecho (cf. STJRNS1: Se. 40/13 "SANTINI"). (Voto del Dr. Mansilla sin disidencia)” (STJRNS4 Se. 116/19 “MOSCHETTI”).

Como anteriormente referí, trataré dentro de este apartado lo solicitado por la actora como gastos legales en los cuales encuentro acreditados el pago de honorarios de la mediadora Dra. Pasta (fs.24 -sin fecha, consecuentemente lo tomaré como pagado al momento de interposición de la demanda) por el monto de \$564, honorarios por patrocinio en mediación Dra. Saltos (fs.30 – 03/05/2016) por el monto de \$3000 y las cartas documento para la mediación (fs. 26 a 29- 27/04/2016) por el monto de \$692. Los conceptos antes mencionados con los intereses conforme doctrina legal del STJ arrojan correlativamente \$3.094,57, \$19.265,68 y

\$4.239,29, dando como resultado el monto actualizado de \$26.599,54. Por su parte, y por el contrario, no encuentro efectivamente acreditado el costo del acta de constatación que reclama la actora, ni que efectivamente ella lo haya abonado, como para justificar su pretensión resarcitoria; destacando que cuando fue preguntado el testigo Garcia por esto, respondió que ellos la contratan para ese tipo de trabajos y que no recuerda si sus honorarios los abonaron ellos desde la inmobiliaria o si por la frecuente relación de servicios no les cobró, por lo tanto atento la evidente carencia probatoria no cabe más que desestimar este rubro pretendido.

Se deja constancia en relación a lo que será materia de regulación arancelaria que considero que no corresponde en autos reducir los honorarios de los profesionales que integran las costas que deberá afrontar la parte demandada condenada, al tope del porcentual del 25% establecido por el art. 505 del Código Civil y art. 77 del CPCC; dado que de acuerdo al monto de condena y los porcentajes previstos en la Ley de Aranceles, deberá prevalecer el mínimo establecido para compensar la labor de los profesionales del derecho, en lo que se fija como piso de acuerdo a los valores del IUS vigente, para no perforar ese tope mínimo garantizado (art. 9 Ley N°2212).

Me inclino por esta solución al considerar que el legislador ha previsto en la norma especial que se garantice la retribución digna de los abogados y peritos al actuar en defensa de los intereses de los justiciables (leyes de aranceles provinciales N° 2212 y 5069). Lo que no puede ser vulnerado por la norma general, lineamiento que ya ha sido establecido por la Cámara de Apelaciones local: "Los mínimos arancelarios han sido establecidos por la ley con miras a jerarquizar la actuación profesional e impedir que la labor de los letrados pueda verse remunerada de manera indecorosa, habiéndose señalado que "El respeto a la jerarquía de la profesión letrada se encuentra ínsito, entre otras cosas, en su remuneración, y por ello los umbrales

retributivos mínimos consagrados en los arts. 8, 33 y 36 del Arancel han sido establecidos con la intención de dignificar el ejercicio de la abogacía, fijando un salario de honor básico para las distintas categorías de causas, del que no se debe descender cualquiera sea el monto del proceso”; asimismo, que lo mínimo es exactamente la menor porción de una cosa, lo más reducido y pequeño, por lo que no admite disminución, y que la asignación a un letrado de una remuneración miserable rebaja y aun prostituye la profesión y su ética. (Ure y Finkelberg, “Honorarios de los profesionales del derecho”, pág. 81, con citas de Oscar Peña y Alfredo Colmo)" (conf. “Nueva Card S.A. c/González Antunes Carlos Ernesto y otra s/Ejecutivo”, Expte. N°1956-SC-12, del 14-03-2012), citado in re: “Tiemroth, Miguel Angel c/Cerda Gustavo y otros s/Daños y Perjuicios s/ Apelación”; Se. N°134/14 C.A Cip.), y más reciente “CRESCITELLI ANTONIO ALBERTO c/ ROA OÑATE ALICIO DEL CARMEN s/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario)” (EXPTE. N° 2965-SC-16).

También, y tal como se expresara en aquella oportunidad, cabe también señalar que iguales fundamentos son procedentes para descartar la aplicación del artículo 77 del CPCyC; en la medida que dispone que los honorarios profesionales no podrán exceder del 25% del monto de la sentencia, laudo, transacción o instrumento que ponga fin al litigio. Todo sobre la misma base argumental ya desarrollada para el similar precepto contenido en el código de fondo, dado que se perforarían los mínimos legales -o pisos- establecidos legalmente, los cuales son considerados infranqueables o indisponibles en resguardo de la retribución de los profesionales según el Máximo Tribunal de la provincia (STJRNS1 Se 52/19 “Agencia de Recaudación Tributaria”).

Por ello, por todo lo expresado y analizado, en base a la normativa, jurisprudencia y doctrina citada, y luego del análisis de todos los factores en juego;

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR parcialmente a la demanda promovida por Maria Teresa Villalobos, y consecuentemente condenar en forma solidaria a Alfredo Marcos Ortiz, Alexandra Elizabeth Gimenez, Daniel Ernesto Valdebenito y Hugo Armando Hernandez, a abonarle en el plazo de diez (10) días, la suma de \$217.694,33 en concepto de capital en términos actuales; el que sólo generará intereses en caso de no abonarse en el plazo fijado (art. 163 CPCyC); con costas a estas últimas en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 y cdtes. Del CPCyC).-

II.- REGULAR los honorarios de las abogadas de la parte actora, Dra. Mariana Caldiero y Dra. Maria de los Angeles Salto; en conjunto en su carácter de apoderadas y patrocinantes, en la suma de \$167.202 (1 de 3 etapas, ? del MB) y solo a la segunda letrada nombrada Dra. Maria de los Angeles Salto \$ 334.404 (2 de 3 etapas, ? MB) (Mín. 10IUS con el incremento del 40% por las tareas de apoderamiento=\$501.606) Piso mínimo legal art. 9 Ley 2212. Ius: \$35.829,00 valor vig. 04/2024.

Los estipendios de los letrados de los demandados, en su carácter de patrocinante y apoderado en causa propia, al Dr. Alfredo Marcos Ortiz en la suma de \$250.803 (3/3 etapas 50% del Mín. 10IUS con más 40% por tareas de apoderamiento. Piso mínimo legal art. 9 Ley 2212. Ius: \$35.829,00 valor vig. 04/2024) y al Dr. Nicolas Martin Reballatti en su carácter de patrocinante en la suma de \$179.145 (3/3 etapas 50% del Mín. 10IUS. Piso mínimo legal, art. 6,7,8, 9, 10,11 , 12 de Ley 2212. Ius: \$35.829,00 valor vig. 04/2024). (LITISCONSORCIO PASIVO)

Las regulaciones de honorarios dispuestas se deberán abonar dentro de los diez (10) días de notificados (art. 50 L.A.). Ambas se efectuaron conforme arts. 6,7,8,9, 39 LA. Cúmplase con la ley 869.-

Se deja asentado que se regulan 10 IUS en cada caso porque de aplicar los coeficientes dispuestos por la ley arancelaria sobre el monto base de autos

(\$217.694,33), se perforaría los montos mínimos legales.

III- REGULAR los honorarios al perito arquitecto Juan Jose Antonio Gzain en la suma de \$179.145, teniendo en cuenta el monto de sentencia a y además el mínimo de 5 IUS Ley 5069 arts. 18 y 19 los que se deberán abonar dentro de los diez (10) días de notificados (Ius: \$35.829,00 valor vig. 04/2024).

Las regulaciones practicadas no incluyen IVA.-

Queda registrado y notificado por Puma.

Soledad Peruzzi

Jueza