Expediente: **20/23**
Carátula: **IBARRA JUAN CESAR C/ ENTABLE VICTOR HUGO NICOMEDES S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **25/10/2023 - 04:45**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ENTABLE, VICTOR HUGO NICOMEDES-DEMANDADO
20284047967 - IBARRA, JUAN CESAR-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. II

ACTUACIONES N°: 20/23

H20442439167

Juzg. Civil en Doc. y Loc. De la IIª Nom. CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N°

142AÑO

2023

JUICIO: "IBARRA JUAN CESAR VS. ENTABLE VICTOR HUGO NICOMEDES S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO"- Expte N° 20/23.-

CONCEPCIÓN, 24 de OCTUBRE de 2023.-

A U T O S Y V I S T O S

Para resolver en los autos caratulados: "IBARRA JUAN CESAR VS. ENTABLE VICTOR HUGO NICOMEDES S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO"- Expte N° 20/23.-

R E S U L T A

Que en fecha 09/03/2022, el Sr. JUAN CESAR IBARRA, DNI N° 10.379.848, con domicilio real en calle Luis F. Nougués n° 652 de la localidad de Juan B. Alberdi y constituyendo domicilio procesal en casillero n° 20284047967, promueve demanda por incumplimiento de contrato, contra el Sr. NICOMEDES ENTABLE VICTOR HUGO, DNI N° 38.115.620, con domicilio real en Manzana "D", casa 15, Barrio 9 de Julio, de la ciudad de Juan B. Alberdi; por cobro de la suma de $ 152.430,50 (Pesos Ciento Cincuenta y Dos Mil Cuatrocientos Treinta Con 50/100), solicitando se haga lugar a la demanda, en base a las consideraciones de hecho y de derecho.-

La misma fue presentada por ante el juzgado Civil y Comercial Común de la Segunda Nominación, Expte. 65/22. En fecha 07/02/2023 dicho juzgado se declara Incompetente para seguir entiendo en

la presente causa, por lo cual se remite a mesas de Entrada Civil para que, por medio del sorteo correspondiente, determine el juzgado Civil en Documentos y Locaciones que corresponde Intervenir. Resultando este juzgado sorteado y el expediente se identifica con el número 20/23.-

Relata que la vinculación contractual con el demandado se remonta al 23 de Noviembre del año 2020, fecha en que el Sr. Juan Cesar Ibarra celebró un contrato de locación para vivienda, de un inmueble ubicado en Barrio Colegiales, de la ciudad de Juan B. Alberdi, el término del mismo se fijó en un (1) año, desde el 11 de Diciembre de 2020 y con vencimiento el día 11 de Diciembre de 2021, con un precio mensual de $ 10.000 (pesos diez mil), el cual será abonado del 01 al 10 de cada mes, en el domicilio del locador. El locatario se hacía cargo, según clausula séptima (7ª) del contrato de locación, del pago ser servicio de Luz, gas y servicio de Aguas y Cloacas (Sociedad de Aguas del Tucumán o empresa prestataria correspondiente).-

Señala que para el pago con atraso en el alquiler, se fijo según clausula 23 (decimotercera), un interés equivalente al que cobra el Bco. de La Nación Argentina en las operaciones de descuento a treinta días, incrementándose en un 50 % en la proporción diaria que corresponda en concepto de interés por mora producida y que el locatario debía pagar, juntamente con los alquileres incumplidos.-

Manifiesta que el locatario venía cumpliendo normalmente con el pago del contrato de locación los primeros seis meses, y a partir del mes de julio del año 2021, abusando de su generosidad y confianza, no pago mas alegando una serie de excusas cuando concurría a cobrarle el alquiler, cuando llegó la fecha de vencimiento del contrato le manifestó que desocupaba el inmueble y que lo esperara unos días para que le pagara todo junto, lo cual nunca cumplió. Asimismo alega que cuando desocupa el inmueble se da con la ingrata noticia que nunca había pagado el servicio de agua en los 12 meses que estuvo, quedando adeudando la última lectura del servicio de Energía Eléctrica, la cual tuvo que abonar con interés para que no le corten.-

Expresa que pasados dos meses desde que dejó el inmueble, le envió carta documento intimándolo al pago de la suma $ 80.811,20.-, a la que nunca respondió, sorprendiéndole que de tal situación se desprende que no niega la suma adeudada.-

Respecto a los Daños y Perjuicios sufridos, diferencia el “Daño Patrimonial” y “Daño Moral”.-

Sostiene con respecto al primero, que el daño Patrimonial puede asumir dos aspectos. El primero consistente en la pérdida patrimonial propiamente dicha y consecuentemente la disminución sufrida, y el segundo aspecto se expresa en la falta de aumento del patrimonio, el que habría incrementado si no se hubiese producido el incumplimiento o hecho dañoso.-

Alega que el primer concepto corresponde al daño emergente, que consiste en la disminución del patrimonio de la víctima, quien pierde un bien o un derecho ya incorporado al mismo y el segundo corresponde al lucro cesante que sería la ganancia o utilidad de que fue privado el damnificado, es decir la frustración de un enriquecimiento patrimonial a raíz de un hecho lesivo y que actualmente el CC y C lo define como el “beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención” (art. 1738 del CC y C).-

Determina la base empírica de los Daños Patrimoniales, tomando que el accionado desde el 11/12/2020 al 11/12/2921, adeudaba la suma de $ 80.811,20.-, la cual se discrimina de la siguiente manera: $ 60.000.- en concepto de alquileres adeudados de los meses Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2021, más la suma de $ 5.000.- correspondiente al saldo de la primera cuota dispuesta en cláusula décimo segunda del contrato de locación de fecha 23/11/2020, más suma de $ 3.750.- pesos correspondiente a la boleta de luz de los meses de

Noviembre y Diciembre del año 2021, más la suma de $ 12.061.- en concepto de servicio de Agua de los 12 meses de vigencia del contrato de locación, por lo que el total del Daño Patrimonial es de $ 80.811,20.- actualizado según Tasa Activa del Banco Nación, desde fecha 11/12/21, fecha de vencimiento del contrato de locación, arroja un interés de 26,75%, lo que hace la suma de $ 21.619,50.-, sumados al capital, tenemos el total de $ 102.430,50.-

En lo que refiere al “Daño Moral”, alega que con el mismo se trata de proporcionar a la víctima una compensación por haber sido injustamente herida en sus íntimas afecciones, imponiéndose al responsable a título punitivo.-

Señala que el mismo es enteramente subjetivo y va en proporción directa con la parte efectiva del ser humano, es decir que el grado de reacción ante las mismas circunstancias puede acarrear diferentes estados psicológicos, dependiendo del sujeto, por lo que puede que a una persona le ofenda lo que a otra persona no, por ello la apreciación económica es discrecional del juzgador.-

Expresa que en el caso no estamos hablando de un incumplimiento contractual, como es la falta de pago de las cuotas de alquiler, o de los servicios impagos, sino que la índole espiritual y subjetiva del perjuicio moral, se encuentra suficientemente demostrada a partir de la angustia que provocó las promesas de pago falsas, la falta de localización del demandado, no recibir respuestas a la carta documento enviada en fecha 10/02/2022, todo lo cual considera una burla hacia su persona.-

Por el trastorno personal a que se vio expuesto, calcula y justiprecia el Daño Moral en la suma de $ 50.000.-

Ofrece Prueba Documental y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.-

Por proveído de fecha 28 de Julio de 2022 se dispone que se tramitará el presente juicio por las normas que rigen los procesos ordinarios y se cite a la parte accionada, a estar a derecho en el presente juicio y por el mismo acto, se le corra traslado de la demanda para que la evacúe en el plazo de quince días, bajo apercibimiento de lo dispuesto por los Arts. 292, 293 y 294 Procesal. Asimismo para que en el plazo de nueve días del término para contestar la demanda oponga excepciones, conforme lo prescripto por el Art. 287 Procesal. Para el caso que correspondiere aplíquese el art. 124 primer párrafo Procesal.-

Por proveído de fecha 18 de Abril de 2023 , atento las constancias de autos, se tiene por incontestada la demanda. Asimismo dado la naturaleza del presente proceso, y a lo dispuesto por el Art. 443 del C.P.C. y C. se fija fecha para llevar a cabo la Primera Audiencia para el día 13/06/2023, la que se desarrollará a partir de hs. 09:00, o subsiguiente día hábil a la misma hora en caso de feriado.-

Se abre la presente causa a pruebas por el término de ley, debiendo las partes ofrecer las pruebas de las cuales intenten valerse dentro del plazo de 10 días. Oportunamente se pondrá a conocimiento los medios probatorios ofrecidos por cada una de las partes.-

En fecha 13/06/2023 a hrs. 9,00, se lleva a cabo la primera audiencia en la que se encuentra presente el Sr. Juan Cesar Ibarra, actor en autos, y su letrado apoderado el Dr. Luis Saiquita, haciéndose constar que la parte demanda se encuentra ausente.-

Seguidamente se analizan las pruebas ofrecidas por la parte actora y se abre la causa a pruebas por el término de 20 días, a los fines se produzcan las informativas ofrecidas por el accionante.-

En fecha 02/08/2023 informa el Actuario sobre las pruebas ofrecidas por las partes y las producidas.-

Por proveído de fecha 02/08/2023 se ponen los autos a la oficina para alegar por el término de seis (6) días a cada parte y por su orden (Art. 389 del C.P.C- Ley 6176).-

En fecha 08/08/2023 la parte actora presenta los alegatos.-

El 22/08/2023 se practica Planilla Fiscal, repuesta por el actor en fecha 28/08/2023.-

Por proveído de fecha 30/08/2023 se ponen los autos a despacho para dictar sentencia, notificando a las partes, y una vez firme corresponde su tratamiento.-

C O N S I D E R A N D O

De las constancias obrantes en autos, surge que la parte actora promueve demanda por incumplimiento de contrato, contra el Sr. ENTABLE VICTOR HUGO NICOMEDES, por la suma de $152.430,50.-, en concepto de alquileres adeudados por la parte demandada en virtud de un contrato de locación de fecha 23 de Noviembre de 2020, celebrado entre las partes, con firmas debidamente certificadas, mediante el cual el actor arrendó al demandado el inmueble sito en Mzna. “D”, Casa 15, Barrio 9 de Julio de Juan Bautista Alberdi, provincia de Tucumán, por el plazo de 12 meses, desde el 11 de Diciembre de 2020 al 11 de Diciembre de 2021, fecha de vencimiento de dicho pacto, y que se acordó como precio de locación mensual desde el primer día al diez de cada mes, la suma de $ 10.000.-, de acuerdo a la cláusula cuarta. El total de lo reclamado, corresponde a períodos adeudados de los meses: Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2021; más la suma de $ 5.000.- correspondiente al saldo de la primera cuota, dispuesta en la cláusula décimo segunda del contrato de locación; más la suma de $ 3.750.- correspondiente a la boleta de luz de los meses de Noviembre y Diciembre del año 2021; más la suma de $ 12.061.- en concepto de servicio de Agua de los 12 meses de vigencia del contrato de locación, que conforme la cláusula séptima del contrato deban ser abonados por el accionado; ascendiendo en total a la suma de $ 80.811.- (Pesos Ochenta Mil, Ochocientos Once).-

Conforme clausula décimo tercera, la falta de pago en dos meses consecutivos de alquiler pactado, producirá la mora automáticamente de pleno derecho del locatario, sin necesidad de interpelación judicial alguna, dando derecho al locador de exigir el cumplimiento del contrato o darlo por rescindido unilateralmente y demandar el inmediato desalojo.-

La misma cláusula contempla el caso en que el locatario no abone los alquileres en los plazos establecidos, se aplicará un interés equivalente al que cobra el Banco de La Nación Argentina en las operaciones de descuento a treinta días, incrementando en un 50% en la proporción diaria que corresponda en concepto de interés por la mora producida y que el locatario deberá abonar con los alquileres incumplidos.-

Es de considerar que la autonomía de la voluntad que consagra nuestro ordenamiento legal es el principio por el cual el hombre crea la norma que ha de regular su propia conducta y, en virtud de él es permitido elegir los contratantes y determinar con libertad la regulación de sus respectivos derechos y obligaciones, acuerdo a que deben sujetar su conducta. Así el art. 959 del CC y CN, expresa: “Efecto vinculante: Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido solo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos que la ley lo prevé”.-

La autonomía de la voluntad según Spota y Leiva Fernández es: "el principio que confiere a la voluntad jurídica la atribución de crear negocios jurídicos sin ultrapasar el ordenamiento coactivo, brindándoles su contenido y su eficacia jurídica” (Jorge H. Alterini; Código Civil y Comercial Comentado; Tratado Exegético; Tomo V; pag. 46).-

El principio de la autonomía de la voluntad determina que los acuerdos contractuales prevalecen sobre las disposiciones legales, debiendo los jueces hacer respetar y cumplir tales estipulaciones, teniendo la facultad de interpretar y determinar sus alcances.-

En ese contexto, y al haberse promovido, en base al contrato de locación agregado en autos, el proceso de pago de alquileres por incumplimiento contractual de parte del accionado, corresponde estar a las cláusulas allí pactadas.-

Por otra parte, el demandado no ha contestado la demanda, por lo que resulta de aplicación la normativa de los arts. 435, inc. 2 del C.P.C.C. y 263 Código Civil, en cuya virtud la falta de contestación de la demanda y por ende, la falta de negativa de los hechos expuestos en la demanda y de la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, autorizan a estimar como reconocimiento de la verdad de esos hechos y respecto de los documentos se tendrán por auténticos los mismos. Sí frente a la obligación legal de expedirse, el demandado guarda silencio, el juez puede tener por reconocidos los hechos invocados en la demanda, como ha acontecido en el sub-examine, en donde el demandado no solamente no ha contestado la demanda, sino que tampoco había respondido la carta documento que le hubiera remitido el actor, tampoco ha producido prueba alguna de haber cumplido con sus obligaciones contractuales, ni intentó defensa alguna para repeler la acción intentada. Por lo tanto, el incumplimiento del demandado debe tenerse por probado, en consecuencia considero que corresponde hacer lugar a la demanda de cobro deducida por el actor contra el Sr. Entable Victor Hugo Nicomedes por incumplimiento de contrato, en base a las consideraciones expuestas precedentemente.-

La mora en el cumplimiento de la obligación hace responsable al deudor moroso por los daños y perjuicios que cause su injustificada falta de cumplimiento oportuno (arts. 508, 509, del Cód. Civ., por art. 7 del CCCN). Asimismo, tanto en el actual régimen legal como en el derogado, la indemnización por responsabilidad contractual comprende los supuestos clásicos de reparación, aunque no se los clasifique expresamente en daños patrimoniales y no patrimoniales (conf. arts. 508, 519, 522 CC y 1738, 1742 CCCN).-

“Daño patrimonial” o “Daño Emergente”. El actor reclama la suma de $ 80.811.- en concepto de daño Patrimonial, representado por los alquileres adeudados, saldo de la primera cuota dispuesta en la cláusula décimo segunda del contrato de locación, pagos de boletas de luz de los meses de Noviembre y Diciembre del 2021 y el pago del servicio de Agua de los 12 meses de vigencia del contrato. El accionado a su turno no contestó la demanda, ni se opuso a lo reclamado por el accionante.-

Conforme es sabido, el “Daño Patrimonial o Emergente” consiste en el perjuicio efectivamente sufrido, en el empobrecimiento, disminución o minoración patrimonial que produjo el hecho nocivo”. (Jorge Mario Galdós, Código Civil y Comercial de la Nación, Dir. Ricardo Lorenzetti, coment. Art. 1738, Pág. 484). De las constancias -

De esta manera, los gastos que debió afrontar el actor para intervenir en el presente juicio contra el demandado, y los demás gastos en que incurrió constituyen un daño emergente que debe ser reparado por guardar conexión causal adecuada con el incumplimiento de parte del accionado, tratándose de una consecuencia inmediata y necesaria (art. 520 del Código Civil). El incumplimiento injustificado de estos, los obliga a colocar al damnificado en situación económica equivalente a aquélla en que se encontraría de no haber sucedido el hecho (art. 1083 CC), de lo que se concluye que tales erogaciones que debió sufragar en su defensa integran el contenido del deber resarcitorio, salvo demostración en contrario que debe suministrar la parte accionada, lo que no ha acontecido en la especie, por lo que el rubro se declara procedente.-

En virtud de ello, conforme la cláusula décimo tercera del contrato de locación y conforme estima la parte actora, el total del capital, ($80.811.-), actualizado según la tasa Activa del Banco Nación desde el 11/12/21, fecha del vencimiento del contrato de locación, a fecha 30/06/2022, arroja un interés del 25,75%, lo que equivale a la suma de $ 21.619,50.-, suma estimada acorde lo detallado por la parte actora, la que sumada al capital tenemos un total de $ 102,430,50.-

Por último, el actor solicita ser resarcido por el “Daño Moral” en virtud de que la índole espiritual y subjetiva del perjuicio moral, se encuentra suficientemente demostrado a partir de la angustia que provocó las promesas de pago falsas, falta de localización del demandado a quien se busco en innumerables ocasiones para que pague lo adeudado, etc.-

Atento constancias de autos, en el caso, se ha configurado un incumplimiento relativo de parte del demandado, lo que da lugar a la responsabilidad consecuente, con el alcance a determinarse.-

En tal sentido, se ha señalado que “...el resarcimiento del daño moral en materia de daño contractual (art. 522 del Cód. Civil), debe ser interpretado con criterio restrictivo (Caivano, Roque J. "La ruptura intempestiva del contrato de distribución y la obligación de indemnizar", en La Ley 1994-D-111), ello para no atender reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica, quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación precisa del perjuicio que alega haber sufrido (SCBA, Ac. n° 56.328, de 5/8/97). Quien invoque tal daño debe acreditar, no sólo su existencia, sino también que ha excedido las simples molestias propias de todo incumplimiento contractual (Borda, Guillermo, "La reforma de 1968 al Código Civil", Bs. As., Perrot, 1971; "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, T. II, pág. 194, Bs. As., Perrot, 1966)...".-

Por el contrario, refiriéndose a la carga probatoria, Matilde Zabala de González entiende que no es esencial la índole del deber incumplido (previamente asumido o el genérico de no dañar), ni el consiguiente encuadramiento de la responsabilidad como contractual o aquiliana, sino las características del perjuicio mismo en confrontación con el suceso lesivo que lo produce (“Resarcimiento de daños ”, 5ª, “Cuánto por daño moral “, Hammurabi, Buenos Aires, 2005, págs. 158 y ss.).-

Conforme ha destacado la CSJN “ La tutela de la dignidad humana se resiente gravemente en su dimensión constitucional frente a normas que sólo en apariencia brindan protección a los daños injustamente sufridos, a través de indemnizaciones menguadas, ínfimas o de otras formas de exclusión resarcitoria. ("Aquino, Isacio c. Cargo Servicios Industriales S.A" 21 de Septiembre de 2004), y una de ellas es cargar al daño moral de origen contractual con exigencias y requisitos que la ley no contiene, y que derivan de viejos conceptos anteriores a la reforma del art.1078 en el año 1968, que por lo relatado he venido arrastrando”.-

Adhiriendo a esta última tesis, en la medida que el cúmulo de circunstancias adversas por las que injustamente tuvo que atravesar el actor durante un tiempo, ateniendo el peregrinar, la frustración, el temor y un sinfín de sensaciones negativas por las que debe haber recorrido, arrojan a mi criterio, material de convicción suficiente y merecedora de ser indemnizada a título de daño moral (art. 1738 del CCCN).-

Por lo valorado precedentemente, circunstancias particulares y el lapso de tiempo que perduró el incumplimiento con afectación de la vivienda del actor, es que, con criterio de prudencia y equidad, considero justo conceder en concepto de indemnización por daño moral (art. 522 CC, art. 1741 CCCN), el monto estimado por el propio actor, esto es la suma de $50.000.-; suma que estimo contribuirá al afectado a superar, en algún grado, los padecimientos de orden espiritual por los que haya debido pasar.-

A dichos importes corresponderá adicionar intereses desde la fecha de la mora, hasta su efectivo pago conforme a la tasa activa que, para operaciones de descuento de documentos a treinta días establece el Banco de la Nación Argentina.-

Queda por abordar el tema de las costas, que se imponen a la parte demandada, art. 61.-

Por lo tratado, lo preceptuado en las normas y jurisprudencia citadas y aplicables al caso es que:

R E S U E L V O

I°).- HACER LUGAR a la demanda de cobro de pesos por incumplimiento de contrato, interpuesta por el Sr. JUAN CESAR IBARRA, DNI N° 10.379.848, en contra del Sr. ENTABLE, VICTOR HUGO NICOMEDES, DNI N° 38.115.620, condenando a este último a abonar la suma total de $ 152.430,50.- (PESOS CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA CON 50/100),suma que comprende Daño Patrimonial, Pesos Ciento Dos Mil Cuatrocientos Treinta con 50/100 ($102.430,50), y por daño Moral la suma de Pesos Cincuenta Mil ($ 50.000.-). En el caso del Daño Patrimonial los intereses debidos deberán calcularse desde la última actualización de la suma reclamada por el actor en su escrito de demanda, es decir el día 30/06/2022, hasta su total y efectivo pago, conforme tasa activa que para operaciones de documentos a treinta días establece el B.N.A.. En cuanto al Daño Moral los intereses debidos deberán calcularse desde la fecha del incumplimiento contractual, aplicándose un intereses del 8%, hasta la fecha de la presente sentencia, y a partir de dicha fecha se aplica la tasa activa que para operaciones de documentos a treinta días establece el B.N.A.. (art. 1748 del CCyCN), .-

II°).- COSTAS, gastos y aportes ley 6059, a la parte vencida.-

III°).- RESERVAR pronunciamiento sobre Honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

ANTE MÍ

Actuación firmada en fecha 24/10/2023

Certificado digital:
CN=JAKOBSEN Jorge Hector, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20213303865

Certificado digital:
CN=FERNÁNDEZ Fernando Yamil Federico, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20271414014

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.