

Expediente: **3108/11**

Carátula: **WU ZHENGYU Y OTRO C/ BONURA SIMON S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **12/04/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

23270306209 - WU, ZHENG YU-ACTOR

27176133568 - SAADE, MARIA GABRIELA-POR DERECHO PROPIO

23270306209 - WANG, XIOHAI-ACTOR

20172678824 - BONURA, SIMON-DEMANDADO

90000000000 - RODRIGUEZ, IGNACIO WALTER-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - GARMENDIA, CARLOS MAURICIO-POR DERECHO PROPIO

JUICIO: WU ZHENGYU Y OTRO c/ BONURA SIMON s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. EXPTE. N° 3108/11 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 3108/11



H104117298638

JUICIO: WU ZHENGYU Y OTRO c/ BONURA SIMON s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. EXPTE. N° 3108/11

Sentencia Nro. 121

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 11 días del mes de abril de 2024 se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala Iª, para considerar y resolver el recurso de apelación concedido en forma libre mediante providencia del 29/03/2023 a la parte actora -Zhengyu Wu y Xiaohai Wang- contra la sentencia de primera instancia de fecha 07/03/2023.

Establecido el orden de votación, dijo la Sra. Vocal preopinante, Dra. Gisela Fajre:

I.- Sentencia recurrida

Que mediante sentencia de fecha 07/03/2023 se resolvió: "I.- RECHAZAR la demanda entablada por Zhengyu Wu y Xiohai Wang en contra de Simón Bonura con costas a su cargo conforme lo considerado al respecto. II.- HACER LUGAR a la DEMANDA POR RECONVENCIÓN formulada por Simón Bonura en contra de Zhengyu Wu y de Xiohai Wang y en consecuencia, CONDENAR a éstos últimos al pago de la suma de \$2.210.000 comprensiva de \$2.160.000 por 54 meses de retención indebida y \$50.000 por daño moral que

deberán actualizarse desde la fecha del hecho dañoso (26-07-11) conforme tasa activa que, para operaciones de descuento de documentos a 30 días establece el Banco de la Nación Argentina. III.- COSTAS de la demanda y reconvenición a cargo de Zhengyu Wu y Xiohai Wang, conforme se considera. IV.-RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad".

II.- Antecedentes

II.I.- Demanda (fs. 27/30)

En fecha 17/06/2011 los actores -Wu Zhengyu y Wang Xiohai- promueven demanda de instrumentación, cumplimiento de contrato y cobro en pesos en contra de Simón Bonura. Tienen como apoderado legal al letrado Gonzalo Peñalba Pinto.

Cuentan que el día 11/06/2008 suscribieron un contrato de locación con el demandado -Bonura- (como locatarios y locador respectivamente) de un inmueble sito en calle Córdoba N° 754 de esta ciudad. Se fijó como precio del alquiler la suma de \$3.000 mensuales, una duración por 36 meses y destino comercial.

Detallan que desde el inicio del contrato, entraron en uso y goce del inmueble, desarrollando así su actividad comercial. Cumplieron con todas sus obligaciones, entre las que se destaca la de pagar en término mes a mes el precio del alquiler al locador, quien consecuentemente otorgaba facturas/recibos.

Indican que luego de un tiempo, a pedido del locador y su mandataria y atendiendo a los términos de carta documento del 28/04/2010, siguieron efectuando regularmente los pagos del alquiler en el estudio de la Dra. Gabriela M. Saade, sito en calle Mendoza N° 654 de esta ciudad, quien como mandataria firmaba y/o entregaba los recibos/facturas emitidas como prueba de dichos pagos.

Sugieren que se desenvuelve así, en un marco de armonía, buena fe y cumplimiento irreprochable la relación locativa, a tal punto que ninguna de las partes contratantes formuló a la otra queja o reclamo alguno respecto a la ejecución del contrato.

Alegan que dentro de ese contexto, a causa de las graves deficiencias del techo del inmueble locado y de las lluvias estivales, se produjeron graves filtraciones de agua en la planta alta del inmueble que provocaron cuantiosos daños a las mercaderías que tenían allí. Esto motivó la necesidad de negociar con el locador a fin de solucionar la cuestión patrimonial derivada, pues correspondía que asumiera su responsabilidad por esos daños, cuya causa derivó del vicio de la cosa (problemas estructurales de techos muy viejos).

Declaran que es cierto que no se llegó a ninguna solución por la cuestión de los daños, pero remarcan el hecho de que arribaron a un nuevo acuerdo de voluntades, no escrito, a fin de conformar un nuevo contrato de locación -distinto del anterior-, que se encuentra en curso de ejecución y cuya instrumentación se demanda.

Sostienen que el precio del alquiler que a partir del mes de marzo de 2011 asignan al nuevo contrato es \$15.630 (lleva incluido I.V.A.).

Acotan que el nuevo alquiler les sirve a las dos partes, a ellos por la necesidad de continuar su actividad comercial en el mismo inmueble (accediendo al desproporcionado y abultado precio mensual que se fija en ese nuevo acuerdo no escrito) y a locador por los excelentes antecedentes y cumplimiento de los locadores.

Agregan que no se instrumentó por escrito ese nuevo acuerdo por circunstancias y hechos atribuibles al locador. De esta forma, el locador se coloca en una posición de superioridad frente a los locatarios, al extemo de poder -invocando el contrato de alquiler vencido- proceder al inmediato desalojo de sus inquilinos.

Relacionado con lo anterior -prosiguen- cuentan que a partir del nuevo contrato de locación, el locador tiene las siguientes actitudes:

1) No instrumenta el contrato.

2) Hace suscribir a los locatarios pagarés en blanco que retuvo en su poder (sin fecha de emisión ni vencimiento, consignándose solo el monto de \$12.000 cada uno). Destacan que esos \$12.000 sumados a los importes del anterior contrato (\$3.000 + \$560 de I.V.A.) arroja el monto total del nuevo alquiler, \$15.630.

3) Al percibir el nuevo alquiler desde marzo hasta el presente, emite y entrega a los inquilinos un recibo por \$12.000 y también una factura por \$3.000 + \$360 de I.V.A.

Acompañan recibos a fin de probar el nuevo contrato.

Piden el reintegro de la suma de \$12.000 fundándose en que el alquiler establecido por mes fue de \$3.000 y el depósito en garantía fue de \$15.000, es decir una suma prohibida y excesivamente superior al que fija como máximo el artículo 7 de la Ley N° 23.091 de Locaciones Urbanas.

Señalan que en caso de negarse la existencia del nuevo contrato, requieren la restitución del monto por alquiler pagado de más durante los meses de marzo, abril, mayo y junio del año 2011 (los cuales cuadruplican el monto del contrato primitivo).

Por último reclaman los daños por vicio del inmueble locado a las mercaderías que se encontraban en la planta alta del inmueble.

II.II.- Primera ampliación de demanda (fs. 36/37)

Manifiestan que ante las dilaciones y pretextos del Sr. Bonura para no instrumentar el nuevo contrato, y el hecho de que entregaba facturas por un monto menor al acordado (monto coincidente con el pactado en el viejo contrato), le insistieron para que instrumentara el contrato y entregara las facturas por el total de lo pagado.

Ante la insistencia -prosiguen- Bonura, sumamente irritado, se negó a recibir los pagos de los alquileres.

Cuentan que el 18/06/2011 recibieron una carta documento del Sr. Bonura (ver fs. 35). En la misma se pretendía desconocer el precio y condiciones pactados en el nuevo contrato de locación, requiriendo indebidamente la restitución del inmueble.

Expresan que además pretendía modificar unilateralmente el precio pactado, de la suma de \$15.630 a \$40.000 mensuales.

Contestaron dicha carta documento por el mismo medio (ver fs. 34).

Dicen que el día 05/07/2011 el Sr. Wu intentó nuevamente abonar el alquiler, en presencia de la Escribana Lucía Colombres Ojeda, y Bonura se negó a recibir el pago. Añaden que el demandado vertió una serie de manifestaciones falsas (aludiendo a un inexistente mutuo), todo lo cual consta en

acta de constatación (ver fs. 33).

Adjuntan boleta de depósito judicial por la suma de \$15.630 (ver detalle de documentación original de fs. 38).

En consecuencia, amplían demanda y solicitan que, en cumplimiento del contrato en curso de ejecución, se condene al locador a recibir el pago del alquiler que dejan judicialmente consignado. Hacen reserva de ampliar demanda y depositar los sucesivos alquileres para la hipótesis de que el locador persista en su conducta.

II.III.- Segunda ampliación de demanda (fs. 52)

Mencionan que el locador remitió carta documento en 27/07/2011 (ver fs. 49) mediante la cual se intima a la restitución del inmueble y además, intima al pago mensual de \$40.000.

Resaltan que Bonura se aprovechó de su desconocimiento del idioma, costumbres y derecho argentino, pues para ellos, enmarcados en la cultura oriental en la que la palabra vale por ley, el acuerdo verbal es suficiente, resultándoles inimaginable la conducta asumida por el locador.

Agregan que se le contestó la sencilla verdad mediante carta documento de fecha 05/08/2011. Por intermedio de la misma se lo intimó a recibir el pago de los alquileres que Wu vino depositando mensualmente a la orden de este juicio.

Adjuntan siete boletas de depósito por la suma de \$15.630 cada una y dejan ampliada la demanda, solicitando se condene al accionado a percibir los pagos que quedan judicialmente consignados.

II.IV.- Contestación de demanda y reconvención por daños y perjuicios por parte del demandado -Simón Bonura- (fs. 82/89)

A) Contestación de demanda

El demandado -Bonura- cuenta con la letrada Gabriela María Saade como apoderada.

Comienza su exposición aclarando que el único hecho que reconoce como cierto es la firma en fecha 11/06/2008 del exclusivo y original contrato de locación del inmueble sito en calle Córdoba N° 752/756, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, con fecha de vencimiento fijada para el día 30/06/2011.

Admite que, de común acuerdo, durante el transcurso de la relación contractual y en el marco convenido entre las partes en la cláusula décimo séptima, fijaron el importe de la renta en la suma de \$15.630, para adecuarlo a la realidad locativa del momento.

Aclara que de ningún modo ello constituye prueba de prórroga, ni de un nuevo acuerdo de voluntades no escrito.

Consecuentemente, rechaza por absolutamente falsa y maliciosa la estrategia pergeñada por los actores de un nuevo acuerdo de voluntades no escrito que se encuentre en curso de ejecución. Agrega que ello se encuentra muy alejado de su voluntad, comunicada fehacientemente a los actores -Wu y Wang- por cartas documento de fechas 17/06/2011 (agregada por actor a fs. 35 y por demandado a fs. 75) y 27/07/2011 (agregada por actor a fs. 49 y por demandado a fs. 74).

Refiere que la posición jurídica de los actores -Wu y Wang- es una maniobra articulada para justificar la retención indebida de su local comercial.

Cuenta como verdad de los hechos que al vencimiento del plazo de locación preveía recobrar la posesión del inmueble, a fin de proceder a su remodelación. El proyecto consistía en preservar el destino comercial de los dos pisos inferiores -ya que el edificio alquilado consta de tres pisos- y reservar para su vivienda el último de ellos. Aduce que su visión empresaria era la de obtener un mayor aprovechamiento económico, en consideración a la dimensión y privilegiada ubicación en el centro comercial de la ciudad.

Así fue -continúa exponiendo- que inició negociaciones con Liliana Ruiz (audiencia testimonial a fs. 396), quien se encontraba seriamente interesada en alquilar uno de los pisos con destino a salón de belleza y spa, habiendo quedado frustrada esta oferta por la conducta de los actores.

Es más -continúa su relato- en forma previa al vencimiento contractual, realizó diligencias preliminares para contratar un arquitecto a fin de refaccionar el inmueble. En ese contexto, el Arquitecto Carlos Esquinazi presentó en fecha 30/11/2010 (fs. 68) y 18/01/2011 (fs. 67) por ante la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, permiso de obra del inmueble de calle Córdoba N° 756, identificados como expedientes N° 140.116 y 135.235. Destaca que dicha autorización fue denegada por multas pendientes de pago por parte de los inquilinos por ante el Tribunal de Faltas.

Invoca que la prueba de sus dichos surge de carta documento del 17/06/2011 (agregada por actor a fs. 35 y por demandado a fs. 75), mediante la cual intimó a los locatarios al pago de multas adeudadas a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán y entrega de planos de instalación eléctrica, ya que ello obstaculizaba la obtención del permiso de obra.

Luego expone que por carta documento del 27/07/2011 (agregada por actor a fs. 49 y por demandado a fs. 74) intimó la restitución del inmueble en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de iniciar acción de desalojo, más el reclamo de los daños y perjuicios irrogados por el mal estado de conservación y dilación en la entrega del inmueble, impidiendo el inicio de obra.

Agrega que ante el fracaso de las gestiones extrajudiciales llevadas a cabo para recobrar el uso y goce del inmueble, se vio forzado a entablar juicio de desalojo -en fecha 23/08/2011- por la causal de vencimiento de plazo, el que se encuentra radicado en este mismo juzgado como expediente N° 5359/11.

Comenta que sus metas se vieron truncadas en razón de la ilegítima negativa a desocupar el inmueble por parte de los locatarios, incumpliendo su deber de restitución.

Señala que los actores pretenden confundir a la jueza de la causa manifestando que a partir del mes de marzo de 2011 se pactó como nuevo precio del alquiler la suma de \$15.630, tratando de tal modo de justificar la vigencia de un "nuevo contrato".

Lo cierto -arguye- es que simultáneamente con la firma del contrato de locación -en 11/06/2008-, las partes firmaron un contrato de mutuo, mediante el cual "el mutuante" (Simón Bonura), daba en préstamo a "la mutuaría" (Wu Zhengyu y Wang Xiaohai), la suma de \$384.000, con el fin de que dicha suma se invirtiera en la refacción del inmueble de calle Córdoba N° 752/756, según lo estipulado en la cláusula décimo primera. Esta suma debía cancelarse en 32 pagarés por la suma de \$12.000 cada uno (ver copia de contrato de mutuo a fs. 71).

Advierte que estamos frente a dos negocios jurídicos perfectamente diferenciables, cuya naturaleza jurídica y objeto se distinguen, pese a la causa común que presentan, cual es el uso y goce del

inmueble locado.

Puntualiza que los pagarés garantizaban la devolución del monto dado en préstamo para la reparación del inmueble y no como pretenden los actores -Wu y Wang-, como prueba del nuevo precio de la locación y principio de ejecución de un nuevo contrato.

Narra que queda demostrado que los actores asumieron la obligación de restaurar el edificio, para lo cual les fue dada en mutuo una suma considerable de dinero. Aparte de ello -prosigue- se concedieron tres meses de gracia para el pago del cánón locativo, el cual comenzó a efectivizarse en el mes de octubre de 2008, a pesar de que la locación tuvo inicio en el mes de julio de 2008.

En consecuencia -razona- el reclamo por daños y perjuicios relacionado con la mercadería de los locatarios, debe ser desestimado, ya que era su deber invertir el dinero recibido en refaccionar el inmueble. Destaca que dicha obligación fue doblemente asumida por los actores -Wu y Wang-, por contrato de locación -cláusula décima- (ver fs. 10 vuelta y 11) y por contrato de mutuo -cláusula décimo primera- (ver fs. 71 vuelta).

B) Reconvención por daños y perjuicios impetrada por Simón Bonura

Reconviene por daños y perjuicios irrogados por los actores - locatarios, Wu Zhengyu y Wang Xiaohai por la suma de \$610.000 o lo que en más o menos resulte de las probanzas de autos.

Detalla que el monto se compone por:

a) Retención indebida del inmueble: se retuvo el local comercial una vez fenecido el plazo contractual estipulado de común acuerdo entre las partes para el día 30/06/2011.

Afirma que conforme surge de cartas documento del 17/06/2011 y 26/07/2011, ante el requerimiento de desocupación al vencimiento del término convenido, los inquilinos opusieron resistencia ilegítima, violando su deber de restitución.

Así -exterioriza- tiene derecho a reclamar daños e intereses a los locatarios por el uso y hoce de la cosa locada posterior al vencimiento del contrato y al pedido de restitución.

Destaca que los daños y perjuicios por retención indebida del inmueble locado no tiene que vincularse con el contrato primitivo y su precio, ya que este respondía a una convención. Por ello corresponde atenerse al real valor locativo para establecer por ese período posterior los daños e intereses a que se refiere el artículo 1609 del Código Civil. Ya no impera el contrato, sino el daño y la ganancia perdida por no haberse devuelto la cosa a tiempo.

A fin de determinar el monto reclamado multiplica el importe del real valor locativo de mercado por los meses de retraso en desocupar el local:

$\$40.000 \times 14 \text{ meses (30/06/2011 al 30/08/2012)} = \$560.000.$

Hace reserva de ampliar el presente rubro hasta que entre en la efectiva ocupación del inmueble.

b) Daño moral: narra que actualmente reside en Los Ralos, por lo que tenía todas las expectativas puesta en iniciar la remodelación del inmueble para radicarse en esta ciudad capital. Ello importaba un cambio radical en su proyecto de vida, una ilusión y añoranza postergada desde hace algunos años.

Considera que ello le generó trastornos emocionales y malestar anímico al ver frustrados sus planes personales y comerciales. Pide \$50.000 por este concepto.

Por último, aclara que habiendo fondos depositados por los actores en los autos del rubro, los que se encuentran dados en pago, solicita se libre orden de pago por la suma de \$187.560 a fin de imputar ese dinero como pago a cuenta de deuda. Remarca que la cifra dada en pago no se imputa a la cancelación de renta por los meses de ocupación posteriores al vencimiento del plazo contractual.

Destaca entre los importes pendientes de pago intereses moratorios (por pago fuera de término desde que la suma es debida hasta su efectivo pago); cláusula séptima (impuestos y servicios): servicio de agua, impuesto municipal (C.I.S.I.) e impuesto provincial (D.G.R.) y multas fijadas por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

II.V.- Contestación por parte de los actores -Wu y Wang- de la reconvencción deducida por el demandado -Bonura- (fs. 102/105)

Plantean que es falso que Bonura les haya entregado \$384.000. Agregan que también es falso que los locatarios hubieran celebrado contrato de mutuo con el Sr. Bonura. Dicen que el aparente "instrumento" de mutuo es inidóneo e ineficaz a los fines pretendidos por el demandado. Niegan haber firmado voluntariamente el instrumento y que las firmas les pertenezcan.

Reflejan que es notoria la incongruencia del supuesto "instrumento", el cual se contradice con los términos del contrato de locación en el que expresamente se prohíbe a los locatarios "realizar modificaciones, ni reformas, ni mejoras en el inmueble... ("salvo autorización previa y por escrito del locador", la cual nunca existió) (cláusula 8).

Luego de exponer su verdad de los hechos -reafirmando lo dicho en anteriores presentaciones- niegan todos y cada uno de los hechos contenidos en el responde - reconvencción del demandado (Bonura), salvo los que sean de expreso reconocimiento.

III.- Etapa probatoria

Por providencia de fecha 20/05/2013 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días (fs. 106).

III.- I.- Pruebas de la parte actora -Zhengyu Wu y Xiohai Wang-:

A) Prueba documental A1 (fs. 197/200):

Las constancias de autos y las del expediente caratulado "Bonura Simón c/ Zhengyu Wu y otro s/ desalojo", N° 5359/11.

Se acepta en cuanto por derecho hubiere lugar (fs. 200).

B) Prueba de absolución de posiciones A2 (fs. 201/241):

Solicita se cite al demandado, Simón Bonura, a absolver posiciones a tenor del pliego que en sobre cerrado acompaña.

Se le deniega a la parte actora el pedido de ampliación del plazo probatorio formulado el 17/06/2014, atento a que la falta de diligenciamiento de la cédula librada el 05/06/2014 es imputable a su parte.

No se realiza la absolución de posiciones.

El letrado Gonzalo Peñalba se da por notificado en 03/07/2014 y hace reserva de producir la prueba ante la Excma. Cámara (ver fs. 241).

C) Prueba testimonial A3 (fs. 242/281):

Solicita se cite a declarar a la testigo Celeste María Costello, para que responda el interrogatorio expuesto a fs. 242.

El 29/05/2014 se realiza audiencia testimonial (ver fs. 271).

El demandado presenta tacha del testigo (fs. 272/274), la cual se tiene presente para definitiva (fs. 281).

D) Prueba testimonial A4 (fs. 282/312):

Solicita se cite a declarar al testigo Dr. Eudoro Domingo Aráoz, para que responda el interrogatorio expuesto a fs. 282.

La audiencia no se realizó por haberse vencido el término probatorio.

El letrado Gonzalo Peñalba se da por notificado en 30/06/2014 y hace reserva de producir la prueba ante la Excma. Cámara (ver fs. 312).

III. II.- Pruebas de la parte demandada -Simón Bonura-:

A) Prueba documental D1 (fs. 313/314):

Se acepta la prueba ofrecida.

B) Prueba informativa D2 (fs. 315/366):

Solicita se libre oficios al Juzgado de la IV Nominación del Tribunal de Faltas a efectos de que remita copia certificada del expediente N° 1394600, en el cual consta el acta de infracción N° 323386, labrada el 25/09/2008 y el expediente N° 1394601, en el cual consta el acta de infracción N° 323387 del 25/09/2008.

Por otra parte, se solicita librar oficio a la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, a efectos de que remita copia certificada del expediente N° 140116 de fecha 30/11/2010 y del expediente N° 135235, de fecha 18/01/2011.

C) Prueba testimonial D3 (fs. 367/387):

Solicita se cite a declarar al Arquitecto Carlos Esquinazi a tenor del interrogatorio propuesto a fs. 367.

El 12/11/2013 se realiza audiencia testimonial (fs. 370).

El 06/12/2013 (fs. 371) los actores formulan tacha del testigo, la cual se tiene presente para definitiva (ver fs. 387).

D) Prueba testimonial D4 (fs. 388/401):

Solicita se cite a declarar a Liliana Ruiz a tenor del interrogatorio propuesto a fs. 388.

El 03/12/2013 se realiza audiencia testimonial (fs. 396).

E) Prueba testimonial D5 (fs 402/428):

Solicita se citen a declarar a los Arquitectos Pedro Adrián Valoys y Mauricio Serra Roger, a tenor del interrogatorio propuesto a fs. 402.

El 14/11/2013 se realiza audiencia testimonial al Arquitecto Pedro Adrián Valoys (fs. 406).

El 04/12/2013 se realiza audiencia testimonial al Arquitecto Mauricio Serra Roger (fs. 411).

El 06/12/2013 (fs. 412) los actores formulan tachas de los dos testigos, las cuales se tienen presentes para definitiva (ver fs. 428).

A fs. 430 la Secretaria Actuarial informa que se encuentra vencido el término probatorio e informa la cantidad de pruebas presentadas por cada parte.

IV.- Expresión de agravios de la parte actora -Zhengyu Wu y Xiohai Wang-

Mediante escrito ingresado en fecha 23/03/2023 los actores expresan agravios contra la sentencia reseñada.

Como primer agravio indican que la demanda debió declararse abstracta al haber vencido el plazo del contrato cuyo cumplimiento se demandó. Cita jurisprudencia de la C.S.J.N. Añaden que esto fue oportunamente denunciado y sin razón, la sentencia ha omitido toda consideración al respecto.

Manifiestan que el propio demandado -Bonura- también señaló que el caso era abstracto, en su escrito de fs. 472.

Piden que atento a la doctrina de la Corte, a la vigencia del principio dispositivo y a la posición de ambas partes, se revoque la sentencia en cuanto resuelve y rechaza la demanda entablada por los Sres. Wu y Wang contra el Sr. Bonura.

Luego explican que les agravia también el indebido rechazo de la demanda, el que -al igual que el acogimiento de la reconvenición- resulta arbitrario y se encuentra en pugna con los hechos, la prueba y las normas que rigen el caso.

Exponen que en materia contractual es principio general la protección de la parte débil. Remarcan que en este caso la parte débil son los actores -Wu y Wang-, por su condición de locatarios y por tratarse de una locación del inmueble donde desarrollan la actividad comercial con la cual mantienen a sus familias.

Añaden que para una justa resolución del caso, la interpretación del contrato y los hechos deben realizarse conforme al principio de favor debilis.

Además -prosiguen- la interpretación del contrato y las conductas de las partes deben realizarse conforme las exigencias de la buena fe.

Determinan que los hechos comprobados -y de los que se ha prescindido- son los siguientes:

1°) Afirman que está demostrado que las partes estuvieron vinculadas por el contrato de locación celebrado en 2008 (fs. 10/11) y que -por filtraciones de agua en la planta alta (depósito)- perdieron valiosa mercadería y sufrieron cuantiosos daños, tal como consta en los instrumentos públicos de fs. 21/24 (actas de constatación).

2°) También -continúan exponiendo- está demostrado que el Sr. Bonura (locador) concurrió personalmente al local y acordó, a partir de marzo de 2011, un nuevo contrato de locación con el locatario Wu. Mediante ese nuevo acuerdo, se pactó un precio de \$15.630 mensuales, es decir casi 5 veces más que el precio del primer contrato; el cual fue aceptado por Wu (por la sencilla razón de que si no aceptaba el nuevo precio, le resultaría excesivamente perjudicial mudar el local).

Sostienen que la indudable existencia del nuevo contrato verbal ha sido expresamente reconocida por el Sr. Bonura al absolver posiciones en el juicio de desalojo (autos: “Bonura, Simón c/ Wu Zhengyu y otro”, expediente 5359/11, a fs. 58/59, especialmente posiciones 9 y 13). Allí reconoce que, a partir de marzo de 2011 comenzó a percibir, de conformidad, el nuevo precio. También lo reconoció al reconvenir (fs. 82 vta.) donde manifiesta que el monto de \$15.630 fue fijado “de mutuo acuerdo”; y fs. 83 vta. (sic) “Admito que, de común acuerdo fijamos el importe de la renta en la suma de \$15.630 para adecuarlo a la realidad locativa del momento”.

3°) Puntualizan que consultaron con un prestigioso abogado del medio (el Dr. Eudoro Aráoz) quien les aconsejó que requirieran al Sr. Bonura la instrumentación del contrato y la entrega de las facturas “en regla”.

Opinan que ese fue el desencadenante del conflicto, ya que el Sr. Bonura no sólo se negó a instrumentar el contrato, sino que además remitió una carta documento (fs. 35) invocando supuestos (inexistentes) incumplimientos y multas y manifestando un exorbitante “valor locativo” de \$40.000. La respuesta a tal hilarante intimación, obra a fs. 34.

4°) Detallan que el demandado -Bonura- se negó a recibir el pago de los alquileres, tal como consta en el acta de constatación de fs. 33. Allí, Simón Bonura pese a haber reconocido que había (sic) “formalizado un nuevo contrato”, se niega a recibir el nuevo alquiler para “no dar por tácito un acuerdo que no quiere realizar”, es decir, que no quiere cumplir (ver acta notarial de fs. 33 vuelta).

5°) Denotan que es de toda evidencia que el nuevo contrato ha sido acordado verbalmente (ver testimonial de fs. 271) y que, además, ha sido cumplido (hasta que los locatarios requirieron su instrumentación, en junio de 2011) por ambas partes, al extremo que Bonura ha recibido de conformidad los nuevos alquileres.

6°) Especialmente -continúan exponiendo- porque el contrato de locación es no formal; es decir que es válido aunque se celebre verbalmente (artículos 974 y 1182 Código Civil)

La Ley N° 23.091, de orden público (artículo 29), dispone que: “Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez” (artículo 1)

En este caso, está reconocido por ambas partes que se ha acordado un nuevo contrato, con un nuevo precio. También es indudable que el nuevo acuerdo ha tenido principio de ejecución, toda vez que durante 4 meses se ejecutó y el locador recibió de conformidad el nuevo precio. Por lo tanto el

artículo 1 de la ley es plenamente aplicable.

7°) Entienden que también está acreditado, mediante la tasación adjunta a la ampliación de demanda (fs. 52 vuelta), que el precio fijado en el nuevo contrato era justo y adecuado al valor de mercado.

8°) Infieren que se ha demostrado además la existencia de los perjuicios -pérdida de mercaderías- sufridos por los locatarios, ocasionados por el incumplimiento del locador de su obligación de mantener el inmueble en buen estado de conservación, propia para el uso comercial pactado (artículos 1514, 1515, 1516 y concordantes del Código Civil); tal como surge de los instrumentos públicos (fs. 22 y 24) y testimonial (fs. 271).

9°) Agregan que la reconvención debía también rechazarse, si se repara que:

Se funda en afirmaciones falsas y contradictorias, como ser la relativa a la supuesta “falta de acuerdo en el precio” (fs. 86). Recuerdan que el propio demandado -Bonura- reconoció haber acordado y recibido el nuevo precio, tanto en su contestación de demanda como al absolver posiciones en el juicio de desalojo (conforme fs. 83).

Dicen que no existió retención indebida del inmueble, ni se ha probado tampoco el supuesto “real valor locativo” que antojadizamente se consigna a fs. 88.

Desde otra óptica -prosiguen su exposición-, la sentencia incurre en otras arbitrariedades, como ser que fija el 01/06/2016 como el día de la restitución.

Sin embargo, la propia sentencia en forma contradictoria, afirma que:

“Del análisis de las constancias de autos surge que mediante presentación de fecha 29-12-15 titulada “Manifiesta Hecho Nuevo. Adjunto” expresó el apoderado que se vio obligado a depositar las llaves del inmueble en el Juzgado atento a la negativa del Sr. Bonura de recibirlas; considero debe computarse la indemnización hasta el 01-02-16 en que se puso ello en conocimiento del locador (cfr. constancia actuarial de fs. 507) y no desde la efectiva toma de posesión del 15-12-16 verificada en los autos “Bonura vs. Wu Zhengyu s/ desalojo” por cuanto no deviene justo imputar a los locatarios la demora de los trámites y/o inacción del reconviniente en recobrar la posesión”

Refieren que lo cierto es que el inmueble no estuvo a disposición del demandado ni en junio de 2016 ni en enero de ese año, sino antes, apenas terminó el contrato verbal cuyo cumplimiento se ha demandado.

Ello consta en la carta documento adjuntada al hecho nuevo de fs. 506 y, especialmente, en el acta notarial de fecha 10/9/15 (fs. 499), instrumento público que no ha sido redargüido de falso por el demandado ni ha negado éste, tampoco, lo allí sucedido.

Esos instrumentos son demostrativos que desde antes de septiembre de 2015 se intentó restituir el inmueble ante la injustificada negativa de Bonura, lo cual consta en acta notarial, instrumento público del cual se ha prescindido sin dar razón para ello.

Informan que la fijación de intereses agrava la inequidad e injusticia de la sentencia, en primer lugar porque conforme se señaló, se prescinde de los depósitos y pagos realizados.

Agregan que además, se fija indebidamente el dies a quo en lo que denomina la fecha del hecho dañoso (26-07-11) . Ello es incorrecto e injusto, pues en todo caso el monto fijado en compensación por cada alquiler impago (y recuérdese que los depósitos y pagos sí fueron hechos, aunque Bonura no los retirara estuvieron a su disposición) debe generar intereses desde el momento en que debía

realizarse y no antes.

Es decir -prosiguen- que el cómputo de los intereses debería hacerse, en su caso, a partir de la fecha en que cada mes de alquiler debe abonarse y no retroactivamente.

Determinan que si erróneamente se considerase que hubo ocupación indebida y que deben resarcirse los alquileres que no percibió el demandado -Bonura-, es obvio que éste los habría percibido mensualmente, a lo largo del tiempo, y no a todos juntos en el principio (la ley de locaciones prohíbe expresamente cobrar alquileres anticipados)

Es por ello que la errónea fijación del dies a quo agrava notoriamente la injusticia de la sentencia y conduce a un resultado palmariamente injusto y desproporcionado que no puede tener acogida favorable en derecho.

Destacan que la condena por daño moral resulta injustificada e infundada.

Invocan que en materia contractual el daño moral no se presume y, pese a que la carga de la prueba recae sobre el accionado -Bonura-, ningún elemento ha aportado que pueda justificar una condena por tal rubro.

Piden se revoque la condena por tal indemostrado e inexistente daño moral.

Les agravia la imposición de costas, las que deben ser soportadas por el accionado -Bonura-, de prosperar el recurso

Relatan que aún en la improbable hipótesis de que se confirmara la decisión, el sentido de justicia reclama su modificación, atendiendo no sólo al artículo 257 C.P.C.C.T., sino también a la notoria y evidente razón para litigar que asiste a los actores y que justifica que se los exima de las costas.

Por último plantean en los términos del artículo 779 (incisos 2 y 3) del C.P.C.C.T. y conforme a la reserva efectuada a fs. 241, la disposición de apertura a prueba en esta instancia y se fije fecha para la absolución de posiciones de Simón Bonura, requiriéndose a la Sra. Jueza a quo la remisión del pliego de posiciones oportunamente presentado a tal fin.

Piden que se tenga presente la reticencia del demandado -Bonura- a absolver posiciones -que traslucen sus recursos- y que se trata de una prueba que no ha podido ser producida por razones no imputables a esta parte, conforme fuera acreditado en el cuaderno de pruebas (por superposición de audiencias).

Mantienen el caso federal y la reserva del recurso extraordinario oportunamente introducidos, y los amplían por la causal de arbitrariedad de la sentencia apelada que, por carecer de fundamentación y motivación, lesiona el debido proceso, la defensa en juicio (artículos 18 C.N. y 8 de la C.A.DD.HH.) y el derecho de propiedad (artículo 17 C.N.).

Mediante escrito ingresado en 18/04/2023 contestó agravios el demandado -Bonura-, solicitando el rechazo de la apelación deducida y la confirmación de la sentencia de fecha 07/03/2023 con costas a la parte actora -Wu y Wang-, por las razones que allí desarrolló.

V.- Resolución de la cuestión traída a estudio

Como primer agravio los actores -Wu y Wang- indican que la demanda por ellos impetrada debió declararse abstracta al haber vencido el plazo del contrato de locación. Resaltan que el propio demandado -Bonura- señaló que el caso era abstracto en su escrito de fs. 472.

Revisadas las constancias de autos, de la sentencia apelada extraemos lo siguiente:

"...Conforme surge de las constancias de autos ... Bonura a fs. 472/473 informó el abandono del inmueble por parte de los actores lo que fue reconocido por Wu Zhengyu a fs. 620/621 al consignar que "ha vencido hace tiempo ya el plazo del contrato cuyo cumplimiento he demandado. Es más, consta en autos que he puesto a disposición del accionado la llave del inmueble hace año y medio. Consecuentemente nuestra pretensión ha devenido a todas luces abstracta" y la co-actora Wang Xiaohai al manifestar que: "Consta en autos que ha vencido hace tiempo el plazo del contrato cuyo cumplimiento he demandado y he devuelto y puesto a disposición del demandado la llave del inmueble hace varios años. Consecuentemente, nuestra pretensión ha devenido a todas luces abstracta" (sic) (cfr. fs. 732/734); no corresponde expedirse sobre las pretensiones descriptas ut supra, y en consecuencia DECLARAR ABSTRACTO todo pronunciamiento al respecto...".

Es decir que la sentencia en crisis declara abstracta solamente la cuestión referida a la instrumentación del contrato de alquiler, la cual fue demandada -entre otras pretensiones- por los actores -Wu y Wang- [ver punto A-) de escrito de demanda -fs. 27/30].

Además de esa cuestión, los accionantes -Wu y Wang- reclamaban el reintegro de la suma de \$12.000 o lo que en más o en menos adeudare en concepto de depósito de garantía y/o de repetición de lo que excesiva y/o sin causa hubiere percibido de los locatarios, con más intereses [punto B-)] y por último [-punto C-)], los supuestos daños causados por vicio del inmueble locado a las mercaderías que se encontraban en la planta alta. Asimismo solicitaban imposición de costas.

Remarcamos nuevamente que lo **único** que se declaró abstracto fue la cuestión referida a la instrumentación del contrato de alquiler y todo lo relacionado con esa petición.

Añadimos que mediante presentación de fs. 472/473 formalizada por el Sr. Bonura en 11/08/2015, no se solicita en ninguna parte del cuerpo del escrito que se declare alguna cuestión abstracta conforme lo invocan los apelantes -Wu y Wang-. Del contenido de la presentación surge que se informa el abandono del inmueble por parte de los actores -Wu y Wang-, el riesgo que ello implica, la ausencia de bienes muebles que forman parte de la propiedad y la solicitud de que se libre mandamiento a Oficiales de Justicia a fin de que constate el estado del inmueble y en su caso, entregue la posesión del mismo. Asimismo pide se apliquen medidas disciplinarias.

Por haberse declarado abstracta una de las tres cuestiones centrales solicitadas en la demanda, no resultaría correcto declarar abstracta la demanda por completo.

Por lo tanto, este agravio debe desestimarse.

Como segundo agravio los actores apelantes -Wu y Wang- manifiestan que el rechazo de la demanda y el posterior acogimiento de la reconvenición les resulta arbitrario y se encuentra en pugna con los hechos, la prueba y las normas que rigen el caso.

Enumeran una serie de cuestiones fácticas que para ellos se encuentran acreditadas en autos. Determinan que la sentencia apelada prescindió de éstas al momento de resolver. En consecuencia, procederemos a analizarlas:

1º) Afirman que está demostrado que las partes estuvieron vinculadas por el contrato de locación celebrado en 2008 (fs. 10/11) y que -por filtraciones de agua en la planta alta (depósito)- perdieron valiosa mercadería y sufrieron cuantiosos daños, tal como consta en los instrumentos públicos de fs. 21/24 (actas de constatación).

Con respecto a esta cuestión, resulta un hecho no controvertido por las partes que celebraron un contrato de locación en fecha 11/06/2008 (fs. 10/11).

En cuanto a los daños a la mercadería producidos por las filtraciones de agua en la planta alta, la a quo dedicó una sección de su sentencia a estudiar la mentada petición.

Así afirma que restaba pronunciarse respecto de la procedencia de los \$45.000 reclamados por daños a las mercaderías originados por vicios del inmueble locado.

Transcribió actas de constatación de fechas 14/03/2011 y 12/04/2011 (ver fs. 21/24), mediante las cuales el Escribano Roberto Esteban Espeche expuso:

- En acta del 14/03/2011 (fs. 24): describió la propiedad, ingresó al depósito, constató la existencia de mercadería en caja -la cual indicó que se notaba que estuvieron mojadas y que le expresaron que estaba arruinada-. Detalló que **el requirente le indicó** que allí había cintos, trabas, vinchas, luces navideñas y accesorios por un monto de \$45.000. Acto seguido el requirente lo acompañó al primer piso -depósito de unos 15 por 8 metros- y le mostró el techo que según dijo (el requirente) tiene filtraciones de agua cada vez que llueve, constatando que tiene signos de humedad. Luego ingresaron a dos depósitos en habitaciones contiguas de 3 por 4 metros y el requirente le exhibió el techo de ambos e indicó que también tienen filtraciones de agua, pudiendo constatar que hay manchas de humedad.

- En acta del 12/04/2011 (fs. 22): se constituyeron en otro depósito y le mostró cajas mojadas y abombadas por el agua, en las cuales hay linternas chicas, juguetes en blister, bolsos de mujer de cuerina, artículos escolares, bolsos y mochilas, juegos de té y café, artículos de invierno, cajas de medias, etc. Todo se encuentra mojado y arruinado. **El requirente le manifiesta** que el valor de la mercadería dañada asciende a la suma de U\$S 32.000 (treinta y dos mil dólares).

La colega de grado aduce que el daño material no fue debidamente cuantificado, observándose incluso discrepancia entre lo denunciado en las actas de constatación y el importe reclamado en la demanda.

Remarcamos que los actores -Wu y Wang- en su demanda reclaman por daño material la suma de \$45.000 (ver fs. 30), cuando de las actas de constatación surge que el requirente -Zhengyu Wu- expresó que los daños se ocasionaron por \$45.000 y por U\$S 32.000 -estos últimos no fueron reclamados en ningún momento del proceso-. Hacemos hincapié en que el monto de los daños fue expresado, sin ningún tipo de detalle o documentación que lo demuestre, por el propio actor -Zhengyu Wu- al escribano actuante.

Luego de hacer esta aclaración, analizamos que la jueza de grado expone que conforme las actas notariales y el testimonio de María Celeste Costello -empleada del negocio de los actores- (ver fs. 271) se podría considerar la acreditación del daño material. Sin embargo, luego ingresa al estudio de la procedencia del reclamo, el cual deriva en la imputación de responsabilidad, cobrando aquí especial relevancia los contratos de locación y mutuo celebrados entre las partes. Destaca que ambos encuentran origen en la autonomía de las partes y deben respetarse entre ellas como la ley misma. Al respecto expresa:

"...Del análisis de ellos surge que mediante contrato suscripto el 11-06-2008 "El locador da en locación a los locatarios y éstos alquilan en tal carácter el inmueble sito en calle Córdoba 754 de la ciudad de San Miguel de Tucumán" (cfr. cláusula segunda del contrato de locación) agregando respecto de mejoras y reformas que "EL LOCADOR no deberá efectuar reparaciones ni abonar su importe cualquiera fueran estas reparaciones. Las reparaciones y gastos de conservación serán efectuados y abonados exclusivamente por LOS LOCATARIOS. EL LOCADOR no se responsabiliza en ningún caso por daños y/o perjuicios que causen la rotura de cañerías, desprendimientos, inundaciones, humedad, incendios, explosiones, etc., sean o no caso fortuito y/o fuerza mayor y ya sean los daños y/o perjuicios en las cosas y/o en las personas. EL LOCADOR en ningún caso será responsable por indemnización de daños y perjuicios materiales o morales, ni por la eventual pérdida de lucro cesante, ni por las consecuencias directas, indirectas, mediatas ni inmediatas derivadas de caso fortuito o de fuerza mayor, ni de hechos dolosos o culposos realizados por terceros ni los que sean

ocasionados por pérdidas de agua, filtraciones, gas, corriente eléctrica, obstrucciones, inundaciones, desperfectos de cañerías o techos, ni por ningún otro supuesto proveniente o no de la propiedad locada, que recaigan sobre bienes de propiedad o tenencia de LOS LOCATARIOS y/o del personal bajo su dependencia y/o cualquier persona que se encontrare transitoriamente en el inmueble locado. LOS LOCATARIOS tendrán a su cargo la contratación de seguros contra incendio, destrucción total o parcial, cristales, responsabilidad civil, robos y hurtos, quedando eximido el LOCADOR de responsabilidad al respecto” (cfr. cláusula décima del contrato de locación acompañado en copia a fs. 10/11).

A su turno, mediante contrato de mutuo de igual fecha, las partes convinieron: “ La mutuante da en préstamo a la mutuaría quien acepta la suma de PESOS TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL (\$384.000) que ésta recibe en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo” (cláusula primera del contrato de mutuo) agregando que: “Se deja expresa constancia que el importe dado en préstamo será utilizado para la refacción del local comercial ubicado en calle Córdoba 754 de la ciudad de San Miguel de Tucumán que la mutuaría tomó en locación en fecha 11-06-2008 ” (cfr. cláusula 11° del contrato de mutuo).

En virtud de lo expuesto y conforme surge de las cláusulas ut supra transcriptas, constatándose que asumieron los locatarios (hoy actores) la obligación de efectuar las mejoras edilicias necesarias eximiendo al locador (ahora demandado) de todo daño y perjuicio material o moral, pérdida de lucro cesante como así también consecuencias directas, indirectas, mediatas o inmediatas derivadas de caso fortuito o de fuerza mayor; , pérdidas de agua, filtraciones, gas, corriente eléctrica, obstrucciones, inundaciones, desperfectos de cañerías o techos, ni ningún otro supuesto; cabe concluir que -en resguardo de la autonomía de la voluntad y lo expresamente pactado por su parte- no puede atribuirse al demandado la responsabilidad que se pretende...

...En consecuencia, de acuerdo a la jurisprudencia transcripta y conforme la autonomía de la voluntad corresponde rechazar la procedencia del reclamo de \$ 45.000 solicitada por los actores”. El subrayado nos pertenece.

Cabe hacer notar que los actores -Wu y Wang- no ofrecieron, ni produjeron prueba a fin de desvirtuar el contrato de mutuo. En su escrito de contestación de la reconvenición impetrada por el demandado -Bonura- (ver fs. 102 vuelta) dijeron que era falso que Bonura les haya entregado \$384.000 y negaban que las firmas les correspondan. Sin embargo, nunca ofrecieron pericial caligráfica.

2°) Exponen que está demostrada en autos la existencia de un nuevo contrato de locación verbal por la suma de \$15.630 -a partir de marzo de 2011-.

Sostienen que la indudable existencia del nuevo contrato verbal ha sido expresamente reconocida por el Sr. Bonura al absolver posiciones en el juicio de desalojo (autos: “Bonura, Simón c/ Wu Zhengyu y otro”, expediente 5359/11, a fs. 58/59, especialmente posiciones 9 y 13). Allí reconoce que, a partir de marzo de 2011 comenzó a percibir, de conformidad, el nuevo precio. También lo reconoció al reconvenir (fs. 82 vta.) donde manifiesta que el monto de \$15.630 fue fijado “de mutuo acuerdo”; y fs. 83 vta. (sic) “Admito que, de común acuerdo fijamos el importe de la renta en la suma de \$15.630 para adecuarlo a la realidad locativa del momento”.

A fin de revisar la veracidad de los dichos vertidos por los actores apelantes -Wu y Wang-, sostenemos que:

- Al absolver posiciones en el juicio de desalojo (“Bonura Simón c/ Wu Zhengyu y otro”, expediente N° 5359/11), el demandado Bonura indicó en la posición 9 (Jure el absolvente como es verdad que a partir de marzo de 2011 cobró a Wu \$15.630 mensuales): "Que si es verdad, cobre \$15.630 **en el mes de marzo**". Luego en la posición 13 sostuvo (Jure el absolvente como es verdad que sabe que la Dra. Saade dio recibo por \$15.630 a Wu por el mes de marzo de 2011): "Que si es verdad, **si dio recibo por \$15.630**". Nunca dice -como lo perciben los actores- que a partir de marzo comenzó a percibir el nuevo precio. Simplemente informa que cobró \$15.630 **por el mes de marzo** (ver fs. 58/59).

Asimismo, al reconvenir en el presente proceso (fs. 82, vuelta), el demandado -Bonura- expresó textualmente: "NIEGO, que mi mandante se negara a instrumentar por escrito el contrato por la nueva suma

convenida (\$15.630). Monto que de mutuo acuerdo fue elevado conforme lo previsto contractualmente durante la vigencia del contrato original, pero de ningún modo pactado para regir con posterioridad al vencimiento del plazo contractual" (fs. 82 vuelta). El subrayado y la negrita nos pertenecen.

Notamos que los actores apelantes -Wu y Wang- recortan los dichos de la contraria a fin de darles el sentido que ellos pretenden.

Esto se reitera a fs. 83 vuelta cuando el accionado -Bonura- explica: "Admito que, de común acuerdo durante el transcurso de la relación contractual y en el marco de lo convenido entre las partes en la cláusula décima séptima, fijamos el importe de la renta en la suma de \$15.630 para adecuarlo a la realidad locativa del momento". El subrayado y la negrita nos pertenecen.

Al expresar agravios los actores -Wu y Wang- reproducen "textualmente" dichos parciales del accionado, los cuales se retacean en beneficio de la postura que pretenden demostrar.

De las verdaderas e íntegras afirmaciones del demandado -Bonura- se concluye que no tenía intención de renovar el contrato de locación del inmueble sito en calle Córdoba N° 754, San Miguel de Tucumán.

3°) Puntualizan que consultaron con un prestigioso abogado del medio (el Dr. Eudoro Aráoz) quien les aconsejó que requirieran al Sr. Bonura la instrumentación del contrato y la entrega de las facturas "en regla".

Opinan que ese fue el desencadenante del conflicto, ya que el Sr. Bonura no sólo se negó a instrumentar el contrato, sino que además remitió una carta documento (fs. 35) invocando supuestos (inexistentes) incumplimientos y multas y manifestando un exorbitante "valor locativo" de \$40.000.

Con respecto a estas afirmaciones diremos que en la carta documento CD192496612 (fs. 35) el Sr. Bonura no pretendió manifestar un valor locativo de \$40.000, conforme dicen los actores -Wu y Wang- en sus agravios.

El accionado -Bonura- dijo: *"Hago expresa reserva de accionar por DAÑOS Y PERJUICIOS irrogados a mi mandante por eventuales dilaciones en el inicio de la obra por su exclusiva responsabilidad, advirtiéndose que el Colegio de Corredores Inmobiliarios tasó el alquiler del inmueble en la suma de Pesos Cuarenta Mil (\$40.000) mensuales, razón por la cual cada mes de retraso será computado a dicho importe a los efectos indemnizatorios.*

Notifico por este medio que el día 05/07/2011 el Sr. Propietario se constituirá a las 17:00 hs. a inspeccionar el estado de entrega del inmueble, derecho éste que le fuera denegado en dos oportunidades en presencia de la Sra. Liliana Ruiz y recepcionar las llaves del mismo".

De este modo, el locador no pretendía subir el monto de la locación a \$40.000 como expresan los accionantes -Wu y Wang-. Solo les indicaba que en caso de tener que accionar por daños y perjuicios, les cobraría la suma de \$40.000 por cada mes de retraso computado a los efectos indemnizatorios.

4°) Detallan que el demandado -Bonura- se negó a recibir el pago de los alquileres, tal como consta en el acta de constatación de fs. 33. Revelan que allí Simón Bonura pese a haber reconocido que había (sic) "formalizado un nuevo contrato", se niega a recibir el nuevo alquiler para "no dar por tácito un acuerdo que no quiere realizar", es decir, que no quiere cumplir (ver acta notarial de fs. 33 vuelta).

Otra vez corroboramos que los actores -Wu y Wang- citan dichos del actor a medias y los acomodan de forma que tomen una apariencia muy alejada de las constancias de autos.

En el acta de constatación de fs. 33 formalizada por la Escribana Lucía Colombres Ojeda -en 05/07/2011- destacamos lo siguiente: *"El Doctor Gonzalo Peñalba expone que es apoderado del requirente y agrega que encontrándose vigente el contrato de locación, niega la restitución del inmueble e intima al Señor Bonura a que reciba en este acto la suma de Pesos Quince Mil Seiscientos treinta (\$15.630) del alquiler correspondiente al mes de julio del corriente año; a lo que el señor Bonura responde que el contrato está concluido, que el mismo no se encuentra vigente por estar vencido el día 30 de junio de 2011. Manifiesta el Doctor Peñalba que si el señor locador se niega a recibir el alquiler, se iniciará juicio de pago por consignación, a lo que el locador responde que si recibe el dinero daría por tácito un acuerdo que no quiere realizar, agregando que ha formalizado un nuevo contrato respecto del segundo piso, negando cualquier prórroga verbal"*.

De la lectura del acta de constatación notarial surge claramente la intención de los actores -Wu y Wang- de cambiar el sentido de las palabras del demandado.

5°) Denotan que es de toda evidencia que el nuevo contrato ha sido acordado verbalmente (ver testimonial de fs. 271) y que, además, ha sido cumplido (hasta que los locatarios requirieron su instrumentación, en junio de 2011) por ambas partes, al extremo que Bonura ha recibido de conformidad los nuevos alquileres.

Los actores -Wu y Wang- se apoyan en la audiencia testimonial de María Celeste Costello (fs. 271), la cual es empleada en el negocio de Wu y Wang. Al preguntársele Si Wu y Bonura entablaron conversaciones para renovar el contrato de alquiler y, en caso afirmativo, si llegaron a un acuerdo, contesta: *"Tengo entendido que sí, que hablaron en la oficina, después no se si habían llegado a un acuerdo. Yo no sé porque no estaba presente en la conversación, pero él lo comentó. El dijo que habían llegado a un acuerdo..."*.

Esta sería una de las pruebas que los accionantes -Wu y Wang- reclaman haber sido omitida por la jueza de grado. Consideramos que la misma no es concluyente y que está basada en un comentario realizado por el mismo actor, ya que la empleada Costello no estuvo presente en la conversación. Resulta fundamental destacar que lo invocado por la Sra. María Celeste Costello al prestar declaración testimonial, es una mera conjetura personal, lo cual le resta validez, no es testigo directa del acuerdo invocado por Wu.

Puntualizamos que la testigo Costello, al momento de prestar declaración testimonial cuenta que trabaja en el negocio desde el 2008, siendo la empleada más antigua. A esto le agregamos que la testigo tiene su domicilio real en Ayacucho N° 2.676, de esta ciudad, y los actores, Zhengyu Wu y Xiohai Wang tienen su domicilio en Ayacucho N° 2.525, de esta ciudad, con lo que resulta que aparte de trabajar con ellos, es su vecina.

6°) Entienden que está reconocido por ambas partes que se ha acordado un nuevo contrato, con un nuevo precio. Dicen que también es indudable que el nuevo acuerdo ha tenido principio de ejecución, toda vez que durante 4 meses se ejecutó y el locador -Bonura- recibió de conformidad el nuevo precio.

Aclaremos que no surge de ninguna de las constancias de autos que la parte demandada haya aceptado la existencia de un nuevo contrato, por más que los actores tergiversen sus dichos (los de Bonura) a fin de intentar demostrarlo.

Por el contrario, del acta de constatación de fecha 05/07/2011 (fs. 33) requerida por Zhengyu Wu surge: *"...El Doctor Gonzalo Peñalba expone que es apoderado del requirente, y agrega que encontrándose vigente el contrato de locación, niega la restitución del inmueble e intima al Señor Bonura a que reciba en este acto la suma de Pesos quince mil seiscientos treinta (\$15.630) del alquiler correspondiente al mes de julio del corriente año; a lo que el señor Bonura responde que el contrato está concluido, que el mismo no se encuentra vigente por estar vencido el día 30 de junio de dos mil once. Manifiesta el Doctor Peñalba que si el señor locador se niega a recibir el alquiler, se iniciará juicio de pago por consignación, a lo que el locador responde*

que si recibe el dinero daría por tácito un acuerdo que no quiere realizar...". El subrayado nos corresponde.

Aclaremos que en efecto, el Sr. Bonura admitió haber recibido \$15.630, pero durante la vigencia del contrato de locación de fecha 11/06/2008.

Los puntos 7° y 8° no serán tratados en la presente resolución ya que resultan reiterativos de lo que venimos exponiendo

El punto 9° del escrito de expresión de agravios se refiere por completo a motivos por los cuales la reconvencción planteada por el demandado también debía rechazarse.

Reiteran el argumento de que el accionado -Bonura- había acordado el nuevo precio de locación de manera verbal y recibido dinero en aquél concepto. Esto fue resuelto ut supra, por lo que nos remitimos a lo allí dispuesto.

Dentro de éste tópico dicen que no existió retención indebida del inmueble, ni se ha probado tampoco el supuesto "real valor locativo" que antojadamente se consigna a fs. 88.

Al respecto sentenció la jueza de grado: *"Así las cosas, acreditado que al vencimiento contractual continuaron los actores en la tenencia del bien locado pese a la constitución en mora y requerimiento de devolución formulado por carta documento del 26-07-11 (fs. 74) cabe concluir que existió, por parte de los demandantes retención indebida del inmueble sito en calle Córdoba 752/754 de esta ciudad capital y, en consecuencia, los daños reclamados habrán de prosperar.*

En relación a ello el art. 1609 del Código Civil establece que: "...Acabado el tiempo de la locación, hecha a término fijo, por el vencimiento del plazo, si el locatario no restituye la cosa arrendada, el locador podrá desde luego demandarlo por la restitución con las pérdidas e intereses de la demora".

Conforme enseña Alterini (Código Civil y Comercial Comentado, Buenos Aires, La Ley, 2015, p. 353) el reclamo de restitución que efectúe el locador no tiene forma alguna prescripta y suele hacerse en forma extrajudicial pero fehaciente. Así, a partir de la recepción de la comunicación, la parte a la que se dirigió el reclamo queda constituida en mora en el cumplimiento de la obligación de restituir si es el locatario y, en autos, ello aconteció por CD del 26-07-11 (fs. 74)...". Lo subrayado nos pertenece.

La resolución de la a quo se encuentra ajustada a derecho y a las constancias de la causa, nos remitimos a lo considerado anteriormente.

Agregamos que la copia de la carta documento señalada por la a quo, también fue acompañada por la parte actora (ver fs. 49).

Respecto al real valor locativo que supuestamente consigna el demandado -Bonura-, diremos que de las constancias de autos surge que el demandado -Bonura- acompañó dos tasaciones de alquiler de la propiedad situada en calle Córdoba N° 756 (ver fs. 72 y 73). Advertimos que la parte actora -Wu y Wang- en su escrito de ampliación de demanda (fs. 52 vuelta) también dice adjuntar una tasación de valor locativo del inmueble, sin embargo, dicha copia no surge agregada en autos.

A mayor abundamiento y remarcando que el valor locativo tuvo un estudio profundo en los presentes autos, transcribimos lo que expuso la jueza de grado:

"Por cuaderno de pruebas D-5 requirió el demandado se cite a testimonial y reconocimiento a los Sres. Pedro Adrián Valoys y Mauricio Serra Roger respecto de las tasaciones acompañadas como documental a fs. 72/73.

Así, solicitado al Arquitecto Valoys reconozca la tasación que se le atribuye referida al valor locativo mensual del inmueble consistente en \$35.000 planta baja, entrepiso: \$15.000 y planta alta: \$20.000 (cfr. fs. 72) la reconoció a fs. 406 e indagado respecto de los elementos tenidos en cuenta para arribas a los importes consignados dijo que: "Tuvo en cuenta locales similares o de similar ubicación, superficies y características" (cfr. cuaderno de pruebas D-5).

A su turno, citado a audiencia testimonial y de reconocimiento al Arquitecto Serra Roger y solicitado, al igual que su colega, se expida respecto de la autenticidad de la tasación suscripta en su nombre y acompañada a fs. 73 por la que consignó un valor de: \$29.500 planta baja, \$14.000 entrepiso y \$18.500 planta alta (cfr. tasación de fs. 73) la reconoció en audiencia testimonial del 04-12-13 manifestando que, para arribar a los importes consignados tuvo en cuenta: "los alquileres comparables de la zona" (ver audiencia de fs. 411).

Tachados ambos profesionales en su persona y dichos (fs. 419) fundado en que tienen interés en la resulta del juicio al haber sido contratados por Bonura y que, por ello, devienen sus expresiones notoriamente falsas debe decirse que, al igual que las tachas ya desestimadas, las circunstancias señaladas no invalidan por sí mismas los testimonios cumplidos correspondiendo, en consecuencia rechazar las tachas opuestas por los actores en contra de los testigos Pedro Adrián Valoys y Mauricio Serra Roger".

En consecuencia, además de haberse acompañado las tasaciones por parte del demandado - Bonura-, éste ofreció y produjo audiencias testimoniales con los arquitectos tasadores, en las cuales la parte actora -Wu y Wang- formó parte, e incluso les hizo repreguntas relacionadas con su tarea de tasación (ver fs. 406 y 411).

Luego la sentenciante de grado decidió con respecto al monto de indemnización:

"...Así, de conformidad con lo expuesto en la jurisprudencia ut supra transcripta, el cuántum de la indemnización debe fijarse conforme el precio y/o valor de mercado que el propietario hubiera podido percibir de terceros si dispusiera libremente del bien y, en tal contexto, las tasaciones acompañadas por Simón Bonura al contestar demanda, asumen especial relevancia.

En efecto, reclamado por el reconviniente el valor mensual de \$40.000 por la utilización del inmueble por parte de los actores y cotejada ella con los importes recomendados por los profesionales arquitectos de \$50.000 (cfr. tasación de Valoys = \$35.000 planta baja y \$15.000 entrepiso) y \$43.500 del Arq. Serra Roger (\$29.500 planta baja y \$14.000 entrepiso), cabe concluir el importe de \$40.000 mensual reclamado resulta ajustado a derecho y habrá de ser receptado...".

La solución propiciada por la a quo resulta correcta y adecuada al marco dado a la causa.

Siguiendo con los agravios referidos por los actores -Wu y Wang-, especifican que la a sentencia incurre en otras arbitrariedades, como ser que fija el 01/06/2016 como el día de la restitución.

Esto no resulta correcto. Los agraviados -Wu y Wang- se basan en un error involuntario cometido en la sentencia apelada, en tal sentido:

"...Del análisis de las constancias de autos surge que mediante presentación de fecha 29-12-15 titulada "Manifiesta Hecho Nuevo. Adjunto" expresó el apoderado que se vio obligado a depositar las llaves del inmueble en el Juzgado atento a la negativa del Sr. Bonura de recibirlas; considero debe computarse la indemnización hasta el 01-02-16 en que se puso ello en conocimiento del locador (cfr. constancia actuarial de fs. 507) y no desde la efectiva toma de posesión del 15-12-16 verificada en los autos "Bonura vs. Wu Zhengyu s/ desalojo" por cuanto no deviene justo imputar a los locatarios la demora de los trámites y/o inacción del reconviniente en recobrar la posesión.

En virtud de ello, tomando como valor mensual el de \$40.000 por los 54 meses que se extendió la retención indebida del inmueble (26-07-11 al 01-06-16), corresponde HACER LUGAR a la reconvención por daños y perjuicios entablada por Simón Bonura a fs. 82/89 y...". El subrayado nos pertenece.

De lo transcripto se observa que la a quo fija el día 01/02/2016 como fecha límite de cómputo de indemnización y en el párrafo siguiente, por un error involuntario, se refiere al 01/06/2016.

A modo de controlar que este error no afecte los derechos de la parte actora -Wu y Wang-, se realizó un cálculo de los meses transcurridos entre el 29/12/2015 y el 01/02/2016, y el resultado da 54,6 meses (en la sentencia recurrida se determinan 54 meses). Por lo expuesto, el mentado error no hizo variar el resultado de la sentencia y no provoca ningún perjuicio a los actores.

Luego explicitan que en los autos del rubro se demuestra que desde antes de septiembre de 2015 se intentó restituir el inmueble ante la injustificada negativa de Bonura, lo cual consta en acta

notarial del 10/09/2015, instrumento público del cual se ha prescindido sin dar razón para ello (ver fs. 499).

Teniendo en cuenta lo que sucedió según acta notarial de fs. 499/500 de fecha 10/09/2015, destacamos que en la misma no consta la entrega de llaves, lo cual resulta obvio conforme los hechos relatados.

Lo que llama la atención es que recién el 29/12/2015 los actores -Wu y Wang- se presentaron haciendo entrega de la llave en sobre cerrado (conforme consta de la presentación obrante a fs. 506). Es decir, demoraron 3 meses y 19 días en concurrir al juzgado a hacer la entrega de las llaves. Y no acreditan ninguna circunstancia que justifique tal demora.

Por lo expuesto, resulta apropiada la fecha de entrega indicada por la a quo.

Pasaremos a considerar el agravio dirigido contra el cómputo de intereses dispuesto en la sentencia de condena.

El fallo dispuso que el capital condenado a pagar (\$2.210.000) devengará intereses moratorios desde la fecha del hecho dañoso -26/07/20211-, fecha de la carta documento por la que los actores -Wu y Wang- fueron responsabilizados de los daños y perjuicios que la ocupación indebida le causara al demandado -Bonura-.

En este orden, se equivocan los apelantes -Wu y Wang- cuando consideran que los intereses deben computarse desde que es debido cada período de alquiler, pues no regía en el caso un alquiler o precio de locación pactado entre las partes, puesto que a partir del requerimiento de entrega la continuidad de la relación locativa cesó de hecho y derecho.

Y lo que sí existe en mérito al fallo apelado **es una indemnización global derivada de la ocupación indebida durante un período determinado, cuyo valor** debió establecerse recurriendo a la posible renta a obtener de haberse dispuesto el inmueble libremente, pero ello no implica alquileres que devengaran mensualmente, sino un simple parámetro de cálculo destinado a obtener una indemnización lo más ajustada a la realidad comercial posible.

Por tanto, la forma en que la a quo dispuso el cómputo del intereses moratorio es correcta y debe confirmarse (en el mismo sentido resolvimos en sentencia N° 268 de fecha 23/08/2017 dictada por esta Sala I en los autos caratulados "Muñoz Marco Manuel c/ Díaz Márquez Carlos José s/ daños y perjuicios", expediente N° 7883/14").

Continuando con el estudio de agravios, los apelantes -Wu y Wang- destacan que la condena por daño moral resulta injustificada e infundada. Invocan que en materia contractual el daño moral no se presume y, pese a que la carga de la prueba recae sobre el accionado, ningún elemento ha aportado que pueda justificar una condena por tal rubro.

En contraposición a la falta de prueba a fin de justificar el daño moral, la a quo expuso:

"En la especie, acreditó el demandado reconviniendo las lesiones y padecimientos sufridos mediante las pruebas documentales e informativas acompañadas en D-1 y D-2 como así también mediante las testimoniales cumplidas en D-3 y D-4 correspondiendo, en consecuencia, receptor la suma de \$50.000 reclamada en concepto de daño moral".

Del cúmulo de pruebas producida por el demandado -Bonura-, se infiere en su conjunto que el daño moral se encuentra justificado. Se debe prestar especial atención a la intención que tenía el demandado de ir a vivir en el inmueble objeto del contrato de locación y de ampliar su inversión de tipo comercial, lo cual se presume de la documentación acompañada en el cuaderno de prueba D 1.

Asimismo, relevante resultan las declaraciones testimoniales del Arquitecto Carlos Raúl Esquenazi (fs. 370) y de la Sra. Liliana Ruiz (fs. 396). Agregamos también como significativa la posición 5) de la audiencia testimonial del Arquitecto Pedro Adrián Valoys -formalizada en el cuaderno de prueba D 5-, en la cual se afirma que *"Para poder acceder a la planta alta había que hacer una escalera que partiera de la planta baja y llegara a la planta alta"*. Con esto se demuestra que se debía construir una escalera para acceder a la planta alta, donde el demandado pretendía residir.

Por lo tanto, de las pruebas producidas por el demandado -Bonura- surge que la existencia de daño moral resulta acreditada y correcta la condena en este sentido.

Por último, conforme a la reserva efectuada a fs. 241, pretenden que se disponga la apertura a prueba en esta instancia y se fije fecha para la absolución de posiciones de Simón Bonura, requiriéndose a la Sra. Jueza a quo la remisión del pliego de posiciones oportunamente presentado a tal fin.

Piden que se tenga presente la reticencia del demandado -Bonura- a absolver posiciones -que traslucen sus recursos- y que se trata de una prueba que no ha podido ser producida por razones no imputables a esta parte, conforme fuera acreditado en el cuaderno de pruebas (por superposición de audiencias).

Con respecto a este pedido, conforme al artículo 779, inciso 3 del C.P.C.C.T. -Ley N° 9.531-, se puede acceder al pedido de apertura a prueba y ofrecimiento de la misma en segunda instancia cuando, por motivos no imputables al solicitante, una prueba no haya podido ser producida.

Conforme proveído de fecha 01/07/2014 (fs. 241) -en el marco del cuaderno de prueba A 2- la situación con respecto a la absolución de posiciones del demandado Bonura es la siguiente: *"La parte actora plantea revocatoria en contra de la providencia de fecha 18/06/14, por la que se deniega el pedido de ampliación del plazo probatorio formulado el 17/06/14, atento a que la falta de diligenciamiento de la cédula librada el 05/06/14 es imputable a su parte, fundándola en que a la misma hora tenía una audiencia de absolución de posiciones por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIa. Nominación en los autos caratulados "Mussarra Andrea del Valle y otro c/ Empresa El Corcel y otros s/ daños y perjuicios" Cuaderno de Prueba N° 2 de la citada en garantía -CD2-, adjuntando copias supuestamente extraídas del sistema. Sin embargo, los argumentos y pruebas acompañadas por el apoderado del actor además de ser extemporáneos, no justifica su obrar negligente respecto al diligenciamiento de la cédula librada el 05/06/14, por lo que el decreto cuestionado resulta ajustado a derecho, en consecuencia corresponde denegar el recurso interpuesto"*. Dicha providencia quedó firme.

Del decreto transcrito surge que la absolución de posiciones no se llevó a cabo por motivos imputables a los solicitantes, por lo tanto, no corresponde admitir el ofrecimiento en esta segunda instancia.

Asimismo, nos encontramos convencidos que de lo actuado en estos autos y de las constancias del expediente de desalojo N° 5359/11, se puede deducir una justa conclusión del caso, sin existir la necesidad de producir más pruebas. Aclaremos lo anterior debido a que los apelantes -Wu y Wang- pretenden que se cite al demandado Bonura a fin de que se realice un interrogatorio libre.

Coincidimos en que tal interrogatorio no es necesario, atento a que contamos con los elementos necesarios para decidir el resultado de la causa.

Por lo expuesto, voto por rechazar el recurso de apelación impetrado por los actores -Wu y Wang- en 23/03/2023, confirmándose la sentencia de primera instancia de fecha 07/03/2023.

Las costas en esta alzada se imponen a los actores vencidos -Wu y Wang- en virtud del principio objetivo de la derrota -artículos 61 y 62 C.P.C.C.T. -Ley N° 9.531-.

El Sr. Vocal Dr. Carlos E. Courtade dijo: por análogas razones a las expuestas por la Dra. Gisela Fajre voto en el mismo sentido.

Por lo que resulta de la votación antecedente:

RESOLVEMOS :

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, Zhengyu Wu y Xiohai Wang, en contra de la sentencia de fecha 07/03/2023, la que se confirma.

II) LAS COSTAS de esta segunda instancia se imponen a la parte actora -Wu y Wang-, conforme lo considerado.

III) TÉNGASE PRESENTE la reserva del caso federal efectuada por la parte actora -Wu y Wang-.

IV) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

GISELA FAJRE CARLOS E. COURTADE

FIRMADO POR ANTE MI QUE DOY FE :

MARIA ALEJANDRA MOLINUEVO

Actuación firmada en fecha 11/04/2024

Certificado digital:

CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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