

Expediente: 11933/19

Carátula: **VARGAS NORMA BEATRIZ C/ QUIROGA MIRIAM ELIZABETH S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **27/03/2024 - 00:00**

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

27293906012 - *VARGAS, NORMA BEATRIZ-ACTOR*

90000000000 - *QUIROGA, MIRIAM ELIZABETH-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 11933/19



H104057714057

JUICIO: VARGAS NORMA BEATRIZ c/ QUIROGA MIRIAM ELIZABETH s/ DAÑOS Y PERJUICIOS" - EXPTE. N° 11933/19.-

San Miguel de Tucumán, 26 de marzo de 2024

AUTOS Y VISTO:

Para resolver en estos autos caratulados "**VARGAS NORMA BEATRIZ c/ QUIROGA MIRIAM ELIZABETH s/ DAÑOS Y PERJUICIOS" - EXPTE. N° 11933/19**, de los cuales,

RESULTA:

Que a fs. 12/14 se presenta **NORMA BEATRIZ VARGAS** DNI: 17.947.322, con patrocinio letrado, e inicia demanda por daños y perjuicios por incumplimiento contractual en contra de **MIRIAM ELIZABETH QUIROGA** DNI: 26.783.870 reclamando la suma de \$ 407.340 (pesos cuatrocientos siete mil trescientos cuarenta) con más la actualización aplicando la tasa activa mensual para descuento de documentos a 30 días del BNA, con más gastos e intereses y costas. Reclama la suma de \$21.340 por los rubros lucro cesante y daño emergente y \$ 386.000 en concepto de daño moral.

Relata que su parte, como locataria, celebró con la demandada, como locadora, un contrato de locación en fecha 18 de marzo de 2011, donde la demandada da en locación un inmueble del cual es titular, ubicado en calle Lincol n° 1.450 de esta ciudad. Asimismo da en locación maquinarias destinadas al uso de la panadería, conforme clausula primera del contrato. Expone la actora que se convino el pago de la suma de \$ 1.300 mensuales conforme clausula tercera y que por cláusula décimo sexta del contrato se acordó la entrega un depósito en garantía por la suma de \$ 6.000.

Refiere que se trata de un contrato comercial por lo que por más que se fije un año el mismo se tiene entendido por dos años como plazo mínimo conforme Código Civil vigente a la fecha del contrato.

Invoca sentencia interlocutoria dictada por ante el Juzgado en lo Correccional 1ª Nominación, en fecha 16 de octubre de 2.012 en el Expte. n°: 16921/11. Expone que el contrato de locación comercial se firma el día 18 de marzo de 2.011, pero la accionada junto a su sobrino Rodrigo Facundo Quiroga ingresaron el día 19 de Junio de 2.011, arrojando a la calle a los obreros y a los productos que se encontraban en el lugar, cargando las cosas muebles de su pertenencia en camionetas. Manifiesta que el día posterior era la festividad del día del padre, que habían previsto realizar buenas ventas siendo que recién estaban haciéndose conocidos, pero que la demandada tiró todos los productos y los muebles pertenecientes a su parte, y que con armas arriba de los techos estaban impidiendo su ingreso.

Señala que recién el día 16 de octubre de 2.012, y luego de presentar un Recurso de Queja por Retardo de Justicia, se ordena la restitución provisoria del inmueble, que nunca se hizo efectiva pues se habían llevado todas las herramientas de trabajo, frustrando el objeto de la locación y produciendo perdidas en sus ingresos frustrados como en los gastos realizados para poner en funcionamiento el local.

Afirma que se encuentran satisfechos todos los presupuestos de la responsabilidad civil: antijuridicidad y factor de atribución.

Que el contrato que unía a las partes ha quedado definitivamente resuelto previo a iniciar la presente demanda y, como consecuencia ello, su parte enmarca su pretensión en el resarcimiento del interés positivo que ha causado la resolución.

Explica que es principio en materia de resolución contractual que además del efecto resolutorio, tiene derecho a la indemnización de los daños y perjuicios que pudieran haber derivado de la inejecución del contrato, de modo de quedar colocado en la misma condición que se encontraba previo a contratar, para lo que es necesario resarcirla de acuerdo a los principios generales.

Indica que a la demandada le compete responsabilidad por las obligaciones pactadas que fulminaron el contrato, transgresión que determina antijuridicidad de la conducta asumida y permite imputarle responsabilidad por los daños causados.

Afirma que el nexo causal -presupuesto determinante de la responsabilidad civil- se encuentra patentizado en el propio incumplimiento del demandado, ya que la causa del daño fue la rotura intempestiva del contrato. Se dice que el daño no hubiera ocurrido de no haberse realizado la conducta, por acción u omisión, del demandado.

Sostiene que pretende la reparación al daño al interés positivo que se ha producido como consecuencia de la frustración del contrato ocasionada por la demandada: 1.- Lucro cesante, que hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia, a la renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado. Al respecto afirma que dejó de percibir en el momento de la frustración del contrato una ganancia líquida de \$ 20.000 mensuales los que se multiplican por el mínimo del contrato que son dos años en las locaciones comerciales. 2.- Gastos realizados para el alistamiento de la panadería de lo que dan cuenta los presupuestos que se adjuntan por la suma de \$ 840 mano de obra en electricidad y \$ 500 por arreglo de techo.

Corrido el traslado de la demanda fs. 76/77, se presenta la demandada con patrocinio letrado y deduce caducidad de instancia Y a fs. 85/90 contesta demanda en forma subsidiaria. Niega todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda y los documentos que no sean expresamente reconocidos por su parte.

En especial niega la introducción de la demanda incoada en su contra, por la inexistencia de los argumentos vertidos y pruebas en base a una doctrina que no tiene nada que ver con la realidad que se probara en autos.

Niega el objeto de la demanda. Dice que a Norma Beatriz Vargas no le debe nada, ni menos la suma \$ 407.340, ni la actualización de tasa activa mensual del Banco Nación Argentina como reclama. Expone que primero no sabe de dónde saca dicha suma, no presentó una planilla que así pruebe o avale ni las pruebas pertinentes que así lo acrediten. Que al contrario, Vargas Norma Beatriz jamás le abonó el contrato de alquiler de un inmueble pactado entre ambas ni abonó el mes de depósito, ni abonó los servicios de luz ni agua. Porque si fuera así hubiese adjuntado los recibos correspondientes firmados por su parte. Sostiene que la actora no presentó recibos porque nunca le pagó nada.

Refiere la demandada que Vargas violó lo pactado en el contrato del inmueble con respecto a su destino ingresando a su hermano Vargas Rodolfo DNI: 31.946.755 a vivir allí y que lo acredita con copia de denuncia. Denuncia que el hermano de la actora la ayuda hacer todo el ardid y engaño para obtener beneficios inexistentes, por lo que solicita el rechazo con costas reservándose de iniciar las acciones de daños y perjuicios hacia su persona.

Afirma que la actora no cumplió con lo pactado en el contrato de locación en cuanto no le devolvió las cosas arrendadas por lo que considera que la actora exige el pago de cosas inexistentes.

Niega los antecedentes en la demanda incoada contra su persona. Expone que la actora jamás abono el contrato de alquiler de un inmueble ni pagó el depósito de garantía, no pagó los servicios de agua y luz. Violó cláusulas del contrato haciendo ingresar a su hermano Vargas Rodolfo, a vivir en dicho inmueble y se agrava más con que no devolvió las maquinarias que se detallan allí por contrato en el inmueble.

Niega la accionada que sea responsable de un delito por la causa 16.921/11. Sostiene que la actora y su abogado patrocinante, ex Juez, en lo Correccional II Nominación en el Fuero Penal y que en la actualidad ya no ejerce esa función, son de mala fé, ya buscaron perjudicar a su persona iniciándole acciones en el fuero de Documento y Locaciones, expte. 2942/11 que no pudo prosperar. Luego inició una acción Penal Expte 16.929/11, donde consta su sobreseimiento en la Fiscalía de Instrucción de la X Nominación. Sostiene la demandada que en esta instancia le inicia una demanda de daño al interés positivo, reclamando una indemnización que no le corresponde porque es inexistente.

Niega la accionada que haya arrojado a la calle a la actora, manifiesta que al contrario, le dijo se vaya del inmueble y luego arreglarían la deuda de alquiler que no pagó nunca, como así también de los servicios y el hecho que viva su hermano allí en el objeto locado, que estaba prohibido, pero con el objeto que se vaya. Hasta pretendieron quedarse con el inmueble locado pero no pudieron. Ahora la actora pretende dinero cuando no cumplió con lo pactado en el contrato.

Niega que se le haya tirado los productos a la accionada cargando armas, dice que todo fue ardid de la actora con asesoramiento legal para lograr beneficios inexistentes. Niega la versión de la actora que le sacó las herramientas de su trabajo. Sostiene que la accionante se fue por su propia voluntad, porque su parte le pidió que se vaya, exponiéndole además que luego arreglarían la deuda e incumplimiento de contrato.

Indica la demandada que Vargas se llevó los objetos muebles plasmado en el contrato y que armó todo con el afán de perjudicarla, ya que como no pudo quedarse con el inmueble, ahora quiere un dinero por medio de una indemnización inexistente.

Niega la autenticidad de recibos hechos a mano sin resguardo mínimo legal, es todo un ardid y sin autenticidad fiscal legal y de buena fe.

Niega la existencia de presupuesto de responsabilidad hacia su persona que pretende adjudicarle la actora junto con su asesor legal. Sostiene la demandada que pruebe la actora si pagó y cumplió con el contrato pactado y luego que exija. Aquí la perjudicada fue su parte en todos los sentidos.

Niega que se le haya originado daños a la actora de ningún tipo ni aún menos ganancia mensual de \$ 20.000. No tiene ni como probar que pagó nada porque nunca pagó nada.

Niega la autenticidad de la documentación hecha a puño y letra por el valor de \$ 840 y \$ 500 carece de validez mínima.

Niega la autenticidad de la documentación (prueba documental) presentada por la actora, los llamados presupuestos hecho a puño y letra son totalmente falsos sin recaudos mínimos. Niega que tenga que ver con la boleta de sueldo de la actora de Canepa.

Niega la autenticidad de deudas que adjunta de organismo de servicios y de impuesto ajeno al objeto del contrato.

Niega las declaraciones unilaterales de la actora vertidas en cartas documentos salvo la que cuestiona que su parte es dueña del inmueble locado.

Expone la accionada que la actora nunca cumplió con el contrato de locación de inmueble y cosas muebles que nunca presentó, porque se llevó las maquinarias y además de no pagar el alquiler ni servicios de agua y luz que habían pactado. Y trajo a su hermano a vivir allí en el inmueble locado subalquilando como vivienda la actora hacia su hermano, siendo era prohibido en el contrato y además no me devolvieron las cosas muebles pactadas en el contrato.

Refiere que se retiraron y llevaron todo, encima la denunciaron en Documentos y Locaciones, en sede Penal en la cual tiene el sobreseimiento. Lo inició su hermano Vargas Rodolfo que vivía ilegalmente en el inmueble locado y la actora pidió el rol de querellante y le rechazaron. Ofrece prueba documental, informativa y confesional.

A fs. 95 la demandada plantea prescripción liberatoria en contra de la demanda incoada en su contra, con sustento en que el plazo para exigir el reclamo por indemnización a prescripto con creces, en tal razón acompaña copia del contrato de locación que se firmó a el 18/03/2011, que tenía vigencia desde 1 de abril de 2011 al 1 de abril de 2017.

A fs 105 se notifica a la actora en su domicilio real a fin de que comparezca a la presenta causa por si o por apoderado. Pese a ser declarada rebelde la actora a fs 112 se apersona con patrocinio letrado de María Fernanda Contreras y contesta el planteo de prescripción a fs. 117.

A fs. 124/125 mediante sentencia de fecha 07/03/2018 se rechaza el planteo de caducidad instancia deducido por la parte demandada confirmada por la Excma. Cámara del Fuero a fs. 150.

A fs. 167, por decreto de fecha 7/08/2019 se provee la demanda y se tiene por contestado el planteo de prescripción liberatoria deducido por la demandada, disponiéndose que se tenga presente para definitiva.

A fs 187, por resolución de fecha 20/09/2019 el Sr Juez del Juzgado Civil y Comercial Comun de la VI nom se declara incompetente para entender en estos autos Por razones de incompetencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la VI Nominación los autos son recepcionados por este juzgado y a fs 197 en fecha 13/12/2019 la suscripta toma la correspondiente intervención. Se

reserva en caja fuerte del Juzgado la documentación original adjunta.

Ordenada la apertura a prueba de la causa y cerrado el periodo probatorio se procede a agregar los cuadernos de prueba del actor el actor: A1-Instrumental (Producida); A2-Informativa (Producida), conforme informe actuarial de fecha 30/8/2022.

En fecha 22/09/2022 y 14/10/2022 las partes presentan alegatos, por lo que abonada la planilla fiscal, los autos son llamados a dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

Que Norma Beatriz Vargas inicia demanda por daños y perjuicios por incumplimiento contractual en contra de Miriam Elizabeth Quiroga reclamando la suma de \$ 407.340 con más la actualización aplicando la tasa activa del BNA, Reclama la suma de \$21.340 por los rubros lucro cesante y daño emergente y \$ 386.000 en concepto de daño moral.

En fundamento de su pretensión la actora invoca que el resarcimiento economico deviene como consecuencia del incumplimiento del contrato de locación suscrito con la demandada Quiroga Miriam Elizabeth. Sostiene que la accionada ingresó al local comercial, arrojando a la calle a los obreros y los productos, retirando las cosas muebles que le pertenecían, todo ello antes del vencimiento del contrato de locación, frustrando el objeto de la locación y produciendo pérdidas a sus ingresos. Reclama en concepto de lucro cesante y daño emergente la suma de \$ 20.000 mensuales; por gastos realizados \$ 840 (mano de obra en electricidad) y \$ 500 (arreglo de techo), que ascienden a la suma de \$21.340 y por daño moral la suma de \$ 386.000 en concepto de daño moral.

Por su parte la demandada deduce prescripción de la acción incoada en su contra y contesta demanda negando su responsabilidad, aduciendo que existe incumplimiento contractual por parte de la actora ya que modificó el destino comercial dado al inmueble, ingresando su hermano a vivir ahí, además no realizó el pago del alquiler, ni del mes de depósito, ni de los servicios de luz y agua.

I- Normativa aplicable: encontrándose vigente el nuevo Código Civil y Comercial, corresponde considerar cuáles normas rigen el caso a la luz del art. 7 del CCC. En relación a la aplicación de las leyes en el tiempo, el citado artículo -en consonancia con lo que establecía el artículo 3 del Código Civil-, es claro que en autos los elementos constitutivos de la obligación de resarcir cuyo cumplimiento exige la parte accionante, devienen de un supuesto incumplimiento contractual derivados de un contrato de locación celebrado el 18/03/2011, por lo quedan aprehendidos por el Código Civil de Velez.

La doctrina y jurisprudencia coinciden en que “(..) la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del hecho antijurídico dañoso. (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, 1ª ed., pág. 100, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015). Desde esta perspectiva, atento a que en autos se demandan los daños y perjuicios por incumplimiento contractual derivados de un contrato de locación celebrado el (.), sin lugar a dudas la responsabilidad es contractual, distinción que resulta conveniente formular atento a lo señalado, sin perjuicio de la unificación de ambos ámbitos de responsabilidad consagrada en el Código Civil y Comercial de la Nación actualmente vigente. Por lo expuesto, en el caso corresponde aplicar el código velezano en virtud de la fecha en que se celebró el contrato de locación, hecho que origina las obligaciones de las partes, cuyo incumplimiento motiva el presente reclamo”. (CCDyL, Sentencia n° 458, del 24/11/2023).

II- Seguidamente, cabe analizar en primer lugar la defensa de prescripción liberatoria. En sustento de la misma la demandada alega que “el contrato de locación que se firmó el 18/03/2011

excediendo el plazo genérico fijado como también los plazos especiales exigido por ley, por lo que ha prescrito el plazo para exigir cualquier indemnización derivada del contrato.”

Al respecto cabe precisar que el instituto de la prescripción liberatoria ha sido definido por la doctrina como “aquel medio de extinción de la acción para reclamar un derecho, motivada por la inacción de las partes interesadas durante el tiempo determinado por la ley” (López Herrera, Edgardo, “Tratado de la prescripción liberatoria”, Abeledo Perrot, 2009, 2ª ed., pág. 17).

Conforme se desprende de las constancias de autos, la acción de daños y perjuicios deriva de un supuesto incumplimiento del contrato de locación celebrado entre las partes en fecha 18/03/2011, siendo el hecho generador del daño y responsabilidad contractual, el supuesto ingreso de la demandada al inmueble locado en fecha 19/06/2011 donde retira las pertenencias de la locataria actora.

Por lo tanto, producido el supuesto daño durante la vigencia del Código Civil de Velez resultaba aplicable al caso el plazo de prescripción decenal previsto por el artículo 4023 del CC. Sin embargo, el 01/08/2015, entra en vigencia el CCCN que unifica el plazo de prescripción para la responsabilidad civil (contractual y extracontractual) fijándolo en tres años para el reclamo de la indemnización por daños derivados de la responsabilidad civil (art. 2561 CCCN).

Conforme relevante doctrina "el nuevo Digesto Civil en su art. 2537 establece que los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior. El artículo establece como regla que los plazos que están corriendo al tiempo de entrar en vigencia una nueva norma que los modifica, se rigen por la ley que estaba vigente cuando comenzaron a correr. Se trata de una solución razonable, pues fue la ley anterior la que generó la expectativa de que en ese período el titular activo del derecho tendría amparo jurisdiccional para la defensa de su derecho; el deudor podría ser liberado al cumplimiento del plazo y el poseedor adquiriría el derecho real. Se optó, pues, por el sistema que de mejor modo respeta la confianza de todos. Se enuncia, asimismo, una excepción: los plazos que están corriendo se rigen por la nueva ley si son más breves, pero se computan a partir de la entrada en vigencia de la nueva ley y se agrega una contra excepción o excepción a la excepción previa: los plazos que están corriendo, aún más largos, se rigen por la vieja ley si, aplicando la nueva, desde su entrada en vigencia, el cómputo final es más extenso que si se hubiese aplicado la antigua. De tal modo, es posible establecer que el criterio empleado es que siempre se aplica el plazo de prescripción que vence primero. (CCyC Comentado - Directores: Marisa Herrera; Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso - Tomo VI Libro Quinto y Libro Sexto Artículos 2277 a 2671).

De esta manera efectuado el cómputo del plazo desde el supuesto hecho generador de fecha 19/06/2011 debemos computar los plazos prescriptivos conforme a lo dispuesto en el art. 2537 del CCCN, señalando que al 01/08 /2015 fecha de entrada de vigencia del nuevo CCCN ya habían transcurrido cuatro años del plazo decenal original. Por lo que contando desde entonces los tres años del nuevo plazo de prescripción establecido por el segundo párrafo del art. 2561, tenemos que la acción de daños y perjuicios prescribía el 01/08/2018.

Por lo tanto, habiendose interpuesto la demanda el 07/03/2016, tramitando previamente el proceso de mediación extrajudicial obligatorio, el plazo de prescripción de la acción se encuentra interrumpido, lo que implican claramente la intención de no abandonar su derecho, en los términos

del art 2546 del CCCN, por lo que se desestima el planteo de prescripción de la acción.

Se ha sostenido que la frase "...toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo..." del artículo citado sustituyó a la palabra "demanda" del antiguo Código y comprende diversos supuestos que no configuran demanda en sentido técnico-procesal, pero que revelan la actitud del interesado de perseguir la tutela jurisdiccional. A su vez la norma mantiene el requisito del no abandono del proceso y se suprime la "absolución del demandado", manteniéndose con eficacia interruptiva las peticiones presentadas ante juez incompetente o con defectos formales o efectuada por persona incapaz de hecho. Conforme los tratadistas Alterini, Ferrer, Soto y Santarelli, la modificación de la redacción se debió al carácter mayoritario que alcanzó la posición que reconoce que toda petición ante la Jurisdicción dirigida contra el deudor, que exteriorice en forma clara la intención de no abandonar el derecho por parte de su titular es interruptiva, en tanto asimilable a la "demanda" en sentido estricto (Alterini, Jorge H. - Director Gral., Código Civil y Comercial Comentado, Ed. La Ley, T. XI, pág. 836). (CCDyL - Sala 1 Sent: 316, del 21/11/2023).

III- Ahora bien, con respecto a los daños y perjuicios reclamados por la actora en virtud del contrato de locación celebrado entre las partes, cabe precisar en primer lugar que "el contrato, como fuente de obligaciones, genera la sujeción del deudor al deber de cumplir la prestación comprometida y que la responsabilidad contractual requiere, además del incumplimiento, la confluencia del daño, la relación de causalidad y el factor de atribución de responsabilidad. (Rubén S. Stiglitz .Contratos. Teoría General, t. 1, cap. XI, Ed. Depalma, 1.990).

En cuanto a la locación, el art. 1514 dispone que: "El locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle."

A su vez, el art. 1561 dispone que el inquilino estará obligado a conservar la cosa en buen estado y a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que con él habitan o sus empleados domésticos.

Repárese que en autos no media controversia acerca de la celebración del contrato de locación que ligó a las partes, reconocido expresamente por la demandada al momento de contestar demanda (fs.85/90).

Por lo tanto, corresponde verificar si se encuentran acreditados los presupuestos que hacen posible imponer al demandado el deber de responder, por lo que corresponde analizar el cuadro fáctico del caso a la luz de las pruebas arrojadas al proceso en orden a la imputación fáctica y posterior atribución de responsabilidad.

Así planteada la cuestión, surge de las constancias de autos que a fin de acreditar sus dichos la parte actora acompañó contrato de locación de fecha 18/03/2011 celebrado por Quiroga Miriam Elizabeth-en carácter de locadora- y Vargas Norma Beatriz-como locataria-, respecto del inmueble sito en calle Lincoln n° 1450 de esta ciudad y de bienes muebles para el uso de panadería que se encuentran en dicho inmueble: 105 moldes para pan de miga; 80 asaderas para tortillas; una amasadora de 4 bolsa de harina; 7 tablas de estibar, 1 sobadora pesada; un horno rústico de 7 x10; 1 ralladora; 1 balanza electrónica capacidad 30 kgrs. 1 mesón 6 x12 mtrs. Dicho Instrumento privado que en copia simple obra glosado a fs. 2 a 4 de autos y en copia certificada se reserva en Caja Fuerte del Juzgado, no cuenta con firmas certificadas por Escribano Público, ni se encuentra sellado por la Dirección General de Rentas.

Del citado convenio surge que el plazo de duración de la locación sería de 12 meses contados a partir del 01/04/2011 y con vencimiento el 01/04/2012 (cláusula segunda).

Es sabido que una de las obligaciones básicas del locador después de que entregue la cosa es la de conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, minorar, o crear embarazos al goce del locatario (Art. 1.515 CC).

Y es obligación del locatario limitarse al uso o goce estipulado, de la cosa arrendada, y en falta de convenio, al que la cosa ha servido antes o al que regularmente sirven cosas semejantes (Art. 1.554 C). El locatario está obligado también a pagar el precio al locador o a quien pertenezca la cosa en los plazos convenidos, y a falta de convención, según los usos del lugar, a conservar la cosa en buen estado, y a restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese acabada la locación. (Art. 1.556 CC).

En autos la actora sostiene que la locadora demandada la expulsó del inmueble donde funcionaba una panadería a los tres meses de celebrado el contrato de locación.

Se ha dicho que: "...la previsión del art. 1531, Código Civil, requiere una definición sobre si se privó a la locataria de una parte principal de la cosa o del objeto del arrendamiento, y se ha entendido que el problema de si la parte es o no principal, queda sujeto a la apreciación judicial. Como regla general de valoración, debe entenderse que la parte es principal cuando la cosa no sirve ya al uso o explotación a que la destinaba el locatario, o sin la cual éste no la hubiera alquilado. (Instituto Universitario Nacional de Arte vs. Falak, Luis y Otros S. Cumplimiento de Contrato /// CNCIV. Sala C; 27/05/2004; Rubinzal Online;RCJ 3566/0).

Del plexo probatorio aportado por la parte actora y de las pruebas producidas, tengo que además del contrato de locación, la actora acompañó como prueba documental cartas documentos remitidas a la locadora.

Del contrato de locación surgen las obligaciones convenidas por las partes en ejercicio del derecho de autonomía contractual y que ahora están en discusión por incumplimiento. En relación al plazo del contrato se estipula una duración de 1 año desde el 01/4/2011 a 01/4/2012 (cláusula segunda). La locataria se obliga a usar el inmueble arrendado exclusivamente para negocio de panadería. El cambio de destino se considera causa de resolución de este contrato con derecho para la locadora de solicitar el desalojo con más daños y perjuicios pertinentes. (cláusula cuarta). Queda expresamente prohibido a la locataria ceder, transferir, permutar, total o parcialmente el inmueble locado, sea a título gratuito como a título oneroso y permitir la agregación de otras personas físicas o ideales al contrato. Esta locación asume el carácter de intransferibles. Queda también prohibida cualquier firma de sub-locación total o parcial, transitoria o permanente, onerosa o gratuita, etc. La violación de estas prohibiciones origina la rescisión culpable de la locación, da lugar al desalojo y hace responsables a los incumplidores de los daños y perjuicios que resulten. (cláusula sexta).

Mediante carta documento de fecha 12/05/2011 remitida por la actora Vargas Norma a Quiroga Miriam, íntima a esta última "en su carácter de locadora del inmueble sito en calle Lincoln Nro: 1450, con destino explotación de panadería y afines a los fines de poner a Vuestra disposición el canón locativo correspondiente al mes de mayo del corriente año, debiendo fijar a tales efectos el horario en que se encontrará en su domicilio a los fines de cumplir nuestra obligación contractual conforme instrumento firmado el día 18 de Marzo de 2.011. Por este mismo acto comunico mi intención de retener la suma de \$ 2.000 saldo de depósito en Garantía hasta tanto de cumplimiento al pago de los gastos de: a-Electricidad-b.-Ingresos brutos en la D.GR.-c-Impuesto inmobiliario.-Comunicole asimismo que debe proceder a la mayor brevedad a solucionar el problema de filtración de loza lo

que nos produce perjuicios por la humedad la cual también proviene del pozo trancado lo que impide utilizar el local para el destino asignado, de la que responsabilizamos. Asimismo, la falta de reparación conforme lo convenido de la cortadora de miga y provisión del motor para la ralladora que no nos fue entregado lo que nos produce un lucro cesante al no poder utilizar dichos aparatos de lo cual la responsabilizamos. En caso de silencio, negativa o respuesta evasivas nos veremos obligados a consignar judicialmente a Vuestro cargo”.

Por carta documento de fecha 23/05/2011 la actora intima a la locadora en los siguientes términos: “Rechazo por improcedente Vuestra C.D recepcionada el día 20 de Mayo de 2.011.-Por este acto intimáosle a cesar sus actitudes perturbadoras de nuestra actividad, tanto personalmente como con lo falsos argumentos expuestos en su C.D., donde nos endilga cambio de destino locativo en forma temeraria. En lo que respecta al punto Iro) al concurrir al domicilio de pago Ud, se negó a recibir el canón locativo consta en nuestro poder C.D enviada el día 12 de Mayo de 2.011, donde por un error material se consignó Avda. Independencia Nro: 1437, pongo la misma a Vuestra disposición, reitero sus términos, en el sentido de que fije día y hora a los fines de la recepción del canón locativo mensual. Caso contrario, procederemos a consignar judicialmente. En lo que respecta al cumplimiento del saldo de depósito en garantía art: 3ro del contrato de locación que nos une: Manifiesto mi intención de retener dicho saldo de \$ 2.000 hasta que Ud de cumplimiento con las siguientes obligaciones. a) Pago de ingresos brutos en la D.G.R la que impide que se proceda a sellar el contrato de locación. -a. -Pago del Impuesto inmobiliario atrasado. c.- Filtración de la loza lo que nos produce daños en la producción, por lo que la hacemos responsable por él lucro cesante d.- Desagote del pozo trancado desde que recibimos el local, lo que produce olores nauseabundos. e.- Reparación de la cortadora de miga y la ralladora que nos fue entregada inutilizada al no tener la cortadora motor y la ralladora el mismo sin instalar.-Por otra parte le intimamos a que justifique su derecho de propiedad sobre el inmueble, en razón de que conforme los informes del Registro inmobiliario, el mismo figura inscripto a nombre de otra persona, según informe obrante en nuestro poder. En caso de que Ud. no de cumplimiento con el último punto nos veremos obligados a iniciar acciones, que por derecho correspondan al presumirnos sorprendidos en nuestra buena fe. -Por las razones expuesta reitero que indique en el término de 48 hs, día y hora en que recibirá bajo su responsabilidad el canon mensual, y en lo que se refiere al saldo queda Ud. intimada en los términos ya vertidos ut-supra.

Mediante carta documento de Julio de 2.013, la accionante comunica a la demandada: “() doy por rescindido el contrato de locación comercial para la explotación de panadería suscripto con respecto al inmueble sito en calle Lincoln nro: 1450.- Motiva esta rescisión el hecho de que su invasión intempestiva del citado local comercial nos impidió realizar nuestras tareas habituales desde 14 de Junio de 2.011 frustrando de esa manera la inversión realizada en el mismo, como también las mejoras efectuadas y la pérdida de nuestra cartera de clientes.-Al ser puestos en posesión del inmueble el día 05 de Julio de 2.013 por orden de la Fiscalía 10a de Instrucción en causa:” Quiroga Rodrigo Facundo y Otros s/ Usurpación de Propiedad” el inmueble ha sido desmantelado en lo que respecta a las maquinarias industriales como asimismo nuestros efectos personales todo lo que consta en la denuncia respectiva. Por esta vía damos por rescindido unilateralmente el contrato haciéndola responsable de los daños y perjuicios ocasionados por su ilícito accionar. Por la presente ponemos a Vuestra disposición las llaves del local en el domicilio contractual haciéndole responsable a partir de la recepción de la presente. -Hacemos reserva de las acciones civiles y penales que su conducta produjo a nuestra parte.”

De lo antes expuesto, no surge corroborado el hecho de la interrupción abrupta del contrato de locación por parte de la accionada, ni tampoco el incumplimiento en la recepción del pago del alquiler mensual. Y si bien la actora ofrece en cuaderno de prueba n°2, el juicio caratulado: "Vargas

Norma Beatriz c/ Quiroga Miriam Elizabeth s/ Consignación de Alquileres". Expte. N° 2942/11 que tramita ante el Juzgado en Documentos y Locaciones de la II Nominación, el que tengo a la vista en este acto, surge que si bien inicia la acción de pago por consignación en fecha 10/06/2011 dando en pago los meses de mayo y junio de 2011 por la suma de \$2.600, a fs 25 rola informe bancario a nombre de los autos mencionados por la suma de \$ 2600, pero a fs. 26 rola escrito de la actora desistiendo del derecho y la acción solicitando además se libre orden de pago a su favor de la suma depositada. Así a fs 27 el juzgado ordena librar orden de pago a favor de la actora en concepto de devolución del importe depositado atento al desistimiento de la acción.

Habiendo ofrecido la actora la causa penal "Quiroga Rodrigo Facundo - QUIROGA Miriam Elizabeth S/ Usurpacion de Propiedad". Expte. 16929/2011, requerida por vía de oficio vía SAE al Juzgado de Instrucción Conclusional I° Nominación, no fue remitida a este Juzgado por lo que no es posible contar con lo decidido en aquel fuero sobre la denuncia de usurpación de inmueble en contra de la demandada.

Ahora bien, la accionada niega esta documentación presentada por la actora y a su vez acompaña intercambio epistolar con la actora y Acta policial.

En la carta documento adjuntada a fs. 80, Quiroga Miriam Elizabeth responde a la intimación cursada por la actora en fecha 12/07/2013 en los siguiente términos: “ RECHAZO CD N° 380620675 recibida en fecha 12 de julio de 2013, por falaz, improcedente, maliciosa, temeraria y falta de veracidad, NIEGO que el contrato de locación sea rescindido por esta CD enviada por usted. Ya que el mismo fue rescindido el 14 de junio de 2011, al retirarse Ud. en forma voluntaria del local comercial sito en calle Lincoln 1450, de acuerdo a lo convenido verbalmente con Ud, perdonándole esta parte de buena fe la deuda de los meses de Abril, Mayo, que suman \$2.600 (dos mil seiscientos) más el mes de depósito de garantía de \$2000 (pesos dos mil), además perdonándole el incumplimiento de las cláusulas del contrato, Clausula XIII que estipula intereses por mora Clausula IV y VI, violación del fin contrato comercial, cambiándoles el destino. Clausula IX (impidiendo la inspección periódica del inmueble locado), Clausula XI (falta de pago de los servicios), Clausula XII (Incumplimiento de sellado y tasas DGR), Clausula X el derecho de la locadora a rescindir el contrato por falta de pago o por violación de cualquiera de las cláusulas contenidas en el mismo. Y Ud., obrando de mala fe, me denunció por usurpación, solicitando restitución provisoria, tal como consta en el expediente 16929 de 2011, sin pruebas fehacientes. Y según clausula II del contrato, el mismo venció o expiro el 01 de Abril de 2012, obligándose la locataria a entregar el inmueble locado. NIEGO, la invasión intempestiva del citado local el 20 de junio de 2011. NIEGO que Ud., haya sido puesta en posesión del inmueble citado el día 04 de julio de 2013 por orden de la fiscalía X por restitución provisoria NIEGO que el inmueble haya sido desmantelado de mis maquinarias Industriales, NIEGO que sus efectos personales hayan sido desmantelados ya que Ud. los retiró y los llevo con Ud. cuando se retiró voluntariamente del inmueble el 20 de junio de 2011. NIEGO que Ud. rescinda unilateralmente el contrato de locación por esta vía NIEGO ser responsable de daños y perjuicios ya que el contrato se rescindió el 14 de junio de 2011, por su exclusiva culpa, por incumplimiento del contrato. NIEGO su disposición de entregarme las llaves del local en el domicilio contractual, porque me hizo la entrega de las llaves el 20 de junio de 2011. Me reservo las acciones legales en tribunales respectivos.”

Como documental adjunta la accionada, el Acta de presentación por denuncia que reza: “En la ciudad de San Miguel de Tucumán, Departamento Capital, Provincia de Tucumán República Argentina, a los diecinueve días del mes de junio del año dos mil once, siendo horas 20:00 el funcionario de Policía que suscribe Oficial Sub Ayudante Juan Pablo Gomez, dependiente del Departamento General de Policía,(...), labra la presente a los fines y efectos legales de dejar debidamente documentado lo siguiente: Que en la fecha y horas antes indicada comparece por ante

esta Instrucción Policial una persona que se identifica como Rodolfo Alfredo Vargas, argentino, instruido, casado, jornalero, de 25 años de edad, DNI 31.946.755, con domicilio en eventual pasaje Baigorria n° 2487 de esta ciudad, quien denuncia lo siguiente: Quiero dejar aclarado que me encuentro viviendo junto a mi esposa en un alquiler ubicado en calle Lincon n° 1450 de esta ciudad, del cual la titular del contrato es mi hermana de nombre Norma Beatriz Vargas, y en dicho lugar tengo funcionando una panadería. Ahora bien, el motivo mi presencia en esta comisaria es porque en la fecha como a horas 16:00 me retire de casa para ir a la de mi padre y cuando volví como a horas 19:40 me di con la novedad de que todas mis pertenencias como ser muebles, ropa, electrodomésticos, una motocicleta, la suma de próximamente de 7.000 pesos en efectivo y demás artículos del hogar, bolsas de harina e ingrediente que uso para producir pan se encontraban tiradas sobre la calle. Y en el interior del mencionado alquiler se encontraba la ciudadana de apellido Quiroga, que seria la dueña del inmueble en mención, y la misma al notar mi presencia comenzó a gritarme que no me quedarla con la panadería, la mencionada Quiroga se encontraba en compañía del sobrino de nombre Rodrigo el cual salio de donde se encontraba con un cuchillo en sus manos y nos obligo a huir debido a ala peligrosidad. Por la presente solicito a esta autoridad policial que adopte las medidas legales del caso, acusando a Quiroga y Rodrigo del delito cometido en mi contra.”

Ahora bien, del plexo probatorio analizado en su conjunto, conforme al principio de valoración de la prueba y segun las reglas de la sana crítica, a criterio de la suscripta no surge acreditado en autos el incumplimiento contractual invocado por la actora que le genere el daño invocado en su acción.

Respecto a la acción de pago por consignacion la actora desiste de la acción y no se encuentra agregada la causa penal invocada, y si bien existe una denuncia policial sobre el ingreso por la fuerza al inmueble locado por Quiroga en fecha 19/06/2011, se trata de una manifestación unilateral de un tercero ajeno a las partes que dice ser hermano de la actora que vivía con su esposa en el inmueble locado, por lo que los hechos afirmado por él del despojo del inmueble alquilado, no son suficiente prueba cuando no existe en la causa otros elementos que los avalen.

Y si bien la actora reconoce que “retendría el saldo del depósito en garantía por la suma de \$2.000”, mediante epistolar de fecha 11 de mayo de 2011, y lo haría “hasta que la actora cumpliera con las siguientes obligaciones: Pago de ingresos brutos en la D.G.R la que impide que se proceda a sellar el contrato de locación; Pago del Impuesto inmobiliario atrasado, Filtración de la loza lo que nos produce daños en la producción; Desagote del pozo trancado desde que recibimos el local, lo que produce olores nauseabundos; Reparación de la cortadora de miga y la ralladora entregada inutilizada al no tener la cortadora motor y la ralladora el mismo sin instalar.”, es importante destacar que la ley presume que las cosas han sido entregadas por el locador en buen estado de conservación (art. 1514 CC) si no se hizo constar lo contrario, y en el convenio de locación en la cláusula quinta la locataria dio “conformidad a las condiciones de aseo y conservación con sus instalaciones y otros que componen el inmueble, así como el buen estado de los bienes muebles (de panadería) haciéndose responsable del mantenimiento del inmueble y de los bienes muebles (de panadería) y de sus instalaciones en el mismo buen estado, obligándose el locatario a realizar los trabajos de reparación y reposición de todo cuanto se dañara en esta locación, a su exclusivo costo y cargo, para restituirlo al término del contrato en perfectas condiciones de higiene sin materiales inservibles de uso y conservación” ().

De allí que el deber de reparación fue asumido contractualmente por la parte locataria. En cuanto al pago de los impuestos se acuerda que “ los gastos de sellado y certificación son a cargo de la locataria (cláusula decima tercera).

De lo precedentemente expuesto no surge acreditada la responsabilidad de la demandada derivada del incumplimiento contractual del convenio de locación de fecha 18/09/2011, razón por la que se rechaza la demanda de daños y perjuicios deducida por Vargas Norma Beatriz en contra de Quiroga Miriam Elizabeth.

Las costas se imponen a la actora vencido por ser ley expresa Art. 61 NCPCC).

Por ello;

RESUELVO:

I.-NO HACER LUGAR a la demanda de daños y perjuicios interpuesta por Vargas Norma Beatriz en contra de Quiroga Miriam Elizabeth, conforme se considera.

II.-COSTAS: Como se consideran.

III.-HONORARIOS: para su oportunidad.

HAGASE SABER SEM. RDVB. 1193/19

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V° Nominación.

Actuación firmada en fecha 26/03/2024

Certificado digital:
CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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