

Expediente: **642/19**

Carátula: **ALBORNOZ BARRERA MARIA IMELDA LUCIA C/ SAHAD NORAH SORAYA Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **17/08/2023 - 00:00**

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

90000000000 - GONZALEZ, PEDRO EDUARDO-DEMANDADO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

23140831719 - SAHAD, NORAH SORAYA-DEMANDADO

27184320059 - ALBORNOZ BARRERA, MARIA IMELDA LUCIA-ACTOR

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 642/19



H104067335970

**JUICIO: ALBORNOZ BARRERA MARIA IMELDA LUCIA c/ SAHAD NORAH SORAYA Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS - EXPTE N° 642/19**

**SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 16 DE AGOSTO DE 2023.-**

**AUTOS VISTOS:**

Para resolver estos autos caratulados: **"ALBORNOZ BARRERA MARIA IMELDA LUCIA c/ SAHAD NORAH SORAYA Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS - EXPTE N° 642/19**

**RESULTA:**

Que a fs. 08/16 se presenta la letrada **AUDELINA SANDOVAL**, apoderada de la parte actora, y luego de constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones N° 1648, acompaña acta de cierre de mediación sin acuerdo e interpone demanda de daños y perjuicios en contra de **NORAH SORAYA SAHAD**, DNI 17.927.437, con domicilio en calle Vélez Sarfield N° 1312, Aguilares, en calidad de locataria; y de **PEDRO EDUARDO GONZÁLEZ**, DNI 13.530.937, con domicilio en calle Venezuela N° 959, Aguilares, en su calidad de garante, a fin de que se los condene a abonar **la suma de \$209.784,92** o lo que en más o en menos resulte de las pruebas a rendir en autos, con más los respectivos gastos e intereses hasta la fecha de su pago y costas judiciales, derivados de la restitución en mal estado del inmueble de propiedad de la actora, sito en calle **SAN MARTÍN N° 1562, BARRIO LA CUMBRE, CIUDAD DE AGUILARES**, incurriendo los accionados en incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de locación celebrado entre las partes.

Relata que en fecha 01 de noviembre de 2013 su mandante celebró contrato de locación con destino a vivienda con los accionados, el cual se acompaña como parte de la demanda, finalizando el mismo el 31 de octubre de 2015. Refiere que durante al vigencia del contrato mencionado, comenzaron a existir inconductas e incumplimientos por parte de la locataria al negarle el ingreso al

inmueble a fines de verificar el estado de conservación y uso, conforme lo preveía la cláusula octava del mencionado contrato de locación, situación que se zanjó a través de una mediación por pago por consignación iniciada por la Sra. Sahad, la que finalizó en fecha 03 de junio de 2014 con acuerdo y en la que además de ratificar los términos del contrato de locación celebrado en fecha 01 de noviembre de 2013, las partes convinieron en la cláusula cuarta definir la modalidad en la que se ejercería el derecho a inspeccionar el inmueble por parte de la locadora, lo que no se llevó a cabo por negativa de la locataria.

Señala que una vez cumplido el plazo del contrato, siendo fecha de entrega del inmueble conforme los términos del contrato el día 31 de octubre de 2015 (cláusula segunda) la demandada hace entrega de las llaves del inmueble objeto de la locación recién en fecha 02 de noviembre de 2015, verificando la locadora con gran sorpresa las malas condiciones y daños que tenía el inmueble en el momento de la entrega, lo que motivó que la Sra. Albornoz Barrera le firmara un recibo de la entrega de las llaves a la locataria en “disconformidad” e inmediatamente procedió a dejar constancia a través de acta notarial y fotografías del inmueble locado, lo que se llevó a cabo en inspección realizada en el inmueble por el Escribano Claudio Alberto Benud, titular del Registro N° 11 con asiento en la ciudad de Aguilares, quien además procedió a tomar fotografías que acreditan el mal estado del inmueble.

Destaca que todo el panorama descrito ocasionó serios perjuicios a su mandante, quien tiene como ingreso vital para cubrir sus necesidades básicas, el producido del alquiler del inmueble, ya que es jubilada y con los magros ingresos que percibe le resulta imposible cubrir en su totalidad los mismos.

Explica que ante esta situación, su mandante inicia en fecha 10/03/2016 instancia de mediación en contra de los demandados, por reclamo de daños y perjuicios sufridos a causa de las condiciones en que fue entregado el inmueble al término del contrato, la que se cerró sin acuerdo en fecha 12/05/2016.

Indica que la actora cursó asimismo sendas cartas documentos a la locataria y al fiador a fin de intimar a la reparación de los daños derivados de la entrega en malas condiciones del inmueble objeto de la locación. Agrega que ninguna de las cartas documento remitidas a los accionados ha tenido respuesta y hasta la fecha inclusive no se ha hecho efectivo el pago de los daños ocasionados a su poderdante, quien además de verse privada de disponer de su inmueble y continuarlo alquilando, también se tuvo que hacer cargo del pago de las facturas de servicios pendientes, que se encontraban a cargo de la parte locataria según lo estipulado en la cláusula Décima del contrato celebrado (energía eléctrica, gas, agua, teléfono y CISI).

Asevera que surge acreditado que los daños ocasionados en la propiedad de su mandante, elementos rotos y/o faltantes, deterioros por suciedad, el mal funcionamiento de las aberturas, las roturas de los marcos de ventanas y demás detallados en acta notarial efectuada, se deben a la acción física sobre ellos y a la omisión de restaurarlos de manera propia, según correspondía al buen uso del inmueble, y que el daño que el inmueble locado registra al momento de restituirse se originó por culpa de la locataria.

En cuanto al reclamo indemnizatorio expresa que su poderdante reclama el pago de los siguientes ítems: a) **Daño emergente**: se incluyen en este ítem los gastos de reparación de los daños sufridos en el inmueble y ocasionados por la locataria, detallados en el acta de constatación notarial adjuntada, gastos por materiales, mano de obra y pago de deuda de servicios públicos, valores que tienen como referencia las facturas y recibos emitidos por comercios y por las personas contratadas por su mandante y que forman parte de la presente demanda, reclamando por este concepto la suma de

\$117,784,92. **b) Lucro cesante:** arguye que tratándose de daños graves ocasionados en el inmueble, los que impedían incluso su habitabilidad, su mandante se vio impedida de alquilar el inmueble por un plazo de doce meses, tiempo que duró las reparaciones del mismo, estimándose un promedio mensual de alquiler de \$3,500, por 12 meses, lo que asciende a \$42.000. **c) Daño moral:** destaca que tratándose su poderdante de una persona de avanzada edad, ha tenido que atravesar a raíz de los daños ocasionados en su propiedad, un sinnúmero de inconvenientes viéndose perturbada su tranquilidad y ritmo normal de vida, que han tenido repercusión inclusive en su salud, así con los daños ocasionados tuvo que verse obligada a realizar gastos imprevistos como pedir los servicios de un escribano, requerir una mediación, enviar cartas documento, pedir préstamos para pagar las reparaciones y servicios impagos que dejó la locataria, tiempo en el cual se vio sumida en una gran angustia, estimando el daño moral en la suma de \$50.000.

Acompaña prueba documental.

Por providencia de fecha 13/12/2018 el Juzgado Civil y Comercial Común de Ila. Nominación se declara incompetente por razón de la materia para continuar entendiendo en la presente causa.

Radicados los autos ante este juzgado y corrido el traslado de la demanda, a fs. 132/134 se presenta el letrado **PEDRO A. ARGAÑARAZ** en su condición de apoderado general para juicios de la **SRA. NORAH SORAYA SAHAD**, y tras constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones N° 248, contesta demanda solicitando sea rechazada en todas sus partes con expresa imposición de costas a la actora, negando los hechos afirmados en la demanda, salvo los que sean de su expreso reconocimiento.

Según su versión, la verdad de los hechos es que el precio de la locación mensual se pagaba puntualmente en el domicilio de la locadora, haciéndolo siempre el esposo de su representada, Leopoldo Daniel Navarro. Relata que arbitrariamente la locadora se negó a recibir el pago de la locación correspondiente al mes de marzo de 2014, la que fue ofrecida por la locataria a través de su cónyuge, tal como habitualmente lo hacía, antes del vencimiento del plazo de pago, motivo por el cual el Sr. Navarro habiendo transcurrido dos días desde el vencimiento del plazo de pago y sin obtener que la locadora recibiese el precio convenido, a fin de no incurrir en mora y para constituir en *mora credendi* a la locadora, requirió los servicios de la escribana Alejandra Naufe Romano Norri, quien es su compañía se constituyó en el domicilio de la locadora sito en Avda. Fernando Riera N° 290 de la ciudad de Bella Vista, provincia de Tucumán, a las 12,35 del día 12/03/2014, a fin de ofrecer pagar fehacientemente el precio del alquiler, negándose la locadora a recibirlo.

Manifiesta que en el caso se había configurado la situación prevista en el Art. 757 inciso 1) del Código Civil, agregando que así lo ha reconocido la accionante al admitir en el acuerdo de mediación el pago por consignación (cláusula 3°) y soportar las costas del proceso de pago por consignación (cláusula 7°).

Arguye que la locadora hace reclamos infundados de daños y perjuicios pues de las constancias del contrato de locación celebrado entre las partes no surge que el inmueble haya nunca estado ni tenido los accesorios que ahora se reclaman.

Alega que la conducta de la accionante en este proceso es errática y confusa habida cuenta del tiempo transcurrido entre la instancia de mediación, la demanda y su notificación; y que las contradicciones de la actora locadora se tornan patentes si consideramos que en marzo del año 2016 la accionante reclamaba \$100.000 de indemnización, sin que de la demanda surja ninguna explicación para el explosivo incremento de sus reclamos en este proceso: \$209.784,92.

Añade que la demanda y sus pretensiones procesales son sólo una expresión antojadiza de la actora que merece ser denegada habida cuenta que no existe en las constancias del contrato al inicio de la locación ninguna prueba que justifique la demanda; y que tampoco se ha aportado prueba alguna al proceso que acredite la efectiva realización de las reparaciones alegadas, ni tampoco su pago.

Ofrece prueba documental.

A fs. 138 la parte actora constituye domicilio digital en casillero 27184320059, haciendo lo propio el demandado en casillero digital 23140831719 por escrito de fecha 23/12/19.

**Por providencia de fecha 12/06/2020 se tiene por incontestado el traslado de la demanda al co-demandado Pedro Eduardo González, ordenado en fecha 17/05/2019, y se declara su rebeldía, debiendo tenerse presente lo dispuesto en los arts. 191 y 192 Procesal (Ley 6176).**

En fecha 08/07/2020 el Juzgado de Paz de Aguilares agrega cédula de notificación de la citada providencia, debidamente diligenciada.

Habiendo sido suspendidos los plazos procesales por decreto de fecha 23/10/2020, se dispone su reapertura en fecha 01/06/2021, notificándose a las partes en debida forma.

Por providencia del 23/11/2021 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días y se convoca a la partes a la audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el 23/02/2022 a horas 10:00.

Mediante proveído del 22/02/2022 se fija nueva fecha de audiencia para el día 05/04/2022 a hs. 10:00.

En fecha 14/03/2022 el Juzgado de Paz de Aguilares acompaña cédula de notificación al Sr. Pedro Eduardo González, debidamente diligenciada.

En la fecha fijada se realiza la primera audiencia con la comparecencia de los letrados apoderados de las partes. Frente a la imposibilidad de arribar a un acuerdo, se procede a despachar los cuadernos de prueba ofrecidos en tiempo y forma, los cuales son ratificados por ambas partes y se fija fecha de segunda audiencia para el día 01/06/2022 a hs. 10:30.

En la segunda audiencia declaran los testigos propuestos por la actora Ángel Dionisio Paredes, Juan José Díaz, Marcelo Gerardo Vergara y Benjamín Medina; y los testigos de la parte demandada María Isabel Aguilar, Ricardo Alberto Jérez, Héctor Omar Martínez, Silvia Haidee Maldonado y Flavia Marcela Delgado.

En fecha 07/06/2022 la parte actora deduce la tacha de los testigos Silvia Haydee Maldonado y Flavia Marcela Delgado en la persona y en los dichos por los fundamentos allí expuestos, y por presentación de fecha 14/06/2022 desiste de la tacha formulada en razón de las personas y solicita se la exima del pago de costas.

Habiéndose sustanciado el incidente de la tacha de testigos, por resolución de fecha 17/08/2022 se hace lugar al recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora contra la providencia de fecha 05/07/22, y en consecuencia, se tiene por contestado en tiempo y forma el traslado conferido; no se hace lugar a las pruebas ofrecidas por la parte demandada relacionadas a las tachas de los testigos en sus dichos y se reserva para ser valorado oportunamente el tema de las costas del desistimiento de la tacha de los testigos en cuanto a su persona.

En fecha 23/08/2022 la parte demanda interpone recurso de apelación en contra de la citada resolución, el cual es denegado mediante providencia del 24/08/2022, deduciendo recurso de queja por apelación denegada.

Por sentencia del 01/02/2023 la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II deniega el recurso interpuesto.

Realizado el informe actuarial de las pruebas ofrecidas por las partes en 14/04/2023, se dispone por proveído de igual fecha que se pongan los autos para alegar por el término de seis días para cada parte.

En fechas 25/04/23 y 04/05/23 la parte actora y la parte demandada respectivamente, presentan sus alegatos llamándose los autos a despacho para resolver mediante proveído de fecha 09/05/2023, previa reposición de planilla fiscal a practicarse por Secretaría.

Repuesta por las partes la planilla fiscal a su cargo, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

### **CONSIDERANDO:**

Que se inicia la presente demanda tendiente al cobro de los daños y perjuicios derivados de la locación del inmueble sito en **calle San Martín N° 1.562, Barrio La Cumbre, de la ciudad de Aguilares**, oponiéndose la demandada a su progreso en los términos vertidos en su escrito de responde.

#### **I.- Ley aplicable:**

Preliminarmente y atento a la entrada en vigencia el 01/08/2015 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994), resulta necesario determinar la ley aplicable al caso.

Al respecto, el Art. 7 del citado código de fondo dispone que: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo". El dispositivo legal sienta el principio de la irretroactividad de la ley que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas o a efectos ya producidos, agotados o extinguidos bajo la antigua ley, salvo las excepciones contempladas en el mismo artículo.

En la construcción de una sentencia de daños y perjuicios se debe entender que el análisis compete a dos momentos: por un lado el hecho dañoso que motiva y se erige como causa generadora de los daños, en el que debe aplicarse la ley vigente al momento de su acontecimiento; y por otro lado, las consecuencias que este hecho genera que deben ser analizadas conforme la nueva ley; ello en el entendimiento que legisla sobre las consecuencias del mismos.

Quiere decir entonces que la causa será resuelta a la luz del Código Civil ya derogado en razón de que la relación jurídica se constituyó en fecha **01/11/2013**, en lo que atañe a la existencia del daño y determinación de la responsabilidad; mientras que, en el caso de corresponder indemnización, la misma será juzgada bajo el régimen del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994).

Así conforme Kemelmajer de Carlucci, los hechos constitutivos de una relación jurídica se rigen y son juzgados por la ley vigente al momento de producirse; mientras que los efectos o consecuencias no consumidas, como la cuantificación del daño, se rigen de inmediato por la nueva ley.

## **II.- Análisis de la cuestión traída a estudio**

En los presentes autos, la actora interpone demanda de daños y perjuicios en contra de **NORAH SORAYA SAHAD**, en calidad de locataria y de **PEDRO EDUARDO GONZÁLEZ**, en su calidad de garante, derivados de la restitución en mal estado del inmueble de propiedad de la actora, **sito en calle San Martín N° 1562, Barrio La Cumbre, ciudad de Aguilares.**

Formulada dicha precisión, estimo útil recordar algunas nociones sobre la responsabilidad civil por incumplimiento contractual.

A tales efectos y siguiendo a Rubén S. Stiglitz (Contratos. Teoría General, t. 1, cap. XI, Ed. Depalma, 1.990) diremos 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.

**El incumplimiento** consiste en la conducta del deudor, positiva o negativa, que vulnera la obligación previamente concertada en la relación contractual.

**El daño** puede ser definido como la lesión o el deterioro de un interés, que produce efectos perjudiciales sobre el patrimonio o el espíritu de una persona. En la responsabilidad contractual, la inexecución de sus obligaciones por el deudor lesiona el interés del acreedor en el cumplimiento de la prestación debida.

**La relación de causalidad**, como presupuesto de la responsabilidad civil contractual, implica el nexo adecuado entre el incumplimiento del deudor y el resultado dañoso para el acreedor. En el campo de la responsabilidad civil, la relación de causalidad cumple una doble función: por un lado, permite determinar a quien debe atribuirse un resultado dañoso, por el otro, brinda los parámetros objetivos indispensables para calibrar la extensión del resarcimiento.

**Es menester que la responsabilidad pueda ser atribuida al deudor.** Para que la ley pueda atribuir a un sujeto las consecuencias dañosas de su accionar, es necesario que el incumplimiento sea voluntario. Los daños derivados del incumplimiento involuntario no podrían generar responsabilidad del deudor, aunque, sin embargo, cabe la posibilidad de que quede obligado a reparar los daños causados al acreedor, con fundamento en la equidad. Los factores subjetivos de atribución refieren a la culpabilidad, que comprende la culpa stricto sensu y el dolo. La culpa consiste en la omisión de las diligencias exigibles al deudor. El obrar es caracterizado por la negligencia, la imprudencia o la impericia.

**Por último, cabe señalar que la consecuencia del incumplimiento, por excelencia, consiste en la responsabilidad civil del deudor, que se traduce en la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que produce al acreedor** (art. 730, inc. c, C.C. y Com. de la Nación).

En el caso de marras, la relación locativa invocada se encuentra acreditada con el contrato de alquiler que en copia obra agregado a fs. 22/26, por no haber mediado desconocimiento a su respecto por parte de la demandada y por encontrarse las firmas certificadas por escribano público. Por ello, cabe concluir que las partes estuvieron ligadas en virtud del referido instrumento por un vínculo locativo respecto del referido inmueble de calle San Martín N° 1562, Barrio La Cumbre, ciudad de Aguilares.

**Es decir que no existe controversia acerca de la celebración del contrato de locación, como tampoco, acerca de que las llaves del inmueble fueron entregadas por la locataria a la locadora en fecha 02/11/2015, de lo que da cuenta el recibo agregado a fs. 83.**

Como contrapartida, la actora alega que al momento de la entrega del inmueble por la locataria, éste se encontraba en pésimas condiciones de mantenimiento y aseo en violación a las cláusulas pactadas en el contrato de locación, además de haber incurrido en otros incumplimientos como la oposición a que la locadora ejerza su facultad de verificar el estado de conservación y uso del inmueble.

Por su parte, la demandada niega todos y cada uno de los hechos afirmados en la demanda, aseverando que la actora hace reclamos infundados pues del contrato de locación no surge que el inmueble haya nunca estado ni tenido los accesorios que ahora reclama.

Así las cosas, a los efectos de dilucidar el presente pleito es preciso determinar la existencia de los daños que se reclaman y, en su caso, quién debe responder por éstos, para lo cual me atenderé a las pruebas producidas por las partes y que sean conducentes a tales fines.

#### **a) Prueba documental**

Corresponde tener presente en primer lugar el contrato de locación celebrado entre las partes, cuya cláusula primera establece que la locadora cede en locación el inmueble sito en calle San Martín N° 1.562, B° la Cumbre de la ciudad de Aguilares. Luego de detallar las dependencias y demás accesorios de la vivienda, señala que: "**Todo lo descrito en buen estado de uso, aseo y conservación, obligándose a la locataria a restituirlo en idénticas condiciones**".

A fs. 78/80 obra acta de constatación notarial efectuada a requerimiento de la actora en fecha 03/11/2015 a fin de verificar el estado de conservación de la vivienda.

En dicha acta el escribano interviniente expresa que constituido en el domicilio de calle San Martín N° 1562 de la ciudad de Aguilares, observa que se trata de una vivienda familiar. Indica que el portón de ingreso para los vehículos se encuentra vencido hacia afuera como si lo hubieran chocada; el contrapiso de la galería y el garaje está roto al igual que los muros; el timbre no funciona. Continúa diciendo que la Sra. Albornoz Barrera le comenta que había tres plafones de bronce y vidrio en la galería y que pudo constatar que están dos de ellos y uno está reemplazado por otro de menor calidad. Que la puerta de acceso al interior de la vivienda desde la galería, está deteriorada y hay huecos en la misma, como una marca de balines. Que al ingresar a la casa se encuentra con el living comedor en el cual el piso está deteriorado, manchado y roto en algunos sectores, el techo tiene agujeros y se llueve, la ventana que da hacia la calle tiene celosía de aluminio rota y está desencajada lo que impide cerrarla correctamente. Que a mano derecha hay un hogar que está revestido de mármol en su totalidad y en el piso, hay partes que le falta mármol y en una esquina del piso está partido, hay una parrilla de hierro dentro del hogar que está rota y fuera de su lugar. Que en sector de los dormitorios puede ver en las paredes de los pasillos (que es de concreto) que están rotas en algunos sectores, despintadas y deterioradas y en algunos lugares faltan algunos zócalos. Que puede constatar que en el lugar donde estaba un placard está vacío. Que en el primer dormitorio a mano izquierda que da hacia la calle puede verificar gran presencia de humedad en paredes y techo, lo que hace que se salte la pintura, el piso está manchado y roto en algunos sectores, la llave de luz está rota, el cable de la línea de teléfono está cortado. Que en el baño principal hay azulejos rotos, falta la grifería de la bañera, en el techo puede visualizar un agujero que hace suponer que había un respiradero que no está y cuando llueve cae agua al interior del baño, hay humedad en paredes y techo. Que en el baño más chico falta la grifería de la ducha, el piso está manchado, no tiene agua, faltan azulejos en la pared izquierda, el inodoro está percutido. Que en el otro dormitorio el piso está manchado y roto, las paredes y el techo con humedad, hay un aire acondicionado de ventana. Que en el tercer dormitorio no hay portalámpara, hay un zócalo salido y piso roto, el picaporte no es el original y está roto, hay revoques dañados.

Que en la cocina puede observar piso de baldosas el cual está roto, techo con humedad y cielorraso roto y percutido. Que hay una instalación de gas que no estaba antes según expresa la dueña y que tiene una perforación en la alacena superior para pasar el caño rompiendo la misma y con salida a la vista de todos; la cocina no está; las alacenas están deterioradas. (a una le falta una puerta), el calefón está ultrajado, hay caños a la vista y una pileta de plástico, no hay mueble bajo mesada. Que en el patio trasero los vidrios de la puerta están señalados, contrapiso roto, caño de desagüe de canaleta roto a la altura de la entrada en la puerta lo que hace que ingrese el agua a la vivienda cuando llueve, otro caño de desagüe de canaleta mal colocado (en forma horizontal y no vertical). Que hay un árbol que interrumpe el paso de la entrada de vehículo y levantó el piso sus raíces. Que en la parte del asador está rodeada por baldosones de cemento, en algunos lugares faltan y en otros hay yuyos, la mesada está rota y al bajo mesada el falta una puerta que está en el interior de la misma. Que en costado del asador está el canasto de la basura (que debía estar en la vereda de la propiedad) tirado, errumbrado y partido el pie, una pileta pelopincho tirada y abandonada con agua en su interior. Que el portón trasero de salida hacia pasaje Pacheco está roto y vencido hacia adentro. Que puede visualizar que hay basura tirada. Que en un escritorio pequeño que hay a la par de la cocina el vidrio de la puerta de ingreso está señalado y pegado con sintex, hay humedad en paredes y techo, los muebles están deteriorados, hay un sector de la pared que tiene ladrillos a la vista y hay ladrillos rotos. Deja constancia que en toda la propiedad no hay luz y que sacó fotografías que fueron certificadas por él mismo

La actora acompaña catorce fotografías tomadas y certificadas por el escribano el mismo día de la referida acta.

La autenticidad del instrumento de constatación fue reconocida por el escribano actuante mediante nota agregada en fecha 25/04/2022.

Corresponde señalar que la eficacia probatoria de un documento notarial no varía según el objeto de la dación de fe: es la misma sea que se trate de una escritura pública, de la certificación de una firma o de un acta (donde el objeto es la constatación de un hecho o un circunstancia). Un acta de constatación es un verdadero instrumento público (art. 979 CC), por lo que todo lo que el notario actuante sostiene pasado en su presencia tiene la autenticidad que le confiere el art. 993 del CC y hacen plena fe mientras no fueran argüidos de falsos por acción civil o criminal; aún cuando hubiera sido efectuada sin la presencia de los locatarios o los fiadores.

**En el presente caso, las enunciaciones realizadas por el notario respecto del estado de conservación del inmueble locado constatadas al momento de realizar el acta, así como las fotografías tomadas y certificadas por él en fecha 03/11/2015, esto es, al día siguiente de haberse producido la entrega de la llave del inmueble por la demandada, deben interpretarse como prueba del deficiente estado de conservación del inmueble locado y la existencia de numerosos desperfectos, y dan un indicio de que ese deterioro se produjo durante la vigencia de la relación locativa.**

Las cláusulas del convenio de mediación arribado por las partes en fecha 03/06/2014 (agregado en autos a fs. 81/82 y 127/128) y cuya autenticidad fue confirmada por el Centro de Mediación Judicial mediante oficio de fecha 13/05/2022, ratifican la obligación de la locataria de desocupar totalmente la propiedad y de reintegrarla a la locadora a la finalización del contrato, desocupada y libre de toda ocupación propia o de terceros el día 31/10/2015, en el estado de uso, conservación y aseos conforme lo acordado en el contrato.

La parte actora adjunta presupuestos y recibos emitidos por las personas que trabajaron en las refacciones del inmueble; facturas de materiales, facturas y recibos de pago de servicios públicos, que corren agregados a fs. 29/72. Dicha documentación no ha sido impugnada o desconocida por la parte demandada (art. 340 Procesal - Ley 9531).

## **b) Prueba informativa**

De la prueba informativa producida tienen particular relevancia los estados de cuenta de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Aguilares de fecha 13/11/2015 (fs. 84) y 14/03/2014 (fs. 86) cuya autenticidad fue informada por la municipalidad mediante nota de fecha 20/04/2022, de los cuales surge que el inmueble registraba deuda correspondiente a los periodos con vencimiento 10/03/15, 10/05/15, 10/07/15, 10/09/15 y 10/11/15 por la suma total de \$171,29.

El certificado de libre deuda adjuntado por la parte demandada a fs. 126 tiene fecha de expedición 24/04/2014, por lo que no incluye los periodos impagos detallados en el estado de cuenta acompañado por la actora.

En 31/05/2022 la SAT (Sociedad Aguas del Tucumán) adjunta estado de deuda al día de la fecha de la cuenta 02-2123-0 correspondiente al inmueble ubicado en calle San Martín N° 1562 de la ciudad de Aguilares, del cual surge que los periodos con vencimiento el 10/04/14 por \$130,73; 10/10/14 por \$124,65; 10/08/15 por \$175,94 y 09/10/15 por \$168,63 registran fecha de pago el 13/11/2015, es decir, cuando ya había vencido el plazo contractual.

## **c) Prueba testimonial**

La parte actora ofrece como testigos a los Sres. Marcelo Gerardo Vergara, Ángel Dionisio Paredes, Juan José Díaz y Benjamín Medina. Al momento de prestar declaración testimonial todos reconocen que la firma que obra en los presupuestos y recibos que se les exhiben y que fueron aportados oportunamente por la actora les pertenecen, detallando cada uno los trabajos realizados en el inmueble.

El testigo Vergara refiere que es electricista y que realizó trabajos de reparaciones, consistentes en el reemplazo de llaves y conductores en mal estado o que no estaban, cambio del timbre y pulsador del timbre. El testigo Paredes cuenta que hizo trabajos de albañilería consistentes en arreglo de techos, revoques por humedad, revestimiento de baños, zócalos sueltos, etc, manifestando que mientras él estuvo trabajando también estaban el plomero, el gasista y el electricista. El testigo Díaz explica que es gasista y que colocó bien una cañería de gas aérea que estaba arriba del mueble de la cocina, volvió a instalar cocina y calefón, destacando que el calefón no funcionaba y que estaba en muy mal estado. Finalmente, el testigo Medina relata que realizó trabajos de plomería consistentes en reemplazar la cañería picada y rota que afectaba todas las paredes de la casa, destacando que él le sugirió a la dueña cambiar las cañerías porque estaban picadas y de no hacerlo iba a seguir teniendo problemas de humedad.

Todos los testigos coinciden en que la casa estaba desocupada, que los materiales los compraba la dueña o su hija María Fernanda y que eran ellas las que pagaban por los trabajos realizados.

Respecto de la prueba testimonial ofrecida por la parte demandada, los testigos Aguilar María Isabel y Martínez Héctor Omar (vecinos) y Jerez Ricardo Alberto (quien manifiesta que tiene una gomería cerca de la casa donde alquilaba la demanda) coinciden en que el aspecto de la casa desde afuera era "normal", que se la veía bien, el pasto cortado y limpia, destacando todos los testigos que nunca entraron al inmueble.

Por su parte, la testigo Maldonado Silvia Haidee relata que iba con frecuencia a la casa por razones de trabajo, y que la demandada conservaba la casa en muy buen estado, que tenía problemas en los techos, plomería, baños y cocina y que incluso ella le recomendaba gente para que le haga arreglos, que la Sra. Sahad renegaba porque la arreglaba y después tenía problemas, pero que la tenía hermosa a la casa.

La testigo Delgado destaca que tenía trato con la demandada porque sus hijos eran compañeros y que iba seguido a la casa. Cuenta que era una casa normal, en buen estado, con el fondo limpio, que la demandada mantenía la pintura y los techos; que no vio personas realizando trabajos; agregando que en el mismo barrio viven sus padres y que es un barrio antiguo y que las casas tienen problemas de chapas picadas y de humedad; que no recuerda cuando fue la última vez que estuvo en la casa y que no estuvo presente el día de la entrega a la locadora.

### **Tacha a los Testigos:**

La actora deduce tacha en contra de los testigos Silvia Haydee Maldonado y Flavia Marcela Delgado, propuestos por la parte demandada, en su persona y en sus dichos. Habiendo desistido de la tacha en la persona mediante presentación de fecha 14/06/2022, a los fines de la adecuada consideración y análisis de las testimoniales rendidas en autos, resulta necesario resolver las tachas articuladas en contra de las mencionadas testigos en razón de sus dichos.

Luego de explicitar los argumentos en los que funda la tacha y a los que me remito por razones de brevedad, concluye que ambas testigos son coindientes en el trato afectuoso con la demandada lo que lleva a inducir que lo declarado por las testigos tiene el claro objetivo de favorecer a su amiga, circunstancia que no permite dar credibilidad a su testimonio.

Corrido el traslado, la parte demandada contesta las tachas, manifestando que las testigos han respondido con claridad y seguridad las preguntas formuladas, sin dejar lugar a dudas de sus dichos e indicando en cada caso las razones de conocimiento de sus declaraciones testimoniales, explicitando los argumentos que impiden dar crédito a las tachas formuladas.

Cabe señalar que las tachas a los testigos refiere a todas las circunstancias que puedan inclinarlos a deponer en favor o en contra de alguna de las partes en el juicio, y todas las que tiendan a disminuir o anular la fuerza probatoria de sus testimonios (ex Art. 384 del CPCyC, actual art. 380).

En el presente caso, la circunstancia que las testigos Maldonado y Delgado tengan una relación de amistad con la demandada no resulta suficiente por si misma para descartar sin más los testimonios analizados, especialmente cuando lo que se trata de determinar es el estado de mantenimiento y conservación del inmueble locado, circunstancia que sólo podría ser conocida por quien lo hubiera frecuentado.

**Ahora bien, contrastadas dichas declaraciones con las restantes pruebas producidas en autos, en particular con el acta de constatación notarial y las fotografías que dan cuenta del estado del inmueble a la fecha de desocupación, me llevan a la convicción de que sus relatos estarían teñidos de parcialidad y motivados en la intención de favorecer a la demandada.**

**Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a las tachas formuladas.**

Valoradas las restantes declaraciones testimoniales, no puedo más que concluir que no han favorecido la posición de la parte demandada. En efecto, los testigos ofrecidos por la actora han reconocido como propios los presupuestos y recibos agregados en autos, y detallado los arreglos y refacciones de electricidad, albañilería, gas y plomería que realizaron en la vivienda y que se corresponden con los daños constatados al momento de la desocupación del inmueble. Por su parte, los testigos de la parte demandada sólo refieren al aspecto exterior de la casa, y todos son coincidentes en afirmar que nunca ingresaron a ella.

**En conclusión, el marco probatorio señalado permite advertir que la demandada no ha aportado ninguna prueba con peso suficiente para contrarrestar la que emana del acta de constatación notarial y de las fotografías tomadas en fecha 03/11/2015 que dan cuenta del mal estado de conservación y de los daños existentes en el inmueble objeto de la locación al momento de su desocupación, reforzada por las declaraciones de los testigos ofrecidos por la parte actora que explicaron con detalle los trabajos de**

**reparación que se hicieron, como asimismo, la prueba documental aportada por aquella, en particular los presupuestos y recibos por los trabajos realizados y facturas de materiales; como asimismo, informes de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Aguilares y de la SAT que indican que al momento de la finalización de la locación existían deudas por tales servicios que debieron ser abonadas por la locataria. En consecuencia, corresponde tener por acreditados los daños invocados por la accionante.**

Probado que han sido los daños, resta determinar quien debe responder por éstos.

En autos, la cláusula primera del contrato que vinculó a las partes, luego de especificar las distintas dependencias, detalles constructivos y demás elementos con que contaba el inmueble al momento de la celebración del contrato, deja establecido que la locataria recibe el inmueble en buen estado de uso, aseo y conservación, obligándose a restituirlo en idénticas condiciones.

El convenio de mediación arribado por las partes en fecha 03/06/2014 ratifica la obligación de la locataria de desocupar totalmente la propiedad y de reintegrarla a la locadora a la finalización del contrato, desocupada y libre de toda ocupación propia o de terceros el día 31/10/2015, en el estado de uso, conservación y aseos conforme lo acordado en el contrato.

Además de esta obligación contractual, de conformidad a lo establecido en los art. 1615, 1616, 1197 y 1198 del Código Civil, la demandada debía restituir el inmueble como lo recibió, siendo a su cargo la prueba del cumplimiento de dicha obligación al haber negado expresamente la existencia de los daños que se demandan (ex art. 302, actual art. 322 CPCyC).

En este sentido el art. 1615 del Código Civil establecía: "Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiera hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiese perecido o se hubiese deteriorado por el tiempo o por causas inevitables".

Siguiendo la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia en el caso "Gordillo Carlos Miguel vs. Provincia de Tucumán s/daños y perjuicios" sent. N° 1277 de fecha 17/10/2016, corresponde poner de resalto que la obligación de mantener la cosa en buen estado ha sido impuesta por la ley tanto a locatario como al locador, pero con alcance distinto; el locatario cumple limitándose a usar y gozar de la cosa sin causarle daño o deterioro culprable y el locador, haciendo las reparaciones que exija el deterioro.

Al momento de celebrarse el contrato las partes nada pactaron en el mismo respecto al mantenimiento y conservación, más si describieron las condiciones de entrega del inmueble en cuestión, señalando que todo estaba en buen estado de uso, aseo y conservación.

Sin perjuicio de ello, no desconozco los dichos del plomero Benjamín Medina que refieren a cañerías picadas y rotas, lo que podría persuadirme que algunos de los daños reclamados estarían relacionados a vicios ocultos del inmueble, con la consiguiente falta de responsabilidad de la demandada. **Sin embargo, valoro especialmente la conducta reticente de la locataria en permitir a la locadora el ejercicio del derecho de inspección que fuera acordado en la cláusula octava del contrato de locación referenciado, a lo que se suma la cláusula quinta del convenio de mediación de fecha 03/06/2014 al que llegaron las partes, no habiendo aportado la demandada prueba alguna que permita concluir que tales falencias hubieran sido comunicadas oportunamente a la locadora, quien por el contrario ha sostenido la reticencia de la locataria en dejarla ejercer su derecho de inspección del inmueble.**

En consecuencia, tal conducta ilícita impidió a la actora efectuar en debido tiempo aquellas reparaciones estructurales esenciales vinculadas al vicio de la cosa, que hubieran permitido al inmueble continuar en una condición de habitabilidad y habría evitado mayores perjuicios, como ser las humedades en las paredes.

Puede concluirse entonces que el inmueble debía ser restituido en buen estado de uso, aseo y conservación y que todo daño que no viniera de un natural y razonable desgaste, debe ser indemnizado por la locataria, a menos que hubiera probado que el deterioro proviene del caso fortuito, de fuerza mayor o del vicio propio de la cosa, lo que no ocurrió en autos pues la accionada nada probó al respecto.

**Frente a la imputación de responsabilidad hecha por la parte actora y a los daños constatados, la omisión de cumplir con la carga de la prueba impuesta por la norma procesal acarrea para la demandada la obligación de responder por los daños existentes al momento de la recuperación del inmueble por la actora.**

Al respecto tiene dicho la Cámara Civil en Documentos y Locaciones que "...En virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro existente al tiempo de la restitución se origina en la culpa del inquilino, a quien corresponde probar, para exonerarse, que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble (Conf. CNCivil, Sala A, 21/10/1996, LL, 1997-E, 904). Al no acreditarse que los deterioros que presenta el inmueble en el momento de restituirlo al locador se deben a vicio o defecto de la cosa o a fuerza mayor, o que por la índole de ellos son de los que se producen normalmente por el uso adecuado de ella, el locatario deberá responder por las consecuencias de su proceder...", (cfr. Autos: "MENA MARIA PAMELA Y OTRO C/ MAIZEL MARCELO ALBERTO Y OTRO S/ X\* DAÑOS Y PERJUICIOS - Expte: 4812/07 - SALA III", sentencia n° 154 del 27 / 04 / 15).

A la luz de las consideraciones precedentemente vertidas, estimo reunidos los presupuestos de la responsabilidad civil: la conducta antijurídica o incumplimiento atribuible a la accionada con la cual se ocasionó un daño a la actora; y la relación de causalidad adecuada suficiente entre el incumplimiento y el daño. De esta manera, ha quedado configurada la obligación de reparar el daño causado, contenida en las disposiciones de los arts. 1615 y 1616 del Código Civil.

### **III.- Rubros indemnizatorios**

A continuación procederé a analizar los rubros reclamados por la actora:

#### **a) Daño emergente**

La actora reclama la suma de \$117.784.- resultante de gastos por materiales, mano de obra y pago de deuda de servicios públicos.

Dicha pretensión se encuentra avalada por los presupuestos y recibos emitidos por las personas que trabajaron en las refacciones del inmueble y cuya autenticidad fue reconocido por ellos al momento de prestar declaración testimonial; facturas de materiales y facturas y recibos de pago de servicios públicos, que corren agregados a fs. 29/72, los que no han sido impugnados o desconocidos por la parte demandada (art. 340 Procesal - Ley 9531).

Está probado que el inmueble se entregó en malas condiciones de aseo y conservación, y que tenía deterioros visibles que la actora reparó a su costa, tal como surge del acta notarial y las fotografías certificadas. Los recibos, facturas y presupuestos acompañados con la demanda refieren a fechas, conceptos y montos (materiales y trabajos de albañilería, electricidad, gas, plomería, etc.).

En este aspecto y analizada detalladamente la instrumental adjuntada a la litis, la actora logra acreditar gastos por el importe de \$99.245,96, los que que lucen razonables. Por otro lado, advierto que no existe prueba del accionado de que los importes reclamados sean erróneos.

En el caso bajo exámen la demandada incumplió la obligación de conservación del inmueble locado, lo que se está reclamando es el incumplimiento de una obligación accesoria de un contrato base. Esta obligación se tornó

exigible a partir de la fecha de la constatación de los daños mediante el notarial de fecha 03/11/2015 (cuyo valor probatorio ya ha sido analizado en autos) y desde allí nace la obligación de resarcir los daños y perjuicios que se hubieren producido. Es que a partir de dicha fecha el incumplimiento de las obligaciones en cabeza de la locadora, dan origen a una obligación de dar sumas de dinero. (cfr. CCDoc. y Loc. Sala 2 - Baraza Diego Antonio y otros vs. Mudad Francisco Esteban s/ daños y perjuicios - Sent: 151 del 29/06/2018).

**Por ello, haré lugar a este rubro por la suma total de \$99.245,96.-**

En referencia a los intereses aplicables, en ausencia de pacto expreso, siendo discrecionalidad del Juez la tasa aplicable, de conformidad a lo establecido por la Excma. Corte en Sentencia N° 937 del 23/09/2014 en "OLIVARES ROBERTO DOMINGO Vs. MICHAVILA CARLOS ARNALDO Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", se aplicará, sobre el capital reconocido, la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, desde el **03/11/2015**, fecha de constatación de los daños hasta su efectivo pago.

#### **b) Lucro cesante**

La actora solicita por dicho concepto la suma de \$42.000. Dicha pretensión se fundamenta en razón de que se vio impedida de alquilar el inmueble por un plazo de 12 meses, tiempo que duró las reparaciones del mismo, estimándose un promedio mensual de \$3.500.

La privación de uso puede definirse como la imposibilidad material de disponer de un bien. En tanto ítem o partida del daño patrimonial, supone por sí misma un perjuicio indemnizable, en el sentido de que su sola existencia determina la configuración del daño, porque se presume que el titular de una cosa la posee para utilizarla, y que con ello cubre una necesidad u obtiene alguna ventaja.

En este punto, tiene dicho nuestra Corte Suprema que "Se entiende por justa indemnización () no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad" (CSJT: sentencia N° 1204 del 09/11/2015); "El criterio mayoritario estima que la privación de uso configura por sí sola un daño indemnizable, y que la privación del uso basta para demostrar el daño. Por ello, la indisponibilidad es indicativo suficiente de la necesidad de reemplazarlo, salvo demostración en contrario que debe suministrar el demandado" (CSJT: sentencia N° 477 del 07/7/2011).

De las facturas de compra de materiales, recibos de pago reconocidos por los testigos que hicieron los trabajos de reparación en el inmueble y que indicaron que ellos hacían los trabajos y una vez concluidos la dueña de la casa o su hijas les pagaban, se puede concluir que tales trabajos se extendieron hasta el mes de setiembre de 2016.

En atención a ello, y al precio pactado en el contrato y sus actualizaciones, se tomará el plazo de 11 meses y la suma de \$3.200 mensuales, desde la fecha de entrega del inmueble a la actora, es decir, desde el 02/11/2015.

Por ello, se hace lugar a este rubro (privación de uso - lucro cesante), por la suma de **\$35.200.-** más intereses de la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de mora (**02/11/2015**) hasta el efectivo pago, conforme lo expresado en el párrafo anterior.

#### **c) Daño moral**

La actora reclama la suma de \$50.000 por este concepto. Expresa la actora que es una persona de avanzada edad que ha tenido que atravesar a raíz de los daños ocasionados en su propiedad un sinnúmero de inconvenientes, angustias y perturbación de su tranquilidad y ritmo normal de vida.

Para que se configure el daño moral debe mediar una lesión a los sentimientos o afecciones legítimas, perturbándose la tranquilidad y el ritmo normal de vida, por lo que representa una alteración desfavorable en las capacidades de una persona para sentir, querer y entender. Todo ello se traduce en un modo de estar diferente –y peor- de aquél en que se hallaba antes del hecho; configurado por el conjunto de sinsabores, angustias, pesares, sufrimientos, etc. que el hecho ilícito provocó en el damnificado (Zavala de González Matilde, “Resarcimiento de daños”, t. 2 b, p. 593 y ss.).

El art. 522 del Código Civil establece la posibilidad de reparar el agravio moral causado en los casos de indemnización por responsabilidad contractual *"de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso"*.

Si bien es cierto que nadie puede indagar en el alma de otra persona como para aseverar la existencia y la intensidad de los padecimientos y angustias, éstos pueden ser presumidos o inferidos por el Juez de modo indirecto según el curso natural y ordinario de las cosas, conforme a las probanzas de los hechos y circunstancias del caso.

En tal sentido, tiene dicha nuestra jurisprudencia que tratándose de daños causados a una persona física el tribunal puede presumir en qué consiste el daño moral por tratarse de un daño "in re ipsa"; vale decir que resulta de las propias circunstancias del caso: incertidumbre, desasosiego, inquietud, pérdida de tranquilidad, dolor, pena, molestias (conf. C.Civ.Doc. y Loc., Sala 1, en "B.M.C. Vs. C.F.Y.O. S/ daños y perjuicios" - sentencia N° 14 del 14/02/2018)

En el presente caso, es dable advertir que la actora es una persona adulta mayor y como tal, particularmente vulnerable, lo que me lleva a considerar que las molestias, incertidumbre, angustias y sufrimientos que padeció a raíz de los hechos y circunstancias que derivaron de la entrega en malas condiciones del inmueble locado y que han quedado probados en autos, que implicaron además la privación de un ingreso que ella define como vital por su condición de jubilada, superaron el límite reservado a las meras incomodidades y la tornan acreedora de un resarcimiento.

En consecuencia, se fija la cuantía del daño reclamado en la suma de \$ 50.000. El monto por daño moral se fija a la fecha de la constatación de los daños (**03/11/2015**) y se le aplicarán la tasa pura del 8% anual desde el 03/11/2017 hasta la fecha de la sentencia; y desde esa fecha en caso de incumplimiento se aplicarán intereses de la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, hasta su total y efectivo pago.

A tenor de las consideraciones y fundamentos dados, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios iniciada por **MARÍA IMELDA LUCÍA ALBORNOZ BARRERA** en contra de **NORAH SORAYA SAHAD** y **PEDRO EDUARDO GONZÁLEZ**, en razón de lo considerado.

#### **IV.- COSTAS**

Si bien la demanda prospera parcialmente conforme lo considerado, en virtud de lo previsto en el último párrafo del artículo 63 del CPCyC y 61 de igual cuerpo normativo, las costas por el principal se imponen a la parte demandada en su totalidad.

Habiéndose diferido para su oportunidad la imposición de las costas de los incidentes deducidos en la audiencia celebrada en fecha 05/04/2022, procederé a expedirme al respecto.

1- La parte demandada interpone recurso de revocatoria en contra de la providencia dictada en el **Cuaderno de Prueba N° 3 de la actora**, solicitando la reformulación de la pregunta N° 3. Corrido el traslado, la parte actora se allana al planteo formulado solicitando se libere de costas. El Juzgado hace lugar a la revocatoria deducida y ordena se reformule la referida pregunta.

En virtud de lo expuesto, **las costas de la presente incidencia se imponen por el orden causado (conf. Art.61 Procesal)**

2- La parte actora se opone en el **Cuaderno de Prueba N° 1 de la Demandada** a la agregación del instrumento obrante en el punto N° 7. Corrido el pertinente traslado, la demandada solicita se rechace el planteo formulado con costas. El Juzgado no hace lugar a la oposición deducida.

Por ello, **las costas se imponen a la parte actora (conf. Art 61 Procesal).**

3- La parte actora se opone en el **Cuaderno de Prueba N° 2 de la Demandada** a la agregación de prueba informativa del demandado en los puntos N° 5, 6, 7 y 8, por las razones expuestas en la audiencia. Corrido el pertinente traslado, la demandada solicita se rechace el planteo deducido con costas. El Juzgado hace lugar a la oposición formulada.

**En consecuencia, las costas se imponen a la demandada SAHAD NORAH SORAYA (conf. Art. 61 Procesal)**

4- La parte actora plantea revocatoria parcial respecto del cuestionario presentado en el **Cuaderno de Prueba N° 3 de la demandada**, en particular en relación a la pregunta N° 4. Corrido el pertinente traslado, la parte demandada solicita se rechace el recurso interpuesto con costas. El Juzgado no hace lugar a la revocatoria.

Por lo expuesto, **las costas se imponen a la parte actora (conf. Art.61 Procesal)**

## **V.- HONORARIOS**

Debiendo regular honorarios a los profesionales intervinientes se tomará como base la suma reclamada en la demanda de **\$209.784,92 al 03/11/2015** (fecha de constatación de los daños). Adicionando a dicha suma desde la fecha referida y hasta el **31/07/2023 los intereses de la tasa activa que publica el Banco de la Nación Argentina**, corresponde el porcentaje de **348,12%**, ascendiendo el total al monto de **\$940.087,55**.

Atento al carácter de la intervención, etapas cumplidas, valor de la labor desarrollada en autos y lo dispuesto por los **Arts. 15, 38, 39 y 42 de la ley 5480** (conf. texto consolidado con Ley N° 6508) se procederá sobre la base señalada a aplicar el **14%** de la escala del Art. 38 para regular los honorarios correspondientes a la letrada interviniente por la parte actora y un **7%** para el letrado interviniente por la demandada **SAHAD NORAH SORAYA**, con más un **55%** para cada correspondiente a los honorarios procuratorios.

Los valores resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal previsto en el art. 38 de la LA, en relación a los estipendios correspondientes al letrado interviniente por la demandada **SAHAD NORAH SORAYA** razón por la cual los mismos se regulan en el valor equivalente a una consulta escrita.

Ahora bien, cabe señalar que no corresponde agregar nuevamente a la suma regulada (valor establecido para una consulta escrita) el cincuenta y cinco por ciento (**55%**) que la ley prevé para el apoderado cuando el profesional actúa en el doble carácter (patrocinante y apoderado), por cuanto la regulación efectuada da como resultado un valor inferior al establecido para una consulta escrita.

Cabe indicar sobre la tasa aplicable para la actualización de los estipendios regulados que con fecha 11/02/15, la CSJT, en los autos caratulados "Alvarez Jorge Benito s/Prescripción Adquisitiva- Inc. de Regulación de Honorarios", expresa: "(...) atento a la especial naturaleza del crédito ejecutado, que funciona como remuneración personal del trabajo profesional (art. 1 ley 5480), el mismo reviste carácter alimentario (Conf. CSJT- Sent. n° 361-21/05/12) por lo que corresponde se devengue con tasa activa del Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuentos de documentos

desde la mora al efectuar el pago (...)".

Por lo expuesto, corresponde que el capital de los honorarios regulados devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Respecto a la regulación por los **incidentes** deducidos en autos, se aplicarán los porcentajes establecidos en el Art. 59 de la ley 5480 (**10% y 20%** según el resultado obtenido).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** parcialmente a la demanda de daños y perjuicios promovida por **MARÍA IMELDA LUCÍA ALBORNOZ BARRERA** en contra de **NORAH SORAYA SAHAD** y **PEDRO EDUARDO GONZÁLEZ**, en razón de lo considerado. En consecuencia, condenar a los demandados a abonar a la actora dentro de los **DIEZ DIAS** de quedar firme la presente, las siguientes sumas: 1) **\$99.245,96 (PESOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 96/100)** en concepto de daño emergente. A dicha suma se le aplicará la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, desde el **03/11/2015**, fecha de constatación de los daños hasta su efectivo pago. 2) **\$35.200 (PESOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS)** en concepto de indemnización por privación de uso (lucro cesante) más intereses de la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de mora (**02/11/2015**) hasta su efectivo pago. 3) **\$50.000 (PESOS CINCUENTA MIL)** en concepto de daño moral. A dicha suma se le aplicará la tasa pura del **8% anual** desde el **03/11/2015** (fecha de constatación de los daños) hasta la fecha de la sentencia; y desde esa fecha en caso de incumplimiento se aplicarán intereses de la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, hasta su total y efectivo pago.

**II.- COSTAS** por el principal a la parte demandada por resultar vencida, y por los incidentes según se considera.

#### **III.- REGULAR HONORARIOS:**

##### **A) POR EL PRINCIPAL:**

A la letrada **AUDELINA SANDOVAL**, en el carácter de apoderada de la parte actora en la suma de **PESOS DOSCIENTOS CUATRO MIL (\$204.000).**-

Al letrado **PEDRO A. ARGAÑARAZ**, en el carácter de apoderado de la demandada **NORAH SORAYA SAHAD**, en la suma de **PESOS CIENTO CINCUENTA MIL (\$150.000).**-

##### **B)POR EL INCIDENTE DE REVOCATORIA DEDUCIDO Y RESUELTO EN CUADERNO DE PRUEBA N° 3 DE LA ACTORA** (costas por el orden causado):

A la letrada **AUDELINA SANDOVAL**, en el carácter premencionado, en la suma de **PESOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS (\$20.400).**

Al letrado **PEDRO A. ARGAÑARAZ**, en el carácter premencionado, en la suma de **PESOS TREINTA MIL (\$30.000).**-

##### **C) POR EL INCIDENTE DE OPOSICIÓN DEDUCIDO Y RESUELTO EN CUADERNO DE PRUEBA N° 1 DE LA DEMANDADA** (costas a la parte actora):

A la letrada **AUDELINA SANDOVAL**, en el carácter premencionado, en la suma de **PESOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS (\$20.400).**

Al letrado **PEDRO A. ARGAÑARAZ**, en el carácter mencionado, en la suma de **PESOS TREINTA MIL (\$30.000).**

##### **D) POR EL INCIDENTE DE OPOSICIÓN DEDUCIDO Y RESUELTO EN EL CUADERNO DE PRUEBA N° 2 DE LA DEMANDADA** (costas a la demandada **NORAH SORAYA SAHAD**):

A la letrada **AUDELINA SANDOVAL**, en el carácter premencionado, en la suma de **PESOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS (\$40.800)**.

Al letrado **PEDRO A. ARGAÑARAZ**, en el carácter premencionado, en la suma de **PESOS QUINCE MIL (\$15.000)**.

**E) POR EL RECURSO DE REVOCATORIA DEDUCIDO Y RESUELTO EN EL CUADERNO DE PRUEBA N° 3 DE LA DEMANDADA (costas a la parte actora):**

A la letrada **AUDELINA SANDOVAL**, en el carácter mencionado, en la suma de **PESOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS (\$20.400)**.

Al letrado **PEDRO A. ARGAÑARAZ**, en el carácter mencionado, en la suma de **PESOS TREINTA MIL (\$30.000)**.

**F) POR EL RECURSO DE REVOCATORIA DEDUCIDO EN FECHA 08/07/2022 Y RESUELTO EN 17/08/2022 (costas a la demandada NORAH SORAYA SAHAD):**

A la letrada **AUDELINA SANDOVAL**, en el carácter premencionado, en la suma de **PESOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS (\$40.800)**.

Al letrado **PEDRO A. ARGAÑARAZ**, en el carácter premencionado, en la suma de **PESOS QUINCE MIL (\$15.000)**.

**HAGASE SABER.-**

**FDO. DRA. MARIA FLORENCIA GUTIERREZ**

**-JUEZ-**

**Actuación firmada en fecha 16/08/2023**

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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