

Expediente: **2145/21**
Carátula: **ROSS DORA MAGDALENA Y OTRO c/ LEANDRINI CARLOS EDUARDO Y OTROS s/ COBRO DE PESOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **24/12/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20260292081 - ROSS, DORA MAGDALENA-ACTOR
90000000000 - LEANDRINI, CARLOS EDUARDO-DEMANDADO
90000000000 - KANAN, ALEXIA-DEMANDADO
90000000000 - KANAN, CARLOS MARCELO-DEMANDADO
20260292081 - DIAZ ROSS, MARIANO GERARDO-APODERADO COMUN DE LA PARTE ACTORA

JUICIO: "ROSS DORA MAGDALENA Y OTRO c/ LEANDRINI CARLOS EDUARDO Y OTROS s/ COBRO DE PESOS". Expte. N° 2145/21.-

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 2145/21



H106038231047

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IVª Nominación

JUICIO: "ROSS DORA MAGDALENA Y OTRO c/ LEANDRINI CARLOS EDUARDO Y OTROS s/ COBRO DE PESOS". Expte. N° 2145/21

San Miguel de Tucumán, 23 de diciembre de 2024

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: “ROSS DORA MAGDALENA Y OTRO c/ LEANDRINI CARLOS EDUARDO Y OTROS s/ COBRO DE PESOS”, y;

RESULTA:

Que se presenta el letrado Anibal Gabriel Gonzalez MP 5468, en representación de la parte actora Dora Magdalena Ross; DNI n° 14.084.805 y; Mariano Gerardo Diaz Ross, DNI N° 39.732.022, e inicia demanda de cobro de pesos y daños en la propiedad, en contra de Alexia Kanan, DNI 33.703.053, Carlos Marcelo Kanan, DNI 17.041.486 y Carlos Leandroini, DNI 32.927.363, por la suma de \$ 125.669, con sus intereses desde la mora hasta su efectivo pago, y costas.

Relata que los actores firmaron un convenio en fecha 18/08/18 de alquiler de calle gral paz n° 1756, y que los solicitantes eran los Sres. Carlos Eduardo Leandroini DNI n° 32.927.363, y Alexia Kanan

DNI N° 33.703.053, y como garante solidario el Sr. Carlos Marcelo Kanan DNI N° 17.041.486.

Postula en relación a dicho contrato, que los demandados no abonaron los meses de septiembre de 2018 hasta abril de 2019 del alquiler en cuestión y luego de distintas cartas documentos enviadas, desalojaron la propiedad en abril de 2019; dejando severos daños a la misma y deudas de consumo de servicios e impuestos que estaban a su cargo en el mismo contrato.

En tal sentido reclama: cobro de alquileres devengados desde septiembre 2018 hasta abril 2019 , daño emergente en la suma de: \$41.769; lucro cesante por la suma de \$24.000, daño moral por la suma de \$20.500 y la suma de \$39.400 por gastos de terapia.

Ofrece prueba y solicita el beneficio de justicia gratuita.

Corrido traslado de la demanda, el mismo permaneció incontestado.

Abierta la causa a prueba en fecha 19/06/2024, se celebra la "Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas" prevista en Acordada 1079/2018, en la que se presentó la parte actora y como apoderado común de la Sra. Dora Margarita Ross, el Sr. Mariano Gerardo Díaz Ross DNI 39.732.022, con su letrado apoderado Dr. Anibal Gabriel Gonzalez, MP 5468, oportunidad en la que se declaró la causa de puro derecho y se procedió alegar en forma verbal, habiendo recaído sentencia de beneficio para litigar sin gastos en relación a la parte actora, llamados los autos para resolver , corresponde emitir pronunciamiento.

CONSIDERANDO

1. Las pretensiones. Los hechos. La parte actora promueve demanda a fin de obtener el cobro de los siguientes rubros:

a) cobro de alquileres en relación a los meses septiembre 2018 hasta abril 2019, en virtud del contrato de alquiler del inmueble de calle gral paz n° 1756 y pago de los servicios de luz (EDET) de los meses septiembre y noviembre de 2018 y enero marzo y abril de 2019. Reparaciones de paredes, caída de mampostería, roturas de placares y puertas , cañerías y griferías al mes de abril de 2019. Reclama por este rubro la suma de \$41.769;

b) daños y perjuicios derivados de la privación del uso y goce del bien durante el término de 6 meses por reparación de daños materiales y realización de los trabajos necesarios para dejar el inmueble en buen estado de uso y conservación, estimando la suma de \$24.000;

c) daño moral, reclamando por un lado la suma de \$39.400, por gastos en terapia y la suma de \$20.500, por el rubro propiamente dicho.

Asimismo refiere que los rubros se adeudan los demandados a partir del incumplimiento del contrato de alquiler de calle Gral. Paz n° 1756, desde los meses de septiembre de 2018 hasta abril de 2019, monto que fuera reclamado extrajudicialmente, más no fuera cancelado por el demandado (cfr carta documento de fecha 07/02/2019).

Los demandados Alexia Kanan, Carlos Marcelo Kanan y Carlos Leandrini, pese a estar debidamente notificados de la presente acción, no comparecieron a estar a juicio ni contestaron demanda.

La falta de contestación a la demanda torna aplicable lo dispuesto en los arts. 293, inc. 2, y 193 del CPCCT Ley 6176 (aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 CPCCT-Ley 9531), por lo que en principio cabe tener al accionado por conforme con la autenticidad de la documental acompañada en el escrito inicial y con los hechos allí narrados, los que se tienen por reconocidos atento a la posición procesal por él asumida en el pleito.

En éste sentido, se ha indicado que "tanto la declaración de rebeldía como la falta de contestación de la demanda, si bien no hacen surgir en forma inexorable la conformidad del demandado con su contenido, o con la legitimidad de las pretensiones del actor, ni exime al Juzgador de la obligación de examinar la procedencia de la acción, constituye sin embargo una presunción judicial a favor del actor, y como tal, puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario (Palacio - Alvarado Velloso, Cod. de Proc. Civ., T. VII pag. 438).

Por consiguiente, la norma no conduce inexorablemente a la admisión de la demanda, sino que da lugar a una presunción *iuris tantum* condicionada al cuadro probatorio existente.

Es pacífico el criterio de que se trata de una presunción simple o judicial, de modo que incumbe al Magistrado, en oportunidad de dictar sentencia y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por la parte actora.

De allí que, para arribar a una conclusión positiva sobre éste último aspecto, la presunción desfavorable que genera el silencio derivado de la falta de contestación de la demanda debe ser corroborada por la prueba producida por la actora y por la falta de prueba en contrario de parte de la demandada.

2. Naturaleza de la acción Cabe aclarar que si bien no puede discutirse que ambas obligaciones tienen distinta naturaleza; cobro de alquileres y daños en la propiedad y que cada uno de estos reclamos tiene una vía procesal adecuada; ya que los alquileres cuentan con la vía ejecutiva y la reparación de daños tiene a su disposición el proceso de conocimiento correspondiente, etc. (Cámara Nacional Civil Sala F, 26/9/2007, Calomite, Alberto vs. Consorcio de Propietarios de Av. Pueyrredón 1774/78 y otro: La Ley 30/11/2007). Sin embargo, la doctrina expuesta, no constituye impedimento la renuncia del procedimiento abreviado para uno mayor .

Para analizar la responsabilidad y sus consecuencias tendré en cuenta la normativa vigente al momento en que sucedieron los hechos, por cuanto los efectos de las relaciones jurídicas se rigen por la ley vigente al momento en que éstas se producen (conf. art. 7 CC y C; Kemelmajer en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", pág. 32 y sgtes., ed. Rubinzal - Culzoni).

3. Las pruebas. Trabada en esos términos la litis, corresponde previamente determinar si las partes estaban vinculadas por un contrato de servicio (Art 1251 CCCN).

De las constancias de autos surge que el actor acompañó un contrato escrito de locación del que emerjan las obligaciones de las partes. En efecto, consta en autos un documento firmado por ambas partes que permita identificar el objeto del contrato, el precio convenido, las obligaciones que asumieron las partes, etc.

Siguiendo los lineamientos señalados, adelanto que la presunción favorable a los actores en relación a la existencia del vínculo que los une y parcialmente en relación al rubro daño emergente, y de los cuales se ven corroborados por la prueba documental acompañada con la interposición de la demanda, idónea en su conjunto para generar convicción judicial respecto a la vinculación jurídica entre las partes y la existencia de la deuda cuyo pago se persigue.

Así, tengo que con la demanda la entidad actora acompaña documentación consistente en: Contrato de locación de fecha 18/08/18, DNI de los demandados, Boleta de sueldo, Cartas documentos, Boletas de EDET, comprobante de pago de boletas. Dicha documentación no fue impugnada ni observada por la parte demandada, por lo que razonablemente cabe inferir que resulta auténtica y luce acreditativa de la suma reclamada.

En efecto, de la documentación presentada surge acreditado el vínculo jurídico existente entre las partes, consistente en un contrato de alquiler y que la deuda cuyo pago se persigue encuentra su origen en dicha relación, concretamente en un incumplimiento de pago en que habría incurrido la parte demandada.

El cuadro probatorio descripto valorado en su conjunto lleva a concluir que la actora obtendrá parcialmente lo que pidió en relación al rubro daño emergente y cobro de alquileres por haber demostrado los extremos fundantes de su pretensión, encontrándose acreditada la relación contractual alegada entre las partes como así también la deuda que reclama en su demanda.

a) En estos rubros el actor reclama por un lado el **cobro de alquileres** en relación a los meses septiembre 2018 hasta abril 2019 monto que surgiría del contrato de alquiler del inmueble de calle gral paz n° 1756 , y por el otro **gastos de servicios de luz -EDET-** (\$6.769) y **reparaciones** de paredes, caída de mampostería, roturas de placares y puertas , cañerías y griferías al mes de abril de 2019. Ascendiendo a un total de \$41.769

En relación a los alquileres devengados de septiembre 2018 a abril 2019, en el mencionado contrato de locación se convino un plazo de duración de 24 meses desde el 18/08/2018 al 18/08/2020 (cláusula segunda); y un canon locativo de \$4.000 . Así tengo presente que la parte actora demanda por los alquileres de septiembre 2018 a abril 2019. Conforme lo considerado existiendo un contrato de alquileres firmados por las partes no existiendo prueba alguna de pago, corresponde hacer lugar en relación al rubro por la suma de \$32.000.

En cuanto al pago de servicios en en la especie, las partes pactaron en la cláusula séptima del contrato base de la demanda que serían a cargo del locatario “ el pago de EDET AGUA U CLOACA - SOC AGUAS DEL TUCUMAN - SAT SAPEM u organismo que lo reemplace...", En este punto cabe recordar que, conforme lo normado por el art. 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación “La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva”.

Sobre el tema se ha pronunciado la jurisprudencia: "El crédito por alquileres o arrendamientos de inmuebles tiene habilitado en el art. 1208 del CC y C el reclamo judicial por la vía del proceso ejecutivo. Establece esa norma que, “la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva..." (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 3, "Trabaledo Martha Graciela vs. Racedo Adriana Marcela s/ Cobro de Alquileres/Arriendo (Ordinario)", sentencia n°242 del 30/12/2020).

Y también la jurisprudencia ha dicho que: “Conforme lo dispone el art. 1581 del Código Civil, el juicio ejecutivo procede por el cobro de alquileres y también por cualquier otra deuda que se derive de la locación. En el caso, el título no resulta completo respecto a los servicios pues no fueron agregadas las boletas a partir de las cuales se determina el monto de lo reclamado, y por ende la liquidez de la deuda de dichos rubros. Esto respecto a la ejecución de los servicios de agua, luz y gas” (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 1, “Carrizo Claudia Mabel vs. Roldan Silvia Mónica y Otra s/ Cobro Ejecutivo de Alquileres”, sentencia n°158 del 13/05/2011).

Así, a fin de justificar los importes que se demandan por tales conceptos, el actor adjuntó en formato digital las facturas impagas y comprobantes de pago a su cargo, cuyo originales que se encuentran reservados, por lo que en relación a ello el presente rubro prosperará.

Sin embargo en relación a la pretensión de restituir el valor de las reparaciones de paredes, caída de mampostería, roturas de placares y puertas , cañerías y griferías al mes de abril de 2019, adelanto su improcedencia. Si bien su obligación de resarcimiento surge de la clausula décima del

contrato de locación , no es razonable que prospere el rubro si no se probó efectivamente su deterioro , ni se acercaron presupuestos de reparaciones o facturas de gastos de los mismos. El hecho de haber existido un contrato de alquiler entre las partes y boletas de servicios impagos no hace presuponer que hubo deterioros en el bien inmueble, los cuales deben debidamente probados.

El daño material o patrimonial es definido como “una lesión al patrimonio de la víctima que se representa en la afectación (total o parcial) de un bien o en un determinado gasto.

Es decir, conlleva un menoscabo en un valor económico del sujeto. Ese menoscabo conculca intereses patrimoniales individuales o colectivos que integran la esfera de actuación lícita del damnificado y que, a su vez, se puede bifurcar en daño emergente o lucro cesante.

En la materia el daño emergente está compuesto por el costo de reparación del daño causado y por los gastos que se hayan ocasionado o que se vayan a ocasionar debido al detrimento. Es decir el ítem indemnizatorio será el reintegro del dinero abonado o el necesario para hacer frente a los arreglos de los daños del sufridos -que es el perjuicio concreto-. Esa suma debe ser suficiente para poner al bien en las condiciones que se encontraba”

Sin perjuicio de ello, en la especie, se trata de un rubro que tiene como base un daño que debe ser probado por la actora en cuanto a su existencia, situación que no se configura en autos, ya que no existen fotografías, ni constancias policial de los daños, como así tampoco surgen presupuestos de reparaciones, ni facturas de compras de materiales, que hagan suponer que hubo erogaciones que deben ser reembolsadas. La parte actora solo se limitó a acompañar un recibo del cual no se puede extraer ningún tipo de información que permita generar una convicción positiva respecto de su pretensión, así tengo presente que del cotejo de las constancias de la causa surge una absoluta orfandad probatoria sobre el daño causado . Así tengo presente lo sostenido por la doctrina en el sentido que "es indudable que quien omite probar, no obstante la regla que pone tal actividad a su cargo, se expone al riesgo de no formar la convicción del juez sobre la existencia de los hechos de que se trate y, por consiguiente, a la perspectiva de una postura desfavorable. La actividad probatoria constituye, pues, como toda carga procesal, un imperativo del propio interés” (Palacio, Lino, "Manual de Derecho Procesal Civil", Ed. Abeledo-Perrot, 2004, p. 399).

Cabe recordar que para que prospere la pretensión indemnizatoria intentada en los términos planteados al iniciar la demanda, el daño debe ser cierto en cuanto a su existencia, no hipotético, potencial ni conjetural, pues el perjuicio debe consistir en un detrimento real y no en meras especulaciones.

Conforme tiene dicho la jurisprudencia que comparto “es necesario remarcar que, el reclamo de reparación formulado por la actora se torna procedente siempre que se justifique un daño cierto. Sin daño no se genera la obligación de reparar por lo que conforma un elemento capital para la existencia de responsabilidad.

Así lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia de la Nación al señalar que “para que el daño sea resarcible ha de ser cierto y no eventual o hipotético, esto es real y efectivo. Debe haber certidumbre en cuanto a su existencia misma en el caso del daño actual; o suficiente probabilidad, de acuerdo al curso natural y ordinario de los acontecimientos (art. 901 del Cód. Civil), de que el mismo llegue a producirse, como previsible prolongación o agravación de un perjuicio ya en alguna medida existente, en el supuesto de daño futuro” (CSJN, Fallos: 317:1225).

En ese sentido, se observa que en ésta pretensión resarcitoria la demandante no ha probado con éxito -como consecuencia directa y necesaria- la existencia del daño que amerite su procedencia.

En su mérito, corresponde desestimar el ítems en lo referente a reparaciones de paredes, caída de mampostería, roturas de placares y puertas , cañerías y griferías al mes de abril de 2019, y prosperará en relación a gastos de EDET cuyo monto surge de los comprobantes de facturas acompañadas (\$6.769).

b) Daños y perjuicios derivados de la privación del uso y goce del bien durante el término de 6 meses por reparación de daños materiales y realización de los trabajos necesarios para dejar el inmueble en buen estado de uso y conservación, estimando la suma de \$24.000.

Los parte actora reclama la privación del uso del inmueble durante el tiempo que el mismo habría permanecido inutilizado como consecuencia de las reparaciones que expresa se le debieron efectuar y el tiempo que la realización de dichos arreglos demandaron.

Claro esta que la reparación del inmueble genera una indisponibilidad del mismo que se configura como un daño autónomo que no debe confundirse el perjuicio atinente a los daños materiales en el bien raíz. Pero estos son la base que conduce a la admisión de éste otro rubro.

En tal sentido a los fines del análisis de su procedencia tengo presente lo resuelto por la CSJT en los autos “Nadra de Rossini, Julia c/Peralta de Canovoso, Benita E. s/ Resolución de contrato”, sentencia N° 768, del 21/09/01, en cuanto postula que " si está comprobado el daño en el pleito, la indemnización por privación de uso resulta procedente, dado que el art. 267 del CPCC dispone que “la sentencia fijará el importe líquido del crédito o de los perjuicios reclamados con más sus interés, siempre que su existencia esté legalmente comprobada, aunque no resultara justificado su monto”.

Es decir, probada la existencia del daño, el juez debe fijar el monto de la indemnización, y al respecto los daños pueden estar representados por la privación de uso derivada de la falta de entrega oportuna del inmueble.

Dicha privación de uso consiste en el valor locativo del inmueble que, en la especie se reclama. Sin embargo de las constancias de la causa se desprende que no se ha probado categórica ni el daño, ni la existencia de la reparaciones, como así tampoco las ganancias que percibían o dejaron de percibir los actores, por lo que corresponde el rechazo del presente rubro.

c) Daño moral, reclamando por un lado la suma de \$39.400 por **gastos de terapia** y la suma de \$20.500 por el rubro propiamente dicho.

Siguiendo a Pizarro, “el daño moral importa (...) una minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial. O, con mayor precisión, una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial” (Pizarro, Daniel R., Daño moral. Prevención. Reparación. Punición. El daño moral en la diversas ramas del derecho, Hammurabi, Buenos Aires, 2004, p. 31).

En relación a los gastos terapéuticos, la jurisprudencia es conteste al señalar: “Los gastos que demande el tratamiento psicológico pueden ser resarcidos a título de daño patrimonial, para lo cual deben aportarse elementos que permitan cuantificarlo. En ese sentido se ha señalado que aunque se reconozca autonomía conceptual al daño psíquico o psicológico por la índole de la lesión que se causa a la integridad psicofísica de la persona, ello no significa que haya de ser individualizado como un rubro compensatorio autónomo para ser sumado al daño patrimonial o moral..” (Cra. Civ. y Com. Común-Sala IIIa-Autos: Medina Jose Gerardo Matias vs. Flores José Andres s/ Daños y Perjuicio-Sent. Nro. 533-Fecha: 25/11/2014.-

En el caso de daño moral derivado de responsabilidad contractual debemos señalar que no se configura por cualquier molestia que resulte del incumplimiento, ni debe confundirse con las inquietudes o las propias del mundo de los negocios. Las molestias derivadas de un incumplimiento contractual no son suficientes para hacer viable el reclamo por daño moral pues esta noción se halla vinculada con el concepto de desmedro extrapatrimonial o lesión de sentimientos personales en las afecciones legítimas o en la tranquilidad anímica del damnificado, las que no son asimilables a las meras molestias o inquietudes que genera el incumplimiento de una relación contractual; que por otra parte constituye una alternativa no deseable pero que es propia de las contingencias negociales. Para que exista daño moral en materia de responsabilidad contractual es menester que se haya turbado seriamente la moral, el honor, la libertad o los afectos del reclamante o su integridad física o que el incumplimiento le haya producido una lesión en sus sentimientos a causa del sufrimiento o del dolor que le ha producido (Cfme. Salas - Trigo Represas "Código Civil Anotado", t.3, pág. 808; esta misma Sala 1a. en los casos "Villagra de Ramírez S.M. vs. Direct TV Argentina SA - Expte. n°6421 / 17", sent. n° 368 del 06 / 11 / 19 y ots. similares) En tal sentido en la causa no hay una prueba directa acerca de la afectación espiritual que esgrimió el actor, hay no haber probado tampoco las reparaciones que se realizaron tampoco puede inferirse angustia, incertidumbre, desasosiego, inquietud, pérdida de tranquilidad, dolor, pena, molestia derivados de las reparaciones . Todo ello lleva al rechazo de la procedencia del resarcimiento por daño moral y psicológico que se reclama.

4. Corolario: Por todo lo expuesto, no se hace lugar a la presente demanda por la suma de \$35.000 (correspondiente a reparaciones de paredes, caída de mampostería, roturas de placares y puertas, cañerías y griferías al mes de abril de 2019) se rechaza los rubros lucro cesante y daño moral ; con costas a la parte actora.

En efecto, se hace lugar parcialmente a la presente acción seguida en contra de Alexia Kanan, DNI 33.703.053, Carlos Marcelo Kanan, DNI 17.041.486 y Carlos Leandrini, DNI 32.927.363, por el monto de \$32.000 por alquileres impagos correspondiente a los meses de septiembre de 2018 hasta abril de 2019 y \$6.769 que resulta de la suma las boletas impagas de servicio de luz (EDET) conforme lo considerado. Siendo todas ellas obligaciones a plazo, el capital condenado devengará los intereses pactados en el instrumento locativo, no pudiendo superar la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. Cabe aclarar respecto de Carlos Marcelo Kanan al haberse constituido en fiadora solidaria, llana y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el locatario mediante el contrato base de la demanda (cláusula décimo cuarta) y estar las obligaciones cuyo cumplimiento se reclama, comprendidas dentro del plazo de vigencia del contrato en que se sustenta la presente demanda -conforme lo considerado-, la misma se encuentra obligada al pago de la deuda por la que se lleva adelante esta acción también en su contra (art. 1225 del C.C.C.N.).

5. Costas Finalmente, encuentro mérito suficiente para imponer que las costas por el monto por el que prospera la acción, se impondrán a los demandados y que la parte actora asuma las costas por el monto por el que no prospera .

En sustento de ello tengo presente lo dispuesto por los arts. 108 -Ley 6176- y 63 CPCC -Ley 9531- de similar redacción, los que establecen que si el resultado del juicio, incidente o recurso fuera parcialmente favorable para ambos litigantes, las costas se prorratarán prudencialmente, en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos; igualmente disponen que si el éxito de uno de los litigantes fuera insignificante con relación al del otro, las costas se le impondrán en su totalidad.

Conforme tiene dicho la jurisprudencia: "En relación al tópico mencionado, debemos tener presente que existe vencimiento recíproco cuando ninguna de las partes obtiene la satisfacción íntegra de su pretensión o de su oposición, resultando ambas, en forma total o parcial, vencedoras y vencidas (Cám. Fed. de Apel., Mar del Plata; "Millán, Gustavo A. y otros vs. Estado Nacional s/ Ordinario";

10/06/2010; Rubinzal Online; RC J 14869/10). De esta manera, la proporcionalidad con la cual deben distribuirse las costas en caso de vencimientos recíprocos exige emplear un criterio que contemple el éxito obtenido por cada una de las partes del pleito, a fin de establecer quién, en definitiva, resultó sustancialmente vencedor o vencido, ponderando, en cada caso, la medida e importancia de las pretensiones que fueron favorablemente acogidas o rechazadas" (Del voto del Dr. Cáceres) (CJ, Catamarca; "Muñiz de Bulacios, Indiana del Valle y otros vs. Provincia de Catamarca s/ Daños y perjuicios - Recurso de casación"; 17/06/2009; RC J 7056/13) (CDL Sala II, autos: LLARYORA AGUSTIN Y OTRO c/ LLARYORA FERNANDO RAUL Y OTRO s/ RESOLUCION DE CONTRATO / INCUMPLIMIENTO EXPTE. N° 3613/18, sent. 263 de fecha 28/07/23).

En este sentido la actora deberá cargar con las costas por los rubros desestimados, pues no puede considerársela en tal caso como totalmente vencedora en su reclamo a los efectos del art. 68 del CPC, pues el rechazo fue conceptual y no meramente del monto, por lo que la situación encuadra dentro de las previsiones del art. 71 del ritual (C. Civ. y Com. San Nicolás, 29/8/2006, "Buffard, Nany Graciela y otro v. Cabullo, Miguel y/o quien resulte propietario y/o guardador y/o responsable y otros s/daños y perjuicios"; 19/3/2009, "Bermo, Reyne Joaquín y otros v. Calligari, Oscar Mario y otro y/o quienes resulten propietarios, cuidadores, guardadores y/o responsables s/daños y perjuicios"; 5/5/2011, "Estevez Cambra, José María v. Jorge Alberto Caso SA y otra s/daños y perjuicios", Juba sumario B857574).

Asimismo, cabe considerar la posición de los demandados que debidamente notificados asumieron el silencio como modo de expresión. En tal caso, se mantiene el principio cual indica que, la falta de oposición en el proceso -genéricamente considerada no conlleva necesariamente a la eximición de costas respecto de quien guardó silencio; ni supone la condena directa por su ausente manifestación (Osvaldo Gozaíni; Costas procesales, pág. 279). En el caso, resulta justo imposición de costas en forma solidaria.

En virtud de ello y en atención al resultado del pleito, las costas respecto al monto por el que prospera la demanda serán a cargo de los coaccionados en forma solidaria; y por el importe que no prospera la acción costas a a cargo de la acargo del actor.

6 Honorarios En relación a la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes, difiero su pronunciamiento para su oportunidad

Por ello,

RESUELVO:

1) DESESTIMAR la presente demanda por la suma de \$35.000 (correspondiente a reparaciones de paredes, caída de mampostería, roturas de placares y puertas , cañerías y griferías al mes de abril de 2019). **RECHAZAR** a los rubros lucro cesante y daño moral.

2) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda deducida por Dora Magdalena Ross; DNI n° 14.084.805 y; Mariano Gerardo Diaz Ross, DNI N° 39.732.022, en contra de Alexia Kanan, DNI 33703053, Carlos Marcelo Kanan, DNI 17041486 y Carlos Leandroini, DNI 32927363. **CONDENAR** a estos últimos al pago de: **a)** la suma **\$32.000** en concepto de alquileres impagos correspondiente a los meses de septiembre de 2018 hasta abril de 2019 y **b)** la suma de **\$6.769** por facturas impagas de servicios de luz (EDET) de los meses septiembre y noviembre de 2018 y enero marzo y abril de 2019, siendo todas ellas obligaciones a plazo, el capital condenado devengará los intereses pactados en el instrumento locativo, no pudiendo superar la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

3) COSTAS respecto al monto por el que prospera la demanda, serán a cargo de los demandados; y por el monto que no prospera la acción, costas a cargo del actor, conforme a lo considerado.

4) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

MLHL

Actuación firmada en fecha 23/12/2024

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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