

## Daños y Perjuicios por resolución unilateral del contrato de locación

Serebrisky, Alan c/De Andreis, Mirta N. s/Daños y Perjuicios

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil - Sala D

Fecha: -0-2019

### Sumario

Corresponde rechazar la demanda interpuesta por el actor, el cual reclamó por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la resolución unilateral que efectuó del contrato de locación que lo vinculara al locador, realizada a raíz del corte de suministro de gas por parte de la empresa prestadora a partir de la denuncia que hizo por una fuga en el inmueble, en tanto el accionante decidió, sin efectuar comunicación alguna al demandado, dar unilateralmente por resuelto el contrato, por lo que la situación descripta no justifica el proceder adoptado por el locatario, ni su unilateral decisión de resolver el contrato sin anotar previamente a la locadora respecto de la existencia de los apuntados desperfectos e intimar a ésta a repararlos, resultando su accionar contrario a derecho, apresurado e injustificado (art. 1611 del Cod. Civ.).

La locación es un contrato de tracto sucesivo, por el que después de entregar la cosa, el locador está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, aminorar o crear embarazos a ese goce.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil - Sala D

Buenos Aires, 16 de Agosto de 2019.-

A la cuestión propuesta la Dra. Liliana E. Abreut de Begher, dijo:

### I) Apelación y Agravios:

Contra la sentencia de fs. 219/221, apela la parte actora a fs. 227, con recurso concedido libremente a fs. 228.

A fs.251/258 el recurrente expresó agravios.

Habiéndose corrido el pertinente traslado, el mismo fue contestado a fs. 260/261 por la demandada.

Con el consentimiento del llamado de autos a sentencia de fs. 265 las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un pronunciamiento definitivo.

### II) La Sentencia.

A fs. 219/221 se dictó sentencia rechazándose la acción intentada por el Sr. Serebrisky contra la Sra. Mirta Norma De Andreis, con costas al accionante vencido Por último, se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes.

### III) Agravios:

El demandante vierte sus quejas a fs. 251/258.

Se alza por considerar desacertado el encuadre legal establecido por la anterior magistrado a los fines de resolver el entuerto planteado.

Aduce que no puede perderse de vista que su parte actuó en un estado de necesidad amparado en lo dispuesto por el art. 1718 apartado c del CCYCN.

Agrega que a diferencia de lo que ocurría en el Cód. Civ. derogado, el nuevo ordenamiento legal se refiere expresamente a las causas de justificación, que obstan a la ilicitud del hecho o la omisión que lo produce.

Asegura que sufrió un daño involuntario por parte del locador en cuanto a la fuga intensa de fluido gasífero, que encuadra, por otro lado en lo normado en los arts. 907 y 1604 inc. 5) del Cód. Civ. hoy derogado.

Entiende que las pretensiones de la ?a-quo? de exigirle que una situación excepcional como la que sucediera actuara en la emergencia anoticiando previamente a la locadora respecto de la existencia de desperfectos y la intimara a repararlos resulta inaplicable al caso de marras.

Rememora la prueba aportada al presente proceso y concluye que la sentencia de grado debe ser revocada, y en su virtud, hacerse lugar a la acción intentada en todas sus partes, con costas de ambas instancias a cargo de la accionada vencida.

#### IV) Solución:

A) Ante todo debo señalar que el presente caso debe ser dilucidado bajo la normativa del Cód. Civ., conforme lo establece el art. 7 del Cód. Civ. y Comercial, vigente desde el 1 de agosto del año 2015, por haberse producido los efectos de la relación jurídica en análisis durante la vigencia de la anterior legislación.

Ello es así, por tratarse del incumplimiento de una relación jurídica obligatoria nacida del contrato, que no es un efecto o consecuencia de esa relación, sino un hecho modificatorio, y, como tal, se debe regir por la ley vigente al momento en que ese hecho se produjo, no el de la celebración del contrato, sino el del incumplimiento (conf. Heredia, Pablo D., El derecho transitorio en materia contractual, 1/7/2015, La Ley Online AR/ DOC2137/2015) b) No se encuentra controvertida la relación contractual que unió a las partes durante la vigencia del contrato de locación del inmueble de la demandada sito en la calle Leopoldo Marechal 1271, Planta Baja, unidad funcional N° 2 de esta ciudad por el lapso comprendido entre el 1° de noviembre de 2014 y el 31 de octubre de 2016 (v.fs. 2/4 del expediente N° 63.785/15 seguido entre las partes sobre desalojo y que en este acto se tienen a la vista), por lo que no ahondaré sobre la cuestión.- Antes de continuar con el análisis del plexo probatorio, viene al caso recordar que la locación es un contrato de tracto sucesivo, por el que después de entregar la cosa, el locador está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, aminorar o crear embarazos a ese goce (arts. 1515, 1516 a 1519, 1521 y 1522 y concordantes del Cód. Civil).

C) Ahora bien, tal como lo estableciera la anterior magistrado, de la propia versión suministrada por el accionante se desprende que éste, con fecha 30 de abril de 2015 denunció ante la empresa ?Metrogas? el fuerte olor a gas que se percibía dentro del inmueble arrendado, habiéndose clausurado el suministro con fecha 6 de mayo de aquel año por haberse comprobado un escape en la prolongación interna del edificio o de alguna de sus unidades hasta que quedó rehabilitado casi un mes después, el 4 de junio (v.fs. 91, 93 y 168 de estas actuaciones).

El actor también afirmó, que, sin efectuar comunicación formal alguna a la locadora, el mismo día de la denuncia realizada dejó las llaves del departamento en la inmobiliaria que ostentaba el carácter de intermediaria entre las partes (Malabia Propiedades) y dio por resuelta la locación de manera unilateral.

Tampoco se encuentra discutido, que recién varios días después, el 8 de mayo de aquel año, envió carta documento a la aquí demandada haciéndole saber que había entregado las llaves del bien locado en la inmobiliaria ?ut supra? referida y dado por finalizado el contrato que las unía.

Dicha misiva fue recepcionada por la Sra. De Andreis el día 14 de aquel mes y año.

Ahora bien, debe recordarse que el art. 1518 del C.C vigente al momento de locación disponía que cuando el locador no hiciera, o retardare ejecutar las reparaciones o trabajos que le incumbe hacer, el locatario se encontraba autorizado a retener la parte del precio

correspondiente al costo de las reparaciones o trabajo, y si éstos fuesen urgentes, podía ejecutarlos a cuenta del locador.

Previo a ello, el locatario debía intimar al locador a la realización de las reparaciones necesarias y recién si éste no las efectuaba, quedaba abierta la posibilidad de ejecutarlas por un tercero por cuenta del locador, previa autorización judicial, conforme lo disponían los arts. 505, inc. 2º y 630 del Cód. Civ..

Dándose, por otro lado, el supuesto de que el locador se hubiese dispuesto a realizar las reparaciones bajo su cargo, y si ellas interrumpiesen el uso o goce de lo estipulado, en todo o en su parte, o fuesen muy incómodas al locatario, éste recién podía exigir, según las circunstancias del caso, la cesación del arrendamiento o una baja proporcional al tiempo que duren las reparaciones, encontrándose habilitado asimismo si el locador no prestaba la conformidad a la cesación del pago del precio o la baja de él, a devolver la cosa y disolver el contrato (conf. arts. 1518 y 1519 del C.C).

Fíjese, que la resolución del contrato solo procedía si el locador, fehacientemente notificado, no consentía la cesación del arriendo o su disminución, resultando a todas luces contraria a derecho, apresurada e injustificada la rescisión del contrato de alquiler que unía a las partes efectuada por el Sr. Serebrisky, por lo que la presente acción no podrá tener favorable acogida.

A mayor abundamiento, y tal como se estableciera en la anterior instancia, sí el actor se creyó con derecho a finiquitar la relación contractual con la demandada, debió de haber obrado de acuerdo con lo normado por el art. 1611 del plexo normativo vigente en su época y no dejado intempestivamente las llaves del bien locado en el local de la inmobiliaria ?Malabia?.

En virtud de todo ello, propongo al acuerdo la confirmación del fallo cuestionado en cuanto rechazó la presente acción resarcitoria.

V) Costas Las costas de esta instancia deben ser soportadas por la parte actora por haber resultado vencida (conf. art. 68 C.P.C.C.N.).

VI) Colofón Por todo ello y si mis distinguidos colegas compartieran mi opinión, propicio al Acuerdo: 1) Se confirme el pronunciamiento recurrido en todo lo que ha sido materia de agravios y apelación; 2) Se impongan las costas de esta alzada a la parte actora por haber resultado vencida (art. 68 C.P.C.C.N.); 3) Se conozca acerca de los recursos de apelación interpuestos contra la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes y se estipulen los emolumentos de esta Alzada; 4) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 párrafo segundo del ritual y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- Así lo voto.

Los Señores Jueces de Cámara doctores Víctor Fernando Liberman y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher , votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- VICTOR FERNANDO LIBERMAN- PATRICIA BARBIERI.-

Este Acuerdo obra en las páginas nº a nº del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

Buenos Aires, de agosto de 2019.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Confirmar el pronunciamiento recurrido en todo lo que ha sido materia de agravios y apelación; 2) Imponer las costas de esta alzada a la parte actora por haber resultado vencida (art. 68 C.P.C.C.N.); 3) Conociendo los recursos contra la regulación de honorarios de fs. 221 vta., toda vez que la parte actora quedó notificada de ella a través de cédula electrónica librada el 27 de septiembre de 2018, y que la notificación personal o en su domicilio denunciado ordenada a fs. 233 era requerida al solo efecto de hacerle saber los honorarios de su propio letrado (conf. art. 54 de la ley de arancel 27.423), el interpuesto a fs. 247 contra las retribuciones, por altas, resulta extemporáneo en cuanto alcanza a las fijadas a los restantes profesionales, lo que así se declara.

Teniendo en cuenta la naturaleza, importancia y extensión de los trabajos realizados en autos; las etapas cumplidas, distinguiendo las llevadas a cabo bajo la vigencia de las Leyes Nº 21.839 y 27.423 (conf. CSJN, ?Establecimiento Las Marías c/Misiones, Provincia

de s/acción declarativa?, 4/9/2018); el monto reclamado en la demanda; la proporción que deben guardar los honorarios de los peritos con los de los letrados; la incidencia de su labor en el resultado del pleito; lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 37 y 38 de la Ley N° 21.839 y su modificatoria 24.432, los arts. 1, 16, 21, 22, 24, 26, 29 y 51 de la Ley N° 27.423 y el valor de la UMA establecido para la fecha de la regulación por la Acordada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación N° 27/2018 y para la actualidad por la Acordada N° 20/2019, se elevan los regulados a la Dra. Edith Esther Dacal, letrada patrocinante de la demandada, a pesos cinco mil ochocientos (\$ 5.800) por las dos primeras etapas del proceso y a 2,5 UMA por la tercera, equivalentes al día de la fecha a pesos cinco mil novecientos noventa y cinco (\$ 5.995), y se confirman, por haber sido apelados sólo por altos, los correspondientes al Dr. Luis Fernando Shuster, letrado patrocinante del actor, y, por ser ajustados a derecho, los fijados al perito ingeniero Roberto Jorge Muñiz.

Por la actuación ante esta alzada, se regula la retribución del Dr. Luis Fernando Shuster en 1 UMA, equivalente a pesos dos mil trescientos noventa y ocho (\$ 2.398), y la de la Dra. Edith Esther Dacal, en 1,6 UMA, equivalente a pesos tres mil ochocientos treinta y siete (\$ 3.837) (art. 30 Ley N° 27.423 y Acordada CSJN 20/2019).

La Doctora Patricia Barbieri deja constancia de que, si bien entiende que la nueva ley de aranceles profesionales N° 27.423 es aplicable a toda regulación de honorarios que no se encuentre firme, aun tratándose de trabajos llevados a cabo con anterioridad (conf. Esta Sala, en autos ?Pagliaro, Claudia Alicia c/Banco Comafi S.A. y otro s/daños y perjuicios? del 21/3/18), atento la mayoría conformada en el Tribunal en torno a la cuestión, no se extenderá a su respecto. 4) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 párrafo segundo del ritual y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.-

Liliana E. Abreut de Begher - Víctor Fernando Liberman - Patricia Barbieri