

Demanda Falta De Contestacion Efectos Inhabilidades Conyuges Caracteristicas Fundamentos

JURISPRUDENCIA

Demanda. Falta de contestación. Efectos. Inhabilidades. Cónyuges.

Características. Fundamentos La sanción que el art. 143 del Código Procesal Civil y Comercial de Santa Fe prevé es un reconocimiento implícito de los hechos articulados por el actor, mas no conlleva la admisión lisa y llana de la pretensión, en razón de que es el juez el que debe determinar si el hecho reconocido se encuentra amparado en una norma abstracta.

RAFAELA, 22 de Junio de 2017 Y VISTOS: Estos caratulados: Expte. 1384/2016 - BONINO, MARGARITA EUGENIA c/ TORRES, BEATRIZ NILDA y PAUTASSO, JOSE SANTIAGO s/ SUMARIO, de trámite por ante este Juzgado de Primera Instancia de Circuito N°5 de Rafaela, de los que RESULTA: 1) Que la Sra. MARGARITA EUGENIA BONINO, por apoderada, interpuso contra BEATRIZ NILDA TORRES y JOSÉ SANTIAGO PAUTASSO y/o quien o quienes resulten responsables demanda sumaria por cobro de la suma de PESOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO con 35/100 (\$52.664,35), con más intereses fijada contractualmente, costos y costas. 2) Para reclamar ello, adujo que arrendó a la Sra. TORRES el inmueble de calle E. Farauldello N°1787 de Rafaela, mediante contrato que adjunto -cuya copia obra agregada a fs. 3/4- pactándose una canon locativo de \$61.800, pagadero en cuotas mensuales de \$2.250 durante los primeros 12 meses y \$2.900 los restantes meses del contrato, con más impuesto inmobiliario, tasa municipal, consumo de energía eléctrica y servicio de agua potable. Sostuvo que en dicho contrato se constituyó como deudor solidario, liso y llano pagador de toso lo que pudiese adeudar la locataria el Sr. PAUTASSO. 3) Agregó que desde su inicio la locataria venían abonando los alquileres pactados, hasta setiembre de 2015 en que dejó de cumplir con sus obligaciones. Con motivo de ello, en fecha 17/09/2015 se remitió cartas certificadas con AR a los demandados comunicándoles la voluntad del propietario de no renovar el contrato de locación mencionado. 4) El día 4 de febrero del 2016 -dijo- la locataria hizo entrega de la llaves del inmueble arrendado y con motivo del estado en que fue encontrado el inmueble se remitieron nuevas certificadas en fecha 05/02/2016 comunicando a la locataria y su codeudor el estado en el que se encontraba el inmueble al momento de su recepción, detallando los daños verificados. 5) Manifestó que las tareas de reparación y acondicionamiento del inmueble demandaron gastos de \$31.556,16 y la imposibilidad de disponer los inmuebles durante un mes y medio. A fs. 27 vto y 28 discrimina detalladamente los rubros reclamados, a saber: tareas de reparación y acondicionamiento del inmueble (\$31.556,16); un mes y medio de alquiler durante periodo de obras (\$4.350,00); costo revelado fotografías demanda (\$432,00); alquileres setiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015 y enero 2016 (a razón de \$2.900 por cada mes = \$14.500,00); tasa municipal cuotas 9/15, 10/15, 11/2015, 12/2015, 1/16 (a razón de \$98,36 por cada cuota = \$491,80); consumo agua cuota 5/15 (\$79,20), 6/12 (\$86,13); costos de franqueo (\$612,00); consumo energía/reconexión (\$106,96); alquiler contenedor limpieza (\$450,00). 6) Acompañó con su demanda las misivas referenciadas (fs. 6/11), constancia de restitución de inmueble (fs. 12), documentación fotográfica (13/18vto) y facturas varias (fs. 19/26). 7) Al no haber comparecido los demandados a estar a derecho, se los declaró rebeldes a fs. 34 y 36, luego de lo cual se les corrió el traslado de la demanda (fs. 39), perdiendo su derecho al responde y se llamaron autos para resolver (fs. 44). Llamamiento que quedó firme, por lo que éstos actuados se encuentran en estado de ser resueltos para definitiva. Y CONSIDERANDO: 1) Que, sabido es, en el régimen procesal vigente, la contestación de la demanda reviste importancia fundamental por cuanto cierra el ciclo de los actos introductivos de la instancia: a partir de ese momento quedan definitivamente fijados los hechos sobre los cuales deberá producirse la prueba, y delimita asimismo el ?thema decidendum?, pues la sentencia definitiva sólo puede versar sobre las cuestiones planteadas por ambas partes(1). Por ello es que el silencio del demandado o su respuesta evasiva puede ser interpretada como un reconocimiento tácito de los hechos expuestos en la demanda y crea una presunción de verdad de los sucesos afirmados por el accionante (conf artículos 142, inc. 3, y 143 CPCC). 2) Que en estos actuados, y como se relató anteriormente, los demandados no sólo fueron declarados rebeldes, sino que además no han contestado la demanda, haciéndose efectivos los apercibimientos legales. No obstante lo dicho, tengo para mí -y como se ha sostenido jurisprudencialmente(2)- que la mera incontestación de la demanda, si se produjo prueba en la causa que contradiga lo afirmado al demandar, no es argumento bastante por sí mismo como para hacer lugar a la misma, ya que la presunción que dimana de la incontestación de la demanda no es absoluta y aún cuando genere una inversión del ?onus probandi? no conlleva, ante la sola ausencia de actividad probatoria de la demandada, la indefectible consecuencia de la admisión de la demanda por parte del tribunal, criterio que como tal guarda afinidad con los alcances que deben darse a la preceptiva del art. 162 CPC en materia de efectos de la ?fictio confessio?. 3) Dicho ello, adelanto que admitiré la demanda sólo en forma parcial. Es que del análisis detenido de la prueba colectada en la causa -que fue traída por la propia actora- surge claro que no todos los rubros pretendidos podrán ni deberán

ser acogidos en la sentencia. Me explicaré, haciendo para ello un desagregado de los distintos rubros reclamados. Tareas de reparación y acondicionamiento del inmueble. Gastos de revelado fotográfico. 4) Como mencioné anteriormente (RESULTA, pto. 5) la actora, Sra. Margarita Eugenia BONINO, reclamó el reintegro de los costos por tareas de reparación y acondicionamiento del inmueble por la suma de \$31,556,16 y \$432,00 por gastos de revelado fotográfico que surgen de la suma de los distintos comprobantes de pago y facturas ?A? y ?C? reservados en Secretaría y que tengo a la vista, cuyas copias obran agregadas a autos a fs. 19/24, pero ninguno de esos gastos fue desembolsado por la actora, sino por el Sr. Victor o Víctor Domingo PLENAZZIO, que no sólo no fue parte en el contrato de locación causa de la presente acción, sino que tampoco promovió él mismo la acción de repetición correspondiente. 5) Es decir que, respecto de esos gastos por tareas de reparación y acondicionamiento del inmueble y revelado fotográfico la actora carece de legitimación activa por cuanto no ha logrado demostrar en la causa haber realizado ella misma esos pagos, ni tampoco ello surge de su relato de los hechos en su escrito introductorio (fs. 27/28 vto). Por el contrario, de la prueba reunida en la causa y antes referida surge diáfano que la actora no realizó los pagos que ahora pretende repetir. Debe decirse -en concordancia con lo sostenido por distintos Tribunales provinciales(3)- que no resulta procedente hacer lugar, sin más, a la demanda por la sola circunstancia de la falta de contestación a ella, pues para que la pretensión sea admitida, debe ser justa y estar acreditada en forma, es decir debe verse alcanzada por la presunción de certeza lograda respecto de los hechos allí expuestos y no desvirtuadas por prueba en contrario. Porque son recaudos propios de una demanda judicial expresar en términos claros y concretos qué es lo que se demanda y explicitar los fundamentos de orden fáctico en virtud de los cuales se considera que se es acreedor al reclamo que se formula. Es que, siguiendo el iter interpretativo que expuse anteriormente, en nuestro sistema jurídico la falta de contestación de la demanda no es forzosamente sinónimo de condena, pues ésta no puede fundarse en el solo silencio del remiso sino que junto a la presunción establecida en el art. 143 del código ritual se requiere del aporte de elementos en juicio que proporcionen adecuado sustento fáctico y sustantivo a la pretensión, expuestos suficientemente al demandar y reconocidos implícitamente por el accionado. Admitir esos rubros pretendidos por quien no fue el que efectivamente los abonó en su momento, condenando al demandado a repetírselos, llevaría a la reprochable situación de enriquecimiento sin causa de la actora (art. 1794 CCyC), y colocaría al demandado ante la eventualidad de verse incurso en un nuevo pleito judicial, esta vez con quien habría pagado y soportado realmente esos gastos (en nuestro caso, el Sr. Plenazzio), por aquello de que ?quien paga mal, paga dos veces...? (conf. inteligencia del art 880, 883 y cc. del CCyC). Claro que lo dicho, en modo alguno viene a cercenar los legítimos derechos que le correspondieren a quien efectivamente haya efectuado esos pagos. A aquél tercero lo legitimarán las normas de los arts. 882, 914, y cc., referidos al pago por un tercero y al pago por subrogación, pero ello es harina de otro costal y sobre lo que no me corresponde pronunciarme aquí ni ahora. Ilustrativamente, se ha dicho que ?el juez no es un convidado de piedra en el proceso, ni un dispensador de decisiones a total satisfacción de lo que pretenden los litigantes, sino en tanto y en cuanto ellos aspiren a algo congruente con el derecho vigente. Así, la sanción que el art. 143 del CPCC prevé es un reconocimiento implícito de los hechos articulados por el actor, mas no conlleva la admisión lisa y llana de la pretensión, en razón de que es el juez el que debe determinar si el hecho reconocido se encuentra amparado en una norma abstracta, con aptitud suficiente como para generar algún derecho que, con los hechos reconocidos implícitamente por imperio de ese apercibimiento contenido en el art. 143 CPCC, dé razón a la pretensión y, con ello, que ésta pueda ser admitida en la sentencia?.(4) Sin pretender ser redundante con lo que vengo sosteniendo, no puedo dejar de considerar e insistir en que si bien es cierto que la falta de contestación de la demanda conlleva como apercibimiento ineludible el reconocimiento de los hechos articulados en ella, también lo es que la sentencia que se dicte en mérito a ello debe ser justa, debiendo los hechos que se tengan por ciertos ser subsumidos en la norma legal respectiva que le sirva de sustento a la pretensión actora toda vez que si bien opera el reconocimiento de los hechos invocados en el escrito introductorio, obviamente el órgano jurisdiccional debe meritar al momento de sentenciar, conforme a las circunstancias del caso, la autosuficiencia o no de dicho efecto y la existencia o no del derecho en el reclamo del actor. Y en el sublite, es claro que la actora no tiene derecho a reclamar ese rubro. 6) Tampoco logra conmovier lo dicho la circunstancia de haber efectuado el Sr. Victor o Víctor Domingo Plenazzio cesión de las facturas y tiques en cuestión a la Sra. Margarita E. Bonino, tal como consta al dorso de cada uno de las respectivas facturas y tiques. Es que -aún cuando se tuviera por reconocida la firma allí inserta como del Sr. Plenazzio(5)- si, como se lee en cada uno de esos enunciados, la Sra. Margarita Bonino resulta ser la cónyuge del Sr. Plenazzio, esas cesiones son nulas de nulidad absoluta, en virtud de la inhabilidad que tienen los cónyuges para contratar entre sí bajo el régimen de comunidad, según lo dispuesto por el art. 1002, inciso D, CCyC. Al respecto, cabe resaltar, que en orden a lo dispuesto por el artículo 7 del el CCyC, la inhabilidad mencionada resulta aplicable a los contratos celebrados desde su entrada en vigencia, y a los cónyuges que hubieran celebrado matrimonio con anterioridad a la entrada en vigencia, toda vez que su régimen patrimonial era el de comunidad, y a aquellos que no hubieran celebrado convención de cambio de régimen con posterioridad. No estando acreditado en la causa que esos cónyuges hayan convenido un cambio de régimen, debe entenderse que mantienen el de comunidad. El ordenamiento

jurídico consagra límites a la aptitud genérica de la persona para ser titular de derechos, estableciendo derechos circunscriptos, dichos límites se encuentran fundados en consideraciones de orden superior y que concluyen en que determinadas personas no puedan ser titulares de determinados derechos. Las inhabilidades son impuestas por la ley suspendiendo, transitoriamente, la aptitud de ser titular de determinados derechos, en este caso la transitoriedad podría traducirse en ¿mientras se mantenga la comunidad de bienes de los cónyuges?, y, por lo tanto, con la extinción de la comunidad por cualquiera de sus causales llega a su fin la inhabilidad impuesta. Acompañando a lo sostenido por la doctrina, puede decirse que las inhabilidades para contratar pueden considerarse comprendidas en el concepto amplio de la habitualmente denominada ¿incapacidad de derecho?, expresión sin adecuado rigor técnico que da cuenta de un supuesto en el que una persona que no padece ninguna limitación para actuar y decidir por sí lo mejor para sus intereses, se ve impedida de hacerlo en determinados supuestos concretos.(6) Tal como surge del dictamen de la Comisión Bicameral para la Reforma, Actualización Y Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación, la razón del inciso ?d? del artículo 1002, parece fundarse en la posibilidad de lesión o perjuicio por fraude a los terceros. Por lo que de la interpretación de la norma anterior, puede concluirse que se está ante una cuestión de orden público y, por ende, la nulidad debe calificarse de absoluta ante la presunción de celebrar actos fraudulentos respecto de terceros. A pesar que los terceros tienen siempre el sistema de protección y publicidad para ejercer sus derechos, sea que el acto se celebre entre quienes no son cónyuges entre sí, sean cónyuges con régimen de separación o con régimen de comunidad.(7) De modo que, de lo dicho, ningún efecto tendría la cesión que podría haber sido practicada entre el Sr. Plenazzio y su esposa, la Sra. Margarita E. Bonino, no pasando a ostentar ésta el carácter de acreedora cesionaria por los rubros en cuestión. Se desestimarán en consecuencia los rubros ¿tareas de reparación y acondicionamiento del inmueble? por la suma de \$31.556,16 y ¿revelado fotográfico? por la suma de \$432,00, por improcedentes.

Alquiler de contenedor para limpieza del inmueble. 7) Tampoco habré de hacer lugar al rubro ¿alquiler de contenedor para limpieza del inmueble?, pretendido por la actora. Es que en el relato de los hechos no se hizo ninguna mención a que haya sido utilizado ni que haya debido utilizarse el contenedor cuyo precio pretende repetirse con la acción intentada. Ergo, la presunción del reconocimiento ficto por falta de contestación de la demanda (art. 143 CPCC) no alcanza operatividad: no puede tenerse por reconocido fictamente un hecho que no fue relatado ni aducido en la demanda. Al no haber sido explicitado en forma clara y concreta los fundamentos de orden fáctico en virtud de los cuales la actora se considera acreedora del reclamo que formula por el pretendido uso del contenedor, dicho extremo escapa a la litis y, en definitiva, a la cuestión a decidir en esta causa. Es claro que el objeto de la pretensión (repetición del precio pagado por uso del contenedor) ejercida en la acción, debe encontrar su sustento fáctico y jurídico debidamente expresado en el escrito introductorio, so pena de incurrir el Juez en un supuesto de arbitrariedad por incongruencia si dispusiera admitir dicha pretensión, puesto que decidirá sobre hechos que no resultaron constitutivos de la litis (cnf art. 243 y cc CPCC) La falta de manifestación o invocación en la demanda de determinado hecho que justifique la pretensión que reclama, arrebata a la misma de su causa petendi y consecuentemente de su admisibilidad. A todo evento, tampoco se aprecia ni se infiere -sana crítica mediante- que por los daños denunciados a fs. 27Vto, las tareas de reparación, acondicionamiento y limpieza del inmueble en cuestión justificaran el alquiler de un contenedor como un ¿hecho público y notorio? eximido de demostración necesaria. En síntesis, el alquiler del contenedor no sólo no fue enunciado en el escrito de demanda, por lo que no pudo ser reconocido fictamente por el demandado, sino que tampoco la actora se ocupó de demostrar la necesidad de su utilización o, ni tan siquiera, que ese uso era un hecho ¿público y notorio? que no necesitaba ser demostrado en la causa. Se desestimarán, en consecuencia el rubro ¿alquiler de contenedor?.

Indisponibilidad del inmueble locado por realización de obras. 8) Lo calificado por la actora en su pretensión como ¿imposibilidad de disponer del inmueble? por las tareas de reparación y acondicionamiento, no es ni más ni menos que el comúnmente conocido lucro cesante, es decir aquellas ganancias frustradas que debían lograrse por la víctima con suficiente probabilidad, de no haber ocurrido el ilícito contractual. Principiaré al respecto por poner de resalto que está fuera de discusión que entre actora y demandada existió y celebró el contrato de locación del inmueble de calle E. Faradello 1787 de Rafaela instrumentado mediante la DOCUMENTAL I que obra reservada en Secretaría y que ahora tengo a la vista. La contumacia de la demandada en contestar la demanda hizo efectivo los apercibimientos del art. 143 CPCC y, por tanto, fue reconocido ese contrato como auténtico. En dicho contrato las partes han dejado expresamente manifestado de que la LOCATARIA se ha cerciorado previamente a la firma de dicho convenio del estado general de la propiedad y se obligó, al desocupar, a restituirla del mismo modo en que la recibió, quedando obligada a un uso prudente y respondiendo por los daños y perjuicios (vide cláusula OCTAVO). En correlación a esa obligación de restituir el inmueble en las mismas buenas condiciones en que le fue entregado, las partes pactaron expresamente que ¿si en el acto de restitución del inmueble, éste no se encontrase en las condiciones recibidas, el alquiler seguirá corriendo durante el tiempo que demande la reparación de los deterioros ocasionados...? (vide cláusula DÉCIMO), de modo que para la locataria resultaba obligatorio restituir el inmueble en las mismas buenas condiciones en que lo había recibido (conf art. 959 CCyC). Lo convenido por las partes, está también en consonancia con lo establecido por el

art. 1206 CCyC. 9) El incumplimiento a esa obligación contractual libremente asumida por la locataria, como conducta antijurídica que es, daría lugar a la reparación del daño causado (conf. art. 1716 CCyC), si se configuran los demás presupuestos de la responsabilidad. Por otro lado, vale decir que en el sublite nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad objetiva ya que, de lo convenido por las partes, surge sin hesitación alguna que la locataria deudora debe obtener un resultado determinado: restituir el inmueble locado en las mismas buenas condiciones en que lo había recibido (conf. Art. 1722 CCyC). De modo que no debe indagarse ni probarse que ha mediado al menos culpa de la locataria para atribuirle responsabilidad en los daños causados, sino que bastará con demostrar que el inmueble no fue restituido al LOCADOR en la mismas condiciones en que lo había dado en locación. En ese derrotero, debo decir que encuentro suficientemente probado en autos que el inmueble no fue restituido como debía, en las mismas buenas condiciones en que le fue entregado a la LOCATARIA. En ello es determinante el reconocimiento ficto-operado por la presunción del art. 143 CPCC- sobre los daños enunciados y enumerados por la actora en la demanda a fs. 27 vto. Ese incumplimiento reconocido por la demandada, además es abonado también por la documental fotográfica arrojada con la demanda (e identificada como DOCUMENTAL VII) y que obra reservada en Secretaría y tengo a la vista. Documental que -por otra parte- se condice con los distintos daños que fueron reclamados a la locataria por certificadas sin cubierta con AR N°CU031128642 y N°CU031128639 que fueron remitidos el 05/02/2016 a la Sra. Nilda B. TORRES y al Sr. José S. PAUTASSO, respectivamente y no merecieron refutación por parte de la demandada. Tenemos entonces que: hay conducta antijurídica (incumplimiento contractual), hay factor de atribución (objetivo), hay daño (en el inmueble locado) y relación de causalidad entre la conducta y el daño, por lo que la locataria demandada es responsable del daño contractual sufrido por la actora. Resta cuantificar la indemnización. 10) La indemnización, conforme lo establece el art. 1738 CCyC, comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima, el lucro cesante en el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención y la pérdida de chances. En sublite, las partes han previsto libremente en su contrato de locación la consecuencias que se derivaban del específico incumplimiento contractual de no restituir el inmueble en las mismas buenas condiciones en que lo había recibido la locataria oportunamente (conf. Art. 1728 CCyC), tasando en cierto modo los daños que se provocaren por el incumplimiento contractual en cuestión. Concretamente en la cláusula DECIMO las partes convinieron que ?si en el acto de restitución del inmueble, éste no se encontrase en las condiciones recibidas, el alquiler seguirá corriendo durante el tiempo que demande la reparación de los deterioros ocasionados?. Siendo así, corresponde indemnizar a la locadora actora en la suma proporcional del precio de alquiler mensual por los días que el inmueble estuvo indisponible por la realización de las obras de reparación y acondicionamiento. 11) Si bien la actora pretende por dicho concepto el equivalente a un mes y medio de alquiler (\$4.350,00), considero que ello es excesivo y, por tanto, habré de morigerarlo. En efecto, de la enunciación que hizo la propia actora en su demanda de los daños a reparar (fs. 27 vto) no se aprecia que haya habido tareas que demandaran mayor plazo de realización que el que la propia locadora le concedió a la locataria a través de las certificadas CU031128642 y CU031128639 del 05/02/2016 (identificadas como DOCUMENTAL IV y V) a las que me referí en el considerando 9 y de la constancia de entrega de llaves de fecha 04/02/2016 (identificada como DOCUMENTAL VI). Del detenido análisis de dichos daños se colige fácilmente que, excepto la falta de pintura general del interior, de la pared medianera y del lavadero, todas las ?tareas de reparación y acondicionamiento? se reducen a falta de limpieza (de aberturas, vidrios, etcétera, pastos sin cortar o mal cortados, basura en el patio) y a pequeños arreglos de muy fácil ejecución (timbre no funciona, aplique de luz tampoco; falta colocar un fluorescente que se encuentra en el dormitorio, etcétera). Es razonable colegir que la limpieza de una casa de dos dormitorios, cocina, baño y lavadero no podría llevar más de un día en su ejecución, al igual que las restantes tareas de arreglos menores (colocación de un fluorescente, cambio del timbre, cortar el césped, etcétera). También luce razonable un plazo de 9 días para las tareas de pintura interior y de medianera del inmueble en cuestión, ya que, como se aprecia en la documental fotográfica, los restantes muros de hormigón del patio no presentan vestigios de haber sido pintados nunca. Por otro lado, aparece como abusivo y contrario a la buena fe y a la equidad el hecho de que la actora sólo le haya concedido unilateralmente a la locataria un plazo de diez (10) días para realizar esos mismos trabajos, cuando a ella -dijo- le demandó un mes y medio. Como manifesté, ello luce abusivo y atentatorio contra principios tan caros, como son los de razonabilidad y equidad. 12) Lo dicho me persuade de que el plazo de DIEZ (10) días resultó razonable y suficiente para llevar a cabo esas tareas necesarias y enunciadas en la demanda para el reacondicionamiento del inmueble. De todos modos tengo para mí, que la restitución del inmueble locado a la locadora actora ocurrió recién el día 04 de febrero de 2016, cuando -en rigor- debió ser reintegrado el día del vencimiento, es decir a las veinticuatro horas del día 31 de enero de 2016, lo que será tenido en cuenta a los efectos indemnizatorios por lucro cesante. Por tanto, si el canon locativo mensual ascendía a la fecha del vencimiento del contrato a la suma de \$2.900, la indemnización por la indisponibilidad del inmueble por tareas de reparación y acondicionamiento (10 días) más el plazo que se demoró la locataria en restituir el inmueble en las condiciones en que debía (4 días) ascenderá a la suma de \$1.400, resultante de dividir lo que sería el canon locativo correspondiente al mes de febrero de 2016 por la

cantidad de días de dicho mes (29 días) y multiplicarlo por los 14 días que estuvo indisponible el inmueble para la locadora. Se admitirá el rubro, con los alcances expuestos en el considerando 12. Alquileres adeudados. Tasa municipal, consumo de servicios y gastos de franqueo. 13) La actora reclamó los alquileres adeudados por la locataria correspondientes a los meses setiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2015 y enero 2016, así como la tasa municipal del inmueble locado cuotas 9/15, 10/15, 11/15, 12/15 y 01/16 y los consumos de agua potable cuotas 05/15 y 06/12 y energía eléctrica. 14) El art. 1208 CCyC -aplicable a la especie- establece 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. Siendo que las partes expresamente pactaron en la cláusula SEXTO que será por cuenta de la locataria el pago del impuesto inmobiliario, tasa municipal que grave la propiedad, el consumo de energía eléctrica, el servicio de Aguas Santafesinas SA..., serán admitidos los rubros reclamados que se encuentren debidamente acreditados en la causa. Sobre la acreditación suficiente de los extremos aducidos en la demanda, necesaria aún ante el reconocimiento ficto previsto por el art. 143 CPCC ya me expedí en el considerando 5 precedente y huelga repetirlos aquí en honor a la brevedad. De modo que, en este estado, admitiré la pretensión de alquileres adeudados correspondientes a los meses de setiembre, octubre, noviembre y diciembre 2015, inclusive, y el mes de enero 2016, convenidos en la suma de \$2.900 por mes, lo que hace un total de \$14.500, puesto que están debidamente comprobados con el contrato de alquiler arrimado a la causa y no merecieron prueba en contra que lo desvirtúe. También admitiré la pretensión de consumo de energía eléctrica por la suma de \$106,96, acreditada con la factura emitida por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe que en copia obra agregada a fs. 25 y está identificada como DOCUMENTAL X, ya que la misma corresponde al período 01/12/2015 al 29/01/2016, en plena vigencia del contrato de locación en cuestión. 15) Por el contrario, desestimaré los rubros pretendidos por Tasa municipal y consumo de agua corriente. Es que la absoluta carencia probatoria me impide admitirlos. La actora debió acreditar -como hizo con el consumo de energía eléctrica- que había pagado por dichos conceptos. Pero no lo hizo y deberá atenerse a sus consecuencias. Se desestimarán, entonces, los rubros tasa municipal y consumo de agua corriente pretendidos. 16) Igual suerte correrá el rubro gasto de franqueo. Es que no habiéndose arrimado a la causa ningún comprobante de pago que acredite el gasto efectivamente erogado en tal concepto, no hay manera de admitir esa pretensión. Al respecto debo agregar que, advertido que a las certificadas en cuestión las remitió el corredor interviniente, Norberto Battaglini, tampoco puede inferirse que a dicho gasto efectivamente lo desembolsó la actora. Por el contrario, generalmente los servicios de administración de propiedades realizados por profesionales en la materia o por empresas comerciales comprenden también los gastos que demande la diligente actividad profesional. Es más, por ello es que por esa gestión se acostumbra a cobrar comisiones u honorarios, tanto a la locadora como a la locataria. Por ello, se desestimaré el rubro gasto de franqueo pretendido por la actora. 17) El codemandado José Santiago Pautasso se constituyó por el contrato de locación que dio motivo a la presente acción como codeudor solidario, liso y llano pagador de todo lo que pudiese adeudar la locataria y también de todas las cláusulas componentes del contrato celebrado, por la duración del mismo y más allá del vencimiento, siempre que el mismo continuase ocupando el inmueble alquilado y hasta la entrega de llaves, totalmente desocupado y en las condiciones de uso y conservación a las que se obligó devolver el inmueble la locataria. De modo que, no mediando obstáculo legal alguno, los rubros admitidos serán también extendidos solidariamente al codemandado Pautasso, de conformidad a lo establecido por los arts. 827, 833, 835 ss y cc. Intereses. 18) Las partes convinieron en la cláusula QUINTO del contrato de locación que tengo a la vista que la falta de pago en término de cada mensualidad faculta a la locadora a exigir un interés punitivo del 0,50% diario del monto total adeudado, que se abonará juntamente con el alquiler...?. Es evidente que ese interés no podrá fijarse, por resultar abusivo y excesivo. Fijar un interés del 15% mensual promedio atenta contra la buena fe, la moral y las buenas costumbres, de modo que lo morigeraré a valores razonables. Es que, ahora con recepción legal en el art. 771 del CCyC, los jueces pueden reducir los intereses cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, sin justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación. En rigor, la propia ley manda a los jueces a ordenar lo necesario para evitar los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva (art. 10 CCyC). Por tal razón, encuentro razonable y justo establecer como interés la equivalente a la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento a 30 días, siéndole aplicable las disposiciones del art. 770 del CCyC. El interés fijado comenzará a devengarse para los alquileres adeudados desde la mora automática (cláusula QUINTO del contrato de locación), es decir desde el vencimiento de cada canon y hasta su efectivo e íntegro pago. Para el rubro ?lucro cesante? (considerandos 8 a 12), en virtud de lo establecido por el art. 1748 CCyC, los intereses se devengarán desde el 01/02/2016, fecha en que el inmueble debió estar disponible para la locadora actora. Para los rubros ?consumo de energía eléctrica? y ?gastos causídicos? -excluidos honorarios y aportes profesionales, que serán determinados oportunamente-, la tasa fijada comenzará a devengarse desde que fue efectuado cada pago por la actora. Costas. 19) Siendo que de la totalidad de rubros pretendidos por un monto total de \$52.664,35, sólo resultan admitidos por esta sentencia los alquileres y el consumo de energía eléctrica adeudados

y el lucro cesante por indisponibilidad del inmueble -con los límites antes expuesto- por un total de \$16.006,96, en virtud de lo establecido por el art. 252 CPCC las costas serán impuestas en un 70% a la actora y en un 30% a la demandada. Por ello y lo dispuesto en los arts. 142, 143, 243, 252, 408 ss y acdel CPCC y los arts. 7, 10, 770, 771, 827, 833, 835, 880, 883, 959, 1002, 1206, 1208, 1716, 1722, 1728, 1738, 1748, 1794 ss. y cc. del CCyC., RESUELVO: 1) Acoger parcialmente la demanda y condenar solidariamente a los codemandados Beatriz Nilda TORRES y José Santiago PAUTASSO los rubros admitidos en los considerandos 12 y 13 en el plazo de diez (10) días con más los intereses fijados en el considerando 18, cuyo devengamiento operará desde las fechas allí indicadas. 2) Desestimar por improcedentes los restantes rubros pretendidos según los considerandos precedentes. 3) Imponer las costas del presente en un 70% a la actora y en un 30% a la demandada, de conformidad a lo establecido por el art. 252 CPCC y por las consideraciones vertidas en el considerando 19. 4) Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto, se dé cumplimiento a las disposiciones de la Resolución AFIP 689/99 y, en la liquidación respectiva, se determinen capital e intereses adeudados. Archívese el original, agréguese copia y notifíquese.- GUSTAVO F MIE Abogado - Secretario DIEGO

M. GENESIO Juez

Notas:

(*) Sumarios elaborados por Juris online

(1) C.Civ.Com. Santa Fe, Sala I, 20/09/2000 in re ?Fassino c. Quiroga?
13/05/2008 in re ?Fantin de Olloco c. Latino s- revocación de donación?
08/07/2003 in re ?Pesca Austral S.A. c. Bruno? - LLLitoral 2004, pág. 83
in re ?HSBC Banco Roberts SA c/ Noseda, Alcides? - Zeus R.13, ág. 508)
tampoco se hizo mención en el relato de los hechos de la demanda.

(2) C.Civ.Com, Santa Fe, Sala I,

(3) C.Civ.Com Santa Fe, Sala I,

(4) C.Civ.Com. Santa Fe, 10/10/2001,

(5) Extremo que no ocurrió y del que

(6) Herrera, Marisa - Caramelo, Gustavo -

Picasso, Sebastián (directores) Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo III: Libro Tercero - Artículos 724 a 1250 / - INFOJUS. 404 a 405 p.

(7) Dictamen de Comisión, Honorable Congreso de la Nación. Comisión Bicameral

para la Reforma, Actualización Y Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación, en

www.cabb.org.ar/noticias/proye.pdf

021803E