

Locacion Comercial Resolucion Del Contrato Filtraciones Danos Y Perjuicios

JURISPRUDENCIA

Locación comercial. Resolución del contrato. Filtraciones. Daños y

perjuicios Se revoca el fallo recurrido, haciendo lugar a la demanda de resolución de contrato de locación, pues no cumple el destino para el cual es celebrado el contrato -local comercial de venta al público- si con cada lluvia entra agua al establecimiento y daña la mercadería y los muebles. En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 11 días del mes de Diciembre de 2018, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y ROBERTO ANGEL BAGATTIN, con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-117159, en los autos: ?LAPORTA SEBASTIAN C/ DIN ROSCI S. A. S/ RESOLUCION DE CONTRATO?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Roberto A. Bagattin.- VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: I.- La sentencia de fs. 505/11 es apelada por el actor, quien expresa agravios a fs. 526/30, los que son contestados a fs. 532/37. II.- 1.- Sebastián Laporta promovió demanda contra Din Rosci S.A. por resolución de contrato y daños y perjuicios. Dijo que el 4/11/06 celebró un contrato de locación con la mencionada de un local con destino comercial en la ciudad de Mercedes, relación comercial que se desarrolló con normalidad hasta que sufrió el ingreso de agua en gran cantidad por una lluvia, lo que provocó serios perjuicios. Expresó que ello ocurrió debido a los defectos de construcción en el frente y en el piso del local, independientemente de la intensidad de las lluvias. Manifestó que luego de consultar a profesionales las razones del desperfecto, envió una carta documento al locador a fin de imponerle de lo ocurrido e instar a la solución adecuada del problema. Como respuesta, obtuvo una negativa de los defectos de construcción y la excusa de que las lluvias de diciembre de 2006 debían considerarse ?hechos fortuitos? por los cuales no debía responder, siendo que de ninguna manera podía considerarse caso fortuito que el local presentara defectos de construcción que impidiera su normal uso. Dijo que hizo constatar por escribano el estado del inmueble luego de cada lluvia. Continuó narrando que, pese a la negativa de la demandada, decidió hacer una obra destinada a evitar futuras filtraciones, que no dio resultado y las inundaciones siguieron. Así las cosas, por carta-documento del 12/03/07 le comunicó la resolución del contrato, a lo que la accionada contestó que él no había objetado la obra de reparación que había hecho, argumento improcedente dado que sólo luego de una lluvia podía saberse al respecto. Dijo que la demandada incumplió los deberes impuestos por los arts. 1515 y 1516 del C.C. y que en la primera carta documento le hizo saber que retendría los cánones locativos hasta tanto se refaccionara el inmueble, conforme lo permitido por el art. 1518 del mismo código. Sin perjuicio de ello, sostuvo que era de aplicación el art. 1525 del C.C. que obliga al locador a responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, que impide su normal uso. Pidió, en consecuencia, que se decretara la resolución del contrato por exclusiva culpa de la demandada. Reclamó también indemnización de daños y perjuicios, consistentes en: a) \$ 6.000 por pérdida de mercadería y el costo de las reparaciones; b) \$ 21.788,51 por ganancias frustradas, toda vez que el contrato había sido por tres años; c) \$ 25.000 por daño moral; d) \$ 2.382 por gastos de las cartas documentos y actas notariales. Contestó la demanda Din Rosci S.A. Luego de una negativa pormenorizada de los hechos expuestos en la misma, dijo que la relación locativa fue conflictiva desde el inicio dado que el comercio prácticamente no funcionaba, razón por la cual cualquier excusa era motivo para no abonar el alquiler pactado. Dijo que el 2/01/07 recibió una carta documento del actor intimando a realizar obras en el local bajo apercibimiento de llevarlas a cabo por su cuenta pero a cargo de la locadora, intimación que fue rechazada. No obstante, sin reconocer los hechos denunciados, acordaron realizar una obra en el frente del local, con expresa conformidad del locatario. Señaló que el actor, pese al apercibimiento de la primera carta documento, optó por retener los montos de los alquileres pero no llevó a cabo ninguna refacción; sin embargo, sorpresivamente en la segunda carta documento - del 12/03/07 - comunicó la rescisión del contrato, sin mediar la intimación previa del art. 1204 del C.C. Destacó que la obra por la locadora realizada había sido consentida por el actor, y que cuando este comunicó la resolución estaba en mora en el pago de los alquileres, por lo que era viable la excepción de incumplimiento. Ello así porque la mora era automática y porque lo intimó a pagar los tres meses de alquiler adeudados bajo apercibimiento de resolución, a lo que el actor hizo caso omiso. Es decir, se produjo la resolución de contrato por culpa del locatario. Rechazó la procedencia de los rubros indemnizatorios reclamados. 2.- Por su parte, Din Rosci S.A. promovió demanda de cobro ejecutivo de alquileres contra Sebastián Laporta, en su carácter de inquilino, y contra Raúl Eduardo Laporta, en su carácter de fiador por la suma de \$ 4.000 (meses de enero, febrero, marzo y abril de 2007) más intereses. Contestaron los ejecutados, oponiendo excepciones de

incompetencia y de litispendencia, con pedido de acumulación de ambos expedientes. Sustanciadas las mismas, la jueza interviniente hizo lugar a la excepción de litispendencia y dispuso la radicación de los autos ante el Juzgado donde tramitaba el juicio por resolución de contrato, cuyo juez a cargo resolvió la acumulación, sin perjuicio de su tramitación por separado. 3.- A fs. 50 de los autos sobre resolución de contrato obra un convenio entre las partes de fecha 17/04/07, donde consta que el locatario entregó las llaves y la posesión del inmueble al locador, reservándose cada parte los reclamos a los que se consideraran con derecho.

4.- Abiertos los autos principales a prueba y producida la misma, se dictó sentencia en ambos juicios acumulados. El juez rechazó la demanda por resolución contractual por entender que en la primera carta documento - del 2/01/07 - no se manifestó la voluntad resolutoria, y en la segunda - del 12/03/07 - no se efectivizó la intimación prevista por el art. 1204 del C.C. para la resolución extrajudicial, la que fue ejercida directamente por vía judicial. Además - añadió - la facultad resolutoria estaba prevista en favor de la parte cumplidora de las obligaciones a su cargo, y el actor estaba en mora desde el 10/01/07. Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta el convenio de entrega de llaves acompañado, tuvo por rescindido el contrato. En relación a la reparación de los daños y perjuicios pedida, dijo que, por obra de la rescisión bilateral del contrato, los efectos operaban hacia el futuro sin que se alteraran los ya producidos, razón por la cual era improcedente el reclamo por frustración de ganancias hasta el agotamiento del plazo inicialmente convenido. Respecto de los efectos durante la vigencia del contrato, recordó que los daños debían ser consecuencia inmediata y necesaria del incumplimiento. En tal sentido consideró que estaba probado el ingreso de agua de lluvia los días 23/12/06 y 1/03/07, que causaron un impedimento parcial y temporario del uso del local, que parte del mobiliario se mojó y en la segunda oportunidad parte de la mercadería, conforme a las actas notariales y mercadería agregadas. De acuerdo al informe pericial contable, estimó \$ 200 por la privación del libre uso; \$ 200 por daños a la mercadería y \$ 200 por deterioro del mobiliario. Reconoció \$ 241,25 en concepto de gastos, en todos los casos más intereses. Rechazó la reparación por daño moral. Asimismo, mandó llevar adelante la ejecución de alquileres por la suma de \$ 4.000, con más la tasa de interés pactada, con el límite de la tasa de descuento que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires. III.- El actor se agravia en primer lugar de lo que considera una interpretación errónea del art. 1204 del C.C. Dice que en la primera CD se intimó a cumplir las obligaciones haciendo reserva de accionar en defensa de los derechos y de reclamar por los daños ocasionados, y la demandada desligó su responsabilidad, desconoció las actas notariales e intentó una "solución" que no era de las recomendadas, con resultado infructuoso. En tales condiciones, imposibilitado de ejercer el comercio, se optó por resolver el contrato. Dice que del art. 1204 no se desprende la obligatoriedad de hacer la intimación. En cuanto a que no podía resolver el contrato por hallarse en mora, expresa que dejó de pagar por los daños causados por las lluvias y que la demandada ya se hallaba en mora. Respecto del daño "frustración de ganancias" dice que corresponde resarcir el interés positivo comprensivo del lucro cesante, dado que no deriva de la resolución sino del incumplimiento, conf. plenario "Civit" de la C.N.Civ. del 22/02/90. En relación al daño moral, expresa que hubo dolo de parte de la accionada dado que fue intimada a cumplir y no lo hizo. Asimismo, que debe presumirse a tenor del art. 165 del C.P.C. Se agravia de los montos por daños producidos, alegando que están por debajo de lo realmente sufrido. Finalmente se queja de la condena a pagar alquileres habida cuenta de las intimaciones que efectuó con motivo de las inundaciones sufridas, motivo por el cual la demandada estaba en mora. IV.- Resolución contractual En la carta documento del 2/01/07 el actor intimó a la demandada a hacer las refacciones necesarias para que el local no se inundara de agua cuando llovía en el término de 48 hs. bajo apercibimiento de hacerlas por su cuenta a su cargo (fs. 16). La locadora negó los defectos de construcción y alegó que las lluvias del mes de diciembre constituían caso fortuito, por lo que estaba eximida de responsabilidad (fs. 22). El actor en la demanda reconoce que, pese a su desconfianza, aceptó que la demandada hiciera los arreglos que estimó necesarios (fs. 167; y contenido de la CD de fs. 18). Estos no dieron resultado. En la carta documento enviada el 12/03/07, el actor le dijo que "cada vez" que se había inundado el local luego de una lluvia, se lo había comunicado sin que pudiera contar con su presencia, lo cual demostraba su desinterés (fs. 18). Pero estas distintas veces no fueron constatadas fehacientemente y la demandada las negó. Quiere decir que, como resultado de la intimación del 2/01/07, el actor aceptó que la locadora hiciera arreglos y no procedió a hacerlos por su cuenta a cargo de aquella. O sea, no recurrió a la vía autorizada por el art. 1518 del C.C. Al consentir que la demandada hiciera los arreglos, debió pagar los meses de alquiler de enero y febrero. No lo hizo e incurrió en mora, dado que la mora automática por falta de pago de los arriendos estaba prevista en el contrato de locación (fs. 12/13, cláusula 6ta.). La primera conclusión es que el actor quedó debiendo los arriendos de enero y febrero. Ante la nueva lluvia y los problemas causados (esta sí constatada por medio del acta notarial de fs. 27), el actor comunicó directamente su voluntad de rescindir el contrato por culpa de la locadora (fs. 18). Ahora bien, ¿pudo hacerlo o debió recurrir al procedimiento del pacto comisorio implícito del art. 1204 del C.C.? En materia de locación regían las normas especiales del Código Civil sobre obligaciones del locador (cap. IV de la Sec. III del Libro II). El art. 1525 prescribía: "El locador responde de los vicios o defectos graves de la cosa arrendada que impidieran el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso de la locación, y el locatario puede pedir la disminución del precio, o la

rescisión del contrato, salvo si hubiese conocido los vicios o defectos ocultos?. (Esta norma se reitera en el art. 1201 del C.C.C.). No cabe duda que los defectos de construcción que hacían que cuando llovía entrara agua dentro del local, deben ser encuadrada como vicios o defectos graves. Mal podría sostenerse que el locatario los conocía, dado que no tenía por qué imaginar, al momento de alquilarlo, que un local con destino comercial se inundaría, frustrando la realización del fin del contrato. Ante la primera evidencia de que ello ocurría, el actor lo hizo saber a la locadora - quien procedió conforme a lo ya relatado -, pero el problema persistió, y el locatario, conforme al art. 1525, podía optar entre pedir una disminución del precio pactado o rescindir el contrato. Se trata de la norma especial en materia de contrato de locación, que desplaza a la norma general del art. 1204 del C.C. La lectura del nuevo Código Civil y Comercial - que en esta materia no innova sobre el código de Vélez y sus modificatorias - lo aclara. Efectivamente, el art. 1087 establece que en los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto por los art. 1088 y 1089. Esta última norma dice expresamente: "Rescisión por ministerio de ley: El requerimiento dispuesto en el art. 1088 no es necesario en los casos en que la ley faculta a la parte para declarar unilateralmente la extinción del contrato, sin perjuicio de disposiciones especiales?". A su vez, el art. 1201 prescribe la obligación del locador de conservar la cosa con aptitud para el uso convenido, y establece que si al efectuar la reparación o innovación, se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato. Esta norma, a su vez, es ratificada por el art. 1220: "Resolución por incumplimiento: El locatario puede resolver si el locador incumple: a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido; b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios?". Es decir, en el Código Civil y Comercial la regla general es que para resolver el contrato, en el supuesto de que no haya pacto comisorio expreso, debe seguirse el procedimiento del art. 1088, salvo que exista rescisión por ministerio de ley, que es lo que ocurre con el contrato de locación. En este caso, si la reparación no surte los efectos deseados (con aptitud para el uso y goce convenido), el locatario puede optar entre exigir una reducción del precio o, según las circunstancias, resolver el contrato. El art. 1220 refuerza ello al prever que la resolución puede pedirse por vicios redhibitorios. Es de señalar que, al comentar el art. 1220, Daniel Moeremans lo da como ejemplo de resolución por ministerio de ley (Lorenzetti, Ricardo L., "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", T. VI, Rubinzal-Culzoni, Bs. As., 2015, p. 213). ¿Era esto distinto con el Código anterior, aplicable al caso de autos? Entiendo que no. Como en tantos otros temas, el Código Civil y Comercial siguió las aguas del Código ley 340 y sus modificatorias. En efecto, el art. 1525 data del Código de Vélez, que, como regla general, en el art. 1204 establecía que sólo si mediaba pacto expreso podía resolverse el contrato, dado que respondía al principio de que los contratos se celebran para ser cumplidos (art. 1197). En 1968 se introdujo en el art. 1204 el pacto comisorio implícito, pero ello no tuvo influencia en la norma especial del art. 1525 referida al contrato de locación de cosas. Recordemos que la norma especial prevalece sobre ley general. Hablando de los vicios redhibitorios en el contrato de locación, decía Borda que el código sólo los reconocía a los que eran graves, caso en el cual tenía la opción - concedida por el art. 1525 ampliamente. "Cuando los vicios sean muy graves y hagan imposible el uso, el inquilino está autorizado a dejar la casa sin esperar el pronunciamiento judicial; y si éste admite la existencia de los vicios, el contrato debe reputarse rescindido a partir del momento en que el inquilino devolvió la cosa al locador". ("Tratado, Contratos, T. I, La Ley, Bs. As., 2008, 9ª edición actualizada, p. 604). Obviamente que si el locador no admite los vicios y luego judicialmente se comprueba que ellos existían, el juez declarará que el locatario tenía derecho a rescindir desde el momento que lo comunicó al locador. En el caso de autos, el actor comunicó por medio de la carta-documento del 12/03/07 a la locadora que rescindía el contrato a partir del 31/03/07, con motivo de los nuevos perjuicios causados por la lluvia (fs. 18). Esta parte con fecha 29/03/07 le contestó que era "sobreabundante" discutir sobre cuestiones legales, "circunstancia que queda supeditada a la acción jurisdiccional de la justicia". A continuación le dijo que no se le había comunicado frustración del trabajo realizado, que le permitiera corregir algún posible error en la realización de la obra, por lo que, de existir ello, era injustificada la resolución del contrato (fs. 23) Pues bien, siguiendo la propia contestación de la locadora - es decir, que la cuestión queda sometida a la decisión judicial -, entiendo que la actora acreditó por medio del acta notarial del 1/03/07 las filtraciones de agua existentes provenientes del techo, sobre la vidriera (mercadería mojada), y que también entraban por la puerta de acceso (fs. 27 y fotografías de fs. 33/42). A ello se suma que el presidente de la demandada reconoció al absolver posiciones que la construcción tenía defectos que facilitaban el ingreso de agua y que no tenía alero o marquesina (fs. 278); asimismo, los problemas causados por las filtraciones se hallan corroborados por las testimoniales de fs. 288/92, 298/99 y 300 (arts. 409, 456 y 384 C.P.C.). En consecuencia, debe tenerse por acreditado que el actor tenía motivos suficientes para dar por rescindido el contrato a partir del 31/03/07. El art. 1525 no lo obligaba a intimar al locador a cumplir las obligaciones del contrato en el plazo de quince días, dado que era la norma especial que desplazaba al art. 1204 del C.C. Tengo en cuenta, además, dos cosas: en primer lugar que el actor ya había advertido el problema con anterioridad a la locadora (carta del 2/01/07), le había dado la oportunidad de subsanar el problema y ello no había dado resultado; en segundo lugar, el vicio era grave. Es evidente que no cumple el destino para el cual es celebrado el

contrato - local comercial de venta al público - si con cada lluvia entra agua al local y daña la mercadería y los muebles. Cada día que se demore la solución del problema (al 31 de marzo, la locación iba a cumplir más de tres meses con problemas graves) se frustra la finalidad del contrato. El art. 1525 no exigía (ni lo hacen ahora los arts. 1201 y 1220 del C.C.C.) que el locatario no estuviera en mora en el pago de los alquileres. La facultad de resolver el contrato por graves vicios o defectos ocultos es independiente de ello. Resta señalar que en nada cambia el acta notarial de fs. 487 de fecha 30/03/07 acompañada por la demandada al contestar la demanda, dado que sólo surge del mismo que en esa fecha el local estaba cerrado y que no se visualizaba que estuviera mojado, lo cual no quiere decir que cuando llovía no se inundaba. En definitiva, propicio que se revoque parcialmente la sentencia, y se haga lugar a la demanda de resolución del contrato por culpa de la locadora, declarando que la misma operó el 31/03/07 (conf. CD de fs. 18).

V.- Indemnización de daños y perjuicios. Producida la resolución del contrato por culpa de la locadora, el locatario tiene derecho a ser resarcido de los daños y perjuicios que el incumplimiento le hubiera causado (Borda, ob. cit., p. 343; Belluscio - Zanoni, Código Civil Comentado, T° 7, Astrea, Bs. As., 1998, p. 343). El tema - con el código de Vélez - se rige por los arts. 519 a 522. El art. 520 establecía que el resarcimiento de los daños e intereses sólo comprendía los que eran consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de la obligación. El art. 521, a su vez, preveía que si la inejecución era maliciosa los daños e intereses comprendían las consecuencias mediatas. Pese a que en el considerando anterior llegué a la conclusión de que hubo incumplimiento por parte de la locadora, no creo que pueda calificarse al mismo de malicioso - o sea, doloso -, toda vez que no puede atribuirse a la locadora la intención de perjudicar al locatario. En consecuencia, el tema se rige exclusivamente, en cuanto al daño material, por los arts. 519 y 520. La circunstancia de que la indemnización comprenda sólo los daños que sean consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de la obligación pone, ciertamente, un límite. No cabe duda que alcanza a los daños efectivamente causados por la entrada de agua arruinando mercadería y muebles del local. En la demanda el actor estimó este daño en el 15 % del valor de la inversión inicial en mercadería y muebles, que calculó en \$ 6.000 (fs. 170). El juez, sobre la base de la prueba pericial contable, entendió que si las ventas mensuales era n de \$ 2.200 mensuales (\$ 100 diarios), consideró justo fijar \$ 200 por la privación del libre uso del comercio durante los dos días probados de inundaciones; luego estimó \$ 200 por la pérdida de venta de dos días, y otros \$ 200 por deterioro del mobiliario (valuado nuevo en \$ 2.000 según el dictamen pericial). O sea, \$ 600 (ver parte dispositiva, p. 2°). En la expresión de agravios el actor se queja diciendo que está probado que hizo una inversión inicial de \$ 29.915,48, que un 15 % de la mercadería se deterioró, y, además, que la falta de ventas fue en vísperas de navidad y año nuevo. No está probado que un 15 % de la mercadería se deterioró. Sí, en cambio, considero que, siendo que el local se dedicaba a la venta de objetos de regalo, y que el mayor daño se produjo el 23/12/06, es válido estimar el daño total por estos conceptos en \$ 1.200 (art. 165 C.P.C.), a los que deben adicionarse los \$ 241,25 de gastos (fs. 510, sin agravio del apelante). O sea, un total de \$ 1.441,25. En cuanto a la frustración de ganancias por el lapso no cumplido del contrato, es de recordar que el lucro cesante es un daño cierto, no hipotético ni eventual; debe surgir de los libros contables llevados en legal forma (esta Sala, causas n° 91.450 del 24/04/94, 94.154 del 7/04/87, 113.632 del 18/10/11, 116.845 del 05/06/18, voto del suscripto en causa n° 20.700 de Sala 2, ?Chakers c. Municipalidad de Nueve de Julio?, del 07/03/06; CC0103 LP, B 70.320, 18/12/90; CC0103 LP 211.457, 19/03/92; CC0203 LP 91.244, 10&06/99, JUBA, entre otras; Trigo Represas-López Mesa, ?Tratado de la responsabilidad civil?, La Ley, 2004, T. I, p. 464). Por ello, lo peticionado por el actor debe encuadrarse en pérdida de chance de ganancias, la que, como se dijo en la causa ?Chakers? citada, se distingue del lucro cesante en que la certidumbre del daño aparece esfumada o borrosa. ?La pérdida de una oportunidad de chance - dicen Trigo Represas y López Mesa - constituye una zona gris o limítrofe entre lo cierto y lo incierto, lo hipotético y lo seguro?; en otras palabras coexisten un elemento de certeza y un elemento de incertidumbre. ?Certeza de que de no mediar el evento dañoso... el damnificado habría mantenido la esperanza en el futuro, que le permitiría obtener una ganancia o evitar una pérdida patrimonial. Pero, a la par, incertidumbre, definitiva, de que manteniéndose la situación de hecho o de derecho que era el presupuesto de la chance, la ganancia se habría obtenido, o la pérdida se habría evitado? (Tratado de la responsabilidad civil, La Ley, 2004, T. I, ps. 466/67; ver también Cámara Civil y Comercial de Junín, causa n° 42854 caratulada: "Sucesores de Mario Basile c/Stefano, Francisco s/ Resolución de Contrato de Compraventa de inmuebles") Ahora bien, tal pérdida de chance de ganancias no puede conducir a hacer abstracción de lo que el contratante hizo en sustitución del contrato frustrado. Está probado que el actor luego de entregar el local el 17/04/07 (convenio de fs. 50), se instaló en otro en la calle 22 entre 23 y 25 (fotografías de fs. 489 y 490 y acta notarial de fs. 487, declaraciones testimoniales de fs. 295/96, 296vta./297vta. y audiencia de posiciones del actor de fs. 279, cont. a pos. 14°) (arts. 456, 409 y 384 C.P.C.). Es decir, perdió la oportunidad de continuar su actividad comercial en el local comercial, pero casi inmediatamente logró continuarla en otro local en la misma zona, a poca distancia del anterior. Es por ello que considero razonable estimar las pérdidas de los meses de marzo (tengo en cuenta que la propia acta notarial de fs. 487 acompañada por la demandada da cuenta de que en este mes se hallaba cerrado el local), abril, mayo y mitad de junio, por efecto del cierre, traslado, nueva instalación, pérdida y recupero de clientes. A razón de \$ 660 por mes

(conforme pericial contable de fs. 416/21 y respuestas de fs. 441/49): \$ 2.310 (arts. 165 y 474 C.P.C.). Sumado a los \$ 1.441,25 ya reconocidos, arroja \$ 3.751,25. A dicha suma deberán adicionarse los intereses a la tasa fijada en el considerando II), d) de la sentencia, que llegan a esta instancia sin agravios de las partes (art. 260 C.P.C.). En cuanto al daño moral, el juez lo ha rechazado por aplicación de la doctrina de la casación provincial según la cual en materia contractual su reconocimiento debe ser restrictivo, dado que no deben atenderse a reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de trascendencia jurídica, no debiendo confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los negocios. Tal postura ha sido seguida por esta Sala en numerosas oportunidades (S.C.B.A., 35579 del 22/04/86; Ac 39019 S 31-5-1988; Ac. 57978 S 6-8-1996; Ac. 56328 S 5-8-1997; Ac 68335 S 2-8-2000; Ac 86205 S 6-10-2004; C 96271 S 13-7-2011; Ac 39019 S 31-5-1988; Ac 45648 S 15-10-1991; Ac. 57978 S 6-8-1996; Ac 56328 S 5-8-1997; Ac 69113 S 21-11-2001; esta Sala, causa n° 113.632 del 18/10/11, 114.467 del 15/08/13, 115.276 del 02/06/15, 115.496 del 03/11/15, entre otras), razón por la cual corresponde confirmar lo decidido en este aspecto. VI.- Cobro de alquileres. De acuerdo a lo señalado en el considerando IV, el actor tuvo derecho rescindir por medio de la segunda carta-documento, donde hizo saber que lo hacía desde el 31/03/17. Por consiguiente, debe modificarse lo resuelto en cuanto al cobro de alquileres en el sentido de que prospera por la suma de \$ 3.000, con más los intereses en la forma establecida (que no llegan cuestionados a esta instancia). VII.- Costas. Si mi voto es compartido, debe revocarse la imposición de costas por la demanda de resolución contractual, debiendo ser a cargo de la accionada en ambas instancias (arts. 274 y 68 C.P.C.). Las costas de alzada por la demanda de daños y perjuicios, atento a que la apelación prospera parcialmente, deben ser por su orden (art. 71 C.P.C.). Las costas de segunda instancia de la demanda de cobro ejecutivo de alquileres deben ser a cargo del ejecutado porque resulta sustancialmente vencido (art. 68 C.P.C.). Con las modificaciones propuestas, VOTO POR LA NEGATIVA. El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: De acuerdo a la forma en que ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1°.- Revocar parcialmente la sentencia, en el sentido de que se hace lugar a la demanda por resolución contractual, con costas de ambas instancias a la demandada vencida. 2°.- Modificar el monto indemnizatorio de daños y perjuicios, fijándolo en la suma de \$ 3.751,25. 3°.- Modificar el monto por el cual prospera la ejecución de cobro de alquileres en la suma de \$ 3.000. 4°.- Imponer las costas de segunda instancia por la demanda de daños y perjuicios por su orden. 5°.- Confirmar lo demás que la sentencia decide. ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser modificada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: 1°.- REVOCAR parcialmente la sentencia, en el sentido de que se hace lugar a la demanda por resolución contractual, con costas de ambas instancias a la demandada vencida. 2°.- MODIFICAR el monto indemnizatorio de daños y perjuicios, fijándolo en la suma de \$ 3.751,25. 3°.- MODIFICAR el monto por el cual prospera la ejecución de cobro de alquileres en la suma de \$ 3.000. 4°.- IMPONER las costas de segunda instancia por la demanda de daños y perjuicios por su orden. 5°.- CONFIRMAR lo demás que la sentencia decide. NOT. Y DEV.-

036797E