

## Locacion De Inmuebles Fuga De Gas Rescicion Del Contrato Culpa Del Locador Uso Y Goce De La Cosa

### JURISPRUDENCIA

Locación de inmuebles. Fuga de gas. Rescisión del contrato. Culpa

del locador. Uso y goce de la cosa Se incrementa el monto de la partida por daño moral a favor de las locatarias de un inmueble con fuga de gas riesgosa para su habitabilidad, configurándose un incumplimiento contractual imputable al locador. Es que la pérdida hallada no aparecía como insignificante, ni podía deducirse tal calificación de ninguna de las pruebas aportadas a la causa. Pese al intento de la locadora en minimizar las irregularidades y contrariamente a ello, si la empresa de gas interrumpió el suministro, evidentemente guardaba relación con el riesgo de continuar prestándolo en las condiciones en que las instalaciones se encontraban.

En Buenos Aires, a los 10 días del mes de julio de 2019, hallándose reunidos los Señores Vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados ?Zamborini Aldana Belen y otro c/ Bernardis Eda María s/ daños y perjuicios? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden del sorteo de estudio, el Dr. Osvaldo Onofre Álvarez dijo: I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de Primera Instancia dictada a fs. 310/ 314, expresando agravios los actores a fs. 330/ 333 y la accionada a fs. 340/ 347; habiendo sido respondidos los pertinentes traslados a fs. 348/ 349 y 351/ 352, respectivamente. II- Antecedentes. Aldana Belén Zambonini y Sebastián Isaías Torres promovieron demanda de daños y perjuicios contra Eda María Bernardis como consecuencia del fracaso de la locación del inmueble sito en la calle Aranguren ... de esta ciudad, que oportunamente alquilaran a la nombrada con destino vivienda mediante el contrato celebrado con fecha 01/03/2016.

Adujeron que previo a habitar la propiedad, realizaron tareas de pintura total y pulido de pisos, lo que encomendaron al Sr. Jorge Enrique Monte, quien con fecha 7 de marzo les advirtió sobre la existencia de fuerte olor a gas en el interior del departamento. Refirieron que ante ello, dieron aviso a la emplazada, haciéndose presente al día siguiente un gasista de su confianza que pudo corroborar la fuga de gas; tras lo cual el personal que aquélla contratara, picó la pared y notó el mal estado de los caños producto de la corrosión de años y la falta de mantenimiento. Apuntaron que la Sra. Bernardis les informó que se cambiaría la instalación de gas y que se abstuvieran de mudarse hasta que se les avisara de la culminación de dicha tarea -de la cual se haría cargo- y que, ante dicha circunstancia, dejaran de abonar los arriendos hasta que fuera efectivizada la tenencia. Afirmaron que el pintor de ellos, Sr. Monte, continuó interín sus trabajos en la unidad. Describieron que, desde el 8 de marzo hasta el 6 de mayo de 2016, la accionada sólo les brindó respuestas evasivas y no dio señales claras y certeras sobre la marcha de la obra; comunicándoles la hija de la locadora en un intercambio de mensajes, que debían ponerse en contacto con el abogado de su madre, Dr. Pedro Vázquez, quien les transmitió la decisión de la Sra. Bernardis en el sentido que dejaran la propiedad. Ante ello, iniciaron el 9 de mayo un intercambio epistolar que culminó con la rescisión del contrato por culpa de la demandada. Alegaron que su intención siempre fue ocupar la vivienda y prueba de ello son las tareas de pintura y pulido que realizaron; habiendo por otro lado abonado el alquiler del mes de marzo por adelantado, sin siquiera haber podido mudarse. Destacaron que finalmente se le dio intervención a Metrogas, procediendo la prestadora a la clausura de la instalación. Asimismo, señalaron que ante la negativa de la locadora a recibir las llaves del inmueble, se ven en la necesidad de consignarlas. Imputaron la responsabilidad exclusiva a la accionada ante el incumplimiento de sus obligaciones como locadora; esto es, la entrega del inmueble en condiciones de servir al uso y goce convenidos y reparar los deterioros originados en defectos del inmueble, lo que fuera reclamado ab initio del contrato. Invocaron que la fuga de gas existente constituyó un claro ejemplo de vicio oculto en los términos del art. 1051 del CCyC que no pudo ser advertido por su parte al momento de la celebración del contrato y que tornó inhabitable el inmueble desde el mismo instante en que se suscribiera la locación. Detallaron los daños sufridos y reclamaron el mes de alquiler adelantado que abonaran (\$ 7.000); la mano de obra y materiales pagados por trabajos de pintura y pulido (\$ 31.500), la privación de uso del inmueble (\$35.000) y el daño moral padecido (\$ 25.000 o lo que en más o en menos surja de las probanzas a producirse) La Sra. Bernardis contestó demanda y negó los hechos esgrimidos. Sostuvo que los actores conocían el inmueble dado que la tía de la Sra. Zambonini lo había habitado hasta febrero 2016 y que a la firma del contrato el 1º de marzo, lo recibieron en perfecto estado de aseo y conservación. Señaló así que ni las paredes ni el piso requerían tareas de pintura y pulido. Advirtió que al comunicarle los locatarios que su pintor había percibido olor a gas, se hizo presente el 8 de marzo en el inmueble con los accionantes y no notó olor alguno; efectuándose medición con detector electrónico, apareciendo una leve pérdida, por lo que se encargó de sellar las cañerías de gas en el tramo que comienza en la entrada del fluido al inmueble y también las llaves de paso de los distintos artefactos de la casa. Afirmó que las tareas finalizaron el 5 de abril y que no fue necesario instalar una nueva red de gas, ni cambiar o renovar la mayor parte de su extensión. Señaló que su hija

les avisó a los locatarios con fecha 18/04/2016 que los trabajos en la unidad habían concluido; reiterando ello al responder el 12/05/2016 la carta documento que aquellos le enviaran. Indicó que también les aconsejó que dieran intervención a Metrogas SA por ser la empresa competente para controlar la instalación. Agregó que, en tal oportunidad, los intimó al pago de los arriendos debidos, lo que rechazaron (17/05/2016) aduciendo una pérdida de gas y adjudicando lo ocurrido a su exclusiva culpa, sin brindar mayores precisiones. Reiteró lo insignificante de la pérdida detectada por el pintor Sr. Monte, quien continuó su labor mientras se reparaban los tramos sospechosos. Que los demandantes pretenden vincular dicha fuga solucionada los primeros días de vigencia del contrato, con una pérdida surgida simultáneamente con el momento en que operó la resolución del contrato, para la cual -además- no se le otorgó tiempo ni condiciones para reparar -arts. 1008 y 1201 CCyC-. Adujo que los actores pudieron habitar el inmueble desde la celebración del contrato. Que según estos denunciaron, la división Emergencias de Metrogas cortó el suministro, pero no dictaminó que se hubiera obrado antirreglamentariamente. Ante esto, los locatarios no la emplazaron a levantar la clausura de la instalación. Argumentó que la resolución el contrato fue ocasionada por la falta de cumplimiento de los actores en su obligación de pagar los arriendos. Destacó su buena fe en la ejecución del contrato y que como locadora siempre atendió a los reclamos de aquellos; en cambio, ellos incurrieron en contradicciones que son indicios de maniobras para presentar una situación de inhabilitación a efectos de pedir indemnización. Cuestionó la procedencia de los rubros reclamados y solicitó, en virtud de todo lo expuesto, el rechazo de la demanda, con costas. III.- Sentencia. El Sr. juez a-quo analizó la prueba producida en autos y entendió que, a diferencia de lo que plantea la demandada, los locatarios optaron claramente por la vía resolutoria, siendo inequívocos los términos de la carta documento del 09/05/2016 (fs. 50), existiendo allí un requerimiento formal a cumplir en un plazo y la de fecha 29/06/2016 (fs. 58) comunicando la decisión de resolver. En lo que atañe a la inobservancia que le atribuyen a la contraparte, concluye que la fuga de gas existió (declaración testimonial de fs. 285 e informe de Metrogas fs. 180). Determinó el magistrado que, si la empresa dispuso el corte del suministro, no puede ello ser minimizado por la locadora refiriendo a una ?pérdida insignificante? puesto que no hay otra interpretación posible de que si hubo una interrupción del servicio es porque existía una situación de riesgo. En función de ello, toda vez que sin ese elemento básico la vivienda no podía ser utilizada para el objeto que motivó el contrato (conf. arts. 1090 y 1194 del CCyC) se entiende configurado el incumplimiento contractual imputable al locador (conf art. 1120 del CCyC). En consecuencia, hizo lugar a la demanda entablada, con costas. Condenó así a Eda María Bernardis a reembolsar a los actores la suma de \$ 31.500 abonada al Sr. Jorge Monte; la de \$ 7.000 del alquiler pagado por el mes de marzo de 2016 y, por daño moral, la de \$ 10.000 a cada uno de ellos; todo ello con más intereses. Rechazó asimismo el reclamo por privación de uso, en el entendimiento que dicha privación es consecuencia propia de la resolución operada y no constituye un daño resarcible en sí misma. IV.- Agravios. Contra dicha decisión se alzan las partes. Los actores cuestionan: 1) la valoración del ?daño moral? que estiman exigua, teniendo en cuenta que vieron frustrado su proyecto de primera vivienda por culpa de la locadora; sumado a la incertidumbre y preocupación que padecieron y la interferencia en su proyecto de vida. Resaltan la mala fe de la demandada, quien minimizara las gravísimas consecuencias que pueden derivarse de un escape de gas, su negación de la realidad de lo acontecido, las sumas que debieron abonarle y luego iniciar acción para repetir, etc. Piden se incremente a un monto que compense realmente el daño padecido. 2) el rechazo del rubro ?privación de uso y goce? del inmueble locado. Sostienen que no pudieron usar el inmueble desde el primer mes de alquiler y que prueba de ello es la decisión del a-quo condenando a la accionada a devolverles lo abonado. Señalan que si bien han podido rescindir la relación locativa por imposibilidad de darle al bien el destino contratado (vivienda), se los condenó con anterioridad a la sentencia, en el juicio ejecutivo por cobro de alquileres, a abonar los arriendos que aquélla les reclamara -desde abril 2017 hasta el momento de la consignación de llaves- con intereses. Refieren que así se abonaron alquileres con imposibilidad de usar y gozar del inmueble. Peticionan se establezca una indemnización que contemple el daño efectivamente sufrido. La demandada se queja por: 1) entender el sentenciante que los actores anunciaron una decisión de rescindir el contrato antes del día 29/6/2016, cuando la carta documento del 9/5/2016 no se trata de un requerimiento formal, no tiene términos inequívocos y no se opta por la vía resolutoria. Además, la carta documento del 14/5/2016, ignorada por el a-quo, deroga cualquier opción anterior por dicha vía. Los locatarios anuncian su decisión de rescindir cuando la relación locativa ya estaba extinguida a consecuencia de lo dispuesto por los arts. 1219 inc. c y 1222 del CCyC. 2) por considerarse que el inmueble no era adecuado para la finalidad vivienda, cuando era perfectamente habitable y no surge lo contrario de ninguna de las pruebas aportadas, las que considera valoradas de manera parcial y unilateral. Advierte que Metrogas indicó que no puede precisar ni el origen ni la localización de la pérdida, sin embargo, automáticamente el juez de grado culpabiliza a su parte; cuando por otro lado el testigo Monte percibió el olor a gas en una pared que estaba rompiendo y por la que pasan caños. 3) la configuración de incumplimiento contractual en los términos del art. 1220 del CCyC. Refiere que ni de los hechos ni de la prueba se advierte alguna de las causas mencionadas en los incisos a) y b) de dicha norma. Sostiene que los actores no tenían derecho a rescindir el contrato dado que su parte nunca se negó a subsanar los inconvenientes del inmueble. Y que, además de ponerse en su conocimiento el problema que

exigía reparación, tenía derecho a que se otorgue un plazo para realizar las tareas necesarias para mantener el uso y goce del inmueble por parte del locatario. Arguye que los 35 días posteriores a los arreglos que realizara, no recibió ningún reclamo u objeción, ni existían indicios de disconformidad. Reitera que las pérdidas que exteriorizó el pintor eran insignificantes y que se diferencian de las que pudieron surgir posteriormente. Cuestiona también que los actores no le indicaran expresamente en tiempo y forma los vicios ocultos que atribuían al inmueble; que si tuvieron el grado de convicción de la inhabilitación debieron hacerlo dentro del plazo del art. 1054 CCyC., por lo que no pueden exigirle cumplir con la obligación de garantía. Por otro lado, que nadie puede rescindir un contrato ya concluido, ignorando la sentencia que el mismo concluyó su vigencia el 31/05/2016 debido a la resolución provocada por el incumplimiento de los actores con la obligación de pagar los alquileres de abril/ mayo 2016 y que, al no restituir en esa oportunidad el inmueble conforme art. 1210 del CCyC, se inició el juicio de desalojo. 4) la procedencia del daño emergente y moral. Entiende no corresponde la restitución del alquiler del mes de marzo, ni las sumas surgidas de la factura del Sr. Monte; como así tampoco la indemnización por daño moral por un alegado incumplimiento contractual, no habiendo indicios siquiera de incertidumbre, preocupación y angustia en los actores. En cuanto a las manifestaciones vertidas por los reclamantes respecto a que los agravios deducidos por la emplazada no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo en crisis, debe recordarse que en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aún frente a la precariedad de la crítica del fallo apelado, directiva que tiende a la armonía en el cumplimiento de los requisitos legales y la aludida garantía de la defensa en juicio y a delimitar restrictivamente el ámbito de las sanciones que importan pérdida o caducidad de los derechos del apelante (conf. CNCiv., sala E, del 24/9/74, LL 1975-A-573; íd. Sala G, del 10/4/85, LL 1985-C-267; conf. CNEsp. Civ. y Com. Sala I, del 30/4/84, ED 111-513). En este marco, dado que la quejosa al expresar su disconformidad con la sentencia en estudio ha dado cumplimiento, en lo pertinente, con lo dispuesto por el art. 265 del Código Procesal, es que habrá a mi criterio de desestimarse la pretensión esgrimida por los accionantes. VI.- Corresponde el tratamiento de los agravios vertidos y en primer término los planteados por la demandada en relación al progreso de la acción y la valoración que efectuara el a-quo de la prueba producida. He de adelantar que los antecedentes que obran en autos, analizados en forma integral y a la luz de los principios que inspiran la sana crítica (art. 386 del CPCC), no permiten a mi criterio acatar las quejas vertidas por la recurrente. Se destaca en tal sentido el derecho elemental del juzgador de no seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (conf. art. 386 del CPCCN; Fenochietto-Arazi, 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado', Astrea, Buenos Aires, 1993, T. I, p. 620; Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio Marcelo, 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado', Buenos Aires, La Ley, 2006, tomo II, P. 167; Corte Sup., ED 18-780; CNac. Civ., Sala D, ED20-B-1040; Sup. Corte de Bs. As., ED 105-173; esta Sala, Expte. 114.223/98 entre muchos otros). De igual modo, los jueces no tienen el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de aquéllas que fueran esenciales y decisivas para fallar la causa, siendo soberanos en la selección de las mismas, pudiendo inclusive preferir unas y descartar otras -conf. SCBA, 16.12.1997, DJBA 154-1451, entre otros- y con aquiescencia en plausibles patrones jurídicos que determinan libremente su juicio -conf. CNCiv., Sala H, 04.10.1996, LL 1998-A, 473-. Cabe señalar, en primer término, que el objeto de la demanda articulada por Aldana Belén Zambonini y Sebastián Isaías Torres se limita a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del fracaso del contrato de locación que suscribieran con la Sra. Bernardis en relación al inmueble sito en la calle Aranguren ... de esta ciudad -v. documental fs. 46/ 49- y la consignación de las llaves del mismo. Conforme mandamiento de constatación obrante a fs. 143/ 144 de autos, con fecha 27/10/2016 se restituyó la tenencia del inmueble a la locadora. En virtud de ello, a fs. 64 de los autos conexos 'Bernardis Eda María c/ Zambonini Aldana Belén y otros s/ desalojo por falta de pago' (Nº 40.933/ 2016) que en este acto tengo a la vista, se tuvo por finalizado dicho proceso por encontrarse cumplido su objeto. Asimismo, tramitaron entre las partes las actuaciones Nº 32.648/ 2016 sobre ejecución de alquileres, en las que a fs. 109 se mandara llevar adelante la ejecución de las sumas adeudadas por los aquí actores a la Sra. Bernardis, con más intereses, hasta su integro pago; siendo rechazada la excepción de litispendencia que aquellos dedujeran y el planteo de nulidad que articularan. Dicho expediente ha sido agregado ad effectum vivendi et probandi y no se encuentra en grado de apelación ante esta Cámara. Ciertamente es que en el juicio ejecutivo se pretende la satisfacción de un crédito legalmente presumido como existente y el conocimiento del juez se encuentra limitado al análisis extrínseco del título, no siendo la vía apta para la solución total del conflicto originado por el incumplimiento de la obligación, haciendo la sentencia sólo cosa juzgada formal. El ejecutado puede debatir la causa en el juicio ordinario posterior si así lo considerare, que no es el caso del expediente sobre daños y perjuicios a estudio por ante este Tribunal. Pues bien, en autos obra constancia de las declaraciones testimoniales que se mencionan en el acta de fs. 285, en el marco del Proyecto de Oralidad Filmada, encontrándose agregado el pertinente CD, el que procedo a examinar. El testigo Jorge Enrique

Monte, dice ser contratista de pintura. Refiere que conoce a los actores laboralmente por el trabajo que hizo para ellos en el departamento de Acoyte y Aranguren, un primer piso que iban a alquilar. Hizo remodelación, pintura y vio unos inconvenientes de gas. Agrega que, cuando hacía arreglos de mampostería, pasaba un caño y había olores en ese sector. Ya cuando se estaba retirando, vio que estaban haciendo reparaciones de gas. Responde que estuvo unas tres semanas, que también pulió los pisos. Pero que no pudo concluir sus tareas; pulió, pero no plastificó. Aduce que, mientras estaba, el inmueble no se encontraba habitado. Afirma que cobró por su trabajo, que presentó factura en ese momento y reconoce la obrante en autos. En cuanto a la habitabilidad de la vivienda, manifiesta que había pérdidas y olor a gas, el problema estaba originado por los caños, pero no infería otros peligros como para la luz y otras cosas. Que él no cortaba la llave general, pero cuando hacía su tarea cortaba la del sector del departamento. Preguntado que fuera, contesta que él no llamó a Metrogas porque no le correspondía. Depone luego Gustavo Ramírez, quien declara ser amigo de la tía de los actores, trabajar con ella. Sabe que alquilaron el departamento de la calle Aranguren, a dos cuadras de su casa. Señala que conocía el inmueble desde antes, porque vivía allí la hermana de su compañera de trabajo. Que cuando ellos alquilaron fue dos veces, en las que justo pasaba por ahí; vio al señor pintando. Responde que el departamento no estaba morado, que los actores no vivieron ahí en ningún momento. Refiere que en una oportunidad les preguntó cuándo inauguraban y le contestaron que no, porque había un escape de gas. El siguiente testigo, Gabriel Bazán, afirma ser conocido del hermano de los accionantes. Que sabe que alquilaron un departamento, porque en marzo de 2016 fue a hacer allí un trabajo de electricidad. Estaba en Acoyte y Aranguren, por Aranguren. Agrega que fue dos veces, porque había volado un fusible y lo cambió, también un tema de un tomacorriente. Sostiene que en esas oportunidades estaban pintando y lustrando el piso, estaba trabajando el pintor. El lugar no estaba ocupado. Por último, presta declaración Karina Andrea Amezcua, tía de Aldana Zambonini -esposa de su tío-. Afirma saber del departamento que alquilaron, que firmaron contrato. Refiere conocer el inmueble y lo describe. Dice haber ido allí una o dos veces. Que cuando lo vio estaban en plena pintura y tenían que pulir el piso por el desgaste de los años. Responde que no llegaron a habitarlo, los muebles estaban repartidos en casas de familiares. Agrega que conoce por Aldana, porque estuvo con ella en su angustia por la situación, que se notó que había una fuga importante de gas en la casa y había que romper las paredes para arreglar los caños podridos. Manifiesta que ella sintió el olor en su momento, cuando fue al lugar a tomar unas medidas para decoración interior. Sintió olor, pero ahí no le preguntó, no se metió en el tema. Los testigos resultan contestes en cuanto a que los actores no se alojaron en el inmueble. El Sr. Molde refiere haber sentido olor a gas en su interior, al igual que la Sra. Amezcua. Ramírez en cambio expresa conocer respecto de la pérdida de gas por medio de los actores. Las declaraciones mencionadas, gozan -a mi criterio- de plena eficacia probatoria, ya que no hay elemento alguno que permita arrojar dudas suficientemente fundadas sobre su idoneidad, sinceridad y consecuentemente que autoricen a descalificarlas (art. 386 del CPCC). Tengo en consideración que la apreciación de la prueba (conf. art. 386 del CPCC), - en especial la testimonial-, exige al juzgador que se realice conforme a los principios de la sana crítica, siendo totalmente lícito apreciar oportuna y justamente si los testimonios en cuestión parecen objetivamente verídicos, no solamente por la congruencia de sus dichos sino, además, por la corroboración de ellos con el resto de los elementos que pudieren obrar en el expediente, lo cual es una facultad privativa del juez (conf. Falcón, Enrique, "Código Procesal Civil y Comercial...", T. III, p.365 y sus citas; Palacio, "Derecho Procesal Civil", Lexis N° 2507/004573; CNCiv. Sala D 22/02/2007, in re: ?Ledesma, Carlos A. c/ Manzanelli, José L, Lexis. N° 1/70037544-1; CNCiv.Sala H 20/12/2002, Lexis. N° 1/551613). A fs. 180 de autos obra contestación de oficio de la empresa Metrogas SA informando que el día 18/05/2016, ante denuncia telefónica por escape de gas ingresada a su servicio de Emergencias, se concurrió al domicilio de referencia -Aranguren ..., CABA- bajo reclamo N° 2016/037466. Se señala que, una vez en el lugar, tras las correspondientes verificaciones, se localizó escape en cañería interna y conducto de evacuación de gases de artefacto termotanque en condiciones antirreglamentarias. A raíz de las mencionadas anomalías se procedió a la clausura del suministro, haciendo entrega de formulario 1022 ?Notificación de Observación en Instalación Interna de Clientes?, explicando las anomalías detectadas e indicando que deberían dar intervención a un instalador matriculado a los efectos de realizar las reparaciones correspondientes y presentar ante la distribuidora el formulario 3-5 de ?Comunicación de Terminación de Trabajos?. Se consigna que la estanqueidad de la instalación interna del cliente es verificada a través del ensayo de hermeticidad o prueba neumática con instrumento de medición. No obstante, no resulta posible localizar específicamente la ubicación de la fuga, siendo suficiente la detección de la misma para interrumpir el servicio. A fs. 72 obra el formulario de Notificación de Observación en Instalación Interna de Clientes a que refiere la empresa (N° 188922-15), donde se hallan marcados los ítems: suministro de gas clausurado; escape en cañería interna; clausurado artefacto: termotanque; verificar conducto de evacuación de gases de combustión de termotanque. El formulario destaca como importante que ?las observaciones y/o clausuras obedecen a razones de seguridad por lo que el uso de las instalaciones en las condiciones en que se encuentran actualmente, implican un riesgo importante para Ud. y/o para terceros?. Como puede advertirse, la prestataria del servicio claramente indica que existe un escape de gas y refiere a cañería interna y a conducto de evacuación de del artefacto termotanque.

Comparto la apreciación del primer juzgador en cuanto a que la pérdida hallada no aparece como ?insignificante?, ni puede deducirse tal calificación de ninguna de las pruebas aportadas a la causa. Pese al intento de la locadora en minimizar las irregularidades y contrariamente a ello, si la empresa interrumpió el suministro, evidentemente guarda relación con el riesgo de continuar prestándolo en las condiciones en que las instalaciones se encontraban. No puede dejar de tenerse en cuenta los constantes accidentes que se producen por pérdidas de gas y que, si Metrogas cortó el servicio, se debe a las potenciales situaciones que en tal sentido podrían presentarse por una fuga de estas características. Por otro lado, de ninguno de los elementos con que se cuenta se infiere que se trate de fugas de gas sucesivas. Esto es, que hubiere una primera pérdida advertida por el pintor (Sr. Monte), que fuera solucionada por la Sra. Bernardis -como señalara- y un escape de gas ulterior y de otro origen, que -denunciado- llevara a Metrogas a la clausura acaecida. Entiendo acreditado, de tal manera, el incumplimiento de la locadora de las obligaciones a su cargo. En efecto, el art. 1200 del CCyC establece que el locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido. El art. 1514 del código velezano refería a la entrega de la cosa en buen estado de reparación y conservación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, premisa que resulta lógica consecuencia de la finalidad perseguida en todo contrato de locación de cosas que no es otro que el uso y goce de lo arrendado, el que no podría tener lugar si la cosa resultase entregada sin posibilitar ese uso y goce inmediato (Belluscio.Zannoni, Código Civil y leyes complementarias, T° 7, p. 310). Si bien conforme surge de la cláusula cuarta del contrato de locación suscripto entre las partes, el locatario habría recibido la cosa ?en perfecto estado de aseo y conservación?, lo cierto es que, como se dijera, el inmueble tenía una pérdida de gas que llevó a la posterior interrupción del servicio por parte de Metrogas S.A. Por su parte, el art. 1201 CCyC señala que el locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en los hechos de terceros o caso fortuito. Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato. En el mismo sentido, conforme el art. 1515 del Código de Vélez, después de la entrega de la cosa, el locador la debía conservar en buen estado, para que ésta sirva al uso para el cual se la contrató. Se introduce así en el contrato la obligación de garantía que debe el locador, quien tiene que mantener al locatario en el uso y goce de la cosa conforme el destino de las mismas (Salgado, ?Locación, comodato y desalojo? p. 116). Ello, por cuanto, al ser el contrato de locación de tracto sucesivo, no se agota con la prestación originaria. La obligación del locador, de permitir el uso y goce de la cosa alquilada, subsiste y se renueva durante el tiempo que dure el contrato (Belluscio-.Zannoni, ob. cit., p. 314). Dicha obligación consiste en hacer las reparaciones pertinentes según el deterioro de la cosa, originado -en el caso- en su defecto. Contrariamente a lo sostenido por la apelante, en la carta documento de fecha 09/05/2016, la locataria intimó a la locadora a informar en un plazo de 48 hs. si la reparación de cañerías internas de gas necesarias para tornar habitable el inmueble (por pérdidas detectadas a diez días de suscripto el respectivo contrato) se encontraban concluidas o, en caso negativo, indique fecha de finalización de las mismas; bajo apercibimiento de proceder a la resolución del contrato de locación por culpa imputable a la parte. (v. fs. 50); por la que claramente manifestó su voluntad de rescindir el contrato en caso de incumplimiento. En respuesta, en la carta documento de fecha 12/05/2016, la Sra. Bernardis rechazó aquella por improcedente y señaló que la tenencia del inmueble fue por ellos recibida en perfecto estado de conservación el 1° de marzo de 2016 y que no existe ninguna tarea que sea necesario realizar para tornarlo habitable. Le hace saber que, si hubiera surgido una pérdida de gas, corresponde denunciarla a la empresa Metrogas SA. Intimó asimismo de pago por los meses de abril y mayo 2016 (art. 1222 del CCyC). En la siguiente, de fecha 17/05/2016, la Sra. Zamborini advirtió que el contrato de locación no tuvo principio de ejecución por exclusiva culpa de la locadora, habida cuenta de la imposibilidad de darle el destino vivienda desde que se suscribiera el contrato. En cuanto a las irregularidades detectadas (pérdida de gas en la instalación) refirió que se trata de vicios ocultos imposibles de advertir al momento de toma de posesión e impiden habitar el inmueble sin riesgo para la vida o la salud. Dejó constancia que procede a efectuar la denuncia a la empresa Metrogas SA a fin de verificar el estado de la instalación de gas del inmueble. En la misiva de fecha 24/05/2016 el locatario informó el inicio de procedimiento judicial por los daños y perjuicios ocasionados por no haber podido ocupar el inmueble en esas condiciones desde que se suscribiera el contrato y notificó también que la empresa Metrogas el 18/05/2016 procedió al corte de suministro por fuga de gas en la unidad locada. Por último, en la carta documento de fecha 29/06/2016, los locatarios dieron por resuelto el contrato por graves incumplimientos en las obligaciones a cargo del locador (instalación de gas en mal estado que ocasionó la posterior clausura del servicio por parte de Metrogas). Afirmaron que no se cumplió con la obligación de conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenidos, lo que les impidió habitar la vivienda. Asimismo, intimaron al pago de daños y perjuicios, los que estimaron provisoriamente. Del análisis integral de las probanzas producidas, entiendo que resulta inadmisibles sostener que la locadora estaba ajena a la situación dada y aún efectuados los

arreglos que refiere, ello no fue suficiente en su caso para solucionar los defectos existentes. Ella misma indica a los locatarios, en la misiva del 12/05, que correspondía dar intervención a Metrogas; lo que así hicieron y motivó la clausura del suministro por escape en cañería interna y por conducto de evacuación de termotanque en condiciones antirreglamentarias. Por otra parte, el art. 1220 del CCyC establece claramente que la existencia de vicios redhibitorios, como el incumplimiento de la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido (inc. a y b) permiten la resolución del contrato imputable al locador. La frustración de la finalidad que se tuvo en cuenta al celebrar el convenio (permitir el libre uso y goce del bien por parte del locatario sin mengua o impedimento) torna extinguido el contrato. La culpa de uno u otro de los contratantes se traduce en la obligación de resarcir el daño causado a la otra parte por la frustración de la locación. La rescisión (acto jurídico unilateral con efectos extintivos) pone fin a las relaciones contractuales a partir del momento en que la voluntad se ha manifestado. Bajo estos lineamientos, los actores se encontraban facultados para dar por concluido el convenio y rescindirlo por incumplimiento de la locadora, poniendo fin a la relación contractual desde el momento en que expresaron su voluntad en tal sentido. Por todo ello, propongo al Acuerdo la confirmatoria de la sentencia apelada sobre el punto y la desestimatoria de las quejas esgrimidas. VII.- Agravios relativos a la procedencia y cuantía de las partidas indemnizatorias otorgadas. a) Daño Emergente. El anterior juzgador hizo lugar al reclamo de los accionantes por el gasto realizado con el fin de utilizar el inmueble, resultante de la factura de fs. 71 por la suma de \$ 31.500 (fs. 71) por los trabajos realizados por el Sr. Monte en la unidad, quien declarara como testigo en autos y reconociera su autenticidad. Asimismo, ordenó el reembolso de \$ 7.000 que aquellos abonaran por el alquiler correspondiente al mes de marzo de 2016. Ciertamente la inversión en materiales y mano de obra por trabajos de pintura y pulido de pisos en el inmueble, fue realizada por los actores para ser aprovechada mientras durara el contrato de locación, lo cual finalmente no pudiera hacerse efectivo por las circunstancias reseñadas, por lo que la erogación efectuada en tal sentido, corresponde sea reembolsada por la locadora. Como así también el precio del arriendo correspondiente al mes de marzo 2016 que fuera abonado por los locatarios. Al respecto, dado que la resolución produce efectos retroactivos, las partes deben restituirse todo lo que han recibido en virtud del contrato resuelto. La cuestión es regulada entre otros por el art. 1080 del CCyC que consagra la obligación restitutoria: "Si el contrato es extinguido total o parcialmente por... resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato, o su valor, conforme a las reglas de las obligaciones de dar para restituir...?". En cuanto al reclamo por ?privación de uso? rechazado por el sentenciante de grado, he de señalar que, no habiendo indicado en la demanda y menos aun probado los reclamantes daño alguno que corresponda indemnizar por este concepto, no cabe sino confirmar lo decidido por el a-quo. En este sentido, no invocaron los accionantes haber efectuado otra erogación por arrendamiento de un inmueble sustitutivo donde habitar durante el lapso transcurrido desde que los desperfectos en esta unidad fueron advertidos hasta la resolución del contrato. Se dispuso, por otro lado, el reembolso de la suma que pagaran por alquiler a la Sra. Bernardis de manera adelantada (marzo 2016) y, en cuanto a los meses siguientes, habiendo procedido ejecución deberán -como quedó dicho- debatirlo en juicio ordinario posterior. En definitiva; no se advierte detrimento resarcible por este concepto, el que de haber existido, debió ser debidamente acreditado (conf. art. 1744 CCyC). b) Daño moral. El resarcimiento por este concepto fue admitido por el magistrado de grado en la suma de \$ 10.000 para cada uno de los actores. Sabido es que el daño moral es la lesión de razonable envergadura producida al equilibrio espiritual cuya existencia la ley presume y tutela y que atañe a una persona. Para establecer su monto no se deben correlacionar los daños materiales y morales, puesto que se trata de lesiones de diferente índole, y la existencia o no de daños materiales carece de influencia en la determinación del agravio moral.- Corresponde, en definitiva, resarcir el padecimiento espiritual que necesariamente sufrieron los actores durante el tiempo que, pese a encontrarse arreglando el inmueble para mudarse, no pudieron habitarlo como consecuencia del incumplimiento de la locadora vinculado a las contingencias ya descriptas. Así, los inconvenientes y la perturbación del ánimo que debieron haber padecido los locatarios, comportan un padecimiento que excede -a mi criterio- la mera tolerancia o las simples molestias, comportando sentimientos de razonable mortificación y valores de corte espiritual, cuya fractura justifica el reclamo indemnizatorio por daño moral (art. 1741 CCyC). A tal fin, aprecio relevante algunos de los mensajes de whatsapp que se adjuntan impresos y que la demandada ha admitido como válidos, si bien opina que no son todos los que las partes han intercambiado (fs. 128/138vta.; art. 356 inc. 1, CPCC). En uno de ellos, remitido por Aldana Zambonini a Elizabeth, la hija de la señora Eda Bernardis (v. fs. 39) el día 18 de abril de 2016, la actora le plantea sobre la posibilidad de rehacer el contrato porque ingresarían casi en mayo y así no perdería dos meses de alquiler; pero más allá de otros detalles, de esa conversación se lee que la actora escribió: ?No quiero molestarla. Pero necesito organizarme donde estoy y realmente hace rato que tengo que irme de acá? (fs. 40). Ello revela su necesidad de concretar la mudanza a ese domicilio. Esa afirmación se condice con el aporte de la testigo Karina Andrea Amezcua, la cual detalló que si bien se firmó el alquiler, nunca llegaron a habitar el inmueble (CD agregado a fs. 296, video 414, 02.08 y 04.06), que tenían los muebles y electrodomésticos distribuidos en las casas de los familiares (ídem, CD 0.4.19), al igual que precisó que estuvo con la señora Aldana Zambonini en

momentos de mucha angustia porque no se podía mudar (ídem, 04.40). El resto de los testigos también fue conteste en que los actores no llegaron nunca a vivir allí, pues el departamento estaba desocupado (declaración de los señores Gustavo Ramírez, ídem., video 411; de Gabriel Alberto Bazan, ídem., video 413, 03.50; arts. 384, 456, CPCC). En dicha inteligencia, habiéndose evidenciado la angustia padecida por la situación generada, es que propongo al Acuerdo confirmar la procedencia del rubro e incrementar el monto acordado a la cantidad de pesos treinta y cinco mil (\$ 35.000) para cada uno de ellos (conf. art 165 del Cod. Procesal). Por las consideraciones expuestas, propongo al Acuerdo: 1) Modificar la sentencia apelada en el sentido de incrementar la partida concedida en concepto de ?daño moral? a la suma de \$ 35.000 a favor de cada uno de los coactores; 2) Confirmarla en todo lo demás que decide, manda y fuera motivo de agravio y, 3) Imponer las costas de Alzada a la demandada sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC). La Dra. Bermejo y el Dr. Ameal por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Álvarez, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. OSVALDO ONOFRE ALVAREZ -SILVIA PATRICIA BERMEJO - OSCAR J. AMEAL -JULIO M. A. RAMOS VARDE (SEC.). Buenos Aires, 10 de julio de 2019.- Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el Tribunal decide: 1) Modificar la sentencia apelada en el sentido de incrementar la partida concedida en concepto de ?daño moral? a la suma de \$ 35.000 a favor de cada uno de los coactores; 2) Confirmarla en todo lo demás que decide, manda y fuera motivo de agravio y, 3) Imponer las costas de Alzada a la demandada sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC). Difiérase la regulación de honorarios para una vez aprobada en autos la liquidación definitiva (art. 279 C.Procesal). Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1º de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Notifíquese por secretaría y cumplido ello, devuélvase a la instancia de grado.-

044317E