

**MODELO DE LAUDO ARBITRAL  
DEL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL DEL CASI**

En el Partido de San Isidro, a los 14. días del mes de diciembre del año 2018.

**Y VISTOS**, para laudar en estos autos caratulados: “**SÁNCHEZ JUANA c/ PÉREZ, ISABEL s/ Incumplimiento de contrato y daños y perjuicios**” (Expte. Nº 350TA), que tramitan por ante este Tribunal Arbitral, integrado por los señores Árbitros doctores **GUSTAVO GIMENEZ HUTTON**, JULIO A. PUEYRREDONN y el doctor **GUILLERMO MICHELSON IRUSTA**, como Tercer Árbitro - Director del Proceso, quienes se expiden de la siguiente forma:

**RESULTANDO:**

1. Que, a fs. 1/66 el 8 de Septiembre de 2017, la Sra. Juana Sanchez ( o “la Actora” o “Locatario”) con domicilio real en la calle XXX, Villa Adelina, con el patrocinio del Dr. xxxxx quienes constituyeron domicilio procesal en la calle xxxx San Isidro, domicilio electrónico [xxxxx@notificaciones.scba.gov.ar](mailto:xxxxx@notificaciones.scba.gov.ar), ante el Tribunal de Arbitraje General presentó su escrito de demanda del que se desprende que promueve la misma contra el Sr. Isabel Pérez, (o “Demandada” o “Locadora) con domicilio denunciado en XXX, XXX, Villa Adelina, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires. Ambas en conjunto denominadas como las “Partes”. Dichas actuaciones, se carataron “XXX, JUANA SANCHEZ E. c/ PEREZ ISABEL s/ Incumplimiento de contrato y daños y perjuicios” (Expte. n° 350TA).

2. Indicó XXX que la demanda se promovía por el incumplimiento de un contrato de locación y los daños y perjuicios ocasionados por dicho incumplimiento, y por la suma de **Pesos Doscientos Cincuenta mil (\$250.000)** o en lo que en más o menos resultare de la prueba con más los intereses y costos del presente trámite.

3. Dijo la Actora que, celebró con la Demandada un contrato de locación de inmueble comercial, cuyo objeto es el local ubicado en XXXX de la localidad de Villa Adelina, Provincia de Buenos Aires. Aclaró que el destino de la

locación era para instalar un comercio de carnicería, pollería, verdulería, fiambrería y artículos de almacén.

4. Continuó diciendo XXX que, el plazo pactado fue de dos años a partir del 1 de febrero de 2016, operándose su vencimiento el 1 de febrero de 2018 e indicó que el precio de la locación, se fijó según contrato en mil trescientos pesos para el primer año de contrato y mil cuatrocientos para el segundo.

5. Manifestó la Locataria que, tanto la Locadora como el martillero interviniente le dijeron que por cuestiones operativas se haría "figurar" el mencionado alquiler en el contrato pero que en realidad el importe a abonar sería de \$6.600 el primer año y que la diferencia sería documentada con pagarés, que debió firmar. Sostiene que como ya había entregado reserva y abonado los gastos de averiguación perderían los mismos si se negaba a firmar.

6. Alegó la Actora en su demanda, que, recibida la tenencia del local inició los trámites ante la Municipalidad de San Isidro para obtener la habilitación del comercio, pero que ello fue imposible porque el local había sido objeto de diversas reformas edilicias no declaradas en los planos. Resalta entre ellas la anexión de un espacio que anteriormente era un garaje, pero al no contar con planos actualizados el pedido de habilitación fue rechazado. Sostiene que planteado el problema al Locadora éste no le dio ninguna solución ya que según él los planos estaban en condiciones.

7. Continuó señalando la Actora que, hubo varios problemas edilicios y resalta entre los mismos, pérdidas de agua fétida por las paredes y del cielo raso, que las instalaciones eléctricas eran con cables externos y sin cañerías. Sostiene que al estar las instalaciones en forma antirreglamentaria no podía solicitar la instalación de medidores individuales para los servicios de agua, luz y gas, lo que habría sido también observado como obstáculo para la habilitación.

8. Afirmó la Actora que, tuvo diversas inspecciones municipales que la intimaban a regularizar la habilitación y a reparar los desperfectos, conminándole a retirar las mercaderías de carne y fiambre atento a la insalubridad del lugar. Por ello no podía almacenar víveres de ninguna clase. Ante la necesidad de continuar trabajando, la Actora mantuvo la verdulería, cuya mercadería se adquiere y renueva a diario, sin necesidad de almacenamiento, y que se expone en el frente del negocio, realizándose la mayoría de las ventas sin necesidad de que el cliente ingrese en el local.

9. Advierte XXX que, esta situación provocó un grave lucro cesante, ya que las ventas que quedaron acotadas a verdulería, perdiendo los ingresos del almacén, la fiambrería y la carnicería. Sostiene que de más de 40.000 pesos mensuales pasó a facturar menos de 20.000. Resalta que, por los montos nominales sujetos a la inflación sumada a la clientela que hubiera ganado, con una expectativa normal y razonable, se estima la pérdida neta de ganancia en un total de \$ 200.000.

10. Relata XXX que, durante 2017 sufrió cuatro actos delictuales contra su comercio que fueron oportunamente denunciados. Entre ellos, relata que la primera denuncia la realiza luego de querer ingresar al local y encontrarse con una llave rota dentro de la cerradura de la puerta. La segunda y la cuarta denuncia son por el mismo hecho, pero en vez de haber una llave rota, había masilla en la cerradura. Mientras la tercera denuncia la realiza porque en abril al llegar al local, constata que el cartel que identifica el local había sido quemado. Asimismo sostiene la Actora que, en mayo de 2017 habría sufrido el corte del suministro de agua en la propiedad y que nunca fue restablecida más allá de que otras unidades del mismo edificio contaban con agua.

11. Manifiesta XXX que, ante los diversos reclamos la inmobiliaria se habría negado a percibir el pago de los alquileres pero también manifiesta, que más allá de ello no existiría ya obligación de pagar los mismos en atención a la frustración de uso y goce por los incumplimientos de la Demandada.

12. Relata que, en fecha 3 de Marzo de 2017 envió una carta documento a la Demandada, donde le notificaba sus reclamos y lo instaba a reparar los daños. Prosigue informando que, con fecha 8 de Marzo de 2017 la Locadora contestó la carta documento desconociendo los reclamos y acusando a la Actora de haberse auto generado los problemas reclamados por haber anexado indebidamente un garaje que no pertenecía a la locación acordada, desconociendo el derecho de la Actora a un resarcimiento y exigiendo el pago de los alquileres adeudados.

13. Manifiesta XXX que, los dichos de la Locadora son infundados toda vez que es falso que ella haya efectuado el anexo del garaje al local alquilado, sino que había sido la propia Demandada quien realizó dicha refacción y nunca declaró la misma en los planos y por ello se vio impedida de conseguir la correspondiente habilitación. Prosigue relatando que, los desperfectos que reclama también son atribuibles al Locadora por ser defectos estructurales, por ello era

responsabilidad de este último repararlos. Siendo estos los motivos por los cuales se vio frustrada del uso y goce de la cosa, por lo que considera que la cesación del pago del precio es legítima.

14. Concluyó así la Actora que, consecuentemente, reclama por medio de la presente demanda, los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento denunciado y que estima en \$200.000 en concepto de lucro cesante por disminución de las ventas, sin perjuicio de lo que resulte de la pericia contable a producirse. Asimismo solicita que se condene a la Demandada a dar cumplimiento al contrato y a efectuar las reparaciones necesarias para que el local sea apto para su destino, bajo apercibimiento de una multa diaria por cada día de retardo.

15. Manifiesta XXX que, además de los daños materiales sufridos, esta situación le ha causado un grave daño moral, al tener que afrontar numerosas dificultades y no poder explotar adecuadamente su negocio, como así también haber sufrido amenazas de la Locadora y actos tales como bloqueo de cerraduras, falta de agua y otras presiones que ha generado daños no patrimoniales que han afectado su tranquilidad y su salud. Por ello reclama por consecuencias no patrimoniales la suma de \$50.000 y que se ordene la devolución de los pagarés que habría firmado como complemento del pago del alquiler y que no hayan sido abonados hasta el presente.

16. Finalmente la Actora fundó su demanda en derecho y ofreció la prueba que consideró pertinente para la comprobación de los hechos invocados en su escrito de demanda, adjuntando toda la documentación mencionada en la misma, la cual luce agregada a fs. 1/54.

17. Que, a fs. 67 con fecha 11 de Septiembre de 2017, la señora Secretaria, Dra. Patricia La Molina, hace lugar a la demanda entablada teniendo por parte a la actora, por constituido el domicilio legal y por presentadas las pruebas ofrecidas. Ordena el traslado de la demanda y la documental a la Demandada. Se tiene por integrado el valor del arancel de la tasa de servicios correspondientes al Tribunal Único, y se deja constancia que dicha modalidad de Tribunal (de Arbitro Único) está sujeta a la aceptación expresa de la parte demandada.

18. Que, a fs. 68/9 con fecha 13 de Septiembre de 2017, la Sra. Secretaria, notifica el proveído del 11 de Septiembre de 2017 a la parte Actora.

19. Que, a fs. 70/1 con fecha 20 de Septiembre de 2017 la Sra. Secretaria corre traslado de la demanda notificando a la Demandada en el domicilio denunciado.

20. Que, a fs. 73/83 con fecha 4 de Octubre 2017 se presenta el Letrado apoderado xxxxx, constituyendo domicilio legal en la calle xxxxx de San Isidro, domicilio electrónico xxxxx@notificaciones.scba.gov.ar, en representación de la Demandada Sr. Isabel Perez, quien se opone a la modalidad de arbitraje único y proponen al Dr. Gustavo Giménez Hutton como Arbitro por su parte. Contestan la demanda negando los hechos y reconviene la misma por desalojo y cobro de alquileres adeudados, ofrecen prueba.

21. Indicó XXX en su contestación de demanda, y posterior reconvenición, que negaba todos los hechos invocados en la demanda pero que reconocía de manera expresa la relación a través del contrato de locación suscripto oportunamente entre ambas partes.

22. Prosigue la Demandada su contestación con una pormenorizada negativa de todos los hechos invocados en la demanda por la Actora que por cuestiones de economía procesal me remito.

23. Continuó la contestación de demanda XXX resaltando que la Actora no ha pedido ni la rescisión del contrato (que él considera, hubiera resultado coherente con la problemática que alega), ni tampoco solicitó la cesación del pago del precio. Asimismo sostiene que, la existencia del lucro cesante no tiene sustento alguno. Preguntándose si la reducción en la facturación y el lucro no se debe a la propia torpeza de la Actora, o a una decisión para luego realizar un reclamo judicial.

24. Manifestó la Locadora que, la falta de habilitación definitiva del local es de exclusiva responsabilidad de la actora. Y que no obstante ello, ha seguido llevando a cabo actos de comercio que le producen lucro, ganancia y no lucro cesante. Por otro lado, manifiesta que, la Actora no logrará demostrar la existencia de un lucro cesante, porque no lleva libros de comercio que hagan plena fe de sus movimientos económicos, de las compras y de las ventas. Sostiene que resulta completamente ineficaz la prueba mediante declaraciones juradas del impuesto a los ingresos brutos, toda vez que, no son más que declaraciones juradas para determinar la base imponible.

25. Continuó diciendo la Demandada que, el reclamo de lucro cesante no ha de revestir la calidad de un daño in re ipsa, por lo que justifica que deba demostrarse de manera fehaciente su procedencia. Por ello, aduce, no es jurídicamente viable reconocer reparaciones que no encuentren fundamento en perjuicios efectivamente probados en la causa.

26. Manifestó XXX que, resulta meramente conjetural que le hayan disminuido las ventas, toda vez que carece a esos fines de una prueba asertiva y determinante y que en tal caso, ello no se hubiera debido a una propia decisión de la actora, o a la desatención de su negocio. Asimismo considera que, resulta meramente conjetural el margen de ganancia que se atribuye la Actora, como así también el volumen mensual de ventas y desconoce lo que hubiera consignado en declaraciones juradas. El motivo es que éstas son manifestaciones unilaterales para ser presentadas al Fisco: no para determinar un lucro cesante.

27. Sostiene la Demandada que, cuando la Actora hace referencia que el local alquilado cuenta al lado con un garaje, silencia un hecho relevante y es que XXX se apropió del garaje en forma indebida detentando, sin derecho alguno, la tenencia de dicho espacio, privando así al Locadora de su uso, sin causa e ilegítimamente.

28. Resalta la Demandada que, la primera estipulación del contrato de locación firmado entre las partes donde se refiere al objeto de la locación que dice: "...UN LOCAL, ubicado en la calle xxxxx de la localidad de V. Adelina. La propiedad consta de baño y persiana. Todos los accesorios se encuentran en perfecto estado de uso." Considera XXX que, dicha cláusula desmiente de manera categórica las falaces afirmaciones respecto al real estado del local y prosigue aclarando que no formó parte de la locación el espacio contiguo, que en su momento era un garaje y que la actora ocupó. Sosteniendo que, dicha irregularidad puede haber incidido o generado alguna dificultad en la habilitación municipal, que de ninguna manera pueda ser atribuida a la Demandada.

29. Alegó la Demandada que, esta acción no puede ni debe de prosperar, toda vez que la actora no ofreció cumplir con su obligación como para poder exigir eventualmente el cumplimiento de la que estaba a cargo de la Locadora. Considera que esta omisión, en un contrato sinalagmático como el celebrado entre las

partes, obsta definitivamente al progreso de la acción porque de lo contrario se estaría consagrando la justicia por mano propia.

30. Por último XXX se opone a la Pericia Contable ya que considera que una pericia contable que no encuentre correlato en los libros de comercio, que resultan obligatorios, y a la fe que hacen los asientos consignados en los mismos, resulta completamente inconducente a los fines de la litis y constituye un dispendio jurisdiccional.

31. Continuó XXX su contestación de demanda, mediante la Reconvención por Desalojo y Cobro de Alquileres contra el Actor, señalando que la misma se encuentra en mora en el cumplimiento de la obligación principal y que tomara a su cargo, es decir, el pago de los alquileres. Manifiesta la Demandada reconviniendo que no ha mediado decisión jurisdiccional alguna que autorice a XXX a proceder de tal forma. Manifiesta que, al haber optado la Actora por actuar como lo hizo, ha incurrido en mora y se ha configurado el incumplimiento contractual que autoriza a la Locadora a solicitar el desalojo de la propiedad. Aclara asimismo que, la Actora adeuda todos los arriendos mensuales desde Octubre de 2016 hasta la fecha de la presentación de la reconvención, por ello, se encontraría configurada la causal de desalojo de la cláusula quinta del contrato.

32. Promovió la Locadora el cobro de los alquileres adeudados y que fueron pactados, para el primer año de contrato en \$1.300 mensuales y para el segundo en \$1.400. Consecuentemente reclama los alquileres de octubre de 2016 a enero de 2017, al valor de \$1.300 multiplicado por cuatro, arroja como resultado \$5.200 y por el período de febrero de 2017 a septiembre 2017, ocho meses de alquiler por \$1.400 que da como resultado \$11.200. Reclamando también los intereses correspondientes como así también los nuevos periodos locativos que se devenguen hasta la efectiva desocupación del bien.

32. Finalmente XXX ofreció la prueba que consideró pertinente para la comprobación de los hechos invocados, en su escrito de reconvención de demanda.

33. Que, a fs. 84 con fecha 5 de octubre de 2017, la señora Secretaria Dra. Patricia La Molina, tiene por presentado a la Sra. Isabel Pérez, por contestada la demanda y ofrecida la prueba. Se deja constancia de la elección del árbitro Dr. GUSTAVO GIMENEZ HUTTON y la modalidad de Tribunal Tripartito escogida. De la reconvención planteada le corren traslado a la contraria.

34. Que, a fs. 85 con fecha 11 de Octubre de 2017, la Sra. Secretaria, notifica el proveído del 5 de Octubre de 2017 a la parte Demandada.

35. Que, a fs. 86 con fecha 13 de Octubre de 2017 la Sra. Secretaria notifica el proveído del 5 de Octubre de 2017 a la parte Actora.

36. Que, a fs. 88/96 el 30 de Octubre de 2017, la Sra. XXX contesta la reconvencción planteada por XXX, comienza la misma con una pormenorizada negatoria de los hechos sostenidos por la parte reconviniendo y relató sus hechos.

37. Indicó la Actora que celebró con la Demandada reconviniendo un contrato de locación, cuyo objeto fue un local comercial en la calle xxxx de Villa Adelina. Reconoce que según el contrato el alquiler era de \$1.300 para el primer año de contrato y de \$1.400 para el segundo, pero sostiene que el precio fue irrisorio y que por separado le exigió la firma de pagarés, hasta completar un monto de \$6.500 mensuales para el primer año.

38. Dijo la Actora que, la Locadora incumplió sus obligaciones toda vez que el local, cuya tenencia le entregó, resultó totalmente inepto para su destino, no pudiendo ser habilitado además de poseer serios problemas edilicios que imposibilitaban su uso. Resalta que el propietario no le facilitó planos actualizados que permitieran la habilitación y que además existían numerosas filtraciones de humedad con aguas servidas que brotan de muros y cielos rasos, resultando totalmente inaceptables en un local de venta de productos alimenticios, este extremo habría sido constatado por varias inspecciones.

39. Continuó diciendo XXX que, es falso e inverosímil que ella se haya apropiado de un espacio que anteriormente era garaje, en una suerte de "usurpación", y que esto frustrara la habilitación definitiva del local. Manifiesta que el espacio que ocupó es el que le fue alquilado y que no surge que la Demandada hay efectuado reclamo alguno ni denuncia por la supuesta "usurpación".

40. Manifestó la Locataria que, actualmente su actividad en el local no es en forma completamente normal, ya que la venta habría sido notablemente restringida, no pudiendo usar la carnicería, y resaltando que las compras de mercadería son mínimas, ya que en todo momento pesa la amenaza de la clausura definitiva por los problemas de salubridad y la falta de habilitación.

41. Alegó la Actora que, los graves y esenciales incumplimientos de la Locadora llevaron a cesar con el pago del alquiler, en virtud de la "non adimpleti

contractus" (excepción de incumplimiento). Sosteniendo que cuando en un contrato existen obligaciones recíprocas, el derecho legitima el incumplimiento de una de las partes ante el incumplimiento de la otra, ante el desequilibrio de la relación jurídica dada la conducta anti funcional del otro, que rompe la interdependencia de las prestaciones, aun cuando el incumplimiento sea parcial, (exceptio non rite adimpleti contractus) si éste hace a aspectos esenciales de la prestación, ello habilita la conducta abstencionista de la otra parte.

42. Indicó la Actora que, con posterioridad a la interposición de la demanda, con fecha 19 de septiembre de 2017 recibió una nueva inspección, de la que da cuenta el acta que acompaña a la presentación, donde nuevamente se constató el incumplimiento de las intimaciones anteriores y fue nuevamente intimada a regularizar la situación, bajo apercibimiento de clausura. Finalmente, ofreció la prueba pertinente a la reconvención.

43. Que a FS. 97 con fecha 2 de noviembre de 2017, la señora Secretaria Dra. Patricia La Molina, tiene por contestada la demanda - reconvención. Por ofrecida la prueba. Se deja constancia que la parte no ha elegido arbitro y dispone el sorteo de los dos árbitros restantes que habrán de intervenir en los obrados.

44. Que a fs. 98 con fecha 2 de Noviembre de 2017, la Sra. Secretaria, notifica el proveído del 2 de Noviembre de 2017 a la parte Demandada.

45. Que a fs. 99 con fecha 3 de Noviembre de 2017 la Sra. Secretaria notifica el proveído del 2 de Noviembre de 2017 a la parte Actora.

46. Que a fs. 101 con fecha 8 de Noviembre de 2017, acepta el cargo el Árbitro designado, Dr. Gustavo Giménez Hutton.

47. Que a fs. 102 con fecha 9 de Noviembre de 2017 la Sra. Secretaria informa que sorteados los árbitros para intervenir en estas actuaciones, son desinsaculados los Dres. Julio Alberto Pueyrredón y Guillermo Michelson Irusta.

48. Que a fs. 109 con fecha 21 de Noviembre de 2017, obra la declaración de constitución del tribunal, de donde surge la integración de los doctores Julio Pueyrredón, Gustavo Giménez Hutton, como árbitros designados, el primero por sorteo y el segundo como propuesto por la parte demandante y el Dr. Guillermo Michelson Irusta como árbitro tercero (Presidente), fijando la audiencia preliminar para el 15 de Diciembre de 2017.

49. Que a fs. 112 con fecha 4 de Diciembre de 2017 la Sra. XXX denuncia un Hecho Nuevo manifestando que, a consecuencia de los incumplimientos contractuales de la parte demandada, se vio forzada a cerrar definitivamente el comercio que explotaba en la unidad locada, por haber sido intimada a regularizar la habilitación. Atento a esto considera que, el planteo de “Cumplimiento de Contrato” efectuado en la demanda deviene abstracto, por ello desiste del mismo y mantiene únicamente el reclamo por los daños y perjuicios.

50. Que a fs. 114/115 el 15 de Diciembre de 2017, se celebró la audiencia preliminar donde no se pudo arribar a una conciliación, por lo que se le corrió traslado a la demandada del desistimiento de la acción de “incumplimiento de contrato”, formulada por la parte actora. Se proveyeron las correspondientes pruebas.

51. Que, a fs. 116/117 el 21 de Diciembre de 2017, el Sr. XXX contesta el Hecho Nuevo, oponiéndose al desistimiento efectuado por la parte Actora, toda vez que considera que de su resultado dependerá el de la demanda.

52. Que a fs. 119/120 La Sra. XXX consigna las llaves del local del inmueble objeto de la locación.

53. Que a fs. 124 El Tribunal Arbitral tiene por desistida la acción y el derecho por el cumplimiento de contrato a la parte actora, con costas.

54. Que a fs. 284/288 presentó el alegato de bien probado la Sra. XXX.

55. Que a fs. 289/291 presentó el alegato de bien probado el Sr. XXX.

56. Que a fs. 292, con fecha 7 de Noviembre de 2018 el Tribunal Arbitral llamo autos laudar.

#### **Y CONSIDERANDO:**

##### **I. Preliminar:**

I.1) Integrados en la forma que antecede la cuestión planteada, corresponde que el Tribunal se ocupe de resolver las situaciones conflictivas que han dado lugar a este proceso arbitral.

I.2) Para ello debe recordarse que no tiene este Tribunal, como ha sido reiteradamente recordado por la jurisprudencia de todo el país, la obligación de referirse a todos y cada uno de los hechos alegados y argumentos planteados por las partes pues basta que lo haga respecto de los que considere esenciales y decisivos

para la solución del litigio (CSJN., 13-11-1986, *Altamirano, Ramón c. Comisión Nacional de Energía Atómica*; ídem, 12-2-1987, *Soñes, Raúl c. Administración Nacional de Aduanas*; CNCom. Sala B, 15-6-1999, *Crear Comunicaciones SA c. Telearte SA Empresa de Radio y Televisión*; ídem, 10-9-1999, *Rodamet SAIC c. Carratini, Juan Carlos*; art. 386 CPCCN; Colombo, Carlos J., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado*, Editorial Abeledo - Perrot, Año 1969, T. II, Pág. 39/40, Nº 4; Falcón, Enrique M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado, Concordado y Comentado*, también edición de Abeledo - Perrot, T. II, Pág. 154, Nº 163. 9. 25, apartados b y c.), como también escapa a su deber el análisis de todas y cada una de las pruebas producidas, sino aquéllas que considere conducentes al mismo fin. (CNCom., Sala A, 9-11-2010, *Emagny S.A. c. Got SRL*, con cita de Fallos 144:611; 280:3201, La Ley Online AR/JUR/2165/2010).

I.3) Cerrando este apartado preliminar, el Tribunal quiere dejar constancia de su reconocimiento a las señores Letrados que han actuado en este procedimiento arbitral, por sus esfuerzos y la profesionalidad puesta al servicio de la defensa de los intereses que han representado y asimismo de su agradecimiento por la colaboración que le han prestado para el cumplimiento de su cometido.

## **II. El Voto:**

II.1) Que, de la lectura de las constancias obrantes en el expediente arbitral, surge que las partes estaban vinculadas por un Contrato de Locación, celebrado el 1º de febrero de 2016, con un plazo de dos años, venciendo consecuentemente el 31 de enero de 2018 (sin perjuicio que el instrumento menciona el día 1º de febrero de dicho año).

II.2) El objeto del mencionado contrato era “UN LOCAL” ubicado en la calle “xxxxx”, de la localidad de Villa Adelina, Partido de San Isidro, de la Provincia de Buenos Aires. Se señala que, si bien menciona la existencia de un baño y persiana, ninguna precisión da acerca de su superficie. Se reconoce que, “Todos los accesorios se encuentran en perfecto estado de uso”

II.3) Se consigna que el destino del local será exclusivamente para “CARNICERÍA, POLLERÍA, VERDULERÍA, FIAMBRERÍA, ARTÍCULOS DE ALMACEN”.

II.4) Se acuerda que, “la parte locataria deberá conservar lo arrendado en buen estado efectuando las reparaciones de los desperfectos causados

por sí, por las personas de su dependencia o por cualquier tercero que con el consentimiento autorización que le dieran penetrara en lo arrendado”

II.5) Se establece que, “La parte locataria no podrá hacer ningún tipo de modificaciones en lo arrendado, sin el consentimiento previo y escrito de la parte Locadora, en cuyo supuesto cualquier tipo de mejoras que el mismo realizara, quedarán a beneficio del inmueble al finalizar la locación, no teniendo la parte locataria nada que reclamar en concepto de pago alguna por dichas mejoras”.

II.6) En esta sintética referencia a las cláusulas que el Tribunal considera relevantes, se transcribe la disposición que dice: “La parte Locadora no se responsabiliza por los daños materiales físicos o morales causados por la parte Locataria o por vecinos linderos, como así también por desperfectos en cualquiera de las instalaciones, filtraciones o humedad en general, o por incendios, inundaciones, causados por la propiedad a la parte Locataria, servicios o terceros”.

II.7) La acción intentada por la parte actora fue inicialmente por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios (Ver FS. 57/65 vta.) y posteriormente se enderezó como una demanda de daños, por desistimiento de la acción y del derecho del reclamo de cumplimiento de contrato, fundado en que la actora, cesó la actividad comercial que se desarrollaba en el local alquilado por la falta de habilitación y las intimaciones realizadas por la Municipalidad de San Isidro. (Ver FS. 112 y 122 y la resolución del Tribunal de FS. 124).

II.8) Que para resolver las cuestiones ventiladas en estas actuaciones arbitrales el Tribunal considera esenciales, la prueba Pericial de la Sra. Ing. Civil doña xxxxx de FS. 181/186 vta, notificada a las partes a sus respectivos domicilios digitales constituidos (Ver FS: 188 y 189), sin que mereciera observación alguna; y el expediente de la Municipalidad de San Isidro, obrante a FS. 190/259.

III.9) Del informe pericial surge a) que el local original o sea sin el garaje anexo tenía humedades no activas, esto es que las humedades están secas; b) que el local comercial resultaría apto para la venta de productos alimenticios, no así el “garaje” contiguo; c) que las instalaciones eléctricas del local son las usuales en locales de su tipo. Que las mismas al momento de la pericia se encuentran deterioradas, particularmente por la existencia de cables sueltos, ausencias de tapas, llaves, tomas, etc. Consigna que, “está realizado el cableado, pero que fueron quitados o faltaban los terminales de conexión en las cajas. Pero, una vez repuestos los

mismos, se observan como aptas para su funcionamiento en el local principal". Coincidentemente se expide la Memoria Descriptiva de la Municipalidad al inspeccionar la instalación eléctrica (ver FS. 198). En esta instancia el Tribunal recuerda que el contrato establece "Todos los accesorios se encuentran en perfecto estado de uso".

II.10) Que de la Verificación previa N° 79-16 (FS 193/195) que la fotocopia del plano de construcción aportado se ajusta a lo existente y que la superficie a utilizar es de 40 m2, el mismo es acompañado como anexo a la Solicitud de Habilitación Municipal presentado por la Actora. El Plano permite observar que las paredes que lo separa de los ambientes, a derecha e izquierda, no tienen conexión alguna con el local cuya numeración oficial es 1812 (ver FS. 195/196). Este trámite tiene fecha 18 de marzo de 2016, pero la verificación previa se había realizado el 12 de febrero de ese año.

II.11) Que el trámite de habilitación informa (FS. 214 vta.) que, se registra una modificación al local tal como había sido verificado el 31 de marzo, porque se había demolido una de las paredes laterales anexando el ambiente lindero y adjunta las fotos, que lucen a FS 214 y 215. Ello provoca que por Cédula de Notificación remitida a la Actora, por la Municipalidad, se la intime a ajustarse a la superficie autorizada (se recuerda 40 m2) bajo apercibimiento de clausura. (FS 217).

II.12) Que de lo hasta aquí mencionado surge que, la Actora, tal como lo sostiene la Demandada Reconviente, avanzó sobre el ambiente lindero, con el motivo a que por la superficie del local el mismo le quedó chico, así se lo explica a la Municipalidad a FS 223, lo que obstaculizó el otorgamiento de la habilitación Municipal para el desarrollo de su actividad comercial.

II.13) El 11 de julio de 2016, la Actora se presenta a la Municipalidad y desiste de la ampliación del espacio físico y solicita continuar el trámite de la habilitación en las condiciones que originalmente había presentado, con lo cual obtiene la credencial de autorización de funcionamiento para el local. (FS 227).

II.14) Las constancias de las intimaciones realizadas por la Municipalidad a FS. 228 (14/11/16), 229 (16/3/17), Actas de FS. 234 (7/4/17), FS. 237 (19/9/17) y demás actuaciones demuestran que la Actora continuó incumpliendo las intimaciones de ésta y se mantuvo en la ocupación del ambiente lindero, con una habilitación que no estaba otorgada para ese local ampliado. Se

señala, que según la pericia de Ingeniería ese ambiente intrusado, era la que tenía las humedades Activas.

II.15) Que las conclusiones a las que se llegan tienen además el apoyo de los testimonios del Martillero Público xxxx, a FS. 275, y del señor xxxx, a FS. 279, que este Tribunal valora porque guardan coherencia con las demás pruebas producidas en estas actuaciones.

II.16) Es por lo dicho y lo establecido en el artículo 1729 del Código Civil y Comercial de la Nación, que autoriza a excluir la responsabilidad por la incidencia del hecho del damnificado en la producción del daño. Es que para que el perjudicado pierda el derecho a ser indemnizado tiene que haber causado su propio daño total o parcialmente, bastando el hecho del damnificado, sin que sea necesario su culpa (Código Civil y Comercial Comentado, 2da. Edición actualizada y ampliada, Curá, Jose María, Tomo V, pág. 418, Editorial La Ley; Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado, Bueres, Alberto, Tomo 2, pag. 168, 6° reimpresión, Hamurabi; Código Civil y Comercial de la Nación, concordado, comentado y comparado, Calvo Costa, Carlos A., Tomo II, pags. 709/710, Editorial La Ley, entre otros).

II.17) Por ello debe rechazarse la demanda de daños y perjuicios planteada por la señora Juana Sanchez.

II.18) La Reconvención planteada por la parte Locadora, lo fue por desalojo y cobro de alquileres, con relación a la primera pretensión la misma ha devenido abstracta, por la entrega del inmueble realizada a su propietario, el 16 de abril de 2018, según surge del Acta obrante en estas actuaciones a FS.156. Consecuentemente, mantiene su vigencia la acción de cobro de los alquileres devengados desde Octubre de 2016 hasta enero de 2017 a razón de \$1.300 por cada mes y desde febrero de 2017 hasta la efectiva desocupación del bien (16 de abril de 2018), a razón de \$1.400 por cada período mensual.

II.19) **Reclamo de Intereses.** En referencia a la aplicación del interés respecto del reclamo por las sumas de dinero adeudadas por la locataria, si bien la cláusula cuarta del contrato de locación suscripto entre las partes establece un interés punitivo equivalente al que fije el Banco de la Nación Argentina como tasa activa, en orden a las facultades conferidas a este Tribunal por el art. 771 del Código Civil y Comercial de la Nación, se establecen por todo concepto en el 36 %

anual entre compensatorios y punitivos. Los mismos se liquidarán desde la mora en cada período y hasta su efectivo pago.- Una vez aprobada la liquidación y en caso de incumplimiento del Laudo, a partir del vencimiento del plazo establecido en el mismo, se aplicará la Tasa Activa que utiliza el Banco de la Provincia de Buenos Aires hasta el efectivo cumplimiento del mismo. (arts. 622 y 623, Código Civil; 7, 768 inc. "c" y 770, Código Civil y Comercial; 7 y 10, ley 23.928)

II.20) **Accesorias y Costas:** corresponde que el Tribunal se pronuncie sobre el punto a su resolución, distribución de los costos, costas y gastos del proceso arbitral,

Por ello, aplicando, las pautas del Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional (art. 60/63), la Ley de Arancel N° 14.967, artículo 9, apartado II, inciso 14 y las previsiones del artículo 1664 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre el monto en disputa y tomando asimismo en consideración las demás circunstancias del asunto, tales como la complejidad del tema en debate, la calidad, extensión y eficacia de los respectivos trabajos desarrollados, se resuelve:

1) Regular los honorarios de los letrados por la demanda de daños y perjuicios rechazada tomando como base regulatoria el monto Demandado de \$.- 250.000,00 al Dr. xxxx en su calidad de patrocinante de la actora, en la suma de PESOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS (\$. - 17.500,00) y los del Dr. xxxx en su calidad de letrado patrocinante de la demandada en la suma de PESOS TREINTA MIL (\$. - 30.000,00) más los aportes que corresponda tributar y el IVA si correspondiere (art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 14, 16, 21, 22, 27, 28, 35 y concds. de la ley 8.904 y 1° de la Ac. 3871 -conf. S.C.B.A., 8/11/2017 en autos "MORCILLO Hugo Héctor C/ Prov. de Bs. As. S/ Inconst. Decr. Ley 9020"

2) Regular los honorarios de los letrados por la reconvenición que prospera al Dr. xxxx, en el 10% (diez por ciento) del monto de condena, compuesto por capital más sus respectivos intereses, y los del Dr. xxxx en el 7% (siete por ciento) del monto de condena, compuesto por capital más sus respectivos intereses, fijándose el plazo de 10 (diez) días hábiles para el pago de los mismos una vez que se encuentre aprobada la liquidación.-

3) Regular los honorarios de los Peritos, Ingeniero Civil xxxx , Contador xxxx en el 2% (dos por ciento) del monto de condena, compuesto por capital más sus respectivos intereses, para cada uno de ellos por las respectivas

tareas cumplidas en estas actuaciones. Fijándose el plazo de 10 (diez) días hábiles para el pago de los mismos.

4) Fijar los honorarios de los Sres. árbitros en la suma de pesos equivalente a 20 Jus para cada uno de los árbitros Dres. GUSTAVO GIMENEZ HUTTON, Simón Wenceslao de Irigoyen y D. Mauricio Loza Basaldúa.

5) De conformidad con lo dispuesto por el fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en autos "*Compañía General de Combustibles S.A. s/ recurso de apelación*" del 16/6/93, y lo resuelto por la A.F.I.P. en las Resoluciones Generales N° 4214 y 255/98, que básicamente establecieron que el gravamen ha sido establecido por el legislador como un impuesto indirecto al consumo, de manera tal que su carga se traslada hacia quien ha de pagar por el bien o servicio gravado, siendo estos conceptos aplicables tanto a los honorarios regulados judicialmente como los fijados por trabajos extrajudiciales, corresponde adicionar a los honorarios regulados y fijados por este Tribunal, la suma correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, cuando el beneficiario del pago se encuentre inscripto como responsable de dicha gabela.

6) La falta de cumplimiento del Laudo, a partir del vencimiento del plazo establecido en los incisos precedentes de este apartado II.20, se aplicará la Tasa Activa que utiliza el mencionado Banco Provincia hasta el efectivo cumplimiento del mismo.

***POR TODO ELLO, EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN ISIDRO, POR UNANIMIDAD, LAUDA:***

*1º) Rechazando la demanda de daños y perjuicios planteada por la Actora Juana Sanchez.*

*2º) Hacer lugar a la reconvención en cuanto al cobro de alquileres y condenando a doña Juana Sanchez al pago de las sumas adeudadas desde Octubre de 2016 hasta enero de 2017 a razón de \$1.300 por cada mes y desde febrero de 2017 hasta la efectiva desocupación del bien (16 de abril de 2018) a razón de \$1.400 por cada período mensual, con más los intereses devengados conforme lo establecido en párrafo II.19 antecedente.*

*3º) Condenando a Juana Sanchez al pago de las costas, costos y los honorarios establecidos en el Considerando II.20, en los plazos allí fijados.*

*4º) Mandando notificar a los abogados actuantes vía digital.*

*5º) Comuníquese y, oportunamente, archívese.-*

**Dra. GUSTAVO GIMENEZ HUTTON**

**Arbitro Titular**

**Tribunal de Arbitraje General**

**Dr. JULIO A. PUEYRREDÓN**

**Arbitro Titular**

**Tribunal de Arbitraje General**

**Dr. GUILLERMO MICHELSON IRUSTA**

**Tercer Arbitro – Director del Proceso**

**Tribunal de Arbitraje General**