------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los catorce días del mes de mayo del año dos mil veinticinco, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Günther Enrique Flass y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Jorge Luis Früchtenicht y Claudio Alejandro Petris, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"L., A. M. c/ C., J. F. s/ Desalojo"*** (Expte. N°: 268 – Año: 2024 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 09 de abril de 2025 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FLASS - PETRIS - FRÜCHTENICHT.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones:

PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 25 de noviembre de 2024? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------A los fines de la decisión sobre el presente recurso es oportuno destacar que el 2-05-2024 (CRU00428600000076496-0) la Sra. A. M. L. mediante su apoderado el Dr. O. S. G. y con el patrocinio letrado del Dr. C. A. M. iniciaron acción para que se desaloje al Sr. J. F. C. y a cualquier otro ocupante del inmueble donde funciona la P. F. de propiedad de la actora. Sostiene que el contrato está vencido; que el demandado no lo entregó y que corresponde pagar hasta el desalojo u$s 600 mensuales.----------

------El demandado contestó demanda patrocinado por el Dr. A. R. F.

Sostuvo que el contrato no se encontraba vencido. Explicó que, si bien al comienzo de la relación se firmó un primer instrumento escrito, desde hace más de veinte años que se vienen renovando de manera verbal por la confianza que hay entre las partes. También explica que las negociaciones y los pagos no los hace directamente ante la actora, sino al C. E. G. A. Adujo que tras la sanción del DNU 70/2023, que permitía celebrar contratos en dólares, acordaron un nuevo período desde el primero de febrero de 2024 por tres años con un canon locativo de 470 u$s desde el inicio hasta abril de 2024 y a partir de allí de u$s 600 hasta el vencimiento.----------

------El 25 de noviembre de 2024 se dictó sentencia e hizo lugar a la acción de desalojo. En lo que a este recurso incumbe, el Sr. Juez de la anterior instancia sostuvo la doctrina según la cual, cuando el contrato de locación es celebrado por escrito, se presume que seguirá haciéndose mediante esa

modalidad. Si no fuera así, es decir si invocara la celebración de posteriores contratos verbales, surge la presunción contraria a la prórroga. También explica que, según el artículo 1218 CCyC, no existe la tácita reconducción y si el locatario continúa en el inmueble después de vencido el contrato no hay prórroga del contrato sino una continuación que no genera derecho de permanencia, aunque si el deber de pagar alquileres hasta la entrega. En atención a ello ordenó la entrega bajo apercibimiento de lanzamiento.----------El demandado apeló la sentencia y expresó agravios. Todas sus quejas giran alrededor de la misma cuestión y por eso van a ser analizadas de manera unificada.----------**I.-** El recurrente no logró rebatir la doctrina claramente expuesta en la sentencia según la cual ha de presumirse la inexistencia de contratos verbales posteriores a uno escrito. Insiste en su versión de que el 1° de febrero de 2024 se celebró nuevo contrato en dólares. Se queja de que la sentencia omitió analizar la comunicación por la red WhatsApp con el contador de la actora y no tuvo en cuenta los recibos por pago de alquileres posteriores al vencimiento invocado por la actora.----------La contraparte contestó los agravios y se opuso a la procedencia del recurso.----------He dicho, en numerosas ocasiones, que la expresión de agravios debe rebatir todos los argumentos de la sentencia, mostrando así el error o la arbitrariedad. Si el recurrente se limita a exponer una hipótesis divergente, aun cuando fuese igual de plausible que la de la sentencia, ello solo evidenciará un simple disenso que no alcanza el estándar de crítica razonada y concreta. Es eso lo que ocurrió aquí y solo cabe propiciar el rechazo del recurso. No obstante, en atención al criterio amplio que mantiene este Tribunal y a fin de dar acabada respuesta a los recurrentes voy a enlizar sus argumentos.----------1) Los mensajes de WhatsApp, invocados como prueba, solo demuestran que la actora quería recuperar el estacionamiento a más tardar el 31 de enero y para la pizzería "estipulaba" un valor locativo de entre u$s600 y 700. En ningún momento el contador de la actora reconoció la celebración de una nueva locación. La suma *"estipulada"* bien podría ser el canon por continuación de la tenencia hasta la entrega. No logra el recurrente demostrar aquí un error en la sentencia. Aun, interpretando a favor del recurrente podrían suponerse tratativas precontractuales que, en el mejor de

los casos, serían indicio de un nuevo contrato, pero los indicios no alcanzan para desvirtuar una presunción como la señalada en la sentencia y no rebatida por el recurrente.----------

------2) Ahora voy a analizar los recibos para ver si ellos podrían confirmar la hipótesis de la demandada y tornarla más creíble que la de la sentencia.------

------En el recibo correspondiente a febrero de 2024 se dejó constancia de un pago de $401.000 correspondiente a 470 u$S convertidos a $853 por dólar. En marzo de 2024 se pagaron $410.000 sin hacer constar el valor del dólar ni que se hubiera abonado en esa moneda. En el recibo correspondiente a abril el emisor dejó constancia de que lo recibido correspondía a "contrato vencido"; en el del 12/05/204 así como en el del 16/06/2024 se introdujo la misma leyenda: *“contrato vencido”*.----------

------No resulta razonable suponer que, después de celebrado verbalmente un nuevo contrato de alquiler, el inquilino hubiera aceptado que los recibos incluyan la leyenda *"contrato vencido"*. Por el contrario, tal redacción confirma la hipótesis de la actora y condena negativamente el recurso intentado.----------

------Por lo expuesto propongo al Pleno se rechace el recurso de apelación y se confirme la sentencia de la anterior instancia.----------

------**II.-** Resta referirme a las costas de la presente instancia y dado el resultado que propongo al Pleno ellas se deben imponer al apelante vencido conforme principio objetivo de la derrota del cual no encuentro motivos para apartarme. Así lo voto.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------El Dr. Günther Enrique Flass detalló con precisión los antecedentes de la causa y de la apelación que abre esta jurisdicción, por lo que de conformidad con las previsiones del art. 2° de la Ley V N° 203 hago remisión a los mismos.----------

------**I.-** El apelante C. sostiene que se concertó un nuevo contrato de locación de inmueble verbal, posterior a los contratos escritos a partir del 1/02/2024.-

------El vocal anterior, Dr. Günther Enrique Flass, argumentó que no logró demostrar la existencia de ese contrato denunciado. Solo arrimó indicios con los mensajes de WhatsApp y los recibos que aluden a contrato vencido.------

De allí que se refuerza la conclusión del sentenciante de origen respecto a que la continuidad del locatario en el uso del bien luego que el contrato haya vencido no significa prórroga del mismo y ante el requerimiento debe devolver el bien en cuestión.----------

------La orfandad probatoria en este sentido no hace más que avalar la tesis de la existencia de una obligación exigible de restituir la cosa.----------
------Queda así, conforme lo sostuvo el vocal preopinante -Dr. Günther Enrique Flass- no acreditado el contrato de locación alegado de forma verbal por el demandado circunstancia que se comparte y de tal suerte el recurso resulta insuficiente, debiendo desestimarse. Tal mi voto.----------
------II.- Respecto a la imposición de costas de esta instancia, coincido con el vocal anterior –Dr. GüntherEnrique Flass- e imponerse al apelante perdidoso.----------
------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------
------En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia al apelante vencido; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. A. R. F. en el 2,75%, y los correspondientes al Dr. O. S. G. en el 5,4%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 13, 18, 46 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------
------Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia al apelante perdidoso; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. A. R. F. en el 2,75% y los correspondientes al Dr. O. S. G.- en el 5,4% ambos casos más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 13, 18, 46 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------
------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------**S E N T E N C I A**----------

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ***resuelve:***----------

------**I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada.----------

------**II.- IMPONER** las costas de esta instancia al apelante vencido.--------

------**III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. A. R. F. en el 2,75%, y los correspondientes al Dr. O. S. G. en el 5,4%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 13, 18, 46 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4.----------

------**IV.- REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, última parte, del C.P.C. y C. por encontrarse de licencia.----------

CLAUDIO A. PETRIS **GÜNTHER E. FLASS**

REGISTRADA BAJO EL N° 16 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2025. CONSTE.