En la ciudad de Trelew, a los 25 días de junio del año dos mil veinticinco, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y la presencia de los Sres. Jueces del Tribunal Dres. Guillermo Nicolás Walter y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados:

“<Persona 8> y Otros c/ MUNICIPALIDAD DE RAWSON s/
Daños y perjuicios” (Expte. Nro. 155 - Año 2025 CAT) venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado con fecha 04/06/2025.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Guillermo N. Walter dijo:

1. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES A RESOLVER.

1.1.- La Sentencia Definitiva recurrida.

Con fecha 30/12/2024 el juzgado de primera instancia dictó Sentencia Definitiva N° 340/2024, por medio de la cual rechazó la demanda instaurada por <Persona 8> <Persona 3> y <Persona 7> en contra de la Municipalidad de Rawson, con costas a los vencidos. Asimismo, reguló los honorarios profesionales en los siguientes porcentajes a aplicarse sobre el monto que arroje el proceso: para el <Persona 4> en el 10% con más el 40% por la procuración; para la Dra. <Persona 5> y el <Persona 13>, en conjunto, en el 14% con más el 40% por mandato; para el perito tasador <Persona 11> en el 4% y para el perito <Persona 6> en el 4%. En todos los casos con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales.

1.2. El recurso de apelación de la parte actora.

Dicha resolución fue apelada por la parte actora mediante el ID 1776188 (30/12/2024), recurso concedido libremente el 03/02/2025, primer párrafo. La expresión de agravios fue presentada el día 11/04/2025 (ID 1870697), la que no mereció respuesta de la parte contraria.

En su memorial, la parte actora cuestiona, en primer lugar, que la jueza de grado haya omitido condenar a la Municipalidad de Rawson al pago de los cánones locativos pactados, pese a que reconoció la continuación de la relación locativa en los términos del artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación. A juicio del apelante, si la sentencia admite que el vínculo contractual subsistió por falta de una comunicación fehaciente que pusiera fin a la locación, debió entonces establecer con claridad hasta qué momento continuó ese vínculo, a la luz de las pruebas rendidas y la conducta asumida por las partes. Destaca que, en diversos expedientes administrativos y judiciales, la propia demandada brindó versiones contradictorias sobre la fecha de finalización de la locación, y que nunca existió una notificación formal de su parte dirigida a los locadores, lo que permite concluir

que la locación continuó más allá de lo que se consideró en la sentencia. Reprocha también que se hayan desconocido documentos y dictámenes municipales que daban cuenta de esa continuidad fáctica, e incluso del pago de cánones sin contrato escrito por parte del Municipio.

El segundo agravio se dirige contra el rechazo de la pretensión indemnizatoria por lucro cesante derivado de la imposibilidad de los actores de usar y disponer del inmueble tras la ocupación por terceros. Sostiene que, al momento de dicha ocupación, la Municipalidad aún conservaba la tenencia del bien, y que como locataria debía responder por su conservación y restitución. Argumenta que fue precisamente la omisión del Municipio —que nunca notificó fehacientemente la voluntad de restitución, ni cumplió con los deberes propios del locatario— la que permitió que un tercero accediera irregularmente al inmueble. Refiere que existieron actos inequívocos del Municipio reconociendo su obligación de recuperar la tenencia, como la interposición de acciones penales y civiles, y que incluso esas gestiones fueron luego interrumpidas por orden directa de la Intendencia. Señala que la propia conducta posterior de los funcionarios municipales demuestra que la entrega de las llaves al tercero fue voluntaria y sin respaldo documental, hecho que agrava la responsabilidad municipal. En este sentido, critica duramente la afirmación de la sentencia que califica la pérdida de la tenencia como un “hecho ajeno a la voluntad de la demandada”, calificándola como una afirmación infundada, arbitraria y contradictoria con las pruebas rendidas.

Por último, el apelante considera que la sentencia adolece de arbitrariedad, en tanto se aparta de los hechos comprobados en el expediente, valora de manera selectiva la prueba incorporada, e incurre en una errónea aplicación del derecho vigente. Sostiene que la calificación de los hechos como constitutivos de caso fortuito resulta insostenible, pues la previsibilidad y evitabilidad del hecho eran patentes, y la conducta del Municipio —incluida la entrega informal del inmueble a un tercero, sin comunicación al locador y sin medidas mínimas de seguridad— resulta incompatible con la eximente prevista en los artículos 1733, 1725 y concordantes del Código Civil y Comercial. Añade que la falta de motivación razonada y el apartamiento de las constancias objetivas del proceso vulneran los artículos 18 de la Constitución Nacional y 36 inciso 4° del CPCC, y habilitan la declaración de nulidad del pronunciamiento recurrido.

1.3. La parte demandada no contestó el traslado correspondiente a esa expresión de agravios.

1.4. Apelación de honorarios: Asimismo, la parte actora apeló los honorarios regulados a los letrados de la demandada por considerarlos altos, por medio del ID 1776203 (30/12/2024, 10:38 horas), recurso concedido al <Persona 15> (letrado apoderado de la recurrente) el 03/02/2025, segundo párrafo, en los términos del art. 48 de la Ley XIII N° 4.

2.- CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

Realizada sucintamente la relación de las cuestiones a resolver, corresponde abocarme a su tratamiento, adelantando que trataré los agravios en la forma en que fueron expuestos por la parte actora.

2.1. Primer agravio: Contrato de locación y su continuidad.

2.1.1. El primer agravio de la parte actora, en síntesis, cuestiona que la sentencia omitió condenar al pago de los cánones locativos pactados pese a reconocer la continuidad del vínculo locativo, sin determinar de manera fundada su fecha de finalización ni valorar adecuadamente la prueba que acreditaba dicha continuidad.

2.1.2. Al respecto, la jueza de primera instancia tuvo por acreditado que existió una relación locativa entre los actores —propietarios del inmueble sito en <Lugar 1> de la ciudad de Rawson— y la Municipalidad demandada, la cual comenzó mediante un contrato suscripto en septiembre de 2009 y continuó a través de nuevas contrataciones documentadas hasta el año 2015. En concreto, se dio por probado que el último contrato formalmente celebrado entre las partes fue el firmado el 3 de junio de 2013, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2015. También se reconoció —conforme las constancias de los expedientes judiciales y administrativos agregados a la causa— que la Municipalidad continuó utilizando el inmueble hasta el 28 de marzo de 2017, abonando en ese lapso sumas en concepto de canon, sin contar con contrato escrito vigente. De hecho, según la pericia contable agregada a fs. 369 del expediente digital surge que el último pago abonado fue el correspondiente a marzo de 2017 por la suma de $25.000.

Para tener por demostrados estos hechos, la magistrada se basó en los contratos de locación obrantes en el expediente "<Persona 3> c/ Municipalidad s/ Desalojo" (Expte. 1579/2018), y en las actuaciones "Municipalidad de Rawson c/ <Persona 12> s/ Acción de Despojo" (Expte. 123/2017), así como en el Legajo Fiscal correspondiente. A partir de estas pruebas concluyó que no se acreditó la existencia de una renovación *escrita* del contrato vencido en 2015, como exige el art. 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación, y que, conforme al art. 1218 del mismo cuerpo normativo, la situación jurídica posterior debe calificarse como "continuación" de la locación bajo los términos previos, y no como una nueva contratación.

Asimismo, se consideró demostrado que el 28 de marzo de 2017 el inmueble fue ocupado por terceras personas ajenas a la relación contractual, circunstancia que motivó una denuncia penal y una acción civil de despojo de parte de la Municipalidad de Rawson en su intento por recuperar el inmueble. A raíz de esa ocupación, la Municipalidad se vio impedida de continuar en el uso del inmueble, frustrándose así —según la magistrada— la finalidad misma del contrato.

Con base en ello, el fallo concluyó que la situación configuró un supuesto de fuerza mayor o caso fortuito que, conforme los artículos 1203, 1090 y concordantes del Código Civil y Comercial, libera al locatario de sus obligaciones contractuales. Enfatizó que, aun cuando se reconociera una "continuación de la locación" en los términos del art. 1218, el impedimento para el uso y goce del inmueble por parte de la Municipalidad —causado por la ocupación de terceros— constituyó un hecho imprevisible, ajeno a su voluntad, que hace cesar la exigibilidad de sus obligaciones.

La jueza sostuvo que, al haberse frustrado el fin del contrato por una causa no imputable al locatario, no corresponde exigir el pago del canon locativo ni indemnización alguna. También consideró que no se había probado vínculo alguno entre la Municipalidad y los ocupantes de hecho del inmueble, y que la conducta del ente público no resultaba reprochable desde la perspectiva de la responsabilidad contractual.

2.1.3. Lo primero que debo advertir sobre esta cuestión es que esta Cámara de Apelaciones ya ha tenido oportunidad de expedirse en relación a una de las aristas que se han generado en relación a la relación contractual entre los actores y la Municipalidad de Rawson.

En efecto, en la sentencia dictada el 23 de octubre de 2023 en los autos "<Persona 8> y otros c/ Municipalidad de Rawson s/ Desalojo" (Expte. 254/2023), esta Sala B confirmó el rechazo de la demanda de desalojo en lo que respecta a la Municipalidad. Allí, la Cámara compartió el argumento central de la jueza de primera instancia: la acción de desalojo solo procede contra quien detenta la tenencia actual del inmueble, y quedó demostrado que la Municipalidad ya no poseía la tenencia al momento de interposición de la demanda, situación que era conocida por los actores. Por tanto, se declaró que la comuna carecía de legitimación pasiva en ese proceso específico.

No obstante, y de manera significativa, el tribunal advirtió expresamente que esta solución procesal no excluye otras vías de responsabilidad. En efecto, en mi voto sostuve que la decisión se adoptaba "…*sin perjuicio de las eventuales responsabilidades contractuales que pudieran caber en virtud de la falta de restitución temporal del inmueble y sus consecuencias*". Esta precisión implica que la Cámara reconoció desde entonces la posibilidad de que la Municipalidad, como locataria, pudiera eventualmente ser responsable por no haber restituido el inmueble oportunamente, lo que abre paso a reclamos indemnizatorios derivados del incumplimiento del deber de restitución, como sucede en el presente expediente.

Incluso en su voto, el Dr. De Cunto ratificó que la falta de tenencia actual por parte del Municipio determinaba la ausencia de legitimación pasiva para la acción de desalojo, señalando que ese argumento no había sido eficazmente rebatido en la apelación. Sin embargo, en consonancia con el razonamiento de la jueza de primera instancia, reforzó la

distinción entre la desocupación del bien y su restitución efectiva al locador, afirmando que la falta de restitución podría dar lugar a "eventuales efectos a los fines indemnizatorios".

Concretamente, sostuvo que: "*La falta de la restitución del inmueble a la actora tendrá sus eventuales efectos a los fines indemnizatorios precitados, pero volviendo al objeto de la acción de desalojo, sí ha quedado demostrado que el inmueble ya no se encuentra ocupado por la demandada. Es por ello que, sin perjuicio de las eventuales consecuencias indemnizatorias de la falta de prueba de la entrega de la cosa, a los fines del desalojo la demandada debe ser excluida de la condena al desahucio*".

Es decir, el Dr. De Cunto reafirmó que, si bien la acción de desalojo no procedía contra quien no detenta la tenencia, ello no impedía que se explorase en otro proceso la eventual responsabilidad del locatario por no haber restituido el inmueble conforme a su obligación contractual. Esta aclaración se alinea con la advertencia general ya formulada por el tribunal en cuanto a que lo resuelto era "sin perjuicio" de tales responsabilidades.

2.1.4. Ahora bien, volviendo a la resolución en crisis, surge del expediente que se tuvo por debidamente acreditada la existencia de una relación locativa entre las partes, iniciada en el año 2009 mediante un contrato de locación suscripto entre los actores, en calidad de locadores, y la Municipalidad de Rawson, como locataria, respecto del inmueble sito en <Lugar 1> de la ciudad de Rawson. Este inmueble fue destinado al funcionamiento de oficinas y dependencias administrativas municipales. En dicho contrato —cuya copia obra en las hojas 8 a 10 del expediente "<Persona 3> c/ Municipalidad s/ Desalojo" (Expte. 1579/2018)— se pactó un plazo de locación de treinta y seis meses, con vencimiento el 14 de septiembre de 2012.

Posteriormente, se acreditó la celebración de un nuevo contrato de locación entre las mismas partes con fecha 3 de junio de 2013, que rigió desde el 1º de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2015 (ver hojas 11 y 12 del mismo expediente). Asimismo, se acompañó una adenda contractual que cubrió el período intermedio entre el 15 de septiembre de 2012 y el 1º de enero de 2013 (hoja 13).

La magistrada tuvo por cierto que, a pesar de la falta de contratos escritos posteriores al vencimiento del último instrumento en diciembre de 2015, la Municipalidad continuó utilizando el inmueble y abonando sumas de dinero en concepto de canon locativo a los actores hasta marzo de 2017. Tal circunstancia fue tenida por reconocida por ambas partes en sus escritos y respaldada por constancias obrantes en causas conexas, incluyendo la referida causa de desalojo y la acción civil de despojo promovida por la Municipalidad (Expte. 123/2017 "Municipalidad de Rawson c/ <Persona 12>").

Además, como la jueza tuvo por acreditado con base en las actuaciones mencionadas y en el legajo fiscal acompañado, el día 28 de marzo de 2017 el personal municipal que intentaba ingresar al inmueble constató que su acceso se encontraba obstruido desde el

interior, siendo imposible continuar con la desocupación del mismo. En ese contexto, se verificó que un tercero —el <Persona 12>— se había introducido en el edificio, permitiendo el ingreso de varias familias. Este hecho motivó la presentación de una denuncia penal por parte del Municipio por presunta usurpación, así como una acción civil para recuperar la posesión del inmueble. A partir de ese momento, la Municipalidad no volvió a tener acceso ni uso del bien.

2.1.5. Es decir, no se encuentra discutido ya en el expediente que la relación locativa entre la parte actora y la demandada continuó en los términos del art. 1218 del CCCN y que ésta se encontraba en uso del inmueble a la fecha en la cual unos terceros ingresaron ilegítimamente e impidieron su ingreso a los locatarios. Sin embargo, ello acarrea una serie de consecuencias en el caso práctico.

Este artículo regula, en efecto, la figura conocida como "continuación del contrato de locación", la cual debe distinguirse claramente de la prórroga contractual. Esta distinción es relevante porque ambas situaciones producen efectos distintos, tanto en términos jurídicos como prácticos. La prórroga del contrato es el resultado de un nuevo acuerdo de voluntades entre las partes, usualmente adoptado antes del vencimiento del plazo original. Implica la modificación expresa del término contractual mediante un nuevo pacto que extiende la vigencia del vínculo bajo condiciones acordadas, lo que implica una renovación negociada. Por tratarse de contratos de tracto sucesivo, la prórroga es una figura habitual y requiere, en todos los casos, una manifestación de voluntad coincidente y actualizada por ambas partes (conf. Quiroga Molina, Eduardo, "Prórroga y continuación en el contrato de locación", en L.L., 1996-D, 807, comentario al fallo de la Suprema Corte de la Provincia de Mendoza, Sala I, "Mesa, <Persona 33> c/ <Persona 16> y otro" del 17/08/1995; ver también, <Persona 17>, <Persona 24>, "Locación. Tácita reconducción", L.L. 2000-C, 187, comentario al fallo de la C.N. Apel. Civ. y Com. Fed., Sala I, del 15/04/1999; id., Pita, Máximo E., "Continuación y prórroga de la locación", en E.D., T. 125-797).

En cambio, la continuación del contrato, conforme lo establece el artículo 1218 del CCCN (y en forma concordante, el artículo 1622 del Código Civil derogado), no surge de un nuevo acuerdo sino del simple mantenimiento de la situación fáctica preexistente, esto es, cuando el locatario permanece en el uso y goce del inmueble vencido el plazo contractual, sin que el locador exija la devolución de la cosa. En este supuesto, la ley presume que la locación continúa en los mismos términos previamente pactados, sin que exista una nueva declaración negocial. La clave está en la inacción del locador, que tolera —al menos temporalmente— la ocupación por parte del locatario una vez finalizado el contrato (conf. CAT, Sala B, SDC N° 19/2016).

No se trata aquí de una tácita reconducción en sentido técnico, sino de una continuación legal de los efectos contractuales. Este instituto opera “por ministerio de la ley” cuando el locatario sigue usando y gozando de la cosa locada y tiene fundamentos prácticos y jurídicos que buscan preservar la seguridad jurídica en situaciones de prolongación fáctica del uso del bien, sin consentir tácitamente una renovación. El contrato vencido se mantiene vigente bajo las mismas condiciones hasta que el locador exprese su voluntad de recuperar el inmueble. En ese momento, y sin necesidad de preaviso, puede exigir la devolución del bien, sin importar cuánto tiempo haya permanecido el locatario en el inmueble. Es decir su vocación de continuidad es frágil o precaria y se encuentra netamente supedita a la entrega voluntaria del locatario o a la exigencia de parte del locador (conf. CAE, SDE N° 25/2017).

2.1.6. Adelanto que en el presente caso considero que corresponde revocar la sentencia de primera instancia, en tanto se advierte un razonamiento insuficiente y desacertado respecto del deber de conservación y custodia del inmueble arrendado por parte del locatario —la Municipalidad de Rawson—, así como una errónea aplicación del concepto de frustración de fin del contrato, caso fortuito o fuerza mayor como eximente de responsabilidad contractual.

El eje central del planteo de los actores radica en que la Municipalidad, aun después del vencimiento formal del último contrato de locación en diciembre de 2015, continuó utilizando el inmueble con aquiescencia de los locadores y abonando cánones locativos hasta marzo de 2017. Esta circunstancia, que ha sido reconocida en la sentencia recurrida, permite aplicar el régimen de “continuación de la locación” previsto en el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación. Tal situación genera, sin lugar a dudas, la subsistencia de los deberes y obligaciones propios del contrato, entre los cuales se encuentra no solo la obligación de pago, sino también la conservación de la cosa y su debida restitución.

Antes de ello, corresponde recordar que, de acuerdo con el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación, hay contrato de locación cuando una parte, denominada locador, se obliga a otorgar a otra, llamada locatario, el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. El locatario, en consecuencia, es quien recibe la cosa y, en virtud de dicha relación jurídica, asume un conjunto de obligaciones que derivan del contrato y del régimen legal aplicable.

Una de las principales obligaciones del locatario se encuentra prevista en el artículo 1206 del mismo cuerpo normativo, que dispone que aquel debe conservar la cosa en buen estado durante toda la vigencia del contrato, manteniéndola en el estado en que la recibió. Este deber de conservación se vincula directamente con la tenencia material del bien que ejerce el locatario y con el uso exclusivo que se le concede durante el plazo contractual. *La norma establece con claridad que no cumple con esta obligación quien abandona la cosa*

sin dejar a alguien que haga sus veces, lo que implica una exigencia de custodia activa y no meramente formal. En el mismo sentido, el artículo 1207 refuerza este mandato al disponer que el locatario de bienes inmuebles debe mantenerlos en buen estado de conservación.

Sobre este punto, la doctrina ha sido clara y uniforme. Se dice que el deber de conservar el inmueble encuentra su fundamento en la posición de ventaja que tiene el locatario como tenedor directo de la cosa. Así, incurre en incumplimiento quien, por acción u omisión, deja el inmueble sin custodia, lo descuida o lo abandona, conducta que, conforme al artículo 1219 inciso b) del mismo código, puede ser incluso causal de rescisión del contrato. Esta interpretación se alinea con el principio general de buena fe (art. 9 y 10 del CCCN), que impone a las partes una conducta leal, diligente y coherente con la finalidad del contrato (conf. Moeremans, Daniel, en "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Dir. por Lorenzetti, Ricardo Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015 T VI, p. 619).

Asimismo, el artículo 1210 del CCCN establece que el locatario debe restituir la cosa al concluir el contrato, en el mismo estado en que la recibió, salvo los deterioros propios del uso regular y del mero paso del tiempo. La obligación de restitución es una prestación principal del contrato y su incumplimiento genera responsabilidad, tanto por la demora como por los daños que se deriven del uso indebido o de la imposibilidad del locador de disponer nuevamente de la cosa.

Incluso, el Superior Tribunal provincial ha señalado —como principio general— que el inquilino está obligado a indemnizar los daños que ha sufrido la cosa alquilada y que hubieran podido evitarse de haberse adoptado las medidas de precaución adecuadas. Ello ya que, como mero tenedor de la cosa, debe cuidarla, conservarla y restituirla en el mismo estado en que la recibió (conf. STJCh, SD N° 20/1985).

En este sentido, también se señala que la no restitución oportuna del inmueble agrava la situación de mora del locatario, quien puede ser obligado a continuar el pago de los cánones locativos, o al resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de su omisión. Esta situación, puede perpetuar la morosidad en perjuicio del locador, afectando su derecho a obtener la cosa y ponerla nuevamente en el circuito económico. La doctrina, en consecuencia, admite que el locador se encuentra facultado para reclamar al locatario la reparación de los daños derivados de la imposibilidad de relocar el inmueble, es decir, de volver a percibir una renta o disponer del bien para otros fines.

En apoyo de esta tesis, en un marco de prudencia, Moeremans recurre a una ilustración tomada de la literatura clásica, aludiendo a "El Mercader de Venecia", de Shakespeare, donde se expresa que si bien el acreedor —en este caso el locador— tiene derecho a obtener el cumplimiento de la obligación (la "libra de carne"), ello no puede hacerse a costa de la integridad del deudor (el locatario y su sangre), por lo cual la vía adecuada es la devolución

del bien, y en su caso, la promoción de las acciones correspondientes para reclamar las sumas adeudadas (conf. Moeremans, Daniel, en “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Dir. por Lorenzetti, Ricardo Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015 T VI, p. 631).

Por su parte, existe una posición doctrinaria que admite que la obligación de restitución se cumple con el ofrecimiento serio y fehaciente de entrega, sostenida por autores como Borda, Machado, Zago y Acuña Anzorena (conf. Borda Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil. Contratos", t. I, p. 705 Nº 862 y reenvío a jurisprudencia que cita en nota 1461, incluso un antiguo precedente de la Corte Naciona). En particular, este último —siguiendo una vieja doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación sentada en el caso “Coll, <Persona 22> c. Godeken, Juan”, fallos XLVII-110— afirma que basta que el locatario desocupe la cosa y la ponga a disposición del locador para liberarse de responsabilidad, siempre que dicho ofrecimiento sea serio, concreto y verificable. Esta solución encuentra sustento tanto en la literalidad del artículo 1611 del Código Civil (ahora derogado) como en las reglas del pago por consignación y los principios de buena fe contractual que informan todo el sistema obligacional (conf. Salvat Raymundo - Acuña Anzorena Arturo, "Tratado de Derecho Civil. Fuentes de las Obligaciones", t. II, p. 235 Nº1074 y 1075; SC Buenos Aires, Ac.55403, 27/12/96, "Araujo, Carlos c. Psettouras, Demetrio V. Consignación", voto doctor Hitters; ver Salas - Trigo Represas - López Mesa "Código Civil Comentado" t. IV, p. 782 Nº 5).

Zago también expresa que "la negativa del locador a recibir la cosa debe estar fundada en que no esté libre de ocupantes o en que no se la devuelva en buen estado" (en Belluscio-Zannoni, "Código Civil", t. 7, p. 589 Nº 2).

En esa orientación, afirma Rezzónico que "…la justicia y procedencia de la impugnación formulada por el locador y de su negativa a recibir la cosa locada, cuya restitución le ofrece el locatario (por ejemplo, porque no ha sido desocupada totalmente, o porque "no está en estado de recibo" sino en mal estado), e inversamente la injusticia, improcedencia o falta de fundamentos bastantes de tal negativa e impugnación al recibo de la cosa locada, *son apreciadas por los jueces*, y si la consignación es declarada improcedente, mal hecha, continuará la locación con arreglo al contrato y subsistirá la responsabilidad del locatario por los alquileres, deterioros, etc. Si la consignación aprobada o declarada válida, la responsabilidad del locatario por los alquileres cesará desde la fecha del depósito" (conf. Rezzónico, <Persona 29>., "Estudio de los Contratos" t. II, p. 409; Spota, Alberto "Contratos", t. V, p. 60 Nº 1080).

En esta línea, se ha entendido que aun cuando entre las partes subsistan diferencias o reclamos cruzados respecto del cumplimiento del contrato, el locador no puede negarse a recibir la cosa si esta ha sido puesta a su disposición de manera fehaciente. En tal caso, solo

le cabe dejar constancia de su disconformidad y ejercer por vía independiente las acciones que considere pertinentes para resguardar sus derechos. La negativa injustificada del locador a recibir el bien no puede extender indefinidamente la obligación del locatario ni perpetuar su responsabilidad más allá del límite razonable impuesto por la buena fe. Así, por ejemplo, en un fallo dictado por la Corte Suprema de Mendoza se ha resuelto que el locatario solo es responsable del pago de los cánones locativos hasta el momento en que se verifica un ofrecimiento serio y fehaciente de restitución (CSM, Sala I, 19/04/01, "<Persona 28>, <Persona 30> c. <Persona 34>, <Persona 31>.", <Lugar 2>, 2001-622)".

Estas consideraciones permiten afirmar que el deber de restitución del inmueble —previsto legalmente y reforzado por la doctrina y jurisprudencia— es exigible y no puede ser desnaturalizado con base en supuestas causas de fuerza mayor o ajenidad que no han sido debidamente acreditadas. Si el locatario no acredita haber ofrecido la cosa al locador, ni haber adoptado medidas serias para su conservación, ni haber impedido razonablemente que terceros accedieran al bien, no puede pretender liberarse de responsabilidad.

En síntesis, el marco normativo aplicable impone al locatario la obligación de conservar la cosa durante toda la vigencia del contrato y de restituirla en el mismo estado en que la recibió, salvo deterioros normales. El incumplimiento de esa obligación, ya sea por abandono, omisión o desidia, genera responsabilidad contractual y no puede ser excusado por invocación de causales de fuerza mayor que no cumplen con los presupuestos legales. En tales condiciones, corresponde valorar con rigor el comportamiento del locatario y analizar en cada caso concreto si existió una entrega formal y oportuna del inmueble, o si, por el contrario, su omisión facilitó la ocupación por parte de terceros, frustrando el derecho del locador a recuperar su propiedad y generando a su respecto un perjuicio indemnizable.

2.1.7. Es precisamente este último aspecto el que considero ha sido inadecuadamente valorado por la jueza de grado. La sentencia reconoce que el Municipio no restituyó el inmueble y que, en marzo de 2017, el edificio fue ocupado por terceros; justamente un día antes al que se había establecido como la fecha de su devolución. Sin embargo, considera que tal evento exime de responsabilidad a la demandada por configurar una hipótesis de caso fortuito. Este razonamiento no puede ser compartido. Por el contrario, entiendo que la ocupación por parte de terceros se produjo como consecuencia de la negligencia del ente municipal en la devolución del inmueble, además de que fue un hecho previsible y, aún más, evitable, lo que impide configurarla como una causa ajena que excluya la obligación de restituir o la responsabilidad por los daños ocasionados por el incumplimiento.

Más allá de la versión exculpatoria sostenida por la Municipalidad de Rawson al contestar demanda en estas actuaciones, la prueba incorporada en el expediente permite concluir, con claridad suficiente, que la demandada incurrió en una conducta negligente al momento de efectuar la entrega del inmueble que fuera objeto del contrato de locación. En

efecto, del expediente "<Persona 3> c/ Municipalidad de Rawson s/ Desalojo" (Expte. 1579/2018), surge con nitidez el testimonio del arquitecto <Persona 18>, entonces <Persona 2> del Municipio, cuyas declaraciones se encuentran agregadas a fojas 151 de aquella causa.

El citado funcionario manifestó, al responder la primera pregunta, que durante el año 2017 se desempeñaba como titular de dicha secretaría, la cual funcionaba precisamente en el inmueble alquilado ubicado en <Lugar 1> de la ciudad de Rawson. Al ser interrogado sobre las circunstancias de la mudanza, el testigo declaró que dicho traslado comenzó en ese año y que demandó entre tres y cuatro días, involucrando no sólo el movimiento de muebles, sino también expedientes administrativos, archivos catastrales y documentación relativa a obras particulares.

En particular, y en lo que aquí resulta decisivo, <Persona 18> declaró que durante esos días mantuvo diversas reuniones con quien —según su percepción— era el propietario del inmueble: el <Persona 12>. Afirmó que este último acudió en tres oportunidades consecutivas a las oficinas para verificar si la mudanza había concluido. La cuarta y última reunión, según indicó, tuvo lugar en el nuevo domicilio de la <Lugar 3>, *donde el testigo —tras informarle que la mudanza se había completado— hizo entrega en mano de las llaves del inmueble al mencionado <Persona 12>*.

El testigo reconoció que no se labró ningún acta formal de entrega del inmueble en ese acto, aunque refirió haber dado aviso al entonces abogado del Municipio, <Persona 10>, quien —según sus dichos— manifestó que confeccionaría el instrumento correspondiente. No obstante, al día siguiente, <Persona 18> fue informado de que el edificio había sido ocupado por terceros y que las puertas de acceso se encontraban ya soldadas, en evidente señal de apropiación clandestina.

Frente a la pregunta concreta sobre las razones por las cuales entregó las llaves a <Persona 12>, el testigo sostuvo que lo hizo por entender que se trataba del propietario del inmueble. Aclaró que nunca tuvo acceso al contrato de locación, pero que siempre trató con dicha persona desde el inicio de la relación locativa, y que incluso fue él quien ofreció el inmueble al Municipio para instalar allí la <Persona 2>. También reconoció que el propio <Persona 12> prestó conformidad verbal sobre el estado en que se entregaba el inmueble al momento de la desocupación.

Resulta especialmente relevante que el testigo <Persona 18> haya afirmado que tanto la intendenta como el abogado del Municipio estaban al tanto de toda esta operatoria, y que no existían, al momento de la entrega, objeciones o advertencias que pusieran en duda su legitimidad. Incluso refirió que la atención institucional estaba más centrada en la instalación de las nuevas oficinas que en los recaudos vinculados al inmueble que dejaban atrás.

A su vez, esta misma secuencia fáctica se corrobora con la documental obrante en el expediente “Municipalidad de Rawson c/ <Persona 12> s/ Sumarisimo (acción de despojo)” (Expte. 123/2017). En dicho proceso, la Municipalidad identificó expresamente a <Persona 12> como la persona que había ocupado el inmueble, afirmando que este reconoció haber permitido el ingreso de otras familias en su interior, lo que agrava la cadena de consecuencias derivadas de su actuación. Tal circunstancia fue también denunciada penalmente por el propio Municipio, que a fojas 26 de este expediente promovió una denuncia por el delito de usurpación contra <Persona 12>, a quien sindicó como principal responsable de la ocupación ilegítima.

Este cúmulo de elementos permite tener por debidamente acreditado que la Municipalidad de Rawson hizo entrega del inmueble objeto de la locación a una persona que no era el titular registral del dominio, ni tampoco uno de los locadores que firmaron los contratos. Esa entrega, además, se realizó de manera informal, sin acta ni documento alguno que dejara constancia de la recepción de llaves, sin notificación a los propietarios legítimos y sin prever medidas mínimas para garantizar la conservación del inmueble hasta su restitución efectiva. Esa conducta negligente y desentendida, asumida por un funcionario jerárquico y consentida —según su propio testimonio— por los máximos responsables institucionales del Municipio, excluye cualquier intento posterior de eximirse de responsabilidad invocando la ajenidad del hecho.

En este sentido, no puede soslayarse que la entrega del inmueble debía realizarse a los locadores, según el contrato de locación suscripto oportunamente, y no a quien carecía de legitimación para recibirlo. La conducta omisiva del Municipio en este punto, reflejada en la declaración del arquitecto <Persona 18>, no fue meramente incidental: es la causa inmediata y eficiente que habilitó la ocupación por parte de terceros y la consiguiente frustración del derecho de los locadores a recuperar el bien en debida forma.

Por otra parte, no se ha producido en este expediente —ni en los expedientes que obran por cuerda— prueba alguna que acredite un vínculo entre el <Persona 12> y los actores de este proceso. La afirmación genérica de la demandada sobre un supuesto parentesco entre ellos no ha sido acompañada de prueba documental, testimonial ni indiciaria que lo respalde. Mucho menos se ha demostrado que <Persona 12> haya actuado en representación de los locadores, ni que hubiera ostentado mandato o poder alguno para recibir el inmueble en su nombre. En consecuencia, corresponde descartar toda hipótesis de imputación a los actores respecto de la ocupación ilegítima, y atribuirla exclusivamente a la conducta de la demandada.

En suma, ha quedado acreditado que la Municipalidad de Rawson incumplió con sus deberes contractuales al no realizar la restitución del inmueble a quienes eran sus legítimos propietarios y locadores, facilitando en cambio la entrega a un tercero sin título, lo cual

derivó en la pérdida de la tenencia y en un perjuicio directo a los actores. Tal conducta no sólo importa un incumplimiento del deber de restitución consagrado en el artículo 1210 del Código Civil y Comercial de la Nación, sino también una transgresión a los deberes de conservación, custodia y diligencia que derivan del artículo 1206 y del principio general de buena fe contractual.

2.1.8. En este sentido, cabe tener presente que el artículo 1730 del Código Civil y Comercial establece que no hay responsabilidad por los daños derivados de caso fortuito o fuerza mayor, definidos como hechos que no han podido preverse o que, habiéndose previsto, no han podido evitarse. A su vez, el artículo 1733 prevé que el caso fortuito no libera de responsabilidad si el deudor se encontraba en mora.

La aplicación de este instituto exige que se trate de un acontecimiento imprevisible, inevitable y ajeno a la conducta del obligado, que impida de manera absoluta y objetiva la ejecución de la prestación. Así, actúa como una fractura del nexo causal, impidiendo atribuir responsabilidad al deudor por los efectos dañosos que deriven de dicho impedimento sobrevenido. La jurisprudencia ha sido clara en precisar que para que este eximente opere válidamente, debe tratarse de un hecho insuperable que escape al dominio del deudor y que no pueda ser razonablemente evitado o neutralizado con una conducta diligente. Se exige, además, que la imposibilidad no sea imputable ni previsible para el obligado, ni que derive de actos u omisiones propios. En otras palabras, la imposibilidad debe tener su causa en un factor externo que no guarde relación con el comportamiento del deudor (conf. CACR, Sala Unica, SDC N° 40/2022; CAE, SDC N° 69/2024; CAT, Sala B, SDC N° 06/2021; CAT, Sala A, SDL N° 136/1995; Calvo Costa, Carlos A., en “Lorenzetti, Ricardo Luis (Director)”, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, T° V, pág. 519).

Bajo esta doctrina, resulta evidente que la Municipalidad de Rawson no puede invocar el caso fortuito como eximente de su responsabilidad en el presente caso. Lejos de haberse producido un hecho imprevisible o ajeno, ha quedado probado que fue la propia demandada quien, por medio de uno de sus funcionarios jerárquicos —el secretario de Planificación, <Persona 23>—, hizo entrega voluntaria de las llaves del inmueble locado a un tercero que no era propietario, ni tenía representación de los locadores, y que posteriormente permitió el ingreso de otras personas al bien. Esta conducta no solo fue evitable con medidas mínimas de diligencia (como verificar la identidad del destinatario legítimo de la restitución, labrar un acta o custodiar temporalmente el inmueble), sino que revela un obrar negligente que resulta incompatible con la figura del caso fortuito.

2.1.9. Por el mismo motivo también considero que no puede aplicarse la figura de la frustración del fin del contrato que mencionó la sentencia. Este instituto se encuentra directamente relacionado con la causa del contrato y permite a la parte perjudicada declarar

la resolución del contrato si la causa de la frustración es una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al momento de la celebración del contrato, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido (art. 1090 CCCN).

En este caso, el contrato de locación celebrado tenía como finalidad permitir el uso y goce temporario del inmueble por parte del locatario, quien —en este caso— manifestó de manera expresa su intención de restituir el bien al locador en marzo de 2017. Por ende, la causa del contrato (el uso del bien durante su vigencia) se cumplió en los términos pactados, y la frustración —si alguna hubo— no recayó sobre ese uso, sino sobre la efectiva devolución del inmueble, es decir, sobre un momento posterior al fin del contrato, y como consecuencia de un obrar negligente del mismo locatario.

Más aún, la aplicación de esta teoría requiere que la frustración del fin sea extraordinaria, sobreviniente, ajena a las partes y que supere los riesgos propios del contrato. Tales presupuestos no concurren en el presente caso, donde fue el propio Municipio quien entregó el inmueble a un tercero sin vinculación con los locadores, permitiendo con ello su ocupación ilegítima. Es decir, el hecho que habría frustrado la restitución no fue ajeno ni imprevisible, sino consecuencia directa del actuar culposo del deudor contractual. En tales condiciones, no puede hablarse válidamente de frustración del fin, pues no existió alteración sobreviniente de la causa fin por causas ajenas a las partes, sino un incumplimiento imputable a quien ahora pretende eximirse de su responsabilidad (conf. Barocelli, “La frustración del fin del contrato”, Revista Jurídica de la Universidad de Palermo, Año 18, N.º 1, 2020, p. 106; Stiglitz, “Frustración del fin del contrato”, JA 1998-II-937; Brebbia, “La frustración del fin del contrato”, LL 1991-B, 876).

2.1.10. Además, en el caso, está acreditado que, al momento de la ocupación, el Municipio había continuado en el inmueble sin un contrato formal, en un estado de precariedad jurídica que aumentaba su deber de diligencia. No se trataba de una tenencia accidental ni tolerada sin contraprestación: se había producido una continuación tácita de la locación con pago de cánones, lo que exigía al locatario el mismo nivel de diligencia que bajo un contrato expreso. En ese marco, su responsabilidad no solo incluía el uso y goce del bien, sino también su conservación, guarda y posterior restitución en condiciones de ser entregado.

Como se indicó, el deber de custodia del locatario no es una obligación menor. Se trata de un deber anclado en el principio general de buena fe (arts. 9 y 961 CCCN) y en la regla de conservación del contrato (art. 1066). Este deber exige adoptar las medidas razonables para evitar daños a la cosa y a terceros, y especialmente frente al locador, quien, como en este caso, se ve imposibilitado de recuperar su bien debido a un hecho acontecido durante la tenencia del locatario. No se exige que el locatario garantice un resultado absoluto de custodia —porque la obligación es, en principio, de medios—, pero sí que adopte las

precauciones diligentes que las circunstancias demandan. En este caso, tal obligación fue desatendida.

La sentencia minimiza este punto al sostener que la ocupación del inmueble por terceros fue ajena a la voluntad del Municipio, y que ello tornaba inexigible la prestación. Sin embargo, la omisión de medidas mínimas de conservación —como la custodia del inmueble, la instalación de cerraduras reforzadas, alarmas o personal de seguridad, máxime tratándose de un inmueble de uso público— no puede ser pasada por alto. Como es notorio, la ocupación ilegal de inmuebles es una contingencia frecuente y conocida en el país, especialmente respecto de edificios que han cesado momentáneamente su uso visible o quedan sin personal a cargo. Esto hace que el evento no pueda calificarse como imprevisible, y mucho menos inevitable. De allí que no concurren los elementos típicos del caso fortuito: ni la imprevisibilidad ni la inevitabilidad.

Aun cuando se admitiera que la irrupción de terceros fue sorpresiva —lo que no surge acreditado con claridad—, el hecho de que el Municipio haya entregado voluntariamente, sin documentación formal ni constancia de restitución, las llaves a un tercero, o al menos tolerado su ingreso sin adoptar acciones eficaces, refuerza la hipótesis de un obrar negligente. Así lo sostuvieron también los actores en la acción de desalojo, en cuya sentencia la Cámara, si bien rechazó técnicamente la demanda contra la Municipalidad por no detentar ya la tenencia, dejó expresamente aclarado que ello era “sin perjuicio de las eventuales responsabilidades contractuales que pudieran caber en virtud de la falta de restitución temporal del inmueble y sus consecuencias”. Esta advertencia, realizada por el tribunal interviniente en un proceso conexo, implica un reconocimiento de que la falta de tenencia no exonera al locatario de su deber de restitución ni lo libera de responder por los daños que su omisión haya ocasionado.

2.1.11. Encuentro también que esta cuestión de la entrega de la llave del inmueble a un tercero ajeno hace incurrir a la demandada en la teoría de los actos propios, donde pretende eximirse de responsabilidad invocando su propia torpeza. Esta teoría implica no ponerse en contradicción con una conducta anterior, deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz. Así, es bien sabido que una pretensión o defensa formulada dentro de una situación litigiosa en contradicción con el sentido objetivo de la conducta anterior del sujeto no puede prosperar, ya que de lo contrario se infringiría el fundamental principio de la buena fe receptado en las mismas raíces de nuestro derecho positivo, del que la imposibilidad de *venire contra factum* es derivación necesaria e inmediata a fin de no defraudar con la conducta siguiente la confianza generada mediante actitudes anteriores (conf. Diez Picazo, "La doctrina de los actos propios", ed. Bosch 1963, págs. 163 y 223; Bianchi-Iribarne, "El principio general de la buena fe y la doctrina venire contra factum

proprium non valet", E. D. 106-857, cap. IX; Morello-Stiglitz, "La doctrina del acto propio", L. L. 1984-A-865, cap. I).

2.1.12. Por todas estas razones, propicio la revocación íntegra de la sentencia de primera instancia, debiéndose hacer lugar a la demanda impetrada por la actora contra el Municipio de Rawson por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento de contrato y el deber de restitución del inmueble.

2.2. Daños reclamados - Lucro cesante y alquileres:

2.2.1. Atento lo resuelto en el punto anterior, corresponde expedirse en relación al alcance de las consecuencias jurídicas derivadas del incumplimiento contractual incurrido. Es decir, los conceptos y sumas de dinero que el demandado debe abonar a la parte actora en virtud de ello.

2.2.2. En relación con el reclamo de la parte actora, corresponde realizar una distinción fundamental entre el derecho al cobro de cánones locativos devengados por el uso efectivo del inmueble y el pedido de extender ese cobro por el período en que el bien fue ocupado ilegítimamente por terceros. El actor pretende el pago de alquileres hasta el mes de septiembre de 2023 (ver fs. 436 del expediente digital), amén de los daños y perjuicios sufridos hasta la restitución, pero tal pretensión excede el marco legal del artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, que regula los efectos de la continuación de la locación una vez vencido el contrato.

En este caso, ha quedado demostrado que la Municipalidad de Rawson abonó los alquileres hasta el mes de marzo de 2017, conforme surge de la pericia contable rendida en autos por el CPN Gustavo Paz, siendo ese el mes en que se había planificado la restitución del inmueble. Esa entrega, como se ha dicho, fue frustrada por la conducta de un tercero que, tras recibir las llaves por parte de agentes municipales, ocupó el bien junto con otras personas.

Debe reconocerse que, aunque medió una conducta negligente por parte de la Municipalidad al entregar las llaves a un tercero ajeno, también es cierto que existió intención manifiesta de devolver el inmueble en el mes de marzo de 2017. Asimismo, la demandada promovió la acción de despojo (Expte. 123/2017) contra el ocupante y radicó la denuncia penal correspondiente, sin que tales vías hayan logrado restituirle la tenencia. Por otro lado, los actores promovieron la acción de desalojo (Expte. 1579/2018), la cual fue rechazada en relación al Municipio, por falta de tenencia actual del inmueble, primero por sentencia del Juzgado de origen y luego por esta Cámara, mediante sentencia SDE Nº 2/2023.

En este contexto, imponer al Municipio la obligación de seguir abonando alquileres hasta abril de 2024, fecha en que finalmente se logró la restitución del inmueble mediante acta de lanzamiento (fs. 33 del expte. 1579/18), implicaría una extensión abusiva de la

obligación locativa. La finalidad del contrato de locación es otorgar el uso y goce del bien; si el locatario ha perdido la tenencia y no ha hecho un aprovechamiento del inmueble, mantener la obligación de pago mensual íntegro por un período prolongado en que el inmueble estuvo usurpado por terceros genera —en este caso— un desequilibrio contractual inadmisible e incompatible con la buena fe.

2.2.3. Sin perjuicio de ello, no puede soslayarse que la ocupación de los terceros se originó en un incumplimiento de la demandada respecto del deber de restitución en forma debida del inmueble; y ello obligó a que los titulares del inmuebles deban perseguir a través de una acción de desalojo la restitución del inmueble.

Aquella omisión, entonces, habilita el reclamo resarcitorio formulado por la parte actora, aunque bajo una modalidad distinta a la del lucro cesante, en tanto no se ha acreditado que el actor hubiese tenido concretas oportunidades de celebrar un nuevo contrato locativo, ni cuándo, con quién ni en qué condiciones. En cambio, lo que sí puede tenerse por acreditado es la pérdida de una probabilidad cierta de obtener un nuevo ingreso locativo, frustrada por el accionar previo del demandado. En otras palabras, no se configura un lucro cesante pleno —como si el inmueble hubiese permanecido indefectiblemente alquilado hasta el 2023—, sino una pérdida de chance, que es indemnizable conforme al artículo 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación.

2.2.4. En el derecho de daños, tanto el lucro cesante como la pérdida de chance son rubros indemnizables, pero se diferencian sustancialmente en su fundamento, en el grado de certeza del perjuicio, y en la prueba que exige su reconocimiento. El lucro cesante supone la frustración de una ganancia cierta o altamente probable, es decir, de un ingreso económico que, de no haber mediado el hecho dañoso, el damnificado hubiera obtenido con alto grado de verosimilitud. Por ello, no se presume: quien lo reclama debe acreditar fehacientemente esa expectativa frustrada. Por su parte, la pérdida de chance implica la frustración de una posibilidad real y objetiva de obtener un beneficio, pero sin llegar a la certeza de su concreción. Se trata de una probabilidad comprobable, no de un resultado seguro. Cuando el daño emergente requiere certeza, el lucro cesante alta probabilidad, y la pérdida de chance, una probabilidad razonable. Es decir, lo que se indemniza es la pérdida de una oportunidad, no la ganancia misma (CAT, Sala B, SDC N° 21/2016; CAT, Sala B, SDC N° 17/2024, con cita a Trigo Represas-López Mesa, “Tratado de la Responsabilidad Civil”, 2da. ed., 2011, T. II, págs. 105 y 107; CAT, Sala A, SDC N° 16/2013; CAT, Sala A, SDC N° 10/2024; SDC N° 17/2014; CAE, SDL N° 22/2018; CAE, SDC N° 25/2020; CAT, Sala A, SD N° 14/2015, con cita a LÓPEZ MESA, M., "Responsabilidad civil médica y pérdida de chance de curación...", en "Revista de Derecho de Daños", Edit. Rubinzal y Culzoni, t. 2008-1, p. 9).

En el contexto de una restitución deficiente de un inmueble alquilado, como ocurre en el presente caso, no corresponde entonces indemnizar al actor por lucro cesante como si hubiera celebrado efectivamente un nuevo contrato de locación, ni prolongar artificialmente el anterior. No se ha acreditado que tuviera una oferta concreta, ni se sabe cuándo, con quién, por cuánto y por cuánto tiempo hubiera podido alquilar nuevamente el inmueble.

En cambio, sí puede tenerse por demostrada la pérdida de la oportunidad real y razonable de volver a colocarlo en el mercado locativo, y percibir frutos civiles del bien. Por eso, el perjuicio que corresponde resarcir es la pérdida de chance, que refleja en forma equilibrada la frustración del derecho del propietario a disponer libremente del bien y obtener un provecho económico probable, pero no asegurado. En este sentido, amén del pago de alquileres hasta el mes de septiembre de 2023 que el actor reclamó, también indicó a fs. 5 de su demanda que reclamaba igualmente la reparación integral del daño hasta la fecha en que se pueda disponer nuevamente el inmueble, lo que en este caso se circunscribe a la pérdida ya referida.

2.2.5. En este punto resulta de utilidad la pericia de tasación obrante a fs. 196, donde el perito <Persona 11> estimó el valor de mercado del alquiler del inmueble en la suma mensual de $210.000 al mes de abril de 2022. Considerando este valor y el alquiler efectivamente pagado hasta marzo de 2017 (según la pericia contable, de $25.000 mensuales), puede construirse una progresión razonable del canon locativo potencial en el período comprendido entre abril de 2017 y abril de 2025, es decir, durante los 97 meses que el inmueble permaneció ocupado por terceros. A fin de arribar a un criterio de indemnización prudente, se adopta como base un canon inicial de $25.000 (abril de 2017) y uno intermedio de $210.000 (abril de 2022) hasta el mes de abril de 2025, determinándose un aumento anual uniforme que refleje la evolución estimada del mercado, hasta alcanzar un valor proyectado para abril de 2025. Esa progresión anual tiene que ver con el sistema que las partes reconocieron en los contratos de locación que suscribieron.

En este marco, considero como una progresión razonable del valor locativo mensual, según el marco referencial considerado, estimado del inmueble desde abril de 2017 hasta abril de 2025, considerando una actualización anual con base en el incremento entre el canon de $25.000 pagado en abril de 2017 y el valor pericial de $210.000 estimado para abril de 2022. Una tasa de crecimiento constante anual para reflejar esa evolución proporcional indicaría un valor locativo estimado a Abril 2017, $25.000,00; a Abril 2018, $38.264,48; a Abril 2019, $58.566,83; a Abril 2020, $89.641,18; a Abril 2021, $137.202,95; a Abril 2022, $210.000,00; a Abril 2023, $321.421,67; a Abril 2024, $491.961,38; y Abril 2025, $752.985,94. La suma total de esos 97 meses ascendería a un monto total referencial de $ 17.530.723,55. Este esquema refleja una progresión basada en

incrementos anuales constantes, y puede utilizarse como parámetro razonable para estimar el valor del canon locativo a efectos de cuantificar la indemnización por pérdida de chance en el período 2017–2024.

Ahora bien, como ya dije, no corresponde aplicar ese valor bruto como pérdida indemnizable directa, sino ajustarlo a las contingencias propias de un mercado locativo: eventuales gastos de conservación, reparaciones o intermediación, y la depreciación de un inmueble que —según la tasación— se encuentra en estado de conservación regular y presenta instalaciones de antigüedad considerable. Por ello, corresponde detraer un 30% del valor proyectado por tales conceptos ($ 5.259.217,07).

Asimismo, como se trata de una chance frustrada y no de un beneficio cierto perdido, es razonable establecer que el resarcimiento represente un 50% del valor neto así estimado ($ 6.135.753,24). A mi juicio, esta solución respeta los principios de equidad, buena fe y reparación integral, sin caer en un enriquecimiento sin causa por parte del actor ni en una sanción excesiva para el demandado.

En conclusión, considero que corresponde admitir parcialmente el reclamo resarcitorio formulado por la parte actora, rechazando el pago de cánones locativos desde abril de 2017 en adelante, pero reconociendo una indemnización por pérdida de chance por la suma total de $ 6.135.753,24, con más los intereses correspondientes a la tasa activa que percibe el <Persona 35> SA para sus operaciones de descuento bancario desde el 01/04/2017 y hasta el efectivo pago, con capitalización desde la fecha de la notificación de la demanda (arts. 770 inc. b y 7 del CCCN). Esta solución logra un equilibrio razonable entre el perjuicio efectivamente sufrido por los actores y los límites jurídicos de la obligación de reparar.

3.- SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

3.1. En consecuencia, por los fundamentos dados, propongo al acuerdo revocar íntegramente la sentencia apelada en todo aquello que fue motivo de agravios, haciendo lugar parcialmente a la demanda iniciada por la parte actora, condenando en consecuencia a la Municipalidad de Rawson a abonarle a la parte actora en el plazo de diez días de quedar firme esta sentencia la suma total de $ 6.135.753,24, con más los intereses correspondientes a la tasa activa que percibe el <Persona 35> SA para sus operaciones de descuento bancario desde el 01/04/2017 y hasta el efectivo pago, con capitalización desde la fecha de la notificación de la demanda (arts. 770 inc. b y 7 del CCCN).

3.2. Por lo apuntado, conforme las disposiciones de los arts. 282 del Código ritual y 46 de la Ley XIII Nro. 4, es dable adecuar la condena en costas de la Primera Instancia; las que deben ser imputadas a la parte demandada (art. 69 del CPCC).

3.3. Así, en consideración a la importancia y extensión de las labores desarrolladas, carácter con que actuaron, las etapas cumplidas y el resultado obtenido, se regularán los

honorarios del <Persona 4> en el 14% con más el 40% por la procuración; para la Dra. <Persona 5> y el <Persona 13>, en conjunto, en el 11% con más el 40% por mandato; para el perito tasador <Persona 11> en el 4% y para el perito <Persona 6> en el 4%. En todos los casos con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales (arts. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 38, 46 y ccdtes. de la Ley XIII N° 4 y ccdtes. de la Ley XIII N° 18).

3.4. Por su parte, corresponde imponer las costas de esta instancia a la parte demandada vencida (art. 69 y 70 C.P.C.C.), regulándose los honorarios correspondientes a la actuación profesional del <Persona 4> en un 5%, con más un 40% en virtud de la procuración, calculados sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 7, 8, 13 y 39 de la Ley XIII N° 4).

3.5. Conforme lo resuelto, no corresponde expedirme en relación al recurso de apelación de honorarios deducido mediante ID 1776203, concedido el 03/02/2025, segundo párrafo, en los términos del art. 48 de la Ley XIII N° 4.

Por los fundamentos expuestos anteriormente, a la primera cuestión voto por la NEGATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Lucero dijo:

I.- Vienen estos actuados al conocimiento de este tribunal de alzada con motivo del recurso de apelación deducido por la parte actora mediante presentación ID 1776188, obrante a fs. 240, en contra de la sentencia definitiva dictada en autos.

La sentencia apelada resolvió rechazar la demanda instaurada por los Sres. <Persona 8> y <Persona 3> en contra de la Municipalidad de Rawson, con costas a su cargo.

El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 243/252, el cual fue presentado mediante presentación ID 1870697.

Ordenado su traslado a la parte contraria por providencia del 16/04/2025, el mismo no fue evacuado.

Asimismo, la parte actora también apeló los honorarios regulados a los letrados de la parte demandada por considerarlos altos.

1. apartados 1.2.3.4.:

Atento a que fue realizado el acuerdo de la Sala en el que ya se explicitaron las opiniones concordantes sobre las cuestiones a resolver en la presente causa, por una cuestión de economía procesal y para mayor claridad integral de la sentencia, expediré mi voto personal efectuando aquellas precisiones que sean requeridas evitando reiteraciones innecesarias en vías de satisfacer la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut, en el marco de lo dispuesto por la Ley V N° 203.

En este sentido, comparto los argumentos -de hecho y de derecho-, como también con la conclusión a la cual se arriba en el voto emitido por el Dr. <Persona 1>.

En particular, coincido con todo lo expuesto en lo considerado por el citado magistrado del primer voto en los puntos 2.1.4.; 2.1.5.; 2.1.6.; 2.1.7.; y, 2.1.8., partiendo de la base

que no fue un hecho controvertido que el último contrato de locación escrito y suscripto por las partes venció en el mes de diciembre de 2015, como también que el Municipio de Rawson aun vencido dicho contrato continuó utilizando el bien inmueble alquilado a la parte actora hasta el mes de marzo del año 2017, resulta claro e indisputable para mí que, una vez vencido el plazo del contrato de locación referido, la relación locativa originaria –cuyo recorrido temporal y formal fuera descripto con total precisión por el magistrado que me precede en la votación-, se reconfiguró en una continuidad de la locación ya concluida. Ello así en los términos contemplados por el art. 1218 del C.C. y C. (id., antes el art. 1622 del Código Civil).

El citado artículo 1218 prohíbe la tácita reconducción del contrato de locación, de suerte que –igual que el artículo 1622 del Código Civil anterior- la falta de reclamo de restitución al concluir el plazo contractual no hace nacer un nuevo plazo mínimo legal – vigente al tiempo de vencer el último contrato aludido (diciembre de 2015)-, sino que meramente autoriza la continuación del contrato en los mismos términos luego de vencido el plazo contractual.

Ya tengo dicho antes de ahora que en el contrato de locación, vencido el plazo de su vigencia –plazo resolutorio-, éste se extingue en cuanto al porvenir, pero hasta ese momento ha tenido plena validez. Ello habida cuenta que el plazo de duración de la locación de cosas resulta un plazo resolutorio que se diferencia de la condición resolutoria en sus efectos, puesto que ocurrida la condición resolutoria los efectos extintivos que provoca son retroactivos haciendo cesar, de tal modo, el vínculo obligatorio como si nunca hubiera existido (operan ex nunc)(Conf.: art. 543 del C.C.). Tal efecto extintivo con carácter retroactivo no ocurre cuando de lo que se trata es de un plazo resolutorio, <Lugar 5> efectos extintivos lo son solo para el futuro. Ello quiere decir que su acaecimiento no afecta en lo más mínimo la relación jurídica que uniera a las partes mientras el contrato se encontraba vigente. De tal manera que las partes no tienen que restituir lo que hubieran recibido durante la vigencia del contrato. Cuando el plazo de vigencia de la locación se cumple -no habiendo sido prorrogado antes de que venza- emerge como consecuencia la exigibilidad –en cualquier momento lo que queda supeditado a la voluntad del locador- de la obligación a restituir la cosa que pesa en cabeza del locatario (Ver: Cazeaux Pedro N. – Trigo Represas Félix A., en “Derecho de las obligaciones”, Ed. La Ley, 4ª ed., año 2010, T. III, págs. 624, nº 1066).

Por otro lado, debe diferenciarse la prórroga de la continuación del contrato. La prórroga configura un instituto propio de los contratos de tracto sucesivo; importa un nuevo acuerdo de voluntades, normalmente adoptado antes del vencimiento del plazo pactado, mediante el cual se modifica dicho elemento del contrato extendiendo su vigencia por el nuevo término que se acuerde. En cambio la continuidad del contrato no exige nueva declaración

negocial, sino que surge del silencio a pesar de continuar el locatario en el uso y goce de la cosa. Es decir, se parte de un supuesto distinto; no hay acuerdo alguno entre las partes sino que es la ley la que dispone que la locación continúe en los mismos términos (Conf.: arts. 1218 del C.C. y C.; al igual que antes el art. 1622 del C.C.). La continuación de la locación concluida prevista en la norma citada no exige una nueva declaración negocial sino que ésta surge del silencio con relación al vínculo contractual, aunque en los hechos se mantiene la situación que éste generara, es decir, el locatario sigue usando y gozando de la cosa objeto de la locación en los mismos términos que fueran pactados por el contrato cuyo plazo venciera. Preciso aún más, la continuación de la locación bajo sus mismos términos implica necesariamente el pago, cobro y otorgamiento de recibo de alquileres. Y quien paga, cobra, exige u otorga recibo lo hace en virtud de los deberes seguidos de la continuación de la locación que está a su arbitrio utilizar o no (Confr.: Quiroga Molina, Eduardo, "Prórroga y continuación en el contrato de locación", en L.L., 1996-D, 807, comentario al fallo de la Suprema Corte de la Provincia de Mendoza, Sala I, "Mesa, <Persona 33> c/ <Persona 16> y otro" del 17/08/1995; ver también, <Persona 17>, <Persona 24>, "Locación. Tácita reconducción", L.L. 2000-C, 187, comentario al fallo de la C.N. Apel. Civ. y Com. Fed., Sala I, del 15/04/1999; id., Pita, Máximo E., "Continuación y prórroga de la locación", en E.D., T. 125-797; ídem, <Persona 19>, <Persona 25>., en "El contrato de locación de cosas…", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, "Problemática contractual. Contratos en particular", Ed. Rubinzal Culzoni, T. 2014-2, pág. 41 y s.s.).

Es decir, en la continuación de una locación ya concluida, a diferencia de la prórroga de la locación, se parte de un supuesto distinto: no hay acuerdo alguno entre las partes; es la ley la que dispone que la locación continúe en los mismos términos. Esto es, solo si terminado el contrato el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada. Habida cuenta de lo cual, en tal situación no se juzgará que hay tácita reconducción sino la continuación de la locación concluida bajo sus mismo términos hasta que el locador pida la devolución de la cosa y éste podrá hacerlo en cualquier momento, fuere cual fuere el tiempo que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa (Ver: mi voto, en S.D.C. N° 19/2016, CAT).

Ahora bien, en todos los supuestos aludidos, extinguido el contrato por el vencimiento del plazo de su vigencia, o sea, que el locatario haya continuado en los hechos con la locación ya concluida como sucediera en la especie, no hay lugar para dudar que la obligación a restituir la cosa arrendada permanece sin mácula ni alteración alguna en cabeza del locatario (Conf.: art. 1615 del C.C., hoy, art. 1210 del C.C. y C.).

Es decir, resulta un deber esencial del locatario devolver la cosa arrendada. Esta obligación de restituir opera, siguiendo autorizada doctrina, *in idem*, esto es, el locatario

debe devolver lo recibido, vale decir el mismo objeto de la locación que le fuera entregado, siendo la descripción contractual el mejor punto de partida para determinar el estado de la restitución debida. Y, si no hubo tal descripción del estado en el que se le entregó la cosa al locatario, se ha de presumir que la recibió en estado apropiado para su destino (Conf.: art. 1616 del C.C.; id., arts. 1200 y 1206 del C.C. y C.)

Unos de los aspectos de este deber de no dañar la cosa es el de no abandonarla. El abandono configura incumplimiento cuando hay un daño a la cosa, ya sea el deterioro por falta de cuidado o la ocupación por terceros al estar deshabitada (Conf.: art. 1562 del C.C.; y, art. 1206, párrafo 1º del C.C. y C.).

Concuerdo también con que, incumplida dicha obligación a restituir la cosa arrendada, deriva a que se devengue a favor del acreedor de dicha obligación –locador-, una prestación de naturaleza indemnizatoria conformada no solo de los cánones locativos – ahora, ya valores del mercado inmobiliario correspondiente al tiempo de la ocupación posterior a ser notificado el locatario de la voluntad del locador a que se le restituya el inmueble, sino también de aquellos otros posibles daños y perjuicios que se denuncien y <Persona 27> sufrir con motivo del uso indebido o bien, derivados de la indisponibilidad de la cosa (que pudieren surgir de frustrarse un uso distinto a la finalidad de obtener una renta con el bien en cuestión, hipótesis que me eximo de conjeturar siquiera dado el posible casuismo ajeno al supuesto bajo análisis).

Sin embargo, es pertinente observar que existe una diferencia importante entre la regla vigente bajo el régimen legal del Código Civil respecto de la actualmente vigente. El quid pasa por establecer cuál de ambas partes está legitimada para dar por concluida la locación, pues mientras el art. 1622 del C.C. sólo legitimaba al locador, el actual Código Civil y Comercial coloca en igualdad de iniciativa al locador y al locatario, y autoriza a cualquiera de ambas partes a comunicar a la otra la voluntad de dar fin al vínculo locativo. Es que, debe echarse de ver que el art. 1221 del C.C. y C., contempla ahora la resolución anticipada por voluntad unilateral del locatario, decisión potestativa que si bien no se contempla ningún plazo de antelación para que el locatario comunique su intención al locador, si se exige que sea expresa y fehacientemente comunicada.

En tal marco de consideraciones primeramente corresponde establecer que si bien el Municipio demandado afirmó haber “pactado” con los actores la entrega del inmueble alquilado para el 29/03/2017, no aportó elemento de prueba alguna que permita corroborar tal aserto y, menos aún, acreditó haber comunicado su decisión de restituir el inmueble cuya locación continuara.

Así, entonces, no hay controversia entre las partes sobre el hecho concreto de que el inmueble no fue restituido a los locadores actores en este proceso; en cambio, sobre lo que si hay puntual y concreta controversia es que por el hecho de terceros dicha obligación a

restituir el inmueble alquilado resulta de imposible cumplimiento, tal como lo postula el Municipio, posicionamiento éste que fuera aceptado por el fallo apelado, en el cual, incluso, se alude a un supuesto caso fortuito o de fuerza mayor que exime del deber de responder obligacionalmente a la corporación municipal demandada.

Desde ya adelanto opinión que no es compartible tal hermenéutica expuesta por la juzgadora de la anterior instancia, básica y principalmente porque se encuentra ausente en el caso bajo examen el presupuesto de la "ajenidad" o "exterioridad", el que es propio y connatural al caso fortuito o fuerza mayor (Conf.: art. 514 del C.C.; y, arts. 1730 y 1733 inc. d del C.C. y C.)(Conf.: SCBA, 11/08/1992, AyS 1992-III-21; id., CSJ Tucumán, sala Civil y Penal, 19/09/2001), coincidiendo de tal manera con lo expuesto por el magistrado que me precede en la votación, en cuanto sostuvo con extensos y claros fundamentos que desarrollara -sobre todo- en el considerando 2.1.6., la razón o el porqué no puede ser emparentado un actuar negligente de la corporación locataria con un hecho fortuito o de fuerza mayor.

De más está decir que tal conducta negligente atribuible al Municipio por hechos de sus agentes se corrobora con solo revisar el testimonio prestado por el Sr. <Persona 9> en el proceso de desalojo que tramitara entre las mismas partes de autos en el expediente agregado como prueba documental y que corre agregado por cuerda, Dicho testigo dijo desempeñarse en la época en la cual el Municipio de la ciudad de Rawson ocupó el inmueble alquilado como Secretario de Planificación y Desarrollo Urbano del Municipio aquí demandado, siendo que dicha área funcionaba en el inmueble en cuestión. Manifestó que "dejaron" el edificio en el año 2017, mudándose a la galería de planta baja del edificio "<Lugar 4>". Asimismo, refirió el testigo a que dicha mudanza tardó tres o cuatro días y que, durante ese lapso, tuvo varias reuniones con quien a su entender era el dueño del inmueble, <Persona 21>, y a quien, afirmó, al concluir la mudanza, le hizo entrega las llaves aunque dijo no haber labrado acta alguna de entrega de llaves sino que se comunicó con el asesor letrado del Municipio quien le habría manifestado que se encargaría de realizar el mentado acto el cual no pudo realizarse puesto que al día siguiente se le comunicó que el edificio estaba ocupado encontrándose la puertas de ingreso soldadas. Dijo también haber verificado personalmente que había gente adentro que habían ingresado mediante boquete abierto en la medianera sudeste del edificio "<Lugar 4>", a pesar de reiterar que *"…nosotros habíamos hecho entrega formal de las llaves y del edificio a <Persona 20>…"* (Sic) y expresar que creía que la familia <Persona 20> era la propietaria del inmueble y que siempre había tratado con él y que le entregó las llaves desconociendo toda la situación, que el intendente y el abogado de la municipalidad estaban al tanto de todo lo que estaba haciendo (Ver: respuestas a la 6ª y 7ª preguntas, fs.
151 vta., del cuerpo I del expediente N° 1579-Año 2018 agregado por cuerda).

Del mismo modo, también debe hacerse mérito del testimonio prestado por el Sr. <Persona 14>, quien en las mismas actuaciones donde tramitara el proceso de desalojo que se viene citando manifestó haber trabajado para el Municipio de Rawson en la Dirección de Tierras y Catastro que funcionaba en el primer piso y una parte del segundo piso del inmueble, área ésta que dependía de la <Persona 2> dicho Municipio, agregando con referencia a la mudanza realizada con motivo del traslado a otro lugar, refirió que como hubo carpetas y expedientes que habían quedado en el inmueble y al no poder ingresar porque las puertas estaban cerradas, pudieron entrar a buscarlos. Este testimonio, pues, da lugar a interpretar que agentes del Municipio supieron a quien recurrir a efectos de poder ingresar el inmueble siendo recurrente la individualización del <Persona 21> interviniendo en diversas situaciones en la oportunidad, sea atribuyéndole haber sido quien lo cerro, o bien, indicándolo como quien facilitó el ingreso de terceros al inmueble alquilado por el Municipio.

Todo esto se corrobora con las constancias documentales del expediente que también corre agregado por cuerda, por el que tramitó la acción de despojo iniciada por el Municipio aquí demandado en contra del Sr. <Persona 20> (Expte. 123/2017), en el que dicho Municipio identificó específicamente a éste como la persona legitimada pasiva de su pretensión de recuperar puesto que fue quien lo había ocupado ilegalmente, permitiendo incluso que terceros ingresaran al inmueble cuya originaria locación continuara el Municipio.

Es importante destacar a esta altura del análisis que se viene efectuando que nada impide traer a colación y apreciar las pruebas y lo actuado en procesos tramitados entre las mismas partes intervinientes en estos. Tal supuesto se trata de la denominada prueba trasladada, entendiendo por tal aquella que se practicó o admitió en otro proceso entre las mismas partes y que es presentada en original –como en la especie- o en copia auténtica y que fue propuesta y aportada oportunamente al proceso al que se trasladan. En tal supuesto le corresponde al juez del nuevo proceso calificar la prueba, para obtener sus conclusiones personales tal como lo hizo el juzgador del grado en este caso, merced a que no está vinculado por las que pudiera haber emitido el juzgador anterior. De modo tal que no importa que en el proceso anterior se haya concluido con una sentencia desestimatoria o declarando procedente –total o parcialmente- el planteo actoral, ya que sólo se tiene en cuenta si la prueba ha sido pública, contradicha y formalmente practicada (Conf.: Devis Echandía, <Persona 26>, en “Compendio de la prueba judicial”, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2000, T. I, Cap. XIV, pág. 175 y s.s.; id., <Persona 32>, Enrique M., en “Tratado de la prueba”, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2023, T. I, pág. 355, punto 15; ídem, Opus Cit., T. II, pág. 350, punto 5).

De la lectura de tales testimonios que se han citado queda en claro, estimo como evidencia incontrastable, que la corporación municipal locataria lejos de satisfacer su obligación de restituir el inmueble a sus locadores entregó las llaves del mismo a un tercero ajeno al vínculo locativo provocando o permitiendo con su actuar no solo la indisponibilidad propia del bien alquilado sino también, con o sin la intermediación de este tercero ajeno a la relación locativa, posibilitó la intrusión de otras personas quienes ocuparon el inmueble desde fines del mes de marzo del año 2017 hasta el día en el que se le hizo efectiva entrega del mismo el día 03/04/2024 a los aquí actores, mediante previo proceso de desahucio. Este actuar de los funcionarios del Municipio configura la culpa en concreto que funge como el factor subjetivo de atribución de responsabilidad -"culpa"- por las consecuencias dañosas cuya reparación se reclama en estos actuados. Y tal responsabilidad emerge de los hechos referidos como acreditados y de sus consecuencias, los que se encuentran en relación directa con el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de los hechos (Conf.: arts. 512 y 902 del C.C., y actual art. 1724, 1725 y 1733 inc. d) del C.C. y C.).

Del mismo modo, coincido con lo razonado y expuesto por el Dr. Walter en las consideraciones realizadas en el apartado 2.1.7. Ello así, habida cuenta que efectivamente corresponde descartar la viabilidad de la aplicación del instituto de la frustración de la causa fin del contrato en el caso, por cuanto la alteración de las circunstancias, de carácter extraordinaria y posterior a la celebración del contrato, que permite a la parte perjudicada solicitar la resolución del vínculo contractual, no debe ser imputable al propio actuar de quien pudiere invocar este modo extintivo del contrato por frustración de su finalidad. Es que para que la frustración del fin resulte aplicable, es menester que la pérdida de la utilidad provenga de una modificación extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración del contrato y no medie culpa del acreedor o asunción de tal riesgo de su parte. A este requisito refiere la norma del art. 1190 del Código de fondo, cuando expresa que la frustración de la finalidad debe tener causa *"...en una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración,* ***ajena a las partes*** *y que supera el riesgo asumido por la que es afectada."* (Sic)(lo destacado en negritas me pertenece.

Y, ya se ha dicho antes que, en el caso que se viene examinando, lejos de ello, la alteración fáctica, consistente en que la persona que habría ingresado al inmueble permitiendo que otras personas también lo ocuparan y gozaran de su uso, impidiendo que la corporación locataria continuara con la locación o bien que pudiera concluir con la misma haciendo efectiva restitución del bien alquilado a sus locadores, fue provocada por el negligente actuar de los agentes dependientes del Municipio de Rawson, quienes con la entrega informal e indebida de las llaves del mismo a quien no era legitimado activo para

recibirlas, <Persona 21>, impidió que el Municipio aquí demandado pudiera cumplir con su obligación de restituirlo y culminar de este modo con la continuidad de la locación en los términos previstos por los arts. 1206 y 1210 del C.C. y C.

Consecuentemente con todo lo dicho hasta aquí, también necesariamente concuerdo sobre la invocación de la doctrina de los actos propios que efectúa el Dr. Walter en el apartado 2.1.10., remitiéndome a su desarrollo y citas doctrinales por cuanto muy poco se puede agregar al respecto.

Finalmente, por los fundamentos esgrimidos terminaré concordando con la resolución propuesta en el primer voto en el apartado 2.1.11., en cuanto propicia la revocación total del fallo apelado para hacer lugar a la demanda que por daños y perjuicios interpusiera la parte actora en autos, debiéndose condenar al Municipio de Rawson demandado al resarcimiento de los daños reclamados en el escrito inicial.

Concuerdo con la distinción que se efectúa en el punto 2.2..2., e igualmente con las consideraciones relativas a la obligación de resarcir por la pérdida de chances de viabilizar continuar percibiendo una renta con su colocación en el mercado inmobiliario para alquilarlo nuevamente conforme lo prevé el art. 1738 del C.C. y C., las que se han expuesto con sobrados fundamentos que comparto en el apartado 2.2.3.. Ello así, por cuanto, ciertamente no debe confundirse el derecho al cobro de los alquileres devengados mientras duró la continuidad efectiva de la locación por parte de la corporación locataria (marzo del año 2017), con la renta cuya chance se les privó de poder generar a los locadores actores en estos autos mientras el inmueble alquilado fue ocupado ilegítimamente por terceros ajenos al vínculo contractual hasta su efectiva recepción mediante previo proceso de desalojo (03/04/2024). En tal sentido hago mías las consideraciones del primer voto efectuadas al respecto en el punto 2.2.4.

Me parece absolutamente razonable también, el procedimiento progresivo, con base a una actualización anual –utilizando como parámetro económico de inicio al canon vigente para en el mes abril/17 ($ 25.000), en adelante-, para determinar cuantitativamente el valor locativo por períodos anuales por el lapso comprendido entre abril del año 2017 al mes de abril del año 2024 (97 meses), que es propuesto por el Dr. Walter para fijar el monto de la pérdida de chances que se propicia acoger en este resolutorio.

Del mismo modo, estimo prudente el porcentaje que se propone restar al resultado (30%) que se obtiene ya efectuados tales cálculos, en consideración a las diversas contingencias y alternativas posibles de ocurrir durante el período considerado –gastos de conservación, reparaciones, costos de intermediación y mengua del valor del inmueble dado su estado de conservación y antigüedad-

También concordaré que, atento a que se resarce una pérdida de chances de obtener una renta y no la pérdida de un lucro cierto y concreto, resulta razonable y equitativo establecer

que la indemnización por dicho rubro resarcitorio a favor de la parte actora, lo sea por el 50% del importe que se cuantificara siguiendo los parámetros anteriores.

Apelación de honorarios de los letrados de la parte demandada por altos: Atento al modo en que se ha concluido en los puntos anteriores, de lo cual deriva que se deberán adecuar a esta nuevo pronunciamiento tanto la imposición de las costas como los honorarios que fueran fijados en la anterior instancia en los términos contemplados por el art. 282 del Código del rito, me eximo de pronunciarme con relación al mismo.

Conclusión: De tal manera, por todo lo dicho, compartiendo lo expuesto por el colega de sala que me precede en la votación en el punto 3; 3.1; 3.2; 3.3; y 3.4., concluyo proponiendo al acuerdo que se resulta del siguiente modo, a saber:

Que se revoque en todos sus términos el fallo apelado para hacer lugar a la demanda por daños y perjuicios interpuesta por los Sres. <Persona 8>, <Persona 3> y <Persona 7> en contra del Municipio de Rawson, condenando a este último a que una vez firme el presente resolutorio abone a los mencionados actores la indemnización, en concepto de pérdida de chances frustradas, por la suma total de Pesos Seis Millones Ciento Treinta y Cinco Mil Setecientos Cincuenta y Tres con Veinticuatro Centavos ($ 6.135.753,24), con más la tasa de interés activa que fija y cobra el <Persona 36> S.A. para sus operaciones de descuento bancario a calcular a partir del 01/04/2017 y hasta el día de su efectivo pago, con capitalización desde la fecha de la notificación de la demanda, como fuera pedido en demanda (Conf.: art. 770, inc. b) del C.C. y C.).

Atento a este nuevo resultado será necesario adecuar la atribución de las costas y la regulación de honorarios de la primera instancia.

De tal modo, las costas de primera y segunda instancia deberán ser soportadas en su totalidad por la parte demandada quien resulta totalmente vencida en ellas (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).

Los honorarios profesionales de la primera instancia, apreciando las tareas cumplidas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos del siguiente modo, a saber: al <Persona 4>, letrado apoderado de la parte actora, en la suma equivalente al 19,6%; a la Dra. <Persona 5> y el <Persona 13>, letrados apoderados de la parte demandada, en conjunto, en la suma equivalente al 15,4%. Tales alícuotas porcentuales a calcular sobre el monto de condena que sea determinado en la etapa de ejecución de la sentencia, con más el I.V.A. correspondiente (Conf.: arts. 5, 6, 8, 9, 18, 36, 38, 46 y concordantes de la Ley XIII N° 4; y, leyes 23.349 y 23.871).

Los honorarios correspondientes a las tareas desempeñadas por ante esta segunda instancia por el letrado apoderado de la parte actora, <Persona 4>, apreciadas bajo idénticas pautas cualitativas indicadas, estimo que deben ser establecidos en la suma equivalente al 6,86%, a calcular sobre el indicado monto de condena a liquidar en la etapa procesal

respectiva, con más el I.V.A. correspondiente (Conf.: arts. 5, 8, 13, 18, 46 y concordantes de la Ley XIII N° 4; y, leyes 23.349 y 23.871).

De tal manera, culmino mi intervención pronunciándome en esta primera cuestión por la NEGATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Walter expresó:

Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde:

1) **REVOCAR** íntegramente la Sentencia Definitiva N° 340/2024 y, consecuentemente, hacer lugar parcialmente a la demanda instaurada por <Persona 8> <Persona 3> y <Persona 7> contra la Municipalidad de Rawson, condenando consecuentemente a la demandada a abonarle a la parte actora en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, y según el procedimiento establecido en la ley I N° 209 de la provincia de Chubut, la suma total de $ 6.135.753,24, con más los intereses correspondientes a la tasa activa que percibe el <Persona 35> SA para sus operaciones de descuento desde el 01/04/2017 y hasta el efectivo pago, con capitalización desde la fecha de la notificación de la demanda (arts. 770 inc. b y 7 del CCCN).

2) **IMPONER** las costas de primera instancia a la parte demandada.

3) **REGULAR** los honorarios por la actuación profesional de primera instancia de la siguiente manera: al <Persona 4> en el 14% con más el 40% por la procuración; a la Dra. <Persona 5> y al <Persona 13>, en conjunto, en el 11% con más el 40% por mandato; al perito tasador <Persona 11> en el 4%; y al perito <Persona 6> en el 4%. En todos los casos calculados sobre el monto del proceso, con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales.

4) **IMPONER** las costas de segunda instancia a la parte demandada.

5) **REGULAR** los honorarios correspondientes a la actuación profesional del <Persona 4> en esta Sede en un 5%, con más un 40% en virtud de la procuración, calculados sobre el monto del proceso, con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales. (arts. 5, 6, 7, 8, 13 y 39 de la Ley XIII N° 4).

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Tal mi voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Lucero dijo:

El pronunciamiento a dictar es el propuesto por el Dr. <Persona 1>, por resultar el mismo fiel reflejo del acuerdo antes logrado, esto es:

1) **REVOCAR** íntegramente la Sentencia Definitiva N° 340/2024 y, consecuentemente, hacer lugar parcialmente a la demanda instaurada por <Persona 8> <Persona 3> y <Persona 7> contra la Municipalidad de Rawson, condenando consecuentemente a la demandada a abonarle a la parte actora en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, y según el procedimiento establecido en la ley I N° 209 de la

provincia de Chubut, la suma total de $ 6.135.753,24, con más los intereses correspondientes a la tasa activa que percibe el <Persona 35> SA para sus operaciones de descuento desde el 01/04/2017 y hasta el efectivo pago, con capitalización desde la fecha de la notificación de la demanda (arts. 770 inc. b y 7 del CCCN).

2) **IMPONER** las costas de primera instancia a la parte demandada.

3) **REGULAR** los honorarios por la actuación profesional de primera instancia de la siguiente manera: al <Persona 4> en el 14% con más el 40% por la procuración; a la Dra. <Persona 5> y al <Persona 13>, en conjunto, en el 11% con más el 40% por mandato; al perito tasador <Persona 11> en el 4%; y al perito <Persona 6> en el 4%. En todos los casos calculados sobre el monto del proceso, con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales.

4) **IMPONER** las costas de segunda instancia a la parte demandada.

5) **REGULAR** los honorarios correspondientes a la actuación profesional del <Persona 4> en esta Sede en un 5%, con más un 40% en virtud de la procuración, calculados sobre el monto del proceso, con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales. (arts. 5, 6, 7, 8, 13 y 39 de la Ley XIII N° 4).

ASI LO VOTO.-

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

1) **REVOCAR** íntegramente la Sentencia Definitiva N° 340/2024 y, consecuentemente, hacer lugar parcialmente a la demanda instaurada por <Persona 8> <Persona 3> y <Persona 7> contra la Municipalidad de Rawson, condenando consecuentemente a la demandada a abonarle a la parte actora en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, y según el procedimiento establecido en la ley I N° 209 de la provincia de Chubut, la suma total de $ 6.135.753,24, con más los intereses correspondientes a la tasa activa que percibe el <Persona 35> SA para sus operaciones de descuento desde el 01/04/2017 y hasta el efectivo pago, con capitalización desde la fecha de la notificación de la demanda (arts. 770 inc. b y 7 del CCCN).

2) **IMPONER** las costas de primera instancia a la parte demandada.

3) **REGULAR** los honorarios por la actuación profesional de primera instancia de la siguiente manera: al <Persona 4> en el 14% con más el 40% por la procuración; a la Dra. <Persona 5> y al <Persona 13>, en conjunto, en el 11% con más el 40% por mandato; al perito tasador <Persona 11> en el 4%; y al perito <Persona 6> en el 4%. En

todos los casos calculados sobre el monto del proceso, con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales.

4) **IMPONER** las costas de segunda instancia a la parte demandada.

5) **REGULAR** los honorarios correspondientes a la actuación profesional del <Persona 4> en esta Sede en un 5%, con más un 40% en virtud de la procuración, calculados sobre el monto del proceso, con más el IVA en caso de corresponder, y dejando a salvo los mínimos legales. (arts. 5, 6, 7, 8, 13 y 39 de la Ley XIII N° 4).

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CÁMARA

SERGIO RUBÉN LUCERO
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL N°_____14____DEL AÑO 2025 – SDC – CONSTE.

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE CÁMARA