Puerto Madryn, abril de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ Incidente de canon locativo"** (Expte. 572/24), venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. 121/2024) por haber interpuesto la parte demanda recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como 718/2024.

I.El Sr. Juez de grado, mediante la resolución de marras, dispuso "*Hacer lugar a la demanda promovida por <Persona 1>, condenando al Sr. <Persona 2> a abonarle a la misma, la suma que surja del considerando 7 y 8, desde el 23/10/2020, fecha desde que fue requerida, a la que deberá descontarse los impuestos y tasas que graban el mismo y que se encuentra acreditado su pago, en el mismo porcentaje (50%); todo ello con más intereses conforme la tasa activa del <Persona 4> S.A. para sus operaciones de descuento, desde la mora y hasta el efectivo pago, a determinarse en la etapa de liquidación*".

Se disconforma la recurrente, entiende que el informe pericial de autos solo ha establecido un valor locativo al 20/8/2024 y no de períodos anteriores, de los que el precio no tiene un soporte objetivo y por lo tanto su determinación responde al arbitrio del a quo. Dichos valores históricos superan el pretendido en la demanda, por lo que no puede tenerse como válidos los períodos anteriores a la estimación del perito.

Señala que los valores locativos estimados a partir del 23/10/2023, hasta el 20/8/2024 no se apoyan en prueba sino en la discrecionalidad del juez, por otra parte el valor locativo asignado al inmueble fue estimado en una fecha posterior a la señalada y tampoco responde al real estado de inmueble. Se agravia por la fijación del valor locativo, a partir del 23/10/2020 y el consiguiente pago del mismo desde esa fecha, siendo que no se ha probado la recepción de la CD en base a la que se declara el derecho a percepción,

pues su parte negó su autenticidad y recepción, por lo que la admisión del reclamo de la actora debió hacerse a partir de la interposición de la demanda.

II. Liminarmente es dable destacar que algunos de los fundamentos vertidos en el presente libelo ya fueron explicitados por la apelante al momento de impugnar el informe pericial de autos y desestimados por el *a quo* en el resolutorio en crisis.

De la compulsa de las actuaciones se colige que el perito tasador de autos estimó el valor locativo actual del inmueble de autos en la suma de $ 249.000 mensuales (fs. 38vta. y 53), como también detalló los importes mensuales correspondientes a los períodos transcurridos desde la fecha en que se remitió la CD glosada a fs. 3, esto es el 20/10/2020, hasta la actualidad (fs.53).

En consecuencia, corresponde desestimar esta parcela del agravio, en lo que hace a que "…*el precio asignado no tiene un soporte objetivo, y por lo tanto su determinación responde al solo arbitrio del a quo*…" alegado por la recurrente.

Por su parte la sentencia de trato dispone que la demandada debe abonar la suma resultante desde el 23/10/2020 fecha en la que fue requerida. Asiste razón a la accionada en cuanto a que "…*no se ha probado la recepción de la carta documento en base a la cual se declara el derecho a su percepción*", cuya autenticidad y recepción había sido oportunamente negada al responder la demanda.

En consecuencia, corresponde revocar parcialmente la resolución recurrida y disponer que la suma que resulte deberá ser oblada desde la fecha de interposición de la demanda de autos, es decir el 26 febrero de 2024 y confirmarla en todo lo demás que decide.

III. Atento como se decide las costas de esta instancia se imponen en el orden causado (art. 69 y 72 CPCC.). Se regulan los honorarios del <Persona 3> en el 25% de lo que le correspondiere en la instancia de grado. Con más el IVA de concernirle y sin perjuicio de los mínimos legales (art. 5,6,7,13 Ley XIII-4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn.

R E S U E L V E:

1. **REVOCAR PARCIALMENTE** la sentencia interlocutoria registrada como 718/2024. **DISPONIÉNDOSE** que la suma de condena deberá ser oblada desde el 26 febrero de 2024, fecha de interposición de la demanda de autos.
2. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria registrada como 718/2024 en todo lo demás que decide;
3. **REGÍSTRESE,** notifíquese y devuélvase.

La presente es firmada por dos vocales por concordar con la solución del caso, haber alcanzado la mayoría y encontrarse el Dr. Julián Emil Jalil en uso de licencia.

Registrada bajo N° /2025 SIC.