000163/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los once días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez y la vicepresidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 3> (<Persona 4> suc.) y otra c/ <Persona 6> y otro s/ SUMARIO (Daños y Perjuicios)", expte. nro. 163/25,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 3 (expte. nro. 20.004/18), y atento al resultado del sorteo de fecha 10 de septiembre de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia Definitiva nro. 166/24 de fecha 7 de octubre de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

I. *Antecedentes*.

1. *El recurso*:

Llegan estos autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso que interpusiera la actora ID 1681128) contra la Sentencia Definitiva n° 166/24. La accionante expresó agravios en ID 1855778.

Corrido el respectivo traslado a las demandadas, queda incontestado.

2. *Traba de la litis*:

El Sr. señor <Persona 3> por su propio derecho y en representación de la <Persona 1>, interpuso demanda de daños y perjuicios contra los Sres. <Persona 6> y <Persona 5> reclamando la suma de pesos quinientos sesenta y seis mil ($566.000) en concepto de las siguientes indemnizaciones: reparación de los daños ocasionados en el inmueble afectado por el incendio, lucro cesante por la pérdida de alquileres y el daño moral. Todo ello con costas, actualización monetaria e intereses. Relató los hechos en que sustenta su pretensión. Ofreció prueba. Peticionó.

Notificados los demandados conforme surge de fs. 82 y 83, los mismos no contestaron demanda, en consecuencia, en fecha 06/06/2018 (fs. 85), se declaró su rebeldía.

Posteriormente se acreditó el fallecimiento del actor, Sr. <Persona 3>, tomando participación la Sra. <Persona 4>, en su calidad de hija y heredera del nombrado y en carácter de apoderada de la coactora <Persona 1>.

Abierta que fue la causa a prueba y producida la ofrecida por la actora y admitida por el tribunal se dictó la sentencia de grado.

3. *El fallo de grado*.

La magistrada de grado hizo lugar a la demanda que interpuso el Sr. <Persona 3>, por su propio derecho y en representación de la <Persona 1>, condenando a los Sres. <Persona 6> y a <Persona 5>, a abonar a la parte actora dentro del plazo de diez días, la suma de la suma

de $1.871.000, más intereses. Dispuso que en atención al fallecimiento del actor y conforme el apoderamiento efectuado por la coactora <Persona 1>, la indemnización ordenada podrá ser percibida, previa manifestación sobre la existencia de otros herederos, por la Sra. <Persona 4>, en su calidad de heredera del actor fallecido y como apoderada de la usufructuaria del inmueble. Impuso las costas a los demandados vencidos. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II) *Agravios*:

a. Como anticipé, frente a la solución de grado se alzó la actora por la cuantificación de la indemnización por lucro cesante dispuesta en la sentencia de grado.

Sostiene que el fallo incurre en un déficit al determinar el importe correspondiente a la indemnización de lucro cesante que debe percibir, ello debido a la omisión del análisis de la prueba obrante en la causa y su correlato con la normativa aplicable a dicha indemnización.

Indica que aunque en principio la demanda aparece como admitida en lo sustancial, el tratamiento que realiza la magistrada del lucro cesante permite concluir que no será debidamente resarcido por los daños y perjuicios reclamados.

Manifiesta que el fallo ha violado el principio de la indemnización integral, lesionando su derecho de propiedad por manifiesta violación a lo preceptuado por el art. 1738 del CCCN.

Indica que su parte determinó dicha indemnización por la suma de $286.0000, suma a la que se debía descontar el primer mes de alquiler y el depósito en garantía, lo que hacía un total de $266.000, y la

magistrada de grado la ordenó por la suma de $110.000, transcribe lo dispuesto al respecto.

Agrega que el fallo descartó la posibilidad de resarcir el importe reclamado en base a una expresión de la demanda referente al departamento siniestrado ignorando la gravedad de los daños padecidos en su totalidad en el edificio, los cuales están sobradamente acreditados con el acta notarial de la escribana <Persona 8> (01/02/16), las fotografías adjuntadas, el presupuesto de la firma Código S.R.L. y las declaraciones testimoniales, en especial la del constructor <Persona 7>.

Sostiene que, el fallo aplica reducir la indemnización por lucro cesante a un año de alquileres sin considerar el monto reclamado, ignorando la cláusula quinta del contrato y omitiendo analizar que ha sido un edificio entero el afectado por el incendio.

Manifiesta que la mera afirmación efectuada en la demanda de una fecha estimativa para volver a la locación del departamento siniestrado no autoriza a descartar el monto reclamado, ya que las ganancias o rentas dejadas de percibir resultan de tal magnitud por el daño general acreditado en autos.

Afirma que resulta absurdo el cuestionamiento de los valores del rubro resarcitorio reclamado con base en la extensión de la reparación del inmueble porque el reclamo solicitado es por la pérdida de utilidades que su parte hubiera obtenido de no producirse el incendio. Al respecto dice que los alquileres que razonablemente pensaba haber percibido durante dos años quedaron eliminados por el hecho dañoso.

Refiere que el fallo contradice lo dispuesto por el art. 1738 del CCCN y cita jurisprudencia a sus efectos.

En virtud de ello, solicita se haga lugar al agravio y que se revoque la sentencia atacada en cuanto al monto de la indemnización del lucro cesante, haciéndose lugar al monto reclamado en la demanda con la aplicación doble de la tasa activa del Banco Nación Argentina, según lo dispuesto por la cláusula quinta del contrato de locación obrante en autos. Hace reserva del caso federal.

III. *Análisis*:

En este capítulo trataré los agravios planteados por el apelante contra la sentencia de primera instancia.

Antes de ingresar sobre esa cuestión, debo señalar que la jurisprudencia ha dicho con respecto al alcance los agravios y la competencia de la alzada: "El agravio constituye la medida de la apelación, conforme el principio de la congruencia. El recurso de apelación no admite hechos nuevos u otras pruebas que las ya existentes en las actuaciones, ya que el apelado no puede agregar otros hechos distintos a los que alegó cuando solicitó la medida habiendo tenido todos el tiempo y posibilidades probatorias a su disposición, incluso ejercitable sin la participación y conocimiento de que se vería afectado por la medida (arg. art 8, Ley 7166)…" (CCCom. de La Matanza, Sala II, 4-6-2000, "Transporte El Progreso SA c/ Municipalidad de La Matanza s/ amparo").

También es preciso señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para

el fallo se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (ver, *v. gr.*, Santiago C. Fassi en "Código procesal...", t. I, pág. 278), y que no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de sus fundamentos por ellas invocados (ver, *v. gr.*, fallos 258:304 entre muchos), por ello, me limitaré a considerar los agravios sobre aquellas cuestiones centrales que sean útiles para la decisión (ver fallos 272:225 entre muchos y CNCiv., sala C, 23/03/2011 – "<Persona 9> SA c. <Persona 10>", en JA 2011-IV, fascículo n. 5, pág. 61).

En primer lugar, debe tenerse presente que a la hora de indemnizar siempre se debe tener presente la reparación plena (artículo 1740 del CCCN).

Al respecto, el Dr. Alterini ha dicho: "Sin perjuicio de reconocer la larga historia del concepto de reparación integral, el Código pone en crisis su existencia dado que prefiere sustituirla y emplear la denominación "reparación plena". Ello es explicado pormenorizadamente en sus fundamentos por la Comisión redactora cuando eleva el proyecto al decir que "uno de los aspectos más controvertidos de la regulación propuesta por el Proyecto de 1998 en materia de daños fue la existencia de limitaciones cualitativas (art.1634),

"Para aclarar este punto conviene hacer algunas precisiones: a) la indemnización del daño nunca es integral, porque no coincide el daño real con el jurídico. Si hay algo que pueda ser denominado "real" comprende muchos aspectos que para el legitimado del derecho son importantes, pero el sistema jurídico los

excluye. Por ejemplo, hay un régimen de causalidades que no cubre todas las consecuencias sino solo las previsibles, porque hay que valorar la posición del agente. También hay limitaciones difíciles de superar, como ocurren, por ejemplo, con la indemnización dineraria, que nunca puede conformar la desaparición de un ser querido; b) la indemnización, a su vez, tiene relación con los distintos subsistemas en los que se aplica y hay numerosos supuestos en los que hay límites en el derecho vigente. Además, muchos de ellos provienen de convenios internacionales, como ocurre, por ejemplo, en materia de transporte aéreo; c) en otros casos, hay diferentes modos de solucionar un mismo problema, como sucede en los accidentes de la circulación: unos países lo incluyen en la seguridad social, otros lo cubren con el seguro de primera persona, otros lo regulan mediante la responsabilidad civil, la mayoría con límites en la cobertura.

”Frente a toda esa variedad, y teniendo en cuenta la tradición argentina en la materia, se ha decidido consagrar, como principio general, la reparación plena. Como todo principio, de le lograrse su satisfacción en la mayor medida posible, lo que no es incompatible con que, en situaciones delimitadas, pueda armonizarse con otros principios y establecerse una limitación por medio de las leyes especiales”.

”Con relación al tema, Márquez y Sappia especifican “que la reparación plena o integral es uno de los pilares fundamentales sobre los que se erige nuestro sistema de responsabilidad por daños y “suponen la necesidad de una razonable equivalencia jurídica entre el daño y la reparación”. La noción es la siguiente: en aquellas

situaciones que un sujeto haya sufrido un menoscabo, ya sea en su patrimonio o en su persona, debe percibir una indemnización de determinadas características que permitan que el estado de cosas actual sea razonablemente coincidente con el estado en que se encontraba antes de sufrir el daño: En definitiva, lo que se busca es suprimir los efectos nocivos del suceso dañoso, de la manera más completa posible.

”Este objetivo de la reparación plena, se plasma en cuatro pautas que deben ser tenidas en cuenta en el caso concreto: el daño debe ser fijado al momento de resolver, la indemnización no debe ser inferior al perjuicio sufrido, la apreciación debe efectuarse en concreto, y la reparación no debe ser mayor al daño padecido” (Alterini, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 2da. ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2018, págs. 258/259).

Ahora bien, la recurrente en su expresión de agravio afirma que no se indemnizó de manera integral, pues la extensión de la indemnización por lucro cesante fue insuficiente.

Cabe señala que las consecuencias indemnizables son las que establecen los artículos 1726 y 1727 del CCCN.

Los artículos 905 y 906 del Código Civil anterior al actual, eran similares a lo dispuesto por los artículos 1726 y 1727 del CCCN.

Sobre los artículos 905 y 906 del Código Civil la jurisprudencia decía: “La medida de la responsabilidad se regula por la relación de causalidad, y el principio de reparación integral significa de un modo más preciso y estricto, que la responsabilidad se extiende a todo

el daño que esté en relación causal adecuada con el acto ilícito, salvo los casos excepcionales de los art. 905 y 906, Código Civil. A medida que las consecuencias se alejan del acto que los produjo, se van uniendo y combinando con variadísimas circunstancias y agregándose y ensanchándose casi ilimitadamente. De todas ellas no responde el agente, sino sólo de los daños que son consecuencia adecuada del acto, esto es de la inmediatas y mediatas previsibles. Así, debemos buscar el límite de la responsabilidad previsto en el art. 901, Código Civil, norma liminar del sistema de causalidad jurídica" ("L., M. A. vs. <Persona 11> S.A. s. Daños y Perjuicios" - TSJ Neuquén, 12/05/2006, Rubinzal Online, RC J 2505/08).

Sobre los artículos 1726 y 1727 del CCCN se ha dicho: "El codificador civil argentino ha tomado partido por una doctrina causal, la de la causalidad adecuada (artículo 906 del Código Civil). Lo propio ha hecho el legislador que dictara el nuevo Código Civil y Comercial que ha reforzado la exigencia de causalidad adecuada con normas concretas y precisas, como los artículos 1726 y 1736 CCC, que cargan la prueba de la relación causal adecuada sobre quien la invoca…" ("<Persona 12> FA c/ <Persona 13> s/ accidente de trabajo", Cámara Nacional de Trelew, Sala A, 2-2-201 (*cf*. Medina Graciela, Julio Rivera, *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, T. VI, p. 850).

Adelanto mi opinión que el asiste razón al recurrente en forma parcial en cuanto a que el tiempo sobre el que se tiene que extender la indemnización (artículo 1738 del CPCCCh), es decir, por el tiempo que

resta del contrato, deducido el mes del primer alquiler y el depósito en garantía.

Pero con esta aclaración el primer año es en concepto de lucro cesante (artículo 1738 del CCCN) y por el segundo año, es por pérdida de chance (artículo 1739 del CCCN).

Pues, si bien la jueza de primera instancia en su fallo, con respecto a esta cuestión puntualiza que la reconstrucción de los departamentos afectados por el siniestro denunciado en este proceso, finalizó en el año 2017 y por ese lapso se vieron privados de alquilar los departamentos, ello no significa en modo alguno que luego del 2017 hubieran sido alquilados, más allá que hubieran podido ponerlos en alquiler.

Por esa razón por el primer año de alquiler consideraré justo otorgar la suma de $110.000, en concepto de lucro cesante, teniendo en cuenta el valor fijado en el contrato que dispuso en $10.000 y en consecuencia lo abonado en el primer mes de alquiler.

Con respecto al segundo año, atento a las consideraciones formuladas recientemente, en que en realidad el daño consistió en la pérdida de chance, cierta y probable, de alquilarlos, la indemnización la establezco en la mitad del valor de alquiler, por ese periodo, es decir, en la suma de $78.000 (artículo 1739 del CCCN).

De modo tal que la demanda prospera por este rubro, en la suma de $188.000, más los intereses conforme lo establecido la sentencia de primera instancia, pues entiendo que la jueza fijó los intereses conforme razones de equidad (artículo 2 del CCCN) y a tenor de las facultades que le otorga el artículo 771 del CCCN.

Por lo que se rechaza el pedido del actor con respecto a que se aplique las tasas que determina la cláusula quinta punto b del contrato de alquiler de marras.

Por ende, se admite parcialmente el agravio de la actora, conforme los considerandos descriptos.

IV) *Costas y honorarios*:

Conforme lo resuelto y el principio general de la derrota (artículo 69 del CPCCCh), las costas se imponen a la demandada vencida.

A tenor de la naturaleza del proceso y la labor desarrollada, se regulan los honorarios de la abogada de la actora, <Persona 2>, en un 28% de los regulados en primera instancia, más IVA si correspondiera (artículo 13 Ley XIII-4).

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Admitir parcialmente el recurso de apelación de la actora conforme los considerandos.

2) Las costas de esta instancia se imponen a la demandada vencida.

3) se regulan los honorarios de la abogada de la actora, <Persona 2>, en un 28% de los regulados en primera instancia, más IVA si correspondiera (artículo 13 Ley XIII-4).

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la Sentencia Definitiva registrada bajo el n° 166/24 que hizo lugar a la demanda y condenó a <Persona 6> y <Persona 5> a

abonar la suma de $1.871.000 con más intereses.

Impuso costas a la vencida y reguló honorarios.

Teniendo en cuenta la reciente sanción de la Ley V n° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por la colega prevotante, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias. Asimismo, y en lo que fuera pertinente, analizaré la posibilidad de adhesión al voto precedente que la norma prevé (arts. 3 a 5).

II. *Tratamiento de los agravios*:

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Conforme fueran reseñados los agravios en el voto precedente, la queja se articula en torno a la cuantificación de la indemnización por lucro cesante, según fuera dispuesta por la jueza *a quo*, la cual considera insuficiente la quejosa y en violación al principio de reparación integral, en tanto el decisorio ignora la multa de la cláusula quinta del contrato y el

estado de afectación en que quedó el edificio entero con motivo del incendio.

Coincidiré, en este aspecto, con los fundamentos y solución dados por el colega prevotante en respuesta al debate planteado en esta instancia, en tanto se advierte insuficiente la extensión de la indemnización por lucro cesante.

En este sentido, advierto acertado el acogimiento parcial de la queja, extendiendo aquí el resarcimiento otrora establecido en el decisorio de grado, así como la imputación efectuada al rubro lucro cesante como también al de pérdida de chance que, en definitiva, debe darse al reconocimiento del reclamo que se admite, tanto en relación al primero como al segundo año del frustrado contrato de alquiler (arts. 1738 y 1739 CCCN).

En función de ello, entiendo que acierta el colega en incrementar la indemnización para el primer año, que lo será en concepto de lucro cesante y para el segundo año por pérdida de chance, dado el estado general del edificio con motivo del incendio ocasionado, más allá del tiempo de reparación del departamento de la actora, conformando mi voto con las sumas propuestas por el colega prevotante de $110.000 por el primer año y de $78.000 para el segundo año –según precio para el segundo año, estipulado en la cláusula tercera del contrato-, totalizando la suma de $188.000, con más los intereses fijados en la sentencia de grado, rechazando también, y por las razones dadas por el colega, la tasa que establece la cláusula quinta del contrato de referencia (arts. 2, 771 y cctes. CCCN).

Llegado a este estadio, corresponde acoger parcialmente el recurso de apelación, conforme el considerando respectivo.

La mínima modificación introducida, no amerita alterar la imposición de costas ni regulación de honorarios de primera instancia, los que se mantienen (art. 282 C.Proc).

Las costas de esta instancia a la demandada, conformando mi voto con la regulación de honorarios efectuada por el colega prevotante en base a las pautas y escalas arancelarias (art. 69 C.Proc. y art. 13 de la Ley XIII-nro.4).

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Por coincidir con los fundamentos y la solución, adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por el Dr. Manuel Horacio Pis Diez, la que *brevitatis causae* tengo aquí por reproducida. Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Admitir parcialmente el recurso de apelación de la actora.

2) Modificar parcialmente la sentencia definitiva nro. 166/24 de fecha 7 de octubre de 2024 conforme considerandos respectivos.

3) Imponer las costas de la alzada a la demandada vencida.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a la <Persona 2> en el veintiocho por ciento (28%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Tener presente la reserva del caso federal formulado por la parte actora.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 99 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"