En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veinte días del mes de agosto del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert y asistencia del primer vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", expte. nro. 979/24,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 4 (expte. nro. 321/23), y atento al resultado del sorteo de fecha 14 de mayo de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dra. María Marta Nieto y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 188/24 de fecha 31 de octubre de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud de los recursos de apelación que interpusieran la parte actora (ID 1709356, agravios ID 1732482), los fiadores reconvenidos Sres. <Persona 3> (ID 1709561, agravios ID 1732487) y <Persona 4> (ID 1710929, agravios ID 736209) y la demandada reconviniente (ID 1703811, agravios ID 1770157) en contra de la SD n° 188/2024. Corrido los respectivos traslados, la demandada reconviniente dio respuesta al agravio de las contrarias (ID 1773279) no expidiéndose al respecto la actora ni los fiadores reconvenidos.

I. *Antecedentes*:

I.1.a. En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que la Sra. <Persona 1> interpuso demanda por daños y perjuicios en contra del Sr. <Persona 2>, por el incumplimiento de las

obligaciones nacidas del contrato de locación del inmueble sito en calle <Lugar 1> de esta ciudad, referidos a los desperfectos que impedían el funcionamiento de los artefactos de calefacción y anafe de la cocina, por la suma de $1.455.000 en concepto de daño patrimonial y moral, con más intereses, costos y costas. Relató los hechos en que sostuvo su pretensión e hizo uso del derecho de retención sobre el inmueble locado. Fundó en derecho y ofreció prueba. Efectuó reserva del caso federal. Corrido el respectivo traslado, se presentó el Sr. <Persona 2>, contestó demanda, oponiéndose a su progreso. Reconvino a la parte a la actora y a los fiadores solidarios y principales pagadores Sres. <Persona 3> y <Persona 4>, por la suma de $3.304.350 en concepto de pérdida de valor locativo y de cláusula penal. Formuló negativas en general y en particular, controvirtió los hechos relatados por la actora y expuso la realidad de los mismos según su versión. Ofreció prueba y fundó en derecho. Impugnó la procedencia y extensión de las sumas de dinero reclamadas en la demanda. Planteó la reserva del caso federal. Finalmente, peticionó. A su turno, tomaron participación el Sr. <Persona 4> y la Sra. <Persona 3>, contestando el traslado de la reconvención en términos sustancialmente análogos a los empleados en la demanda por la Sra. <Persona 1>. La actora dio respuesta a la reconvención, mediante ID 1267086, solicitando su rechazo con expresa imposición de costas y ofreció prueba.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presente a la hora de resolver.

Allí se resolvió desestimar la demanda de daños y perjuicios interpuesta por la Sra. <Persona 1> en contra del Sr. <Persona 2>. Se hizo lugar a la reconvención opuesta por el demandado, condenando solidariamente a los Sres. <Persona 1>, <Persona 3> y <Persona 4>, a abonar, dentro del plazo de diez días al Sr. <Persona 2> la suma de $499.122,00, más intereses. Se impusieron

las costas a la actora vencida y a sus fiadores solidarios y principales pagadores. Se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes.

Agravios de la actora reconvenida -Sra. <Persona 1> y de los fiadores solidarios- Sres. <Persona 3> y <Persona 4>:

I.1.a. Los escritos de expresión de agravios de la actora y los fiadores reconvenidos merecen una reseña conjunta por sus similitudes sustanciales. Dichas partes se agravian en primer lugar porque la sentencia de grado rechazó las circunstancias relevantes que respaldan el reclamo y los incumplimientos contractuales en que incurriera la demandada. Asimismo, destacan que el fallo omite aplicar normas de orden público y desestima las probanzas rendidas en autos, resultando infundado y arbitrario.

Manifiestan que la sentencia impone el cumplimiento del débito contractual sin considerar que no se dan los presupuestos para sostener tal criterio, atento a la inexistencia de deuda alguna por valores locativos y el incumplimiento del contrato por parte de la parte demandada locadora- quien no entregó el inmueble locado para el uso convenido.

Indican que las conclusiones a las que arribara el juez de grado resultan contrarias a las reglas de interpretación atinentes a los contratos de locación que impone el Código Civil y Comercial de la Nación. Se explayan respecto de las obligaciones de las partes en el contrato de locación y cita jurisprudencia al respecto.

Destacan que el magistrado confunde en el caso de autos lo pactado/convenido en el contrato de locación, y distorsiona las obligaciones asumidas en el contrato y sus sucesivas renovaciones.

Afirman que la sentencia que impugnan confunde la carga asumida de solicitar el medidor de gas, con la carga de reinstalar

todos los caños y artefactos defectuosos e inhábiles para ser conectados en forma reglamentaria en el inmueble.

Sostienen que, en el contrato de locación original y sus renovaciones nunca se acordó que asumían el costo de cambiar la instalación de gas defectuosa, lo único que se asumió era pedir el medidor de gas a su nombre.

Exponen que la realidad acreditada en autos, es que han sido engañados desde el principio, por cuando se les alquiló el inmueble con gas instalado supuestamente en condiciones; y cuando se intentó solicitar el medidor de gas a <Persona 5> dicho pedido fue rechazado por la empresa proveedora del servicio, por cuanto el inmueble no contaba con los caños y artefactos en condiciones para su habilitación.

Resaltan que de los intercambios telegráficos entre las partes y la agente inmobiliaria surge claro que el locador durante dichas negociaciones asumía el costo de la renovación de la instalación de gas del inmueble, el cambio de artefactos a gas y el acondicionamiento de ventilación; no habiendo acuerdo solo respecto a la fecha en que se realizarían dicha obra.

Alegan que solicitaron que la obra se realice durante el receso estival (enero), que era cuando la actividad jurídica descansa para posibilitar que no se interrumpa la atención al público del Estudio Jurídico que funcionaba en el inmueble; pero el locador no aceptó y propuso realizar la obra en marzo. Dicen que, en virtud de ese desacuerdo sobre la fecha de la obra, no se obtuvo un final en la negociación de renovación del contrato de locación.

Sostienen que ni el locador ni la agente inmobiliaria que lo representaba en el contrato desconocieron la obligación del locador de reparar la instalación de gas, la ventilación de los artefactos, ni la sustitución de los artefactos del inmueble locado, conforme lo hiciera el magistrado de grado de manera injustificada.

Argumentan que es falsa la afirmación de que los reclamos no existieron, por cuanto ello es desmentido por las constancias de autos, las declaraciones del propio locador y de su agente inmobiliaria, e incluso de su abogado apoderado en los escritos obrantes en autos.

Aducen que el locador incumplió porque: 1) no entregó la cosa en la forma pactada con gas; 2) no conservó la cosa en la forma pactada; 3) no asumió los mayores costos de la locación pactada por la falta de gas y la consecuente mayor factura eléctrica mensual, y 4) nunca ofreció reducir el valor locativo en la proporción del mayor costo provocado por su exclusivo incumplimiento de no entregar ni conservar la cosa con el servicio de gas disponible.

Sumado a ello, dicen que no se evidenció buena fe de parte del locador en las tratativas, para renovar la locación ante el vencimiento del último contrato.

Destacan que se acreditó en autos el incumplimiento inicial y durante todo el periodo locativo de parte del locador, y también se acreditó el daño que tuvo que asumir el mayor costo mensual de la factura de electricidad y la adquisición de los artefactos eléctricos (radiadores, calefactores y pava eléctrica), para lograr que el inmueble fuera apto para el uso que se lo había locado, que lo constituía un estudio jurídico para atención al público. Manifiestan que, si el inmueble no poseía una instalación de gas apta para solicitar el medidor, mal puede atribuirse dicha situación a dichas partes.

Argumentan que de la totalidad de la prueba documental agregada y principalmente la declaración testimonial de la agente inmobiliaria, Sra. <Persona 6>, propietaria de inmobiliaria “<Persona 7>”, surge que el inmueble no contaba con medidor de gas de hacía varios años, por lo que para pedir el medidor de gas había que contratar a un gasista matriculado, actualizar planos y reparar la instalación de gas. Siendo ello corroborado

por la información de <Persona 5> en la prueba informativa que indicaba que el inmueble no contaba con medidor de gas, desde el año 2008. Con base a ello, apuntan que de las constancias indicadas surgen claramente que el locador siempre supo que el inmueble no contaba con instalación de gas y accesorios en condiciones para que se pudiera pedir el medido de gas y que dicha obra era a su cargo exclusivo.

Asimismo, refieren que dicha situación se agrava considerando que tanto el contrato de locación y sus renovaciones, resulta ser un contrato típico de consumo, donde la interpretación del mismo y su ejecución deben priorizar la protección del consumidor y no a la inversa como lo hace la sentencia.

Dicen que si bien es cierto que existe doctrina que considera excluidos a los consumidores de locaciones de inmuebles urbanos de la protección de la Ley de Defensa del Consumidor, invocan la inconstitucionalidad sobreviniente del art. 1 de la Ley 24240 del año 1993 atento a la reforma de la Constitución nacional del año 1994 y la incorporación del art. 42 de CN, y que la Ley 26361 subsanó las limitaciones de la original Ley 24240.

Sostienen que nunca tuvieron acceso a la información adecuada sobre el estado del inmueble y ello benefició al locador de manera ilegal, por cuanto la falta de información sobre el estado del inmueble locado claramente fue una conducta antijurídica.

Entienden que la cláusula octava del contrato no resultaría dudosa, pero si hubiere alguna duda no puede interpretarse a favor del predisponente, en este caso el locador, que a través del agente inmobiliario impuso las condiciones y solo les dejo la posibilidad de aceptar o no, pero no de negociar, salvo en la última negociación frustrada para la renovación de la locación, que por tal motivo precisamente fracaso, en tanto el locador ante la pretensión de modificar el contrato predispuesto por el agente

inmobiliario impuso la no renovación de manera totalmente abusiva.

Destacan de igual manera que la sentencia ignora y omite aplicar la regulación legal sobre los vicios redhibitorios en el contrato de locación celebrado entre las partes.

Explican que el vicio redhibitorio puede no solo sobrevenir en la compraventa, sino también en todo contrato de locación, fundamentan a sus efectos y citan doctrina a los fines de fundar su tesitura.

Hacen alusión a que la materia de los vicios redhibitorios ha sido ignorada en forma arbitraria por el juez *a quo* y sus conclusiones erradas resultan consecuencia directa de tal grave omisión, donde pretende de manera ilegal privar de la garantía por vicios redhibitorios (falta de gas y accesorios) la conducta dolosa del locador en tal sentido. Señalan que, en virtud de dichos incumplimientos contractuales a la finalización de la locación, el valor locativo resulto superado en tres veces por la factura de electricidad, y que ello debe ser compensado por el locador, quien fue el responsable de la falta de instalación de gas y accesorios en el inmueble locado.

Indican que la conclusión del magistrado, en cuanto refiere que tenían conocimiento y que se perdonó el incumplimiento de la contraparte, se encuentra prohibido por ley conforme art. 2166 CC, no resultando la sentencia fruto de la sana crítica.

Agregan a ello el abuso de posición dominante de la locadora desde que, claramente, la cláusula octava contenía una falsedad desde el principio, resultando aplicable el art. 1119 del CCCN.

I.2.b. En segundo término, se agravian por la violación a la sana crítica efectuada en el pronunciamiento de grado y sostienen que la sentencia afirma en forma liviana que fue evaluada la prueba producida en autos, cuando ello no fue así.

Manifiestan que no solo se ha invertido la carga de la prueba de manera contraria a las reglas procesales vigentes, sino también conforme los criterios de la doctrina jurisprudencial.

Indican que no se han considerado las cuestiones planteadas, recogiendo el planteo infundado de la contraria, pese a que la misma reconoce su incumplimiento, dispensando el daño oculto, cuando ello no está previsto por la ley.

I.2.c. Por último, se agravian por la admisión de la reconvención dispuesta en el fallo y la condena a abonar una locación que nunca se cumplió.

Indican que en autos "<Persona 2> c/ <Persona 1> s/ Desalojo", expte. 578/2022, que tramitara ante el Juzgado de Ejecución nro. 1, reconvinieron al locador por daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento contractual y se ejercitó el derecho de retención por dichos incumplimientos.

Rememoran que mediante SD 0988/23, se resolvió rechazar *in limine* la reconvención deducida, pero en ningún momento se consideró y mucho menos se resolvió sobre los fundamentos del derecho de retención interpuesto, conforme lo expone el magistrado de primera instancia, sino que en forma diversa se rechazó tratar la cuestión en el juicio de desalojo porque dichas cuestiones desvirtuarían el juicio.

En consecuencia, refieren que mal puede interpretar el juez *a quo* que existe cosa juzgada formal o material al respecto, porque no se ha permitido en el juicio de desalojo ventilar ni sustanciar los incumplimientos contractuales y el derecho de retención ejercido.

Reiteran que el desacuerdo entre las partes en el mes en que se realizarían los trabajos de instalación frustró la negociación de la renovación del contrato de locación, y que han demostrado siempre buena fe y voluntad de solucionar el problema y continuar con la locación, ofreciendo al locador costear los gastos de la

obra y que se descontara en varios meses del valor del alquiler, oferta que fuera rechazada por el Sr. <Persona 2>.

Que no solo cargaron con el costo desmedido e imprevisto de la factura de electricidad mensual, sino que a ello se le sumó el costo de la adquisición de los artefactos de calefacción y electrodomésticos (pava y cafetera eléctrica), más los costos de la mudanza y la pérdida de la gran inversión en publicidad que realizó la actora durante la vigencia de los años de alquiler.

Sostienen que la condena a abonar alquileres por el tiempo del ejercicio legítimo del derecho de retención resulta totalmente arbitraria e ilegal.

Finalmente dicen que sentencia apelada resulta violatoria del derecho a la igualdad ante la ley (art. 16 CN), ya que los coloca en una situación de total desprotección debiendo prestar garantías de cumplimiento (dos garantes), mientras que la contraparte no prestó ninguna garantía de su cumplimiento.

Sostienen que debieron padecer los incumplimientos del locador durante toda la relación contractual, y cuando la situación se volvió insostenible económicamente no les quedó de otra que plantarse para exigir el cumplimiento de lo pactado. Es ahí que la contraria no renueva el contrato, y mucho menos repara los daños causados, sino que, todo lo contrario, interpone demanda de desalojo.

Agregan que el locador y su agente inmobiliario incurrieron en estafa cuando redactaron y suscribieron los tres contratos de locación del inmueble, por consignar falsamente que el inmueble locado contaba con instalación de gas y accesorios funcionando cuando supieron de antemano que ello no era así.

Afirman que el locador cometió no solo en un ilícito civil en su perjuicio, sino que también incurrió en el tipo penal descripto en el art. 172 y 173 del C.P., tornando en consecuencia la sentencia en un acto jurídico nulo de nulidad absoluta.

Concluyen que la sentencia de grado viola el debido proceso legal y el derecho de defensa en juicio amparado por el art. 18 de la carta magna nacional, atento a que a pesar de haberse probado acabadamente el incumplimiento de locador, se las obliga a abonar un alquiler por una cosa que no recibió.

En consecuencia, solicitan que la sentencia sea revocada totalmente, decretando la procedencia total de la acción de autos, rechazándose la reconvención del locador por sus incumplimientos, con imposición de costas.

Agravios del demandado reconviniente - Sr. <Persona 2>:

I.3.a. En primer término, se agravia el demandado por el monto de condena por el cual prospera la reconvención.

Destaca que el juez de grado yerra al calcular el importe de condena en la sentencia en base al último contrato de locación, tomando para el cálculo el valor de los alquileres pactados cuatro años antes de la orden de lanzamiento y entrega coactiva del inmueble en cuestión.

Señala que dicha cuestión se encontraba finiquitada en la sentencia dictada en autos: "<Persona 2> c/ <Persona 1> s/ Desalojo", expte. n° 578/2022, el cuál tramitó por ante el Juzgado de Ejecución n° 1 (CR) - Secretaria n° 1.

Indica que el valor de los alquileres fue estipulado al mes de septiembre del año 2023 en la suma de $70.000 conforme la pericia de tasación realizada por la martillera Sra. <Persona 8>, coincidente con el valor requerido en la demanda.

Solicita se haga lugar a la reconvención por las pérdidas e intereses, teniendo en cuenta el valor locativo de mercado del inmueble durante el tiempo que fue ilegítimamente retenido.

Por último, peticiona que los intereses moratorios prosperen desde el vencimiento de cada mes con más la desvaloración por la depreciación monetaria, en virtud del proceso inflacionario que sufrió el país de más de un 100% anual del periodo en cuestión, valores que la tasa activa del Banco Nación no alcanza a cubrir.

II. *Análisis de los agravios. Solución*:

Es entonces que, adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, no resulta ocioso en el inicio recordar 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).

II.1.a. Así, y por razones de buen orden procesal, abordaré en primer lugar el recurso de apelación interpuestos por el demandado reconviniente, quien cuestiona el decisorio en razón del monto de condena que ha sido determinado a su favor en el mismo e intereses fijados.

Tal como ha sido planteada la impugnación, corresponde liminarmente analizar si la misma cumple los recaudos establecidos por el ordenamiento ritual, ello a tenor de la letra del artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial (texto según Ley XIII N° 5) el que dispone: "El escrito de expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas…".

Y cierto es que tal exigencia en relación con el contenido de la impugnación del fallo venido en apelación no es caprichosa o importa un simple formalismo sino que "requiere un análisis serio que demuestre, de manera apropiada, que aquél es erróneo o contrario a derecho, y a tal fin se debe indicar las deficiencias atribuidas al fallo" (*cf*. Fassi Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial", t. 2, p. 483; Cámara Apel. Civ. Com. Fed., Sala II, causa 7628/99 del 26-4-00).

Agrego desde esta óptica que la doctrina entiende que "el ataque en la expresión de agravios va a variar si se pretende ir por vía de apelación o por vía de nulidad. En la vía de apelación (impugnación por errores *in iudicando*), la fundamentación del memorial trata uno de dos temas o ambos: o demuestra que la fijación de los hechos ha sido errada (tanto porque la elaboración de la consideración probatoria es falsa, porque es incompleta, porque se han omitido considerar medios esenciales, etc.) o que la subsunción jurídica es incorrecta (ya sea porque no son de aplicación las normas previstas o el alcance es distintos, etc.)" (ver Falcón E., *Tratado de derecho procesal civil*, t. II, pág. 424, ed. Abeledo- Perrot-988).

Ello, sin dejar de señalar que las simples manifestaciones y disconformidades de la parte apelante no constituyen una crítica concreta y razonada de la sentencia, sino un mero disenso respecto de su propia posición, que considera la recurrente debe seguirse. Destaco que la apelación no es un nuevo juicio, sino que implica la revisión de la sentencia impugnada, con las limitaciones que ello impone, en resguardo del principio *tantum devolutum quantum appellatum*.

No debe olvidar el apelante que, a los fines del recurso de apelación, "criticar" no es lo mismo que "disentir". Por más que se pretenda argumentar que se formulará una crítica concreta y razonada del fallo, tal simple manifestación no basta para conmover la Alzada "pues una auténtica apelación debe hacer notorio el defecto de la sentencia apelada, mostrando desajuste entre el discurso desarrollado y los presupuestos que le sirven de sustento, sin que ello se cumpla enunciando simplemente desacuerdos u opiniones diversas de aquellas que expuso el juzgador" (CNCiv., Sala B, 13/2/03, LL, 2002-D-239, y DJ, 2002-2-744).

Pongo de resalto, en esa inteligencia, que habilitar la instancia de apelación importa la expresión de fundamentos

sólidos por los que se pretende se modifique una sentencia judicial, y ello se verifica incorporando al memorial argumentos válidos jurídicamente que se orienten en tal sentido y que permitan a la Alzada acoger aquella pretensión o bien rechazarla detallando el yerro de la impugnación.

Sin perjuicio de ello, y como lo tengo dicho ya en oportunidades anteriores, la cuestión debe ser resuelta en el marco del aseguramiento del derecho de defensa; es decir, con base en un amplio criterio de admisión.

Repárese que el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf*. autos "G. vda. de F., E", del 31-05-99; idéntico sentido autos "T. R. J., S. N. s/ Divorcio Vincular", del 22-03-00, Nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 23-0301, SAIJ01150056, entre otros).

Ahora bien, dejando a salvo mi postura en relación con el tema, entiendo que tal criterio de admisión, amplio, no debe ser llevado al extremo que implique su aplicación lisa y llana en todos los casos, sin importar como haya sido interpuesta la apelación, ello dado que los requisitos impuestos por el código procesal en orden a su procedencia también conforman el sagrado derecho de defensa, que a veces parece ser valorado únicamente desde la perspectiva del apelante, más no desde la del apelado.

No dejo de advertir, más allá de lo expresado, que existen circunstancias que admiten la flexibilización en la admisión del recurso, en la recepción de aquel criterio amplio, y siempre que aquellas se presenten debe procurarse su tratamiento, razón por la que, en el caso y excepcionalmente, se admitirá el tratamiento

del recurso interpuesto, claro está, en lo que resulte pertinente.

Lo expuesto, toda vez que la sentencia es suficientemente clara en relación con el planteo que aquí formula el recurrente. De su texto, se evidencia que el señor juez de grado ha fundamentado la conclusión a la que arribara en torno a la suma reclamada en la reconvención que dedujera la parte demandada en autos, y en consecuencia ha fijado el monto de la reparación. Sin embargo, y a pesar de aquella claridad, el apelante insiste en una postura que resulta absolutamente improponible.

Así, y como ya le fuera explicado en la resolución que impugna, las partes suscribieron sucesivos contratos de alquiler, en cuyo marco, en todos los casos y en ejercicio de la autonomía de la voluntad, convinieron a la cláusula 15°: "Si el locatario diera motivo por cualquier causa a que se le iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio y hasta que el locador reciba las llaves de la propiedad, un 3,5% del valor del alquiler mensual, además el alquiler pactado".

A no dudar entonces que la cláusula transcripta estipula una cláusula penal, entendida esta como un negocio jurídico o una convención o estipulación accesoria por la cual una persona, a fin de reforzar el cumplimiento de la obligación, se compromete a satisfacer cierta prestación indemnizatoria si no cumple lo debido o lo hace tardía o irregularmente.

La cláusula penal forma parte de las garantías de origen convencional con que cuenta el locador, para la satisfacción de la obligación de restituir el inmueble que reside en cabeza del locatario, sin perjuicio de su empleo para asegurar el cumplimiento de otras prestaciones, como el pago puntual de los arriendos. En estas "cláusulas penales", se fija desde el inicio de la relación contractual el marco cuantitativo de la indemnización a pagar por incumplimiento de las obligaciones principales del locatario, como son la oportuna restitución de

la cosa locada, y el pago en tiempo de los alquileres (Molina Quiroga, Eduardo, “Cláusula penal y fianza en la locación”, La Ley 1997 – C, 578; Molina Quiroga, Eduardo, “Dos conflictos en la locación - Daños y perjuicios y alquileres cuando no se restituye la cosa locada. Obligación de locador y locatario de mantener la cosa en buen estado”, La Ley 1998 – D, 1189).

Ahora bien, de la letra de la cláusula individualizada se colige de forma inequívoca que no se trató de una cláusula penal "compensatoria", sino “moratoria”, esto es que reemplaza al cumplimiento del *id quod interest* o importe de la obligación principal, sino de un cálculo adelantado de los daños y perjuicios –con el elemento compulsivo propio de este tipo de cláusulas-, independientemente del cobro de los alquileres, que sufriría el locador en caso de la no devolución en término del bien objeto del contrato, condiciones estas en que no hay colisión en la pretensión de cobrar además de la suma constitutiva de la pena pactada, también el monto de los alquileres devengados durante todo el tiempo en que permaneciera el demandado en la retención ilegítima del inmueble locado.

Es preciso distinguir entre cláusula penal compensatoria y moratoria, que no pueden confundirse, implicando esta última la contemplación del retardo en el cumplimiento de la obligación, siendo su efecto propio el cubrir una doble finalidad, pues no solo importa una predeterminación convencional de los daños y perjuicios que el retardo imputable al deudor en el cumplimiento de la obligación causa al acreedor, sino que cumple también una función compulsoria, como medio de constreñir a aquel al puntual cumplimiento, lo que es su esencia. Y hago especial hincapié en la “predeterminación convencional de los daños y perjuicios”.

Como se advierte, las partes regularon las consecuencias patrimoniales del incumplimiento del plan obligacional pactado a través de la mentada cláusula penal, de modo que no es posible soslayar su vigencia, pues se trata de efectos derivados de un

acuerdo celebrado entre personas capaces que no puede tener otros alcances que los que derivan de los artículos 957, 958 y demás concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN).

En dicho contexto, y como bien lo puntúa el sentenciante, acordaron que, en el supuesto contemplado, el locatario debería abonar un porcentaje equivalente al 3,5% del alquiler mensual, además el alquiler "pactado". Y ese alquiler pactado no es otro que aquel que surge de la letra del último contrato suscripto (cláusula 3°). Ello así, deviene improcedente que ahora el locador pretenda asignar un valor distinto a la locación, cuestionando los correctos alcances de la sentencia, por lo que su recurso será rechazado.

II.2.a. En tratamiento ahora del recurso de apelación que interpusiera la parte actora, es claro que su queja transita el eje del rechazo de la demanda de daños y perjuicios que interpusiera, cuestionando en extenso libelo el decisorio, calificándolo de infundado y arbitrario. Desde ya anticipo que, independientemente del modo en que han sido planteados los agravios por el recurrente, abordaré su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320-217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Destaco, en el principio, que, como lo he sostenido invariablemente "sobre el tópico relacionado con la valoración de las probanzas los jueces de grado tienen amplias facultades en la faena jurisdiccional de valorar los medios de prueba producidos y adquiridos para el proceso, a fin de establecer las circunstancias particulares del caso que faciliten al juzgador la valoración de las normas jurídicas aplicables. Sólo excepcionalmente tal principio cede cuando se demuestra la existencia de un absurdo material o formal" (SCBA, Ac. 81.595, sent. del 17 XII 2003; entre otras).

Por de pronto, pongo de resalto que la materia de daños no se presenta sino con determinada complejidad, la que requiere un estudio más detenido de sus componentes so pena de incurrir en interpretaciones incorrectas. Es que, en materia de la teoría general del acto ilícito, la acción y la antijuridicidad de la misma, si es que se las quiere ver por separado, o bien la acción antijurídica, debe estar unida al daño en virtud de un nexo causal adecuado. Más, aun así, ello no importa el automático nacimiento de la responsabilidad civil, por cuanto ha de haber un factor de atribución, bien subjetivo, bien objetivo, que habrá de colocar en cabeza del agente dañador el deber de resarcir, de reparar el daño causado.

Así, ante todo destaco aquí que el Código Civil y Comercial (CCCN) establece: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor" (art. 961 CCCN)

Y en este punto en particular, no puede juzgarse a mi entender que el locador así haya procedido. Me explico.

No cabe duda de la conducta ilegítima en que incurriera la locataria, ejerciendo la retención del inmueble locado. Dicho proceder ya fue objeto de juzgamiento en el proceso de desalojo que tramitara en los autos caratulados "<Persona 2> c/ <Persona 1> s/ Desalojo", expte. n° 578/22 (CA 603/22), a pesar de que la apelante sostiene equivocadamente que ello allí no fue resuelto –de hecho, el desalojo fue ordenado precisamente en virtud de dicha causa-.

Sin embargo, la cuestión aquí es otra, puesto que, justamente, las consecuencias de aquella conducta de la recurrente –locataria– más allá del desalojo individualizado, resultan objeto de condena en la sentencia que aquí se analiza.

Es decir, más allá del proceder de la actora, el foco –a la hora de atender las razones de su impugnación– debe ponerse ahora, en la conducta del demandado reconviniente–locador.

Y a mi juicio, no pasa desapercibido que la actora locataria toleró pasivamente el incumplimiento reiterado del locador en orden a las reparaciones que en la red de gas eran necesarias para dotar de dicho servicio el inmueble locado. Es que no debe confundirse que la locataria haya asumido el cargo de la conexión y baja de los servicios –entre ellos el gas- (cláusula 8°), con que el inmueble sea entregado en las debidas condiciones para que ello pueda hacerse efectivo en los hechos, y esta responsabilidad no cae sino en cabeza del locador. Ahora, aquella actitud, como señalé, pasiva de la locataria, no puede derivar en un abuso del derecho por parte de aquel, quien aun frente a las sucesivas renovaciones del contrato de alquiler, siguió incumpliendo recalcitrantemente con su obligación de dotar al inmueble de la adecuada red de cañerías de gas que permitiera a la locataria proceder a la conexión del servicio.

Es más, aun cuando finalmente la locataria solicitó formalmente que cumpliera con aquella obligación, pretendió dilatar más tiempo todavía la misma, cuando la sana crítica indica que dispuso de tiempo más que suficiente (tres períodos locativos completos) para efectuar las previsiones económicas a tal fin, en lugar de pretender amparar aquella dilación el costo de las reparaciones que claramente conocía debía realizar.

Aduno, a lo expresado, la conducta procesal del demandado demostrada en el curso de las audiencias registradas en grabación por el Juzgado interviniente, y que he reproducido a los efectos del detallado estudio de los antecedentes del caso, en el marco de las cuales el señor juez de grado, con impecable dirección, procedió a instar más de una vez la conciliación – propuesta a la que la actora se mostró flexible– contrastando ello con una posición irreductible y contumaz del accionado, negando

sistemáticamente toda posibilidad de arribar a un acuerdo que mejor pudiera componer los intereses de las partes.

En conclusión, si bien entiendo que el mantenerse en el inmueble mediante la celebración de sucesivos contratos de locación torna inatendible el reclamo de daño patrimonial que compone, juzgo que no ocurre lo propio con el daño extrapatrimonial –moral-, en tanto mal puede interpretarse que, con todo, la actora locataria no sufrió a consecuencia del incumplimiento reiterado evidenciado por el locador.

Sabido es que el daño moral supone la privación o disminución de aquellos bienes que tienen valor principal en la vida del hombre, tales como son –entre otros- la paz, la tranquilidad, el espíritu, el honor, y los más sagrados afectos, etc. Es jurisprudencia consolidada de este tribunal que el daño moral tiene su carácter resarcitorio y no punitivo ni ejemplar, y su cuantía no debe guardar necesaria relación con el daño de carácter patrimonial. Así para su determinación debe partirse del propio afligido, ya que de lo que se trata es de paliar, por un medio inidóneo pero considerado subjetivamente eficaz por quien lo pide, un estado espiritual irreparable subjetivamente (CCiv. y Com. San Isidro, Sala II, 30-11-98, "Velázquez c/ Ledesma s/ ds. y ps.").

En el CCCN, son pocos los artículos que mencionan el daño moral, pero el artículo 1738 le otorga una nueva denominación al hacer referencia a las "afecciones espirituales legítimas" que puedan afectar a una persona (Pascual E. Alferillo, "Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético", director Jorge H. Alterini, Thomson Reuters, La Ley, año 2015, t. VIII, ob. citada, pág. 211) y ha sido conceptualizado también como "el menoscabo que sufre una persona en su bienestar psíquico, sin que ese estado negativo o disvalioso sobreviviente (tristeza, dolor, amargura, inseguridad, angustia, etc.) llegue a configurar una situación patológica como consecuencia de la vulneración de un

derecho o interés generado por un hecho antijurídico y reprochable" (Pascual E. Alferillo, ob. citada, pág. 217).

Así, el art. 1741 CCCN lo caracteriza como "consecuencias no patrimoniales", cuando regula lo atinente a la legitimación para su reclamo. En ciertos supuestos el daño en cuestión no requiere la producción de una prueba directa, resultando suficiente la razonable presunción de que el hecho pueda haber conformado "un sentimiento lastimado" o un "dolor sufrido" (*cf*. Jorge Joaquín Llambías, *Tratado de Derecho Civil, Obligaciones*, t. 1, pág. 331).

En cuanto a su valuación, dispone el artículo citado en el párrafo precedente: "El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas". Resalto deliberadamente el término "debe", que señala muy claramente que no se trata de una simple opción para el magistrado, sino que existe un mandato legal expreso que lo obliga a evaluar el perjuicio moral mediante el método establecido por la ley (vid. PicassoSáenz, *Tratado*..., cit., t. I, p. 481; Márquez, José F., "El daño moral contractual: interpretación, facultades de los jueces y prueba", RCyS 2020-VII, 63). Se trata de la consagración legislativa de la conocida doctrina de los "placeres compensatorios", según la cual, cuando se pretende la indemnización del daño moral, lo que se pretende no es hacer ingresar en el patrimonio del damnificado una cantidad equivalente al valor del daño sufrido, sino de procurar al lesionado otros goces que sustituyen o compensan lo perdido. La suma de dinero entregada como indemnización debe ser suficiente para lograr esos goces (Mosset Iturraspe, Jorge, *Responsabilidad por daños*, Ediar, Buenos Aires, 1971, t. V, p. 226; Iribarne, Héctor P., "La cuantificación del daño moral", *Revista de Derecho de Daños*, n.° 6, p. 235).

De este modo, el CCCN adopta el criterio que ya había hecho suyo la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Dijo, en efecto,

ese alto tribunal: "Aun cuando el dinero sea un factor muy inadecuado de reparación, puede procurar algunas satisfacciones de orden moral, susceptibles, en cierto grado, de reemplazar en el patrimonio moral el valor que del mismo ha desaparecido. Se trata de compensar, en la medida posible, un daño consumado (…). El dinero es un medio de obtener satisfacción, goces y distracciones para reestablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales. El dinero no cumple una función valorativa exacta, el dolor no puede medirse o tasarse, sino que se trata solamente de dar algunos medios de satisfacción, lo cual no es igual a la equivalencia. Empero, la dificultad en calcular los dolores no impide apreciarlos en su intensidad y grado, por lo que cabe sostener que es posible justipreciar la satisfacción que procede para resarcir dentro de lo humanamente posible, las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida" (CSJN, 12/4/2011, "Baeza, Silvia Ofelia c/ Provincia de Buenos Aires y otros", RCyS, noviembre de 2011, p. 261, con nota de Jorge Mario Galdós).

En otras palabras, el daño moral debe "medirse" en la suma de dinero equivalente para utilizarla y afectarla a actividades, quehaceres o tareas que proporcionen gozo, satisfacciones, distracciones y esparcimiento que mitiguen el padecimiento extrapatrimonial sufrido por la víctima (Galdós, Jorge M., "Breve apostilla sobre el daño moral (como "precio del consuelo") y la Corte Nacional", RCyS, noviembre de 2011, p. 259).

En autos, el daño moral resulta "in re ipsa", porque deviene consecuencia de lo que sucede de ordinario, según el curso normal y natural de las cosas, que una persona sufra perturbaciones, angustia y aflicciones emocionales y espirituales al transitar el padecimiento como el que ha sufrido la parte actora, razón por la que, conforme lo expuesto hasta aquí y el principio de reparación integral que asimismo integra el cuerpo normativo, procederé a fijar el *quantum* de la partida.

Bajo dichos parámetros, entonces, he de cuantificar el reclamo por daño moral que compone la demanda impetrada en la suma de pesos un millón ($1.000.000), equivalente a un ticket aéreo en clase *Premium Economy*, tramo Comodoro Rivadavia-Buenos Aires (ida y vuelta – temporada baja) y dos (2) noches de alojamiento en hotel categoría 4 estrellas. Se hace lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora. La suma de capital de condena, atento al momento en que es cuantificada, generará intereses a la tasa de interés pura del 8% anual, desde la fecha de suscripción del primer contrato celebrado entre las partes (01-10-2015), y hasta la fecha del efectivo pago. Para el eventual caso de incumplimiento, se aplicará lo que fuera ya dispuesto al inc. 5° de la parte resolutiva de la sentencia venida en apelación.

III. *Costas y honorarios*:

Resueltas así las cuestiones materia de agravios, resta atender a las costas, las que en atención a lo que aquí se decide corresponde sean readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual. En virtud de ello, dispondré fijar las costas de ambas instancias en el orden causado en razón de verificarse vencimientos parciales y mutuos (art 72 CPCCCh).

Los honorarios profesionales serán regulados teniendo en cuenta las pautas establecidas en la Ley XIII n° 4 DJP, en virtud de lo cual se establecen, por la actuación en la instancia de grado, para los Dres. <Persona 9> y <Persona 10>, conjuntamente, en el 25%, y para el Dr. <Persona 11>, en el 25%, manteniéndose los que fueran fijados a la perita tasadora interviniente.

Por las labores ante la alzada, se fijan para el Dr. <Persona 10>, en el 28%, y para el Dr. <Persona 11>, en el 25%, a calcular sobre los regulados para la primera instancia, y con más la alícuota del IVA, de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartido mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y revocar la sentencia de grado en su parte pertinente, conforme el alcance de los considerandos respectivos.

2) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

3) Imponer las costas de ambas instancias en el orden causado, conforme considerando respectivo (arts. 69 y 282 CPCCCh).

4) Regular los honorarios profesionales por la actuación en la instancia de grado, para los Dres. <Persona 9> y <Persona 10>, conjuntamente, en el 25%, y para el Dr. <Persona 11>, en el 25%, manteniéndose los que fueran fijados a la perita tasadora interviniente, todos ellos sobre el monto del proceso. Por las labores ante la alzada, se fijan para el Dr. <Persona 10>, en el 28%, y para el Dr. <Persona 11>, en el 25%, a calcular sobre los regulados para la primera instancia, y con más la alícuota del IVA, de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

I. La Sentencia Definitiva registrada bajo en número 188/2024 resolvió rechazar la de daños y perjuicios interpuesta por la Sra. <Persona 1>, en su carácter de locataria del inmueble ubicado en <Lugar 1>, de esta ciudad, contra el Sr. <Persona 2>, en su carácter de locador. Asimismo, hizo lugar a la reconvención deducida por este, contra la primera nombrada y sus garantes Sres. <Persona 3> y <Persona 4> condenando a estos a abonar la suma de $499.122 más intereses. Impuso costas por ambas acciones y reguló honorarios.

Contra esta resolución se alzaron todas las partes mediante recurso de apelación.

II. 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 el colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles,

III. *Agravios, réplicas, tratamiento*:

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento, a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado», T. 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

Por una cuestión de orden, y siguiendo lo propuesto por el Dr. Hayes, quien inicia este acuerdo, abordaré en primer lugar, los agravios planteados por el demandado reconviniente.

III.1.a. El demandado reconviniente en único agravio, afirma el error del juez de grado en cuanto al monto condenado. Sostiene que el error se encuentra en haber tomado como valor del alquiler mensual, el pactado en el último contrato de locación celebrado, cuando en realidad debiera haberse tomado el vigente a septiembre del año 2023, fecha de recuperación del inmueble por el desalojo compulsivo de la Sra. <Persona 1>. Para fundar el agravio,

recurre a citas jurisprudenciales y doctrinarias que entiende aplicables a su queja.

Adelanto que en la resolución del agravio coincido con la propuesta del Dr. Hayes, conforme los fundamentos jurídicos expuestos, como asimismo con lo resuelto por el juez de grado respecto al importe de la cláusula penal pactada y el valor alquiler sobre el que se devenga, que el agravio, con la sola transcripción de jurisprudencia, pretende modificar.

La pericial de tasación efectuada por la martillera pública <Persona 8>, valoró el canon locativo del inmueble con fecha septiembre del año 2023, cuando fue desalojada la Sra. <Persona 1> (ID 1417349) y si bien en la reconvención, se estima el mismo valor de alquiler ($70.000) y al mismo tiempo, y se requiere la condena a abonar 24 meses de alquiler, desde que operó el vencimiento hasta la entrega de llaves, reclamando así la suma de $1.680.000 a razón de $70.000 por cada mes hasta obtener la restitución, el agravio solo se refiere al monto tenido en cuenta por el juez de grado, en concepto de valor locativo, no los periodos.

El juez, como cláusula penal acordada entre las partes en los sucesivos contratos celebrados (cláusula 15° de los tres contratos suscriptos por las partes), tuvo en cuenta que ante la no restitución en tiempo y forma, la locataria debía abonar los meses de alquiler acordados desde el inicio del juicio de desalojo (abril del 2022) hasta el recupero del inmueble (septiembre/2023) más el 3.5% diario del valor del alquiler hasta la efectiva entrega, teniendo en cuenta la suma de $14.040 como último valor vigente contractualmente. Y ello es correcto respecto a la cláusula penal. Aunque los meses allí comprendidos son desde el inicio del juicio de desalojo, quedando pendientes los devengados desde el vencimiento del contrato (30/09/2021) hasta el inicio del juicio de desalojo (abril/2022).

Sin embargo ello, no ha constituido materia de agravio de parte del recurrente, lo que impide el pronunciamiento de esta instancia por carecer de competencia, conforme principio de congruencia.

Es que la ausencia de tratamiento del pago de los meses anteriores al inicio del juicio de desalojo, arriba firme a esta instancia, siendo solo cuestionado el importe base tenido en cuenta por el juez (vigente a septiembre/2021), mas no respecto al reclamo por alquileres impagos.

La sentencia debe ser confirmada y rechazado el agravio, por cuanto la cláusula refiere a alquiler acordado, en el mismo contrato que se ejecuta, pretender otro valor, implica apartarse de su texto y, pretender el vigente al momento del lanzamiento, implica un enriquecimiento sin causa, por cuanto en un país de marcada inestabilidad económica como el nuestro, los valores locativos de mercado inmobiliarios al mes de octubre del año 2021, fecha de prórroga por cuarta vez, fracasada, claramente no serían los mismos que a septiembre del año 2023, lo que da muestra la misma pericial de tasación, que informa un importe a septiembre de 2023 y otro importe a la fecha de la pericia. Así lo voto.

III.2.a. *Agravios de la actora y los garantes del contrato de alquiler*.

Siendo que los tres memoriales son idénticos, corresponde su tratamiento conjunto.

En un extenso y confuso memorial de agravios, que más que criticar la decisión de grado, con fundamentos demostrando el error u arbitrariedad del sentenciante, son reiteraciones excesivas y disentimientos con lo resuelto, siendo claramente insuficiente en los términos o exigencias del art. 268 del C.Pr., utilizando expresiones que no se condicen con el acto jurídico procesal “fundar”, refiriéndose por momentos en primera persona y por otros en tercera persona, recurriendo a innumerable

cantidad de reiteraciones, en virtud del criterio de amplitud en la valoración de la suficiencia del memorial que sostiene este cuerpo que integro, puede señalarse que a fin de fundar el agravio, la actora reconvenida y los garantes demandados por pago por alquileres adeudados y multa contractual, se agravian, en somero resumen por: a) la resolución del juez de grado que rechaza la demanda de daños y perjuicios valorando que no han existido los presupuestos legales de la teoría general de la responsabilidad, especialmente el error de considerar que como locataria asumió la obligación de instalación de gas en el inmueble locado, cuando en realidad era la de solicitar medidor de gas a su nombre; 2) insistiendo en que no se ha valorado la existencia de un contrato de consumo, ni los vicios redhibitorios del inmueble alquilado, ni cláusula contractual abusiva, 3) en el entendimiento que el juez afirma una verdad inexistente respecto al derecho de retención del inmueble que ha ejercido hasta el desalojo por orden judicial, interpretando equivocadamente la sentencia dictada en el proceso de desalojo, y 4) expone el reconocimiento del locador de su obligación incumplida de instalar el servicio de gas en el inmueble para que ella pueda pedir el medidor de gas, sumado a las declaraciones y afirmaciones de la representante de la inmobiliaria, intermediaria y gestora en los tres contratos de locación celebrados, entre las mismas partes y respecto al mismo inmueble.

Tratamiento:

Prevengo que suelo dar tratamiento a los agravios del apelante, agravio por agravio, abordando la réplica, sin embargo, en el presente caso, para un mejor entendimiento de mi pronunciamiento, y ante la imposibilidad de así proceder, he resuelto tratar conjuntamente todos los agravios, por cuanto las circunstancias que hacen a la teoría del caso de cada parte, por las que entienden justificadas sus pretensiones, nacen, tanto jurídica como fácticamente del mismo origen contractual, y las mismas

conductas que son evaluadas de distintas maneras, entendiendo que a dicha relación contractual, le corresponde un solo pronunciamiento que dé respuesta al caso.

Así, la CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17-1994, publicado en E.D., 16/5/95), a lo que agrego que ello es así, con el doble límite que impone el efectivo ejercicio de derecho de defensa y la igualdad de armas de las partes.

Corresponde en el tratamiento del agravio, recordar al recurrente la obligatoriedad de respeto del principio de congruencia, es decir, en el abordaje de los agravios, tendré especialmente presente lo pretendido en la demanda, por cuanto aquellas cuestiones que no se hayan planteado en el escrito postulatorio, no pueden ser introducidas en el de expresión de agravios, desde el mismo momento en que no fue objeto del litigio en la instancia de grado, careciendo en consecuencia esta instancia de competencia para su tratamiento. De así hacerlo, la sentencia de Cámara sería nula o arbitraria por violación del principio de congruencia.

Por ello, corresponde entrar a la pretensión y fundamentos de la demanda, los cuales han sido motivo de pronunciamiento del juez de grado. La actora en su demanda, como fundamento de su pretensión, ha expuesto que desde un principio de la relación contractual (primer contrato de locación de inmueble año 2015) supo de la falta de gas en el inmueble y la imposibilidad de requerir el medidor de gas, por cuanto la empresa prestataria del servicio no lo habilitaría sin la infraestructura que debía efectuarse en el inmueble, las cuales debía efectuar el locador, por ello recurrió a adquirir aparatos eléctricos que ayudaron a

contrarrestar el problema de la provisión de gas, no fue la solución definitiva ya que, la utilización de estos elementos produjo un gran incremento en los gastos de energía, los cuales debió soportar unilateralmente.

Respecto a ello, afirmó que claramente la obligación de efectuar las refacciones en el inmueble era a cargo del locador, y de la locataria requerir el medidor de gas a fin de tener habilitado el servicio y abonar las respectivas facturas por el servicio. Afirma en la demanda: "A pesar de los reiterados pedidos para que se solucione el problema del suministro de gas, esto no fue resuelto por el locador, quien se aprovechó de la situación en que me encontraba, puesto que venía invirtiendo desde que ingrese al inmueble locado en publicidad, tanto en el diario como en la radio, y la clientela sabía que en esa dirección me podía encontrar, por lo que mi intención era permanecer en dicho lugar".

Ante esto, también es cierto que pudiendo rescindir el contrato por incumplimiento del locador a sus obligaciones principales, reclamando los respectivos daños y perjuicios que tal incumplimiento implican, la actora optó por renovar el contrato en exactos términos, por dos periodos locativos más, es decir, 4 años más, bajo los mismos términos y condiciones libremente pactados.

Ello así, hasta que al vencimiento del tercer contrato de locación y en los mismos términos, cuando las facturas de la SCPL iban de $3.109 en abril de 2020, a $3.302 en marzo de 2021 y $5.951 en diciembre de 2021 (conforme surge de la propia documental acompañada a la demanda), ante la necesidad de renovar el contrato, el 01/09/2021, por primera vez registra el reclamo por la instalación de gas en el inmueble. Por primera vez desde el año 2015. Lo cual es valorado en la sentencia de grado, conforme la teoría de los propios actos, y especialmente, en este

voto, conforme el destino pautado al uso del inmueble "exclusivamente uso comercial, destinado a estudio de abogados".

Expresamente se afirma en la demanda y en el agravio: "Esta situación me llevó a que el día 1 de septiembre de 2021, fecha cercana al vencimiento del contrato, le manifieste telefónicamente a la corredora inmobiliaria Sr. <Persona 6>, la intensión de renovar el contrato de locación. Por ello, el día 10 de septiembre de 2021 le envíe la documentación solicitada para preparar el nuevo contrato, por la vía indicada (Whats app). Posteriormente, el día 15 de septiembre de 2021, solicité se le dé intervención al locador por el aumento desproporcionado del consumo eléctrico en los últimos dos años, por lo que solicité a la corredora inmobiliaria que el locador se comprometa por escrito en la renovación de contrato de locación a dar cumplimiento con la cláusula séptima del contrato, donde manifiesta que el departamento locado se encuentra en condiciones para la solicitud del servicio de gas".

Del intercambio de comunicaciones sostenido entre las partes ante el vencimiento del contrato, surge que el propietario manifestó pretender solucionar el problema entre los meses de diciembre y enero (eso en el mes de septiembre del mismo año), aunque luego en el agravio afirma e insiste que el propietario afirmó recién poder solucionar el problema en el mes de marzo del 2022, que el contrato estuvo en la escribanía para ser suscripto, que la actora se negó a ello y desde ese mismo momento no abonó más los alquileres, notificando a propietario que hacía uso del derecho a retención del inmueble locado, con sustento en el valor de las mejoras que efectuó en el local, el mayor consumo de electricidad ante la falta de gas y el costo de pauta publicitaria para promocionar su estudio jurídico, más daño moral. En virtud de lo que ella creía un crédito contra el propietario, retuvo la posesión del inmueble, aún vencido el

contrato y ante la manifiesta voluntad del locador de no renovarlo e intimar su restitución.

Expresamente, resume el daño que pretende sea resarcido, por no haber renovado el alquiler el propietario y por la falta del servicio de gas en el inmueble locado (esas son las conductas antijurídicas que endilga en la demanda): "Se generó un daño material directo al locatario provocado por el incumplimiento del locador, que podríamos resumir, diciendo que en los dos últimos años de la locación, ocasionaron un daño de pesos trescientos ochenta y ocho mil ($388.000), que surgen de adicionar pesos quince mil por mes a la factura de luz ($15.000) que por 24 (veinticuatro) meses, subtotalizan $15.000 x 24= $$360.000, y el gasto de la compra de dos radiadores eléctricos a razón de $14.000 cada uno, lo que subtotalizan $28.000. Además, atento que el inmueble se destinó desde un inicio a oficinas de un estudio jurídico que la locataria explota junto con sus asociados, también abogados, su señor padre y su señor hermano, se incurrió en el gasto de la modificación de la instalación del inmueble con la debida autorización del locador". A ello agrega el costo de la publicidad en medios de radio respecto a la ubicación del estudio y daño moral.

Deteniéndome en esto, advierto que no explica la razón por la cual el propietario debiera indemnizarla en el costo de la publicidad de su estudio jurídico, cual es la causalidad de ellos, el daño ocasionado y respecto al daño moral, lo funda solo en la transcripción de una cita de jurisprudencia (*cf*. Esta CNCom., esta Sala A, 16/11/2006, mi voto, *in re*: Bus "Domingo Gabriel c/ Transportes Metropolitano General Roca S.A."). Conforme a lo expresado, en este concepto se reclama la suma de pesos doscientos noventa y un mil ($291.000), que no solo no se condice con el caso, sino que transcribió, sin agregar fundamentos propios, ni tuvo en cuenta la correcta redacción para sostener la pretensión indemnizatoria de daño moral.

No aportó criterios objetivos para su cuantificación, ni pautas para determinar satisfacciones sustitutivas, no concretó cuáles fueron las afecciones espirituales o molestias que ocasionó la no renovación del contrato por un cuarto periodo locativo, ni el incumplimiento del locador a la obligación, en vigencia del contrato, de efectuar las reparaciones a su cargo.

A su turno, la teoría del caso del Sr. <Persona 2> es: 1) ofreció solucionar el problema de gas en el inmueble, que la actora consintió el estado en que recibía el inmueble, 2) vencido el tercer periodo locativo, la actora no fue a firmar a la escribanía la prórroga y retuvo injustificadamente la posesión del inmueble, debiendo iniciar el juicio de desalojo y 3) no habiendo pagado alquileres desde octubre del 2021 a septiembre del 2023, fecha en que fue desalojada con el uso de la fuerza pública. Reclama los alquileres adeudados, la aplicación clausula penal por provocar el inicio del juicio de desalojo, más daños y perjuicios que no solo no individualiza, sino que tampoco cuantifica ni produjo prueba alguna al respecto.

Tengo presente que ambas partes reconocen los distintos contratos celebrados, sus términos, vigencia, como igualmente las comunicaciones mantenidas en forma prejudicial y lo reclamado y resuelto en el juicio de desalojo, no existiendo al respecto controversia.

Ahora bien, teniendo en cuenta las reiteradas reglas referidas a la valoración de la prueba, en este apartado solo recordaré que tal actividad jurisdiccional debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, lo que implica que el colecto probatorio debe valorarse integrando cada medio probatorio, con una mirada global, total y luego, seleccionar aquellos que formen su convicción. Conforme a ello, no asiste razón a la recurrente en cuanto a que el juez ha valorado arbitrariamente la prueba rendida en el caso, porque lo ha hecho de manera integrada, y aplicado a la teoría de responsabilidad

civil, objeto del juicio. Explicó el juez, la inexistencia de antijuridicidad, la falta de nexo de causalidad luego de apreciar las declaraciones testimoniales, prueba informativa y documental.

Existiendo el reproche de la actora respecto a la licitud de la conducta omisiva del locador, que tilda de violatorias al marco jurídico que les aplica, entiendo que la resolución del caso debe realizarse bajo las disposiciones y principios generales del derecho, especialmente el principio de buena fe, las reglas de interpretación de los contratos, la teoría de los actos propios.

Es sabido que todo contrato -sea cual fuere su naturaleza- debe celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo a lo que las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión, de modo que, más que al sentido literal de los vocablos empleados, debe entenderse al propósito o intención común de las partes contratantes, para lo cual es menester valorar las particulares circunstancias que rodearon a la estipulación -sus antecedentes y conductas sobrevinientes-, en orden a reconstruir el contexto negocial que motivó la expresión de voluntad común en los términos que se pretenden desentrañar (“Punte, Roberto A. c/ Neuquén, Provincia del s/ cumplimiento de contrato”, P. 304, XXIV, 06/03/2001, Fallos 324:606, disidencia parcial del Dr. Eduardo Moliné O'Connor).

La regla principal es que el contrato debe interpretarse conforme a la "intención común de las partes" y al principio de la buena fe (art. 1061). La “buena fe” se postula, en el CCCN, en un principio clave, aplicable en general a todo ejercicio de los derechos, así lo prevé el art. 9, y, muy especialmente, a los contratos. Incluye tanto la buena fe en el sentido de un comportamiento leal (buena fe objetiva), como la denominada “buena fe-creencia” (subjetiva), que incluye la llamada “apariencia creada”. Los contratos obligan “no solo a lo que está

formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor" (art. 961 del CCCN).

En el caso, debe valorarse especialmente la actitud asumida en forma extrajudicial y judicialmente. Es que cabe preguntarse, ¿de qué hablamos cuando valoramos la conducta de las partes? El juez al resolver, debe observar la conducta evidenciada por las partes en el transcurso del proceso, de modo tal de poder extraer conclusiones, si hubiere resultado de algún modo incriminatoria en su proceder, sea obstaculizando el proceso, o sea faltando a los deberes de lealtad, probidad y buena fe. Asimismo, se ha interpretado que "si bien las partes no tienen la obligación procesal de responder o de mantener ante el juez una conducta inspirada en franca colaboración hacia su adversario o hacia el tribunal, el singular modo en que se comporten, sus silencios, sus contradicciones o falsedades pueden tener influencia probatoria, examinado bajo la óptica del sentido común" (CNCom., Sala A, 3-7-2003 JA 2003IV-504).

Ya he sostenido en otras oportunidades, de acuerdo a la jurisprudencia unánime, que las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla.

Es sabido que le incumbe a la actora la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse: "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como

fundamento de sus pretensiones o defensas” (Palacio, Lino Enrique (2003), “Manual de derecho procesal civil”, decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

Así como el principio de buena fe que debe respetarse en los contratos y las pautas de interpretación antes señaladas, tengo presente también que la doctrina que emerge de los precedentes de Fallos 342:278, 342:584 y 342:2344, tuvo oportunidad de señalar: “Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior cuando ese comportamiento… ha sido deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz” (Fallos 320:2233).

Por último, tampoco puede soslayarse que la Corte entendió que “debe desestimarse toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que -merced a actos anteriores- se ha suscitado en la otra parte” (Fallos 315:890).

Analizados los principios que deben aplicarse a la solución de la controversia, la plataforma fáctica y, especialmente las conductas asumidas por las partes, tengo presente que la actora, luego de ejercer ilegítimamente el derecho a retención del inmueble locado, insiste en sus agravios en cuestiones que no son ciertas o que no planteo oportunamente. Así, en esta instancia introduce su calidad de consumidor, lo cual resulta improcedente ante el específico fin otorgado al alquiler de la oficina “estudio de abogados” (clausula 7°) donde ejercen su profesión la actora, su señor padre y señor hermano, y esa sola circunstancia la excluye de la Ley de Defensa al Consumidor, a más que no fue fundamento de la demanda. En el mismo sentido sostiene la existencia de vicios redhibitorios en el inmueble, ocultos, como es la necesidad de reparar cañerías y artefactos a fin de conseguir la habilitación del servicio de gas, cuestión

que tampoco planteó en la demanda. Misma suerte respecto a la existencia de cláusulas abusivas.

Todo ello no fue oportunamente planteado, por lo que hacerlo en esta instancia impide su tratamiento, a más de la improcedencia en el caso, conforme la teoría de los actos propios antes enunciada. Es que es la propia actora quien reconoce que desde el principio de la contratación, es decir aún antes de efectuar las mejoras que luego reclama a fin de retener la posesión del inmueble –pero en el agravio ya no- sabía de la imposibilidad de requerir medidor de gas, por cuanto el inmueble no contaba con la respectiva habilitación de la empresa concesionaria de dicho servicio.

Así, vencido el contrato y ya habiendo recibido la intimación a suscribir el nuevo contrato, y abonar el mes de octubre/21 adeudado la actora afirma en su demanda: "En el mes de noviembre de 2021, le ofrecí vía telefónica a la corredora inmobiliaria la posibilidad de asumir el gasto de instalación de gas y puesta en condiciones para la solicitud del servicio a cargo de la locataria, gastos que serían descontados en cuotas de los alquileres futuros". En estos términos, los agravios no resultan suficientes para modificar o revocar la sentencia de grado, que aparece ajustada a derecho.

En cuanto al alegado derecho de retención del inmueble, en virtud de los daños que ya vencido el contrato alega su existencia la actora, luego de 6 años de detentar la posesión del mismo, donde manifiesta con énfasis y expresiones como "guau" no propias de un memorial de agravios, que el juez se equivoca, por cuanto en la sentencia dictada en el proceso de desalojo (expte. n° 578/22) el juez de ejecución no resolvió su improcedencia, nada más alejado de ello, a poco que se detiene en la lectura de la misma (SD 988/23), cuando el juez de ejecución rechaza la reconvención deducida por la aquí actora y afirma que el derecho a retención debe ser analizado con valoración restrictiva en

cuanto a su procedencia, y para su viabilidad la parte que lo pretende no debe encontrarse en uso del bien que retiene. Lo cual, claramente no es el caso bajo examen, desde que la actora retuvo durante 23 meses el uso del inmueble oportunamente locado, ya sin contrato vigente, reconociendo la propiedad en el aquí demandado y llevando la situación al extremo de tener que ser desalojada por la fuerza, mediante diligenciamiento de mandamiento de desalojo.

He sostenido en otras oportunidades que el daño material –objeto de este juicio- consiste en el menoscabo del patrimonio en sí mismo y puede dividirse en daño emergente y lucro cesante. Hemos afirmado que los requisitos del daño resarcible son: a) que el daño sea cierto; b) que se trate de un daño subsistente, es decir que no se haya ya reparado o haya desaparecido; c) que se trate de un daño personal del damnificado; d) que afecte un interés del damnificado; e) que exista una relación causal adecuada entre el hecho dañoso y el daño causado.

Es que, tanto el incumplimiento obligacional como el acto ilícito extracontractual dan lugar al nacimiento de una nueva obligación, consistente en reparar los daños causados a la víctima (*cf.*: Bustamante Alsina Jorge, "Teoría general de la responsabilidad civil", ed. Abeledo Perrot, año 1989, pág. 66) (*cf.*: C.S.J.N., Fallos 329:3403; 326:1673; 323:4065, entre muchos otros).

En el caso, conforme la teoría de los propios actos, no existe antijuridicidad, aun cuando sea cierto que el locador debe entregar el inmueble en perfecto estado de uso, lo que lógicamente incluye sus servicios esenciales, pero ha sido la propia locataria quien ha consentido dicha circunstancia, privando entonces de antijuridicidad a las conductas que endilga, más aún cuando el ordenamiento legal le otorga herramientas para el fin que ahora, luego de ocupar sin derecho el inmueble durante 23 meses pretende sean resarcidas por incumplimiento. Así, la

excesiva onerosidad por el consumo eléctrico habilita la teoría de la imprevisión o el incumplimiento del locador a efectuar las reparaciones esenciales y necesarias para contar con la habilitación del servicio de gas, habilitaba la recisión anticipada del contrato y el oportuno reclamo por los daños y perjuicios que dicho incumplimiento hubieran generado, como los costos de mudanzas, publicidad, etc.

Por los fundamentos expuestos y el análisis de la plataforma fáctica, integrada a las conductas asumidas por las partes en forma extrajudicial y judicialmente, aplicando los principios del derecho detallados, la plataforma normativa señalada, propondré al acuerdo que los agravios sean rechazados y confirmada la sentencia de grado en cuanto al rechazo de la demanda, entendiendo que no ha existido el hecho dañoso que pretende la parte, ni mucho menos acreditado la procedencia de daños que deban ser indemnizados.

IV. *Costas y honorarios*:

Respecto a las costas, como destaca Reimundín en "La condena en costas en el proceso civil" (editorial Zavalía, 1966 pág. 63) que en nuestro derecho positivo, en general, la condena en costas al vencido es la regla, y la exoneración constituye la excepción. Así lo dispone el ordenamiento procesal vigente. En nuestro sistema procesal, las costas al vencido, no se imponen como una sanción, sino simplemente para resarcir las erogaciones que ha debido efectuar la parte ganadora para lograr el reconocimiento de su derecho y, el vencimiento, se determina por el resultado del proceso o del incidente.

Ello así, por cuanto el criterio general que determina la imposición de costas al vencido no tiene una finalidad punitoria, sino que parte de la idea de reparar los gastos provocados por el acceso a la justicia para obtener el reconocimiento de sus derechos.

Entiendo que respecto a las costas por los recursos deducidos por ambas partes en esta instancia, deben imponerse en el orden causado, por haber resultado ambos vencidos (art. 69 C.Pr.).

Respecto a la regulación de honorarios por los trabajos en esta instancia, propondré regular a los Dres. <Persona 1>, <Persona 9> y <Persona 10>, en forma conjunta, en el 25% de los regulados por la acción principal en la instancia de grado y los del Dr. <Persona 11>, en el 25% de los regulados por la reconvención en la instancia de grado. Todos ellos con más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por tales razones, propondré al acuerdo, la siguiente fórmula de resolución, voto:

1) Rechazar los recursos de apelación deducidos por las partes y confirmar en todas sus partes la Sentencia Definitiva n° 188/2024.

2) Imponer las costas de esta instancia por su orden. Regular los honorarios de los profesionales intervinientes Dres. <Persona 1>, <Persona 9> y <Persona 10>, en forma conjunta, en el 25% de los regulados por la acción principal en la instancia de grado y los del Dr. <Persona 11>, en el 25% de los regulados por la reconvención en la instancia de grado. Todos ellos con más el IVA si correspondiera.

3) Tener presente las reservas del caso federal.I. A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

El alcance de la sentencia de grado, los datos de interposición y concesión del recurso y el contenido de los agravios fueron reseñados por quienes me preceden en la votación; por tal razón a dichas constancias remito a fin de evitar repeticiones estériles.

Asimismo, dados los postulados de la Ley V-203 y en lo que fuera pertinente, analizaré la posibilidad de adhesión a los votos precedentes, según el art. 3 de la mencionada norma.

Ingresando en el abordaje de la queja, verifico que la actora recurrente –Sra. <Persona 1>- y fiadores solidarios – Sres. <Persona 3> y <Persona 4>- reconvenidos postularon agravios cuyo tratamiento fue abordado conjuntamente por el colega que abre el acuerdo, dada su similitud sustancial, y los mismos versaron sobre: 1) el rechazo de la demanda sobre circunstancias relevantes respaldatorias del reclamo e incumplimiento contractual de la demandada. 2) violación a la sana crítica efectuada en el pronunciamiento de grado. Sostienen que la sentencia afirma de forma liviana que fue evaluada la prueba cuando no fue así, y alegan que se ha invertido la carga de la prueba y 3) admisión de la reconvención y condena a abonar una locación que nunca se cumplió.

Luego el demandado reconviniente Sr. <Persona 2> se agravia por el monto de condena por el que prospera la reconvención.

No se logró mayoría por cuanto el primer votante Dr. Hayes votó por el rechazo del daño patrimonial y hace lugar al daño extrapatrimonial o moral por la suma de $1.000.000 con más los intereses. Rechaza los agravios de la parte demandada. Impone las costas de ambas instancias en el orden causado y readecua los honorarios profesionales de la instancia de grado y regula las de esta instancia en el 28% para la actora y el 25% para la demandada. A su turno, la segunda votante, Dra. Nieto, adopta idéntico tratamiento conjunto de los agravios, y rechaza la totalidad de ellos, confirmando la sentencia de grado. Impone costas de esta instancia en el orden causado, regulando el 25% en idéntica forma para ambas partes.

Por tanto, mi participación en tercer voto se circunscribe a determinar si en el caso debe confirmarse la condena por daño

extrapatrimonial o moral admitida por el primer votante y desestimado por la segunda, conforme fuera reseñado.

Y en este sentido, coincidiré en el enfoque y la solución dada por la segunda votante en sentido adverso al agravio.

Es que no es otra la conclusión a la que puedo arribar, dado que, atento a como fueron resueltos los agravios por los colegas prevotantes, los apelantes no pudieron rebatir eficazmente, el fundamento central del decisorio de grado, que se asienta sobre la ausencia en el caso, de los presupuestos de responsabilidad para la función resarcitoria, esto es antijuridicidad e incumplimiento imputable al demandado.

Nada de esto pudo ser rebatido en el *sub examine* por los quejosos, y si a ello le sumamos la vaguedad de la petición por el rubro en crisis, tal lo ha resaltado también la colega Dra. Nieto, sin fundar los presupuestos de su reclamo y mucho menos dar pautas estimativas del daño que invoca, la petición aparece francamente vacía de contenido argumental y fundamentalmente jurídico.

Lo dicho no es una cuestión menor, dado que si bien en el Código Civil y Comercial (Ley 26994), a diferencia del anterior Código Civil, el resarcimiento del daño moral, extrapatrimonial o no patrimonial es uniforme en la responsabilidad civil unificada y no varía si su origen es contractual o extracontractual, lo cierto es que deriva del reconocimiento de la responsabilidad, que es justamente lo que la quejosa no logra demostrar configurada en el caso, sellando de esta forma en forma irremediable, la suerte de su recurso.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

En definitiva, y por coincidir con los fundamentos y la solución propuesta, adheriré al voto de la segunda votante Dra. María Marta Nieto, en cuanto al rechazo del rubro y confirmación del decisorio de grado, según el pto. III, como así también adheriré a la imposición de costas y regulación de honorarios

propuesta por la misma colega para la actuación en esta instancia en el pto. IV. (art. 3 de la Ley V-203). Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia parcial del Dr. Hayes, la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar los recursos de apelación deducidos por las partes y confirmar la Sentencia Definitiva n° 188/2024.

2) Imponer las costas de esta instancia por su orden.

3) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes Dres. <Persona 1>, <Persona 9> y <Persona 10>, en forma conjunta, en el veinticinco por ciento (25%) de los regulados por la acción principal en la instancia de grado y los del Dr. <Persona 11> en el veinticinco por ciento (25%) de los regulados por la reconvención en la instancia de grado. Todos ellos con más el IVA si correspondiera.

4) Tener presentes las reservas del caso federal.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 76 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"