En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los ocho días del mes de octubre 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. María Marta Nieto y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y del segundo vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes (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: **"Sucesores de <Persona 1> c/ <Persona 2> y otros s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", expte. nro. 390/25**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 10.296/21), y atento al resultado del sorteo de fecha 23 de julio de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Marta Nieto, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 16/25 de fecha 14 de febrero de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

I. Vienen a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud de los recursos de apelación interpuestos por las partes actora y demandadas contra la Sentencia Definitiva nro. 16/2025, y en forma particular los demandados, el perito ingeniero y el consultor técnico respecto a la regulación de honorarios. Concedidos los recursos en la providencia de fecha 24 y 28 de febrero de 2025 y respecto a la regulación de honorarios las partes demandadas fundan su recurso en los escritos ID 1813737 - ID 1813731, siendo solamente replicado por el perito ingeniero mediante ID 1829703 y el Sr. <Persona 3> funda su recurso en el escrito ID 1810707, el cual es respondido por

los demandados a través de los ID 1825523 - ID 1825521. Respecto al fallo, <Persona 2> expresa agravios en el ID 1925652, y corrido el traslado de ley la parte actora resiste en su escrito ID 1949791; <Persona 4> expresa agravios en el ID 1925654 el cual fuera rebatido por los actores en ID 1950551; la parte actora expresó agravios en el escrito ID 1925747 el cual fue contestado por los demandados en forma conjunta en el ID 1954249.

II. *El fallo apelado*:

La jueza de grado, en el pronunciamiento definitivo rechazó las excepciones de prescripción y de falta de legitimación pasiva opuestas por las demandadas. Hizo lugar parcialmente a la demanda instaurada por la parte actora, condenado a <Persona 2> y a <Persona 4>, en forma solidaria, a abonar en el plazo de 10 días a los sucesores de <Persona 1>, Sres. <Persona 5> y <Persona 6>, el cincuenta por ciento (50%) a cada uno de las siguientes sumas: i) la suma de $62.213.157 por daño material, ii) la suma de $5.000.000 por daño moral y iii) la suma de veinticinco mil dólares (U$S 25.000) más IVA por mes desde febrero de 2020 hasta el momento en que finalicen las tareas delineadas por el perito ingeniero y el inmueble reúna los recaudos para ser habilitado comercialmente, sumas que devengarán las tasas de interés para operaciones de descuento de documentos comerciales del <Persona 7>, que se calcularán: 1) la partida de daño material desde el 9/11/2023, por ser la fecha de la pericia que informó el estado del inmueble y cotizó los costos de las tareas de reparación y restitución del inmueble a su estado anterior; 2) la partida por daño moral desde que se produzca la mora en el cumplimiento de la sentencia. En ambos casos, los intereses se calcularán hasta la fecha de su efectivo pago. A la suma viabilizada en dólares a razón de U$S25.000 más IVA por mes hasta el momento de finalización de tareas de reparación y restitución de la distribución anterior del inmueble, que se liquidará en la

ejecución de sentencia, atento a que en la cláusula cuarta del contrato celebrado el 15/3/2006 dispuso el pago del día 1 al 10 de cada mes y no se modificó en las prórrogas posteriores, adicionándole un interés anual del 7% desde el día 11 de cada mes devengado, hasta su efectivo pago.

Dispuso la sentenciante, que las sumas de la condena establecida en dólares puedan cancelarse en moneda de curso legal según cotización oficial del Banco de la Nación Argentina del tipo de cambio vendedor del día del efectivo pago, conforme lo autoriza el art. 765 CCCN. Impuso las costas a las demandadas vencidas en forma solidaria, en virtud del principio genérico de la derrota contenido en el art. 69 del CPCCCh. Reguló los honorarios del Dr. <Persona 8> por su actuación como abogado de la parte actora en el 24%, del Dr. <Persona 9> como letrado apoderado de <Persona 2> en el 20%, del Dr. <Persona 9> como abogado apoderado de <Persona 4> en el 20%, porcentajes a calcular del monto total de condena de las sumas cotizadas en pesos y en dólares más el IVA si correspondiere; del perito ingeniero oficial <Persona 3> en el 3% y del consultor técnico designado por <Persona 2>, <Persona 10> por su informe técnico observatorio de la pericial oficial en el 1%, porcentajes a calcular del monto total de la condena establecida en pesos, excluyendo la suma de condena establecida en dólares (o su equivalente en pesos al momento de abonarse), más el IVA si correspondiere, en los cuales expresamente la magistrada expuso su apartamiento de los aranceles establecidos en el art. 60 de la Ley XIII nro. 4, conforme el último párrafo del articulado.

III. *Antecedentes del caso*:

El Sr. <Persona 1> a través de su letrado apoderado inició demanda contra las firmas <Persona 2> y <Persona 4> persiguiendo una indemnización de los daños y perjuicios por la suma de pesos ciento quince millones ciento ochenta y nueve mil setecientos ochenta y cuatro ($115.189.784) y dólares estadounidenses

ochocientos ochenta y cinco mil quinientos (U$S 885.500) o lo que en más y en menos surja de la prueba y del más alto criterio con más intereses, costas y costos del juicio. Brinda detalles de la relación comercial existente a través de la suscripción de contratos donde cedió en locación dos locales comerciales y un lugar de estacionamiento de autos con entrada por su frente ubicado en calle <Lugar 1> y <Lugar 2> de esta ciudad, relató hechos, fundó en derecho. Reclamó como rubros indemnizatorios el daño material, la indisponibilidad del inmueble para su explotación comercial, daño moral. Denunció como causa conexa donde se persigue el cobro de los alquileres: "<Persona 1> c/ <Persona 2> y otro s/ Ejecución de Alquileres" (expte. n° 1569/2020 en trámite por ante el Juzgado de Ejecución n° 1 Secretaría n° 2 de esta ciudad). Ofreció prueba e hizo reserva de planteo de causa federal.

En tiempo oportuno tomó participación <Persona 4>, opuso excepción de falta de legitimación pasiva y en subsidio contestó demanda. Negó cada uno de los hechos, ofreció prueba, efectuó reserva de caso federal y solicito el rechazo de la demanda con costas.

Luego compareció <Persona 2>, opuso excepción de prescripción, y contestó la acción. Negó en forma general y particular los hechos. Ofreció prueba, se opuso a parte de la prueba ofrecida por el actor, formuló reserva de caso federal y requirió el rechazo de la demanda con costas.

A través del escrito ID 973646 los sucesores del accionante denuncian su defunción y se presentan en la causa a efectos de sustituir la calidad de parte actora que detentaba su progenitor.
En fecha 01/08/2024 se clausuró el periodo probatorio, haciendo uso de su derecho de alegar la parte actora y la parte demandada <Persona 2>.
En fecha 09/09/2024 nuevamente se ordena la remisión de la causa al Servicio Público de Mediación, y ante la oposición formulada

por la parte actora, la jueza de grado resolvió como precedentemente se reseñó.

IV. *Fundamentos de los recursos, 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 solo aquellas 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, 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).

Previo a iniciar el desarrollo de los agravios corresponde señalar que en atención a la relación que guardan entre sí, comenzaré dando tratamiento a los agravios de las partes demandadas, luego los expuestos por la parte actora, culminando con todos aquellos relacionados a la regulación de honorarios dispuesta en el fallo.

IV.1. *Agravios <Persona 2>*.

IV.1.i. Inicia el cuestionamiento alegando que la sentencia ha dejado de lado lo previsto acerca de la locación en el CCCN al considerar que el inmueble debía ser devuelto en “buen estado” y “distribución original”. Transcribe los arts. 1206, 1210, cita doctrina y jurisprudencia a los efectos de sostener que la norma no indica lo resuelto en la sentencia, elevando el piso de exigencia de la ley, cuando en la misma se prescribe que el bien

locado se debe restituir en el estado en el que se recibió excepto los deterioros provenientes del transcurso del tiempo y su uso regular.

Dice que el fallo viola el art. 19 de la CN y su derecho de propiedad al pretender que cumpla en exceso con obligaciones no exigidas por ninguna norma, así como también en exceso de las obligaciones contractuales oportunamente asumidas. La exigencia impuesta es inconstitucional, desproporcionada y ajena al régimen de locación vigente.

Respuesta.

A su turno la parte actora contesta traslado y en primer lugar califica de disconformidad los fundamentos brindados por la contraria. Dice que el contrato suscripto entre las partes es la ley a la que se sometieron y más allá del código de fondo de aplicación supletoria (art. 150), ha quedado probado que por las cláusulas primera y décima el local debía ser devuelto en las condiciones "actuales", conforme fuese entregado, por ello se suscribieron los planos del estado inmediato anterior a entregarse en posesión del inmueble, que fueron agregados como prueba documental y reconocidos por los demandados. Documental que concuerda con los planos existentes en los distintos expedientes de obras particulares y la documentación agregada por la demandada en la providencia de fecha 08/08/2023.

Afirma que de la prueba pericial y la inspección ocular quedó probado el incumplimiento de la contraria de devolver en las mismas condiciones el inmueble, habiendo sido devuelto totalmente destruido e inoperativo para explotarlo o alquilarlo inmediatamente. Afirma que también quedó probado con la pericia en construcción, la inspección ocular y la Escritura Pública n° 46 de fecha 3/02/2020 y el informe suscripto por los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12>, que las condiciones en que fue entregado el inmueble, no permitió su inmediata explotación comercial por no estar apto. Pide el rechazo del agravio.

IV.1.ii. En su segundo y tercer agravio critica que la sentencia haya omitido la facultad de pactar entre las partes conforme a sus intereses, y que se tergiversó lo que se acordó, dado que nunca se obligó a restituir todo el inmueble al estado en que lo recibió del locador. Cita doctrina y jurisprudencia

Indica que en el fallo no se consideró lo acordado en el contrato y que es materia de su agravio. Invoca la cláusula décima en su totalidad, señalando que la jueza ha realizado una interpretación parcializada, siguiendo los argumentos de los actores prescindiendo de lo acordado expresamente por las partes en el contrato, donde solo se pactó que debería entregar el frente del local en el estado en que lo recibió, lo que viola el principio de autonomía privada (arts. 958, 961 y 1066 CCCN).

Menciona que como consecuencia de que la sentencia ha omitido incluir en su tratamiento la parte final de la cláusula décima ha tergiversado su interpretación, evitando efectuar una interpretación literal, omitiendo indagar en la intención común de las partes al contratar. Reitera que siguiendo una interpretación literal del contrato, de la cláusula primera surge que se dejó constancia de cómo se entregaba el inmueble a la fecha de su firma y cuáles eran sus planos, sin acuerdo alguno de que su parte debía devolverlo en ese estado ni con esa distribución. De haberlo querido, se hubiese previsto como ocurrió en la cláusula décima respecto del frente del inmueble, se hubieran tomado fotografía estipulándose dicha condición.

Expone que el locador nunca quiso la restitución del inmueble al estado en que le fue entregado porque las refacciones que su parte realizó –y fue voluntad del locador original- autorizar implicaron una mejora que aumentó su valor comercial y permitieron que el local fuera habilitado por la municipalidad, cuestión que antes no ocurrió, conforme consta de los expedientes administrativos donde se indicó que el inmueble era una obra no

conforme a código y contenía locales que eran antirreglamentarios. Cita doctrina.

Concluye que la interpretación parcial e incompleta del contrato en el fallo atenta contra el principio de conservación del contrato, desconoce la interpretación literal y contextual, poniendo a su cargo una obligación que nunca se acordó entre las partes prescindiendo de la intención común al momento de contratar.

Respuesta.

Al resistir el embate del segundo agravio los actores invocan que el demandado ha incurrido en una contradicción que anula su primer agravio, y reitera lo ya expuesto en el mismo en relación a la cláusula primera y décima.

En relación al tercer agravio indica que es un mero desacuerdo, donde hay omisión de la extensa prueba producida en la causa, y que pretende reinterpretar el contrato sobre cuestiones de hecho, que no probó ni mencionó al contestar demandada, lo que es improcedente en esta instancia.

Indica que el contrato es extremadamente claro y no exige mayor esfuerzo de interpretación. Reedita argumentos brindados en la contestación del primer agravio. Cita jurisprudencia. Solicita el rechazo de ambos agravios.

IV.1.iii. Como cuarto agravio consigna la imposibilidad de establecer cómo restituir el inmueble al estado anterior a la locación en base a la prueba producida, donde es imposible determinar cómo su parte lo ha recibido. Critica que la parte actora no lo ha acreditado, resultado improcedente exigir una devolución a una supuesta configuración original lo cual surge del dictamen del perito ingeniero.

Refiere a que en el contrato no se estableció ninguna referencia del interior del inmueble al estado de la celebración, que su parte nunca asumió la obligación de reponer el interior del bien locado a la misma disposición y distribución a cuando

fue dado en locación, lo cual hubiese sido antieconómico dado que el inmueble no podría ser habilitado comercialmente por ser antirreglamentario como ocurría en los planos del año 1995.

Invoca la cláusula sexta del contrato donde se indicó que la locataria expresa su conformidad sobre el estado en el que recibe el local, tanto en lo estructural como en lo decorativo, pero pese a ello no se adjuntó foto, acta de constatación u otra documentación. Su fundamento fue que su parte iba a hacer las modificaciones acordadas en el contrato (cláusula primera y décima) para lograr la habilitación comercial de la municipalidad.

Reiteró que la intención común de las partes fue que las modificaciones que su parte introdujo permanecieran, porque mejoraba y hacía rentable el inmueble, permitiendo la habilitación comercial por el municipio local.

Se queja igualmente de la resolución de retrotraer el inmueble a su estado en el año 1995, por la propuesta de los actores donde en sus planos consta "obra no conforme a Código" y el contrato entre las partes fue celebrado en el año 2006, once años después de la fecha dispuesta.

Respuesta.

Contestan traslado los actores y alegan que lo expuesto por la contraria no es cierto. Expone que con el contrato se suscribieron dos planos como anexos, que indicaban el estado "actual" como se entregaba y el proyectado por <Persona 2> para su local comercial, los que han sido incorporados a la causa y reconocidos por la contraria.

Señala que los contratos deben ser cumplidos de buena fe y si el espíritu de las partes fue volver al estado anterior, no es excusa que el plano no detalla o no sea conforme a obra o las excusas formales que esgrime, por cuanto todo ello será parte de la ejecución de la sentencia, en el marco de la cual podrá

realizarse una reconstrucción lo más similar posible a lo que fue la tan famosa y conocida juguetería “<Persona 13>”.
Requiere el rechazo del agravio.

IV.1.iv. En quinto lugar se queja la firma <Persona 2> porque cumplió todas sus obligaciones durante la ejecución del contrato y de manera dogmática la sentencia consideró que incumplió sin indicar en base a qué prueba así lo consideró.

Alega que el fallo omitió que durante su periodo de locación el inmueble estuvo habilitado comercialmente por la municipalidad lo que fue expuesto en su contestación de demanda conforme surge de la prueba informativa producida, siendo la última de ellas otorgada el 26/10/2020 hasta el 31/10/22, lo que dan cuenta de su buen comportamiento. Y si el inmueble hubiese tuviera un mal estado, el órgano municipal no lo habría habilitado para uso comercial con acceso al público. Dice que esta omisión de prueba relevante torna arbitraria la sentencia.

Sostiene que no existe prueba que acredite que no ha cuidado o mantenido el inmueble, o que haya tenido una conducta desaprensiva. Respecto a los deterioros del inmueble la pericia expuso que no resultaba posible determinar su origen y nuevamente el fallo ha malinterpretado la pericia para señalar lo que no ha sido dictaminado.

Menciona que no existe nexo causal entre sus actos y los defectos existentes en el inmueble, lo que pudieron haber acaecidos entre la finalización del contrato y la realización de la pericia (intrusos ilegales, accionar propio de la actora). El fallo es dogmático y carente de todo sustento fáctico y jurídico, realizando afirmaciones sin fundamento para arribar a la condena de su parte.

Señala que su parte mejoró y conservó el inmueble, realizando las refacciones adecuadas previstas y autorizadas en la cláusula décima del contrato. Cita doctrina. Afirma que los deterioros que eventualmente puede haber tenido el bien locado al momento de su devolución, eran los propios del tiempo y su

uso regular. Refiere que la escritura pública nro. 46 del 3/2/2020, fecha en que su parte devolvió el inmueble a los actores, confeccionada por el escribano designado por la contraria, se especificó: "El salón se encuentra libre de mobiliario excepto un par de vitrinas, se encuentra en el típico estado de usado para un local comercial necesitando previo a su alquiler de una pintura general y reparación de algunos pisos (cerámicas) y paneles del cielorraso y ajuste de artefactos lumínicos. Se deja constancia del estado de las instalaciones y artefactos del inmueble durante su recorrido", la que no fue considerado en el fallo. Reitera que su parte cumplió en todo momento con lo previsto en los contratos y los arts. 1206 y 1210 del CCCN.

Insiste en que el bien locado fue entregado en buen estado al locador el cual no es el estándar establecido en el CCCN como expuso en la contestación de demanda, sin valorarse las actas de constatación que ofreció la parte actora lo que no deja duda que el inmueble era operativo a esa fecha.

Comenta que la sentencia tampoco consideró los propios dichos de los actores, quienes manifestaron mediante nota de descargo en respuesta del Acta n° 19270 donde el municipio lo intimó a reparar la fachada y estado general del edificio, que el inmueble estaba en condiciones de seguridad e higiene, que la fachada ha sido grafitada y por ello presume el inspector que el inmueble viola la norma lo que es desacertado, violando la doctrina de los actos propios (art. 1067 CCCN).

Concluye su razonamiento en que la sentencia no ponderó que los locadores debían cubrir los gastos de conservación del bien locado y el locatario únicamente las mejoras de mero mantenimiento conforme el art. 1207 del CCCN, cita el art. 1934 del CCCN y doctrina.

Califica que los deterioros existentes en el inmueble no son mejoras de mero mantenimiento que deba asumir su parte, sino el

locador. De los defectos informados por el perito, resulta evidente que su parte nunca debería tener que responder por: 1.3.) Pisos y zócalos; 1.4.) Instalación eléctrica e iluminación del cielorraso, 2.4) Instalación eléctrica, tomas e iluminación; 2.5) Recinto office, 2.6) Puerta de emergencia de salida al patio, y 5.2.) Pintura exterior, donde el inquilino solo debería cubrir el costo de pintar el frente del local. Todas esas tareas son gastos de conservación que exceden las mejoras de mero mantenimiento que su parte debe afrontar. Pide la revocación de la sentencia.

Respuesta.

En su conteste, los accionantes indican que la demandada no cumplió con sus obligaciones, y prueba de ello es la necesidad de iniciar el cobro de alquileres que tramita por ante el juzgado de ejecución n° 3 en autos "<Persona 1> c/ <Persona 2> Y <Persona 4>. s/ Prepara vía ejecutiva por cobro de alquileres" (expte. n° 1280/2022) y que a la fecha aún no se ha podido disponer de los montos de condena.

Insiste con lo ya mencionado respecto al estado deplorable del inmueble y los diversos medios probatorios que lo comprueban. Agrega que si hubiera podido haber puesto en condiciones el inmueble para alquilarlo lo hubiese ello, pero no fue posible y es ese daño por la indisponibilidad del mismo que no puede no ser reconocido hasta la fecha en que se finalicen las obras para dejarlo en condiciones de ser alquilado por cuanto la contraria continúa sin hacer nada para que el daño no siga agravándose, en total violación a las previsiones del art. 1710 del CCCN. Solicita su rechazo.

IV.1.v. En sexto lugar, se agravia por entender de qué -ni legal ni contractualmente- se lo puede responsabilizar por el estado del inmueble entre la fecha en que lo devolvió (03/02/2020) y la realización de la pericia (27/10/2023) habiendo transcurrido más de tres años y ocho meses. Deduce que dichos

defectos y la falta de habilitación del inmueble es consecuencia del abandono del locador, la ocupación ilegal de terceros, entre otros.

Enfatiza que cuando su parte devolvió el inmueble estaba habilitado comercialmente, habiendo perdido dicha condición al momento en que se efectuó la pericia, siendo consecuencia del accionar de la contraria. Reitera la ruptura del nexo causal basado en el art. 1726 CCCN.

Respuesta.

Al contestar traslado, los actores reproducen fundamentos ya brindados respecto al estado del inmueble, la prueba agregada a la causa, y el hecho del incumplimiento en los pagos de los alquileres lo asfixió financieramente en violación al art. 1710 del CCCN. Pide el rechazo.

Tratamiento:

Prevengo que suelo dar tratamiento a los agravios de los apelantes, agravio por agravio, abordando la réplica, sin embargo, en el presente caso, para un mejor entendimiento de mi pronunciamiento, he resuelto tratar conjuntamente los agravios del primero al sexto antes reproducidos, junto a sus réplicas, 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.

Para poder resolver los agravios y revisar en apelación la sentencia recurrida, corresponde sentar las posturas de ambas partes, por cuanto sobre dichas posturas y las acreditaciones de la causa es que se resolverá el cuestionamiento. En sucinto resumen, tengo en cuenta que la teoría del caso del accionante puede definirse en que: 1) Concertada la locación del inmueble de su propiedad, acordaron que <Persona 2> efectuaría modificaciones tanto al frente del local como en su interior para adaptarlo a la línea comercial, y que al finiquitar el contrato, debía restituir el inmueble en las mismas condiciones "actuales" que lo recibió conforme clausula primera y décima del mencionado contrato de locación, suscribiendo ambos contratantes planos de cómo estaba el inmueble y cómo quedaría luego de las modificaciones. 2) <Persona 2> prorrogó varias veces dicho contrato de alquiler, sufrió un siniestro, incendio en el año 2012 que provocó daños, no mantuvo la habilitación comercial de parte del municipio local, 3) Incumplió la obligación de pago de los alquileres, lo que derivó en el inicio del cobro ejecutivo de los mismos y 4) al momento de restituir el inmueble (febrero de 2020) el mismo no se encontraba en el estado que lo recibió, constatando los daños con informe de arquitectos <Persona 11> y <Persona 12> y acta notarial del escribano <Persona 14>, existiendo daños materiales en el inmueble e incumpliendo la obligación de restituirlo tal como lo recibió, es decir sin las modificaciones introducidas.

A su turno, la teoría del caso de la demandada <Persona 2> puede sintetizarse en: 1) No es correcta la interpretación del contrato de locación que efectúa el actor, por cuanto en la cláusula décima *in fine* se deja constancia de que lo que debía restituirse en la misma forma, es el frente del edificio, habiendo el locador consentido las modificaciones efectuadas por

cuanto las mismas daban mayor valor al local; 2) sostiene enfáticamente que el inmueble debía ser restituido en el estado que se recibió, excepto los deterioros del transcurso natural del tiempo, 3) existe imposibilidad de restituir a la distribución original del inmueble, por cuanto no hay prueba de cómo estaba el inmueble, planos aprobados conforme la reglamentación municipal, 4) que no hubo incumplimiento de su parte y sostuvo habilitación comercial gestionada al 26/10/2020 hasta el 31/10/2022, no existiendo nexo causal entre sus actos (habilitación para uso comercial) y los defectos existentes en el inmueble, 5) no debe responder por los daños que la desocupación u ocupación por terceros del inmueble, en el periodo posterior a febrero del año 2020 (fecha de restitución del inmueble).

Ambas partes reconocen el contrato celebrado, el destino de la locación, sus anexos (fotografías del frente del local y planos "actual" y con modificaciones), fecha de inicio y de finalización de la locación, como asimismo las modificaciones introducidas por la locataria, todas ellas autorizadas por el locador, y la existencia del juicio de cobro alquileres y las diferencias allí controvertidas también.

Existiendo el reproche entre las partes respecto a la licitud de las conductas asumidas, que tildan de violatorias al marco jurídico que les aplica, entiendo que la resolución del caso, debe resolverse 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).

En este mismo sentido, el art. 960 del CCCN dispone que los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público y ello es así, en virtud del principio constitucional de libertad que exige que su intervención en asuntos particulares se encuentre restringida a aquellos supuestos en los que ello sea habilitado por alguna de las partes, en los casos en los que la ley lo autoriza o cuando lo exigen razones vinculadas con un interés preminente, como es el concerniente al orden público.

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 contratan te cuidadoso y previsor” (art. 961 del CCCN).

En el caso, se discute el alcance del contrato de locación celebrado y prorrogado durante 14 años de ocupación, y dejando asentado las diferencias existentes en la propia teoría del caso de las partes, valoro 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: "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 2003-IV-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.

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, asiste razón al recurrente en cuanto a que la jueza ha valorado arbitrariamente la prueba rendida en el caso, porque lo ha hecho de manera parcial y no integrada, omitiendo valorar prueba que hace a su defensa y pretensión, como más adelante se explica.

Surge claramente que si bien la magistrada ha procedido a individualizar la prueba rendida en el caso (plataforma fáctica) luego no la ha valorado integradamente a fin de dar solución al caso, el primer error de ello se advierte cuando determina que la demandada ha incumplido su obligación de restituir el inmueble conforme el estado en que lo recibió, remitiéndose a los planos del año 1995, cuando ello no fue expuesto ni por la propia accionante y sí señalado por el perito ingeniero. Tampoco integró a dicho informe pericial, la prueba documental acompañada a la demanda, especialmente el contrato de locación, el informe de los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12> y las constataciones notariales del escribano <Persona 14>. Todo ello debía valorarse integradamente frente a las posturas de las partes.

Conforme los principios expuestos, advierto que adquiere relevancia, para resolver la pretensión deducida, la documental acompañada a la demanda, contrato de locación, escrituras e informe de arquitectos, la pericial efectuada por el perito y su ampliación.

Así, tal como coinciden ambas partes, del contrato de locación se desprende: a) que el inmueble locado se encontraba constituido por una planta baja de aproximadamente 640 m cuadrados, una superficie subsuelo de aproximadamente 351 metros cuadrados, una superficie para depósito de planta alta de 123 m cuadrados, y un estacionamiento, no incluyéndose en la locación la azotea ni el primer piso (dos departamentos) a cuyo efecto firman planos actuales del inmueble locado, que integran el contrato, b) que el contrato original fue por 36 meses venciendo en mayo de 2009 y fue prorrogado expresa y luego tácitamente hasta la fecha de restitución febrero de 2020, el locador entregó la posesión del inmueble dos meses antes, sin pedir compensación alguna, para ayudar a la locataria durante las tareas de decoración y preparación del local hasta su inauguración, c) que la locataria estuvo expresamente autorizada a ejecutar refacciones y adecuación en el local que alquila a su costa, d) que fue autorizada a la colocación de carteles de publicidad y propaganda de su giro comercial con tres condiciones, primero, respetar las normas municipales al respecto, segundo, tomar las precauciones respectivas por los vientos de la zona y tercero, firmaron fotos del frente actual del local y fotos con el montaje del tamaño y ubicación de la cartelería como signo de aprobación, constancia y conformidad y como referencia para una vez alcanzado el finiquito del plazo contractual sea restituido a la condición actual, y e) tanto el plano actual del inmueble que delimita el bien locado (con las exclusiones mencionadas), como el de las refacciones a realizar y las fotos del frente del local, fueron firmados e integraron dicho contrato.

Dicho contrato debía ser interpretado conforme la voluntad de las partes expuestas en el mismo momento de celebrarlo delimitar el inmueble locado y las zonas excluidas, las refacciones a realizarse, como debía ser restituido el frente del local-, y luego integrar sus términos a las posturas

posteriores. Así de la Escritura Notarial n° 371 de fecha 14/11/2019, cuando aún se encontraba funcionando el local comercial, surge que la parte actora requirió los servicios del notario a fin de que se constituya en Calle <Lugar 2> de esta ciudad donde funciona la firma <Persona 2>, deje constancia de ello y, previa recorrida por el local, constate su estado general procediendo a tomar fotografías que certificará. Y así lo efectuó, ninguna mención hizo respecto a la "readecuación al estado original" del inmueble.

Posteriormente, con fecha 03/02/2020 el mismo notario –Escritura Pública n° 46-, nuevamente a requerimiento del accionante, se constituye en el mismo inmueble a fin de que deje constancia que la locataria –aquí demandada- procederá a devolver el inmueble solicitándole que deje constancia del estado general del local y sus dependencias. Así, el notario, conjuntamente con las partes y los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12>, recorre el inmueble y deja constancia de la entrega de libres deudas de los servicios de la <Persona 15>, <Persona 16> y tasa de higiene urbana, constata el notario que el inmueble se encuentra libre de todo mobiliario a excepción de un par de vitrinas, que se encuentra en el típico estado de usado para un local comercial necesitando previo a su alquiler de una pintura general y reparación de algunos pisos (cerámicas) y paneles de cielorraso y ajuste de artefactos lumínicos. Continúa el recorrido por el patio exterior, constata que uno de los artefactos de frío-calor le faltaría una chapa de protección, verificando que la cortina o persiana metálica de salida de autos no funciona correctamente, de nuevo en el interior verifican que los equipos Split o equipos de aire frío calor funcionan correctamente, no la persiana eléctrica de la salida al patio. Ya en el subsuelo encuentra toda la instalación eléctrica desprolija, con cables colgando, falta de pintura y humedad, además del piso en mal estado, tampoco está el montacargas en su lugar. Ya en la planta del primer piso el

inmueble registra el mismo cuadro de falta de pintura pisos dañados y mal estado de mantenimiento en general… Así, el notario deja constancia que el representante de <Persona 2> procede a la entrega de llaves del local y de la combinación de la alarma que es aceptada por el requirente "en disconformidad por los motivos ya expuestos en la presente constatación" (sic). En el requerimiento no manifestó en qué se sustentaba su disconformidad, tampoco en que no se encontraba el inmueble "con la distribución original".

Habiendo participado de dicha segunda constatación notarial, los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12> presentan, a requerimiento del actor, un informe, donde dejan constancia que se solicitó a ese estudio de arquitectura que se apersonen en el inmueble el día de la entrega del mismo, a fin de verificar el estado de conservación de dicha propiedad y "dar cuenta del estado en que lo recibe el locador" y en el caso de verificarse que en el inmueble deban realizarse trabajos de acondicionamiento, informen el costo de materiales, trabajos y mano de obra, y así lo efectuaron. En la encomienda a los arquitectos no requirió el actor que se presupueste mano de obra y materiales para volver el inmueble a su "distribución original"

La pericial del ingenio <Persona 3> (ID 1294154) señala: a) identifica las obras necesarias para dejar el inmueble en condiciones de ser usado comercialmente, que existen dos planos que identifica como "plano existente a remodelar "antiguo" y "actual" que <Persona 2> cumplió con todos los ítems a ejecutar del plano actual, b) que el oferente de la prueba solicita el cálculo de la reconversión total del inmueble al local existente en el año 2006, que ya contaba con algunas falencias y habiendo transcurrido 17 años al momento del informe, no existe un plano de relevamiento aprobado al año 2006, por lo que resulta complejo y difícil realizar el cálculo propuesto, c) el incendio de 31/01/2012 afectó el depósito de la planta alta, destruyendo un

equipo de calefacción, no se aprecian daños a simple vista (muros, cielorraso, etc.) por lo que considera que debieron haberse realizado las verificaciones correspondientes, por lo que no efectúa costos excepto la calefacción (*split*), d) al momento de la inspección y producción del informe pericial, el inmueble no está en condiciones de ser utilizado como local comercial, no reúne las condiciones reglamentarias para ser explotado y habilitado, e) los deterioros que presenta no puede determinar su origen, por tratarse de un inmueble añejo en su construcción explotado comercialmente durante muchos años con acarreo constante de mercaderías y tránsito de público, que fuera a la vez, objeto de reformas, tampoco tiene fechas aproximadas de la aparición de los desperfectos, que <Persona 2> lo utilizó muchos años debiendo haber realizado una serie de mantenimientos adecuados, lo que aún no se puede precisar, pero que estima, por cuanto estaba abierto al público y era objeto de inspección municipal y que la aparición de humedad en el subsuelo resulta una cuestión que se produce por la napa freática en el sector centro de la ciudad. e) detalla los desperfectos y costo de reparación en el nivel subsuelo en planta alta y deterioros en depósito de planta alta, parte exterior y pintura general de interior y exterior, totalizando un valor entre mano de obra y materiales (al 09/11/20233) de $35.095.501 y un tiempo estimado de trabajo de 4 meses.

Integrada la prueba documental, contrato de locación, escrituras públicas constatando el estado del inmueble aún en funcionamiento el local comercial, la correspondiente al día de la entrega del inmueble, el requerimiento efectuado a los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12>, con la pericial del Ing. <Persona 3>, no puede desprenderse otra conclusión que la pretensión de que el inmueble sea readecuado a la organización original, conforme “planto antiguo” es una pretensión introducida

en la demanda, que no se condice con el actuar voluntario y libre asumido por el accionante en forma previa a la misma.

En las constataciones notariales expresamente el requirente, aquí actor, luego de que se detallen los desperfectos que observaba a simple vista con el recorrido efectuado por todo el local, que recibió el inmueble en disconformidad, por los desperfectos señalados, nunca indicó que por no encontrarse el inmueble con la distribución original, a lo que sumo la expresa autorización en el contrato a efectuar las modificaciones, al punto de condonar el pago de dos meses de alquileres para colaborar en la puesta en condiciones para la inauguración del local comercial <Persona 2> y la expresa disposición de que al finiquitar el contrato, el frente debía ser restituido tal cual se encuentra en el momento de la celebración del contrato.

Y a ello sumo, que no solo en la constatación notarial por el actor requerida al momento de la entrega del inmueble y la toma de fotografías ninguna manifestación efectuó respecto a la disconformidad por cuanto el inmueble no respeta la "distribución original" señalando como fundamento de dicha disconformidad los desperfectos individualizados por el escribano en presencia de las partes, sino que tan es así, que el informe efectuado por los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12> quienes acompañaron el recorrido y tuvieron a su disposición los planos oportunamente rubricados por las partes, más las fotografía, no se expiden sobre el costo de materiales y mano de obra a fin de "adecuar" el inmueble al "estado actual" en los términos de la pretensión introducida en la demanda. Se expiden sobre el costo, detalle de materiales y trabajos de refacción para que el inmueble quede en condiciones de ser explotado comercialmente de nuevo, indicando trabajos en pisos, paredes, cielorraso, iluminación, etc., todo ello conforme requerimiento del locador. Es decir, el locador no requirió a dichos arquitectos que informen y presupuesten el costo de "readecuación" que luego se pretende.

La obligación legal y contractual del locatario es restituir el inmueble conforme el estado que lo recibió, con la consideración de los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. Y para ello las partes tomaron sus recaudos al momento de celebrar el contrato, así, conforme informe pericial, del consultor técnico, de la constatación notarial efectuada al momento de la entrega, surge que el inmueble, al momento de ser entregado, contaba con desperfectos, que exceden el uso normal y regular por los que debe responder <Persona 2> y otros daños, por los cuales no debe responder, por no ser su responsabilidad, como los daños provenientes de la humedad del subsuelo, la pérdida de aguas cloacales que provienen de los departamentos excluidos en la locación y, especialmente, de la pretendida adecuación al plano "actual" del año 2006, por no ser una obligación comprometida, y que, como señalara el perito, no existía reglamentariamente, ni fue individualizado o acreditado.

A ello debo sumar, que la parte demandada logró acreditar, mediante prueba integrada de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, que siempre contó con habilitación comercial, la cual se extendió más allá del mismo momento de la entrega del inmueble y, por el contrario, la actora, aún en su insistencia, no acreditó que el siniestro por incendio ocurrido en el año 2012, haya dejado daños en el inmueble por los cuales deba responder, conforme las obligaciones asumidas contractualmente, la locataria.

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 que "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).

Por ello dicho rubro, “adecuación del inmueble a su estado original” no prospera y así lo propondré al acuerdo, aunque distinta suerte seguirán los daños materiales en el inmueble a la fecha de la entrega, constatados en la escritura pública de fecha febrero de 2020 y por el informe de los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12>, que concuerdan con el informe pericial del Ing. <Persona 3>, y ningún otro, por cuanto entender lo contrario, implica un enriquecimiento sin causa al locador y hacer lugar a una pretensión que se deduce con posterioridad a la relación contractual mantenida, en una clara distorsión de las cláusulas contractuales que mantuvieron la vinculación comercial durante 14 años.

Por ello los agravios prosperan, en los términos que se exponen y se amplían seguidamente al tratar las partidas indemnizatorias y su extensión.

IV.1.vi. *Partidas indemnizatorias*.

El demandado inicia su cuestionamiento refiriendo que las partidas indemnizatorias admitidas exceden de sobremanera cualquiera de los límites contractuales y legales del caso, resultando una sentencia *ultra petita*.

- *Daño Material*:

Menciona que el daño material que la sentencia le reconoce a los actores está integrado por las tareas de reposición del inmueble a la distribución anterior y tareas de reparación. Respecto a las tareas de reposición no corresponde que su parte las cubra porque lo único que se comprometió a restituir en el estado en que recibió es el frente del local. Reitera que

restituir el inmueble al estado anterior implica un estado de "obra no conforme a código" y antirreglamentario sin conseguir la autorización municipal. Lo único que puede prosperar es el restablecimiento del frente del local (pintura del exterior del frente).

Indica que de las tareas de reparación, siendo que su obligación es cubrir los gastos de mero mantenimiento, no resulta procedente. Pide su revocación.

- *Privación de uso*:

Califica al rubro de desmedido, arbitrario e irrazonable, carente de todo sustento fáctico y jurídico. Comenta que el rubro admitido en el fallo excede lo perseguido por los actores en su demanda, viola la doctrina de los actos propios y ha admitido el concepto impositivo de IVA, el cual es improcedente.

Dice que el Sr. <Persona 6>, por carta documento, le reclamo el plazo que demandaría el acondicionamiento el que determinó en tres meses por el rubro privación de uso. Luego en su demanda cambiaron su postura condicionando el transcurso del tiempo a que se encuentre en condiciones de ser explotado comercialmente.

Define el rubro conforme pacífica doctrina y jurisprudencia, en el lapso de tiempo que las eventuales reparaciones y obras demandarán para su ejecución. Resalta que el acto lo fijó en tres meses, el perito en seis meses y la sentencia en sesenta meses que se continúan incrementado con el paso del tiempo, incluyendo el impuesto IVA el cual no fuera requerido por los actores. Considera improcedente el impuesto por carecer de sustento fáctico legal, el monto es por una indemnización, monto que no es alcanzado por el tributo, su admisión provoca un enriquecimiento ilícito de los accionantes.

Insiste en la inexistencia del nexo causal entre el supuesto incumplimiento contractual y el daño por privación de uso reconocido en la sentencia.

- Daño moral:

Respecto a este rubro admitido refiere que carece de todo sustento fáctico y jurídico, es improcedente. Dice que la jurisprudencia es cuantiosa y pacífica en establecer tajantemente que la sola circunstancia de tener que litigar, no produce por sí misma el grado de afectación requerido por ley para la procedencia de la indemnización. Agrega que los actores no ofrecieron prueba alguna tendiente a su acreditación. Su admisión en el fallo es dar respaldo a un abuso de derecho y permitir enriquecimiento sin causa de la contraria, vulnerando sus derechos de defensa, igualdad de las partes y de propiedad de su parte reconocidos constitucionalmente.

Pide la revocación del fallo en todos los rubros identificados.

Respuesta.

Al efectuar su descargo los accionantes mencionan, en primer lugar respecto al daño material relacionado a las tareas de reposición del inmueble a su disposición anterior y de reparación, que su procedencia es acertada en atención a lo pactado por las partes en sus cláusulas primera y décima, conforme los fundamentos que ya ha brindado.

Respecto a la partida privación de uso, concluye que la demandada ha confundido el plazo de ejecución de obra con el daño por privación de uso pretendiendo que el rubro solo se extienda por el plazo que dure la obra y que a la fecha ni siquiera comenzó, lo que considera absurdo.

Advierte que la razón de ser del rubro es justamente, la imposibilidad de alquilarlo por las condiciones en que se entregó, lo que quedó probado con la pericia en construcción, la inspección ocular y la Escritura Pública nº 46 de fecha 3/02/2020 con el informe suscripto por los arquitectos <Persona 11> y <Persona 12>, correspondiendo su cuantificación con el valor base del monto del alquiler pactado y los meses transcurridos desde

la entrega hasta la fecha en que esta parte pueda volver a alquilarlo previo a la realización de las obras necesarias.

En relación a la improcedencia del daño moral alegada por la contraria, lo califica de disparate, en atención a que ha quedado acreditado el reprochable proceder de <Persona 2>, el que debe contextualizarse con el estado de desesperación y angustia que fuere provocado por los aquí demandados por la falta de pago de los alquileres desde el mes de noviembre de 2011 a la fecha de entrega del inmueble conforme constancias judiciales de la prueba instrumental ofrecida, estado que fue agravándose hasta límites insospechados, por la angustia y zozobra que generó la demora en la entrega del inmueble, las idas y vueltas en las negociaciones, sin olvidarnos del impacto que generó en su padre el estado de abandono y destrucción en que fue entregado el histórico inmueble donde trabajó con su familia explotando su juguetería y la impotencia de no poder hacer nada por la falta de presupuesto para afrontar las sumas presupuestadas para su puesta a punto. Solicita el rechazo del agravio.

Primer agravio de la parte actora.

En su queja los actores consignan como primer agravio la cuantificación del daño moral, considerando que la sentenciante se limitó a indicar un irrisorio monto sin fundar cómo llegó a tal cifra, tornando arbitrario el fallo. Cita el art. 1741 del CCCN, y entiende que el monto del resarcimiento debe permitir procurarse un placer que compense o sustituya el displacer sufrido criterio jurisprudencial de los tribunales locales.

Alega que la magistrada omitió ponderar las circunstancias de tiempo lugar y personas conforme lo pretendido y fundado por su parte. Dice que el accionar reprochable de la contraria, está acreditado y debe contextualizarse con el estado de desesperación y angustia que fuere provocado por los demandados por la falta de pago de los alquileres desde el mes de noviembre de 2011 a la fecha de entrega del inmueble de conformidad a las constancias

del expediente incorporado como prueba instrumental, estado que se agravó por la angustia y zozobra que generó la demora en la entrega del inmueble, el estado de abandono y destrucción en que fue entregado el bien donde previamente se desarrolló el emprendimiento familiar. Aduna a ello la imposibilidad financiera de afrontar el costo de su reparación. Cita jurisprudencia.

Menciona que su pretensión es procedente en cuanto al daño moral en su faz resarcitoria en una suma no inferior al veinticinco por ciento (25%) del valor del daño material y tal porcentaje duplicado atento al carácter punitivo del referido concepto, por lo que en este caso particular, por las circunstancias de tiempo, lugar y personas, actitud asumida por la demandada, por la diferencia de poder entre ambos contratantes, correspondía el pago de una suma no inferior al cincuenta por ciento (50%) del valor del daño material en su faz punitiva. Pide se revoque la sentencia en lo que fuere materia de agravios.

Respuesta.

En forma conjunta, ambas demandadas contestan los agravios expuestos por los actores. Al iniciar su defensa solicita su rechazo con costas, por ser deficientes e infundados, suponiendo una mera disconformidad de lo resuelto en la sentencia.

Indica que carece de seriedad el planteo, toda vez que los parámetros solicitados por los actores jamás pueden -y nunca lo fueron- aplicados bajo derecho argentino, ya que implicarían, cuanto menos, un enriquecimiento sin causa, un ejercicio abusivo de derecho, entre otras cuestiones. Prueba de ello es la nula citación de precedentes judiciales donde se apliquen dichos parámetros. Agrega que la cuantificación ya efectuada en el fallo es excesiva siendo que el rubro indemnizatorio no está previsto para el caso debatido, de carácter comercial, siendo el fundamento de la sentencia para su otorgamiento aparente y desatinado.

Tratamiento.

De la lectura de la demanda advierto que la actora demandó por daños y perjuicios, peticionó y cuantificó los rubros indemnizatorios cuya condena requería, dejando en claro o lo que en más o en menos resulte de la prueba a rendirse en autos, con más intereses Así, el juzgador luego de producida la prueba, conforme el principio de integralidad de la reparación y las facultades propias otorgadas por el ordenamiento legal estimó la procedencia y cuantificó.

Es uniforme la jurisprudencia y doctrina procesalista al afirmar que el vicio de incongruencia admite la siguiente tipología: a) Sentencia *extra petita*: conceder algo distinto a lo peticionado, introducir cuestiones no planteadas por las partes y ajenas de este modo a la relación jurídico-procesal. En este caso, si la sentencia condena a algo distinto de lo pedido se afecta la garantía de la defensa en juicio, contemplada en los arts. 17 y 18 de la CN; b) Sentencia *ultra petita*: ocurre cuando el decisorio otorga más de lo solicitado, de tal modo que el juez o tribunal -dentro de los conceptos y categorías introducidos por las partes- resuelve por encima; y c) Sentencia *citra petita*: se presenta cuando se incurre en omisión de pronunciamiento, dejando de resolver algo de lo pedido y conducente al pleito.

Así, “Cuando un tribunal determina la cuantía de lo adeudado en concepto de la "cosa demandada", no debe atenerse al cálculo inicial o reclamación patrimonial, sino que debe determinar el verdadero monto adeudado, pudiendo fallar por más de lo pedido en relación con la cosa pedida. En cambio, tiene vedado dar lo no pedido, fallando en relación a rubros, conceptos o prestaciones que no fueron objeto de petición en la demanda”.

Aplicado al caso, y conforme he propuesto resolver respecto a la pretensión de indemnización por “readecuar el inmueble a su distribución original” en el aparato anterior, limitaré el

análisis a la cuantificación de la partida de daño material, consistente en los desperfectos y daños constatados al momento de restituirse el inmueble, que no sean correspondientes al uso regular y desgaste del tiempo y, que no tengan origen en reparaciones que debería haber afrontado el locador, conforme ya expusiera.

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. Y cuando se afirma que el daño sebe ser cierto, nos referimos a que no puede aparecer en el caso como hipotético ni conjetural, sino real.

Y en cuanto a la certeza que se debe otorgar mediante prueba debe tenerse en cuenta que el hecho lesivo constituye uno de los extremos esenciales de prueba en el juicio de daños (ver, v. gr., Zavala de González, Matilde, "Resarcimiento de daños", ed. Hammurabi, t. 3, pág. 155). Y este, tal como reiteradamente se ha resuelto, para ser resarcido debe ser cierto, lo cual significa que debe ser actual y debidamente verificado para poder condenarse el pago de la indemnización correspondiente, pues de otro modo podría resarcirse un daño inexistente que generaría un enriquecimiento sin causa (ver Bustamante Alsina, "Teoría general de la responsabilidad civil", p. 125; Llambías, J.J. "Tratado de Derecho 37 Civil- Obligaciones I", ps. 303/304). Debe reconocer certeza, ser originado en la lesión de un derecho subjetivo y ser personal del accionante. No puede ser hipotético, debe existir certidumbre acerca de él, lo que no implica certeza en su monto, sino que ha de superarse la mera posibilidad de que el daño exista (Boffi Boggero, "Tratado de las Obligaciones", t. II, p. 263). Por ello, el demandante tiene que probar la existencia del daño, inexcusablemente, bajo pena de no recibir

reparación alguna en razón de no haber "algo" que reparar (Belluscio y Zannoni en "Código Civil comentado, anotado y concordado! T. II, p. 705).

El grado de convicción que debe revestir atañe a la aptitud para generar un suficiente grado de certeza y no de mera probabilidad acerca de la existencia del hecho que es objeto de prueba, de modo que entre el hecho o hechos probados y el deducido medie una conexión directa e inequívoca, vale decir que sea susceptible de interpretarse en un sentido único y que no admita dudas (ver Fassi y Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial comentado, anotado y concordado", t. I, p. 780; Palacio, L. E., "Derecho Procesal Civil" t. V, p. 452; Falcón E. M., "Código Procesal Civil y Comercial anotado, concordado y comentado" p. 144). Así ha resuelto por esta Cámara de Apelaciones mediante Sentencia Definitiva n° 20/2018, fecha: 14/08/2018, en criterio al que adhiero.

Es sabido que la prueba pericial oficial ocupa un lugar preeminente, pues si bien carece del carácter de prueba legal y autoriza a los/as Jueces a formar su convicción con el apoyo de otros elementos probatorios, las reglas de juzgamiento enunciadas por los arts. 390 y 481 del CPCC, les señalan una valla ya que deben apuntarse razones de entidad suficiente para apartarse de las conclusiones; razones muy fundadas para desvirtuarlo, que —además— deben surgir de la restante prueba recolectada (*cf*. CAPM, SDL n° 42/2020).

Por ello, si nos detenemos en el estudio de la certeza del rubro condenado, de las constancias de la causa surge acreditado el mismo con el informe pericial ya transcripto, del cual debe retraerse las sumas presupuestadas por el perito detalladas respecto al subsuelo de $984.800 (revoque impermeable y grueso fratasado a la cal del subsuelo), de la Planta Baja, la suma de $150.000 de reparación desobstrucción y limpieza por la pérdida de líquidos cloacales provenientes del piso superior, como

asimismo reposición de placas de porcelanato $1.749.861 y cielorraso, $428.980, cuyo origen sería dicha pérdida de agua del piso superior. Es decir, la partida prospera por la suma de $31.781.860 más intereses conforme se resuelve más adelante.
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).

Privación de uso.

Asiste razón al recurrente en cuanto a que la magistrada de grado y el accionante en su demanda han confundido la pretendida indemnización por privación de uso del inmueble, con especial destino a locación comercial, durante el tiempo que el mismo se verá afectado a la reparación de los daños materiales condenados y descriptos, con la indemnización por lucro cesante, es decir, aquella ganancia que se vio impedido el locador de obtener del inmueble, por cuanto condenó por el rubro todos los meses transcurridos desde la restitución del inmueble hasta que el mismo sea reparado, es decir, *ad eternum* si fuese voluntad del locador.

El tiempo que demandará la reparación, informado en el informe pericial (no en su ampliación por cuanto en esta se refiere a la readecuación aquí rechazada) fue estimado en cuatro meses de imposibilidad de uso del bien, tiempo que arriba firme a esta instancia y es por el que corresponde que se viabilice la partida pretendida.

Respecto a la privación de uso, este tribunal –aunque en referencia a un vehículo automotor- invariablemente ha sostenido que la sola privación del uso importa la existencia de un daño que debe ser indemnizado, aunque no se pruebe su utilización en

tareas lucrativas, ni un perjuicio real y concreto derivado de la misma.

Verificando el material probatorio aportado, y teniendo presente lo ya esbozado respecto a la actividad probatoria de las partes y su valoración, corresponde la condena por el valor locativo vigente al momento de la restitución (enero de 2020) de U$S 25.000 mensuales, por el tiempo estimado por el perito, de cuatro meses de afectación a la reparación, es decir, la partida prospera por U$S 100.000, manteniéndose la posibilidad determinada por la jueza de grado en cuanto al pago en moneda nacional, sin IVA, por tratarse de una indemnización más no de cánones locativos en sentido estricto, y así lo propongo al acuerdo.

Daño moral.

Tengo en cuenta a fin de resolver el agravio, que se encuentra cuestionada tanto la existencia de daño moral en el actor, ya fallecido, como su extensión.

El CCCN –art. 1741- ha previsto la estimación del rubro. El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas. La norma se refiere al carácter sustitutivo y compensatorio de la indemnización otorgada en concepto de resarcimiento del daño moral, y con ello ha cerrado la discusión en cuanto a la naturaleza jurídica de este tipo de perjuicio, y se consagra el carácter netamente resarcitorio (y no punitivo) de esta categoría, lo cual, además, es acorde a la exclusión de la función punitiva en el art. 1708 CCCN.

Entiendo que en el caso, aun cuando en la demanda y repetido en el agravio, se haya esbozado como fundamento de la existencia de un daño moral, la falta de pago de alquileres – que no son materia de debate en este caso- y el estado deplorable en que se restituyó el inmueble, lo cierto es que se ha declarado procedente la existencia de un daño material, en una locación

prolongada en el tiempo, de un local de tradición en la ciudad, la necesidad de recurrir a escribanos, a arquitectos, abogados, inicio de juicios, la incertidumbre generada respecto a la posibilidad de volver a explotar comercialmente el inmueble y que el mismo sea reparado, entiendo ocasionan un disvalor emocional o espiritual que debe ser resarcido, aun en la interpretación estricta de la procedencia dentro de los reclamos en el marco contractual.

De acuerdo a la dificultosa y delicada tarea impuesta por el art. 167 C.Pr./DJ, misión en la que se debe cuidar, y evitar, incurrir en el extremo del exceso, de modo de apartar la posibilidad de que la indemnización constituya un rédito o ganancia para el sujeto dañado y en el extremo del defecto, de modo de no establecer una indemnización irrisoria, que desnaturalice el sentido y alcance de la reparación debida, por aquellos a los que se le ha atribuido la responsabilidad del daño, la cuantificación efectuada en la sentencia es razonable y proporcionada, a valores actuales.

Es cierto que no puede aspirarse a una objetivación total de los elementos de juicio para fijar el daño moral, sí que partiendo de ciertos parámetros comunes el juez deberá luego llegar a la cifra que estima justa de acuerdo a las especiales circunstancias de cada caso concreto. Siendo para ello imprescindible conocer permanentemente los montos que se están manejando por la jurisprudencia, como base del cálculo sobre la cual luego harán los ajustes particulares atendiendo a criterios subjetivos (Venturini, Beatriz, "El daño moral en nuestra jurisprudencia y en el derecho comparado", LL1993-D 151 cit.).

Conforme jurisprudencia y doctrina de este cuerpo, entiendo que la valoración y resolución de la juez de grado, no se encuentra errada ni aparece arbitraria, encontrándose en los montos dispuestos conforme a la jurisprudencia sentada por nuestros tribunales (esta Cámara de Apelaciones, sentencias

definitivas CyC n° 33/12, 16/22, 12/20, 9/22 y 22/22). Por ello propondré al acuerdo rechazar el agravio tanto de los demandados, en cuanto a la existencia de daño, como de los actores en cuanto a su extensión.

IV.1.vii. Asimismo se queja por el rechazo de la excepción de prescripción. Entiende que su parte no debe responder por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito, bajo el fundamento aparente de la ausencia de daño comprobable en las instalaciones. Considera que el fallo no trató en forma adecuada su planteo, el que fue introducido específicamente por los daños que podría haber ocasionado el incendio sucedido el 31/01/2012, cuya indemnización se pretende introducir por la contraria en esta acción y se encuentra prescripto. Pero luego en la sentencia lo condena a abonar en concepto de daño material el valor de tres equipos de aire, cuya causa de destrucción habría sido el incendio objeto de análisis.

Detalla que la atribución de responsabilidad generadora del deber de indemnizar exige, sin excepción, la concurrencia de cuatro presupuestos esenciales: antijuridicidad, factor de atribución, daño y relación de causalidad. La ausencia de cualquiera de estos elementos impide la configuración de la responsabilidad. En particular, el daño constituye un requisito indispensable: no puede haber obligación de reparar sin una lesión a un derecho o interés jurídicamente protegido (art. 1737). Definición que se complemente con lo normado en los arts. 1716 y 1717 del CCCN.

Concluye que reconocer responsabilidad en ausencia de daño no solo contradiría el principio de reparación integral, sino que desnaturalizaría el rol preventivo y reparador del derecho de daños. La función del sistema no es sancionar conductas en abstracto, sino resarcir a quien ha sido efectivamente lesionado. Por ende, el daño no es un mero requisito formal, sino el núcleo mismo de la responsabilidad civil. Por ello en el caso resulta

jurídicamente insignificante determinar si su parte fue o no responsable del incendio, en tanto no se acreditó la existencia de daño alguno ocasionado al inmueble, como fue establecido en la sentencia. Solicita la revocación de la sentencia por contradictoria y arbitraria.

Respuesta.

Dicen los accionantes que la excepción fue introducida como excepción de fondo y ante la ausencia de daño comprobable en las instalaciones del inmueble la jueza de primera instancia decidió desestimarla. Y que teniendo en consideración la gravedad, extensión y monto de las indemnizaciones que prosperaron, es insignificante el agravio en cuestión.

Considera agravante que como consecuencia del grave incendio acontecido en fecha 31/01/2012 no realizaron las pericias y reparaciones necesarias en la estructura del edificio, hecho que tomo conocimiento una vez que fue entregado el inmueble.

Supone que la contraria no denunció ante las autoridades el evento dañoso para evitar las reformas edilicias o la clausura del local. Agrega que la existencia de prórrogas de habilitación por el órgano municipal no es garantía para determinar que el local este apto para ser locado en forma segura.

Dice que su parte no demandó los daños del supuesto incendio, cuyo vestigios pudo corroborar recién cuando tomó efectiva posesión del inmueble sumado a que vive en la ciudad de Buenos Aires, lo que le permitió realizar una investigación de la que surgió que no había constancia de ello en las autoridades locales, más que en algunas noticias periodísticas de un medio local.

Pide el rechazo del agravio y la excepción.

Tratamiento.

La jueza de grado entendió que correspondía el rechazo de la excepción de prescripción articulada por las demandadas, por cuanto ante la ausencia de daño comprobable en las instalaciones

del inmueble como producto del incendio del año 2012, la excepción carece de sustento fáctico en que apoyarse.

En este sentido, la interpretación que efectúa la recurrente es incorrecta y no sortea, en el agravio, el obstáculo que le impone que debe existir actualidad y personalidad en el error u arbitrariedad que se endilga al fallo, algo que carece por no existir condena con sustento en el hecho generador "incendio" al haberse rechazado la pretensión de reparación de daños de los actores en este sentido. Es decir, no existe agravio ni perjuicio en el rechazo de la prescripción articulada, por lo que corresponde su rechazo, y así lo voto.

IV.1.viii. Luego critica los intereses dispuestos. Respecto a la suma viabilizada en pesos en concepto de daño material, dice que es arbitraria y carente de sustento legal al no brindar la magistrada fundamentos por los cuales manda a pagar intereses y por qué lo hace desde una fecha tan arbitraria (fecha de la pericia), al no corresponderse a la normativa aplicable y lo pactado entre partes. Sostiene que mientras no haya mora el interés no se debe devengar, sino importaría un enriquecimiento sin causa.

Afirma que el devengamiento de intereses debe producirse desde la fecha de una eventual mora lo que se produce en el incumplimiento de sentencia, y es lo que fue aplicado respecto al rubro daño moral.

En relación a los intereses admitidos respecto de la suma viabilizada en dólares los considera inadmisibles dado a que su admisión produce enriquecimiento sin causa para los actores. La sentencia dispone su pago como si fueran cánones locativos adeudados, lo que es improcedente, y la suma admitida es contemplativa de todo concepto que potencialmente podría englobar el rubro en cuestión, no debiendo devengar intereses, salvo en caso de mora.

Respuesta.

En su responde los accionantes sostienen que es correcto el consignar la fecha de la pericia que consignó en su dictamen valores actuales, para luego aplicar una tasa de interés a los fines de mantener actualizada o a tiempo presente dichos valores. Expone que su parte se ha agravado respecto a este punto, dado que la tasa de interés fijada no alcanza a neutralizar el desajuste y desfasaje provocado por la inflación hasta la fecha que según el índice IPC que publica el INDEC ascienda a 243,87%.

Efectúa una comparativa conforme sistema SICAL de la tasa activa para operaciones de descuento; tasa de operaciones generales vencidas y tasa para préstamos personales del <Persona 7> y concluye que ninguna se acerca a lo informado por INDEC.

Del agravio relativo a la tasa de interés para la suma fijada en dólares, menciona que su procedencia se debe a la indisponibilidad del bien que representan los cánones locativos que dejó de percibir mes a mes la parte actora, razón por la cual es correcto aplicar intereses dese el día 11 de cada mes.
Pide su rechazo.

Segundo agravio de la parte actora.

En segundo lugar los accionantes se quejan por la tasa de interés aplicada para la suma en pesos de la condena. Expone los mismos argumentos que brindo al contestar la expresión de agravios de la demandada, solicitando su revocación.

Respuesta.

Resisten el embate los demandados indicando en primer lugar que los fundamentos aplicados en la sentencia se encuentran vigentes en nuestro país desde el dictado de la ley de convertibilidad (art. 7) en el año 1991 y respecto del cual los actores nunca plantearon su inconstitucionalidad en este proceso, careciendo de sustento el agravio.

Informa que todos los tribunales del país aplican las tasas de las entidades que resultan ser además sus agentes financieros y/o de custodia de los depósitos, que no es más ni menos que lo que aconteció en este caso.

Luego brinda fundamentos desarrollados en su agravio respecto al tema y solicita el rechazo.

Tercer agravio de la parte actora.

Se quejan los actores por la omisión de la sentenciante de la existencia de precedentes en nuestra jurisdicción, y que el <Persona 7> posee una tasa en dólares publicada, y que es fácil su liquidación a través del sistema SICAL.

Indica que existiendo tasa oficial disponible y publicada, corresponde que se aplique dicha tasa o cuanto menos debería aplicarse la del 8% anual fijada por Sentencia Definitiva nro. 04/2023 "E" de fecha 7/06/2023 dictada en autos “SUCESORES de <Persona 1> c/ <Persona 2> Y <Persona 4> s/ Prepara Vía Ejecutiva por Cobro de Alquileres” (expte. n° 790/2022, suscripta por los Dres. Hayes y Nieto, que se encuentra firme y consentida por los aquí demandados. Pide su revocación.

Respuesta.

En su responde, los demandados señalan que los actores no han explicado por qué ese porcentaje causaría un agravio ni tampoco por qué ese porcentaje no resulta ajustado a derecho e insuficiente, solo se limitan a disentir de lo resuelto.

Indica que en el fallo se aplicó una tasa de constante aplicación no solo en la justicia local, sino en diversas jurisdicciones de todo el país; y que la tasa del 7% anual es la que se utiliza habitualmente en operaciones en dólares. Por ello, solicita su rechazo.

Tratamiento.

En opinión que comparto y en el sentido que ya he resuelto, se ha precisado que “los intereses de la obligación indemnizatoria tienen carácter resarcitorio y no moratorio, por lo que el problema en torno al inicio de su cómputo no debe resolverse a la luz del régimen de la mora. Independientemente del origen contractual o extracontractual, la obligación de reparar el daño causado es exigible desde que se produce el

menoscabo, sin necesidad de interpelar al sindicado como responsable para constituirlo en mora. Ergo, la mora se produce en forma automática desde la producción del daño, y desde allí deben correr los intereses" (ver Márquez José F. y Viramonte Carlos I., en "El inicio del cómputo de los intereses en la responsabilidad contractual", RCyS 2014-X-71).

En lo que aquí interesa, entonces, y en resumen, puede ser predicado válidamente que bajo el criterio citado –hoy norma expresa en el Código vigente-, los intereses derivados de la obligación indemnizatoria tienen carácter resarcitorio y no moratorio, por lo que el problema en torno al inicio de su cómputo no debe resolverse a la luz del régimen de la mora. Ello así, en virtud del principio de reparación plena, lo intereses deben computarse desde la causación del daño, ya que integran la indemnización. Y que, aun aplicando los principios que rigen la mora en las obligaciones, la obligación resarcitoria –derivada del hecho ilícito como de un incumplimiento contractual, indistintamente- es una obligación pura y simple, en la cual la mora es automática y no requiere de la interpelación. En definitiva, los intereses de la obligación resarcitoria –sea esta de fuente contractual o extracontractual- deben computarse desde que cada daño se produjo (voto Dr. Lucero en "<Persona 17> c/ <Persona 18> s/ Daños y Perjuicios", expte 404/2020, Sala B, Cámara de Apelaciones de Trelew, fecha 15/09/2021).

Ya ha dicho esta Cámara, en su anterior y actual conformación, que la obligación resarcitoria es una obligación de valor. Estas, en contraposición a las obligaciones dinerarias o de cantidad, el objeto debido no es el dinero, sino un determinado valor, utilidad o ventaja patrimonial que debe el deudor al acreedor y que, en definitiva, se satisface con una suma de signo monetario destinada a cubrir ese "valor debido", en atención a que el dinero es el común denominador de los valores. En cambio, en las obligaciones dinerarias el objeto

debido es la de dar la suma de dinero misma. Este criterio diferencial señalado entre uno y otro tipo de deuda (de valor o dineraria) radica en el distinto objeto que les pertenece, lo cual da razón del diverso comportamiento de una y otra clase de deuda frente al fenómeno económico de la inflación o depreciación monetaria.

Sostengo que este razonamiento resulta compatible con el carácter acumulable del daño moratorio al daño resarcitorio o al valor de la prestación contemplado por el art. 1747 del CCCN, toda vez que la acumulación solo se respeta si cada uno de ellos equivale al valor completo que intenta expresar, reparación del perjuicio básico (compensatorio) y del producido por tardanza en el cumplimiento (moratorio).

Entiendo que las tasas de interés dispuestas en la sentencia de grado, como asimismo desde cuando se devengan, la correspondiente a la partida indemnizatoria por daño material, desde que su extensión ha sido cuantificada al momento de la presentación del informe pericial, encontrándose en dichos valores presupuestas, ya incluida la inflación o componente activo de las tasas, razón por la cual, se actualizan los valores desde allí, hasta su efectivo pago, a la tasa activa (que contiene el índice inflacionario), el daño moral, desde el vencimiento del plazo para el cumplimiento de la sentencia, por cuanto en dicha oportunidad es que se ha valorado su cuantificación y, respecto al valor por privación de uso, corresponde el devengamiento de intereses desde que el inmueble fuera restituido (febrero/2020) por cuanto allí nació la obligación de restituirlo en condiciones de uso, y siendo cuantificado en dólares, moneda que mantiene su valor en el tiempo, no corresponde aplicar una tasa activa, sino una tasa pura como la dispuesta en la sentencia, hasta su efectivo pago. Ello hace a la integralidad de la reparación, en un país de marcada inestabilidad económica como el nuestro.

Siendo el juez, soberano en la elección del tipo de tasa, cuando esta no ha sido dispuesta contractual o legalmente, la dispuesta en la sentencia aparece razonable y proporcionada al interés del accionante, al capital condenado y el tiempo transcurrido, con la modificación efectuada respecto a la partida por privación de uso, por lo que se recepta parcialmente el agravio de los demandados y se rechazan los agravios de la parte actora.

IV.1.ix. En forma subsidiaria, ante la posible situación de confirmación de la sentencia, pide la readecuación de las costas. Invoca tener razones suficientes para litigar, y las circunstancias del caso distan de ser lineales, dado la forma de interposición de demanda carente de fundamentos en derecho de sus pretensiones.

Solicita el apartamiento del principio general del art. 69 C.Pr. y también afirma que el fallo carece de fundamentos para la imposición de costas en su totalidad a su cargo. Afirma que hubo vencimientos recíprocos y pide que la imposición de costas de primera y segunda instancia sean en el orden causado conforme la excepción del segundo párrafo del art. 69 del C.Pr.

Solicita la revocación del fallo y mantiene la reserva de caso federal.

Respuesta.

Al respecto los actores plantean que han sido vencedores en un 100% razón por la cual la condena en costas es en base al principio general de la derrota y corresponde su rechazo.
Mantienen reserva de caso federal.

Tratamiento.

En atención a lo que he resuelto proponer al acuerdo, la modificación de la sentencia de grado, por imperio del art. 282 del C.Pr., costas y honorarios deben readecuarse, lo que provoca la abstracción del agravio.

IV.2. *Agravios <Persona 4>*.

En forma preliminar la codemandada expone que se adhiere a los agravios de <Persona 2> y asimismo en forma autónoma formula agravios que le son propios y procede a su desarrollo.

IV.2.i. En primer lugar considera que la sentencia es arbitraria y carece de fundamentación al momento de rechazar su excepción de falta de legitimación pasiva, sin existir ningún argumento fáctico jurídico que lo sustente, contrario a los principios constitucionales de debido proceso y defensa enjuicio, sin un análisis exhaustivo de la situación contractual específica de la fiadora.

Dice que la magistrada de grado sostuvo que la actuación de su representante en los primeros documentos contractuales y en las prórrogas posteriores sería indistinta, y que ello justificaría la extensión de la fianza a las obligaciones derivadas de las prórrogas no suscriptas por la fiadora. Pero omite analizar en profundidad la naturaleza accesoria de la fianza, la necesidad de consentimiento expreso para su prórroga y la ausencia de manifestación de su voluntad respecto de las últimas prórrogas contractuales. No se abordó ni valoró la prueba documental aportada, ni sus defensas específicas, limitándose el fallo a una afirmación dogmática sobre la supuesta continuidad de la garantía. Solicita se revoque la sentencia.

IV.2.ii. Como segundo agravio alega que la fianza se encontraba caduca, al no suscribir la última prórroga del contrato. Al no existir nexo entre los actores y su parte, no hay vinculación jurídica que pueda conducir a una condena en su contra, siendo que el supuesto de daños y perjuicios reclamados habría tenido lugar una vez finalizada la garantía que otorgó en el marco del contrato.

De las constancias de la causa surge que la garantía fue operativa hasta el día 14/05/2016 no siendo parte de las siguientes prórrogas entre las partes, lo cual fue omitido en el fallo. Desarrolla el concepto de fianza, sus requisitos, invoca

el art. 1596 del CCCN para argumentar que la magistrada desconoció el principio de autonomía de la voluntad y la exigencia de consentimiento expreso para la extensión de la garantía, ignorando las previsiones del CCCN. Pide se revoque la sentencia.

IV.2.iii. En tercer lugar se queja de que su parte y la demandada son personas jurídicas diferentes y la sentencia incurrió en un grave error al no distinguirlas adecuadamente. Cada una posee patrimonio, órganos y voluntad propia, por lo tanto la responsabilidad de la fiadora no puede presumirse ni extenderse por analogía, sino que debe surgir de un vínculo contractual claro y expreso. La circunstancia de que un representante haya intervenido en ambos contratos no autoriza a confundir las personas jurídicas ni a extender la responsabilidad de la fiadora más allá de los límites expresamente asumidos. Su admisión vulnera principios elementales del derecho societario y de las obligaciones, que constituyen un vicio grave de la sentencia y debe ser revocado.

IV.2.iv. En último lugar indica que hubo orfandad probatoria de los actores para comprobar la legitimación pasiva y la responsabilidad civil de su parte. Insiste en que el fallo es arbitrario y contradictorio al derecho vigente, sin que los accionantes hayan acreditado en forma fehaciente la existencia y vigencia de las obligaciones garantizadas por la fiadora al momento de los hechos, por ello se debe revocar la sentencia por resultar evidente la falta de legitimación pasiva que ostenta su parte. Mantiene reserva de caso federal.

Respuesta.

En forma unificada, la parte actora emite su responde a los agravios de la codemandada. Remite a los fundamentos brindados al contestar la excepción de falta de legitimación pasiva, e indica que solo desde lo formal podría ser cierto lo argumentado por la contraria.

Detalla que la firma <Persona 4> es parte del grupo económico <Persona 2>, donde comparten domicilio social, fiscal y directores conforme surge del Edicto n° 34541 de fecha 15/12/2020 y del Edicto n° 34402 de fecha 11/06/2020 ambos del Boletín Oficial de la República Argentina, incluso comparten el mismo letrado, los poderes acompañados están extendidos por <Persona 19> como presidenta de <Persona 4> y de <Persona 2>, poseen el mismo domicilio e incluso <Persona 4> se adhiere a la contestación de demanda de <Persona 2>.

Entiende que al ser sociedades controladas y vinculadas en los términos del art. 32 y 33 de la Ley 19550, es de aplicación el segundo párrafo del art. 54 de la norma, que establece que la actuación de la sociedad que encubra la consecución de fines extrasocietarios, constituya un mero recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de terceros, se imputará directamente a los socios o a los controlantes que la hicieron posible, quienes responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados.

Califica a <Persona 4> como mero instrumento formal controlado por <Persona 2> para violar la ley, el orden público, buena fe y frustrar sus derechos.

Señala que de la prueba surge que la recurrente suscribió la aceptación de oferta de prórroga de fecha 10/11/2015 y 10/11/2016, la que si bien en la aclaración dice <Persona 2>, quien firma es <Persona 20> (esposo de <Persona 19>) como apoderado de <Persona 4>, lo que deja a las claras el manejo sin distinciones más que formales de las distintas sociedades.

Expone que los daños reclamados, fueron provocados dentro de los plazos de la locación, y siendo claro que quien suscribe como fiador liso y llano y principal pagador, tiene legitimación pasiva para ser demandado en autos. Pide el rechazo de todos los agravios y mantiene reserva de caso federal.

Tratamiento.

La jueza de grado rechazó la excepción en el entendimiento de que <Persona 4> se constituyó como fiadora desde el 15/3/2006 hasta el 3/2/2020, por cuanto de la lectura de las cartas de oferta y aceptación, emerge con claridad que quien ofició como representante de la fiadora <Persona 4> en los primeros documentos suscriptos entre los contratantes, también suscribió los últimos documentos, por lo que su actuación se observa como indistinta para ambas firmas demandadas, lo que torna débil su argumento para fundar la defensa esgrimida.

Advierto que no es un hecho controvertido entre las partes que el contrato de locación se vio prorrogado varias veces, hasta el año 2016 en forma expresa y luego, hasta su restitución en febrero del año 2020, en forma tácita, y en este sentido, en atención a las expresas disposiciones del CCCN, asiste razón a la demandada y carece de legitimación sustancial, por no resultar garante de <Persona 2>, aun cuando se pretenda introducir en la contestación de agravios, que se trata de la misma persona (locataria y garante), por cuanto ello no ha sido planteado en la demanda a fin de que sea objeto de resolución judicial, implicando tales argumentos, una introducción argumentativa tardía en el caso.

Es que la fianza caduca con la extinción del contrato de locación y, en el caso de prórroga, el garante debe consentirla expresamente para que esa garantía sea oponible. Aun cuando se pretendiera –cosa que no ha sido fundamento ni del accionante ni de la jueza- que la garantía subsiste respecto a los daños reclamados en el caso, lo cierto es que la garantía dejó de existir en el última prórroga del año 2016 y los daños no pudieron datarse de esa fecha anterior, no hay prueba del tiempo en que ocurrieron los daños aquí condenados.

La regla general, es que el fiador, que se incorpora como tal en el marco de un contrato de locación para garantizar personalmente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por

el locatario, cesa automáticamente cuando el plazo locativo vence, exceptuándose el supuesto en que no se restituya el inmueble en su debido tiempo como producto del incumplimiento del locatario, lo que no es el caso por cuanto las partes no controvierten la ocupación consensuada del inmueble por la locadora, más allá de la última prórroga expresa, hasta febrero del 2020.

La norma es clara en cuanto a que ante la prórroga expresa o tácita de la vigencia del contrato, se requiere el consentimiento expreso del fiador para que quede obligado por el nuevo periodo contractual. Por ello, corresponde hacer lugar al agravio y a la excepción de falta de legitimación pasiva, debiéndose rechazar la demanda interpuesta en su contra.

IV.3. *Agravios sucesores de <Persona 1>.*

Los actores en su expresión de agravios identifican cuatro agravios, el primero de ellos referido a la partida daño moral; el segundo y tercero se refieren a la tasa de interés fijada, siendo que las temáticas ya han sido planteadas por <Persona 2>, por metodología práctica, los presentes fueron tratados al momento de resolver dichos agravios.

IV.3.i. En cuarto lugar se queja por la omisión de aplicar lo dispuesto por el art. 770 inc. b) del CCCN. Dice que en su escrito de demanda queda incluido con la alocución "…con más intereses, costas y costos del juicio…". Entiende que al ser una norma operativa, habiendo demandado judicialmente, corresponde calcular intereses desde la notificación de la demanda, en los términos de la norma citada. Requiere la revocación de la sentencia en lo que es materia de agravio.

Mantiene la reserva de caso federal.

Respuesta.

En su conteste los demandados lo califican como improcedente por la omisión de los accionantes de introducir la petición en

su escrito de demanda, tampoco ha sido pactado originalmente entre las partes y por ello no puede prosperar.

Entiende que el planteo es una reflexión tardía y persigue el quebrantamiento de las directivas de los arts. 274 y 280 del ordenamiento adjetivo y debe ser rechazado. Mantiene reserva de caso federal.

Tratamiento.

Debo señalar que al momento de producirse la restitución del inmueble y constatación de daños que aquí se condenan, ya se encontraba vigente la norma que viabiliza la posibilidad de solicitar la capitalización de los intereses desde la notificación de la demanda. Ahora, es sabido que se mantiene el principio de que no procede la capitalización anticipada de intereses salvo en los siguientes supuestos: 1) Cláusula expresa que autoriza el anatocismo; 2) Demanda judicial notificada, 3) Liquidación judicial de la obligación y mora del deudor en pagar.

Al respecto, ya en otras oportunidades he afirmado que el principio es que no se deben intereses de intereses, pero esa regla da lugar a excepciones establecidas expresamente en la ley, por voluntad del legislador, y en el caso (art. 770, inc. b, del CCCN) la excepción es haber tenido que demandar judicialmente una deuda, en principio de valor, que al ser cuantificada al tiempo más cercano al pago (aquí el pronunciamiento definitivo de primera instancia), recién allí se convierte en deuda de entregar sumas de dinero y nada obsta a la capitalización de los intereses devengados por la falta de pago del deudor al tiempo de notificación de la acción.

Entiendo que la norma pretende que la práctica consistente en la capitalización de intereses se desarrolle solo en puntuales situaciones en las que la misma no degenere en usura; es decir, que la misma no lleve a una consecuencia patrimonial que equivalga a un despojo del deudor, acrecentando la obligación que recae en cabeza del deudor hasta un límite que excede los de la moral y las buenas costumbres, situación que no se verifica

en el caso, aquí, entiendo procede la capitalización en la forma dispuesta, por cuanto la actora, solo a través de la demanda judicial, ha obtenido el reconocimiento de su derecho y la demandada debe responder con las consecuencias de su incumplimiento.

Así, en oportunidad de liquidar la condena, podrán capitalizarse los intereses dispuestos desde la restitución del inmueble (febrero del 2020) hasta la notificación de la demanda, única oportunidad, a la tasa pura anual del 6%, por cuanto no corresponde la activa al haberse cuantificado al tiempo más cercano al pago, como se dispusiera al tratar el agravio por los intereses dispuestos en la sentencia, importe que continuará devengando intereses conforme las distintas tasas dispuestas hasta su efectivo pago.

En consecuencia, conforme distinción que se efectúa, respecto a deudas de dinero y deudas de valor, en el convencimiento de que la ley no distingue entre ambas al momento de autorizar excepcionalmente la capitalización, entiendo corresponde su aplicación.

Ello así, por cuanto en opinión que comparto: "A modo conclusivo debemos precisar que en un país de arraigada inestabilidad monetaria la capitalización de intereses importa un mecanismo eficaz para evitar la especulación financiera. A través de ella se castiga al deudor remiso a hacer frente a su obligación legal, y constituye una recompensa para el acreedor que tuvo que transitar por un proceso judicial (incluida la liquidación judicial de la deuda), para poder efectivizar su crédito" (Jalil, Julián Emil, "El anatocismo en las acciones de daños y perjuicios", publicado en RCyS 2021-V, 20 TR La Ley AR/DOC/1949/2021). Conforme a ello, hago lugar al agravio y propondré modificar en este punto la sentencia de grado.

IV.4. *Regulación de honorarios*.

Observo que todas las partes del proceso se han agraviado por la regulación de honorarios recaída en autos.

IV.4.a. Así, el ingeniero <Persona 3> se agravio por considerar bajos los honorarios que le fueron regulados peticionado se corrija su monto en el 5% del monto de la sentencia, y asimismo por la exclusión del monto de condena fijado en dólares para su cálculo. Respecto al monto del proceso y su base regulatoria señaló que la magistrada ha provocado una escisión en clara violación a los arts. 5.a), 18, 21, 46 y 60 y en consecuencia le genera agravio. Existen dos montos de juicio diferentes, aplicando a los letrados de las partes la condena en pesos y dólares, y a los peritos solamente el primero de ellos.

Señala que la ley arancelaria, jurisprudencia en la materia y doctrina dicen que en un único proceso solo puede existir un único monto del juicio y no dos montos como sostiene la jueza con total arbitrariedad, injusticia y discriminación, transcribiendo la última parte del art. 60 de la ley arancelaria pero dando un "fundamento aparente" que no justifica su apartamiento de la norma y regula con otra base los honorarios de los peritos, aduciendo que esos son "desproporcionados", no así los de los letrados. De igual manera incumple con la carga del art. 49 de la ley arancelaria. En atención a la naturaleza y extensión de su trabajo, requiere se regule el máximo de 5% previsto en la norma.

El memorial mereció réplica de la codemandada <Persona 2>, quien inicia su descargo peticionando el rechazo de los agravios con costas.

Respecto al primer agravio alega que la jueza de grado no escindió el monto de condena, sino que como la ley arancelaria la faculta, estipuló que para el cómputo de los honorarios del perito se debía computar solamente el monto de la condena en pesos, encontrándose debidamente motivada con justificación jurídica en la normativa citada y el CCCN.

Agrega que su parte impugnó la totalidad de los honorarios por altos, y carentes de motivación, y que es claro que los honorarios de los letrados van a ser superiores a los de su parte y ocurre en todos los casos.

Luego refiere que en este caso se amerita la vulneración de los mínimos legales y el apartamiento de esos mínimos previstos en la ley arancelaria, por la alta desproporcionalidad entre las tareas efectuadas por el perito ingeniero y los montos regulados de honorarios en su favor, violando el principio de razonabilidad. Cita jurisprudencia, el segundo párrafo del art. 1255 del CCCN y el art. 60 de la ley arancelaria.

En relación al segundo agravio dice que no puede prosperar por cuanto el arancel porcentual del 3% ya es elevado y se encuentra cerca del máximo legal. Mantiene reserva de caso federal y la codemandada <Persona 4> adhiere a la contestación presentada por la codemandada, solicitando se den por reproducidos los argumentos allí expuestos.

IV.4.b. El consultor técnico también recurre la regulación de honorarios y se limita a efectuar apelación por altos a los honorarios porcentuales regulados a su favor, sin brindar mayores fundamentos.

IV.4.c. <Persona 2> de conformidad con lo prescripto por el art. 246 del C.Pr. segundo párrafo apela por altos la totalidad de honorarios regulados en el fallo y requiere su reducción. Fundamenta en que hubo falta de motivación de la regulación lo que descalifica a la sentencia como acto jurisdiccional válido de conformidad con el art. 46 de la ley arancelaria. En segundo lugar se queja por la elevada regulación de honorarios que resulta arbitraria sin justificación en las leyes locales. Agrega a lo manifestado previamente que lo resuelto se encuentra muy por encima de los máximos legales previstos en el art. 6 de la Ley XIII nro. 4, habiéndose excedido en relación a los honorarios del letrado de la parte actora en un 4%, los de su parte en un

3%, lo que resulta improcedente e ilegal, existiendo arbitrariedad manifiesta.

En tercer lugar, se agravia por la desproporción con las tareas que efectivamente desarrollaron todos los profesionales, que bajo ningún punto de vista, ni lógico ni legal, pueden retribuirse con las millonarias sumas reguladas. Señala que las circunstancias del caso ameritan la vulneración de los mínimos legales y el apartamiento de lo previsto en la ley arancelaria. Luego consigna los fundamentos que esgrimió al contestar el traslado de la expresión de agravios del Ing. <Persona 3> y solicita la reducción de los honorarios profesionales a los fines de alcanzar una retribución justa y razonable que no exceda los límites constitucionales analizados.

En última instancia y en forma subsidiaria para el caso que su planteo no proceda invoca violación al art. 730 del CCCN, el que establece categóricamente que los honorarios profesionales de todo tipo y correspondientes a la primera o única instancia, no debe exceder del 25% del monto de la sentencia. Mantiene reserva de caso federal.

IV.4.d. Apela <Persona 4> y adhiere a los fundamentos brindados por la codemandada, solicitando se den por reproducidos los argumentos allí expuestos. Mantiene la reserva de caso federal.

Corrido el pertinente traslado de ley, solamente el perito ingeniero efectúa su descargo, sosteniendo los fundamentos que ya expuso al momento de formular su apelación. Solicita, en caso de que se aplique lo normado por el art. 730 del CCCN, que se lo excluya por no superar sus honorarios regulados el monto máximo permitido, cuestión que no sucede con el letrado de la parte actora.

Tratamiento.

En atención a como he propuesto resolver, donde se ha modificado la sentencia de grado, por imperativo del art. 282

del C.Pr., tanto costas como honorarios deben ser readecuadas, por lo tanto, los recursos han devenido de abstracto tratamiento.

V. *Costas y honorarios*:

He sostenido en otras oportunidades que las costas constituyen, de alguna manera, un reintegro de gastos y no una sanción o pena a quien resultó perdidoso en la incidencia o en el pleito. Importan un resarcimiento de los gastos que ha debido soportar la parte que debió recurrir a la jurisdicción para obtener el reconocimiento de su derecho. Por ello, quien resulta perdidoso en un pleito, en general, cargará con las costas de manera que esos gastos causídicos no graviten negativamente en quien venció en el pleito" (Picón, Liliana N., "A propósito de las costas procesales", La Ley - Thompson Reuters, LL 0003/ 402080).

En atención a como propongo la resolución del recurso, respecto a las costas de primera instancia, donde se ha modificado la sentencia de grado, respecto a la acción intentada contra <Persona 2>, considero que mantiene su calidad de vencida y deben serle impuestas por imperio del art. 69 del C.Pr., respecto a las devengadas en cuanto a la acción que se rechaza respecto a <Persona 4> (garante), las costas deben ser impuestas al actor perdidoso, por los mismos motivos.

En cuanto a las costas de esta instancia, siendo que son recepcionados parcialmente los recursos de <Persona 2> y de los actores y totalmente el de <Persona 4> en carácter de garante, entiendo que deben ser impuestas en el orden causado, como justa distribución y en el entendimiento que les ha asistido la creencia de estar ajustados a derecho.

Respecto a los honorarios regulados a los profesionales por sus trabajos en la instancia de grado, entiendo en este punto que debe tomarse como monto del proceso el total condenado más sus intereses, cuantificando la suma en dólares, a la cotización oficial del BNA del tipo de cambio vendedor del día del efectivo

pago, conforme lo autoriza el art. 765 CCCN, más los intereses condenados, a las tasas puras y activas aquí dispuestas.

Así propondré regular los honorarios por los trabajos efectuados del Dr. <Persona 8> por su actuación como abogado de la parte actora en el 15%, del Dr. <Persona 9> como letrado apoderado de <Persona 2> en el 15%, del Dr. <Persona 9> como abogado apoderado de <Persona 4> en el 18%, del perito ingeniero oficial <Persona 3> en el 5% y del consultor técnico designado por <Persona 2>, <Persona 10> por su informe técnico observatorio de la pericial oficial en el 1%, en todos los casos porcentajes a calcular sobre el monto de la condena con más el IVA si correspondiera.

Por los trabajos efectuados en esta instancia, regulo los honorarios para el Dr. <Persona 8>, en el 25%, para el Dr. <Persona 9>, como apoderado de <Persona 2>, en el 28%, y como apoderado de <Persona 4>, en el 30%, a calcular sobre los fijados en la primera instancia, para la Dra. <Persona 21> en la suma equivalente en 8 (ocho) JUS, y para la Dra. <Persona 22> en la suma equivalente a dos (2) JUS, todos con más el IVA, de corresponder.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Pr tales razones, propongo al acuerdo:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por los actores y por <Persona 2> y modificar la Sentencia Definitiva n° 16/25, en cuanto a los rubros indemnizatorios, condenando el pago de daño material, la suma de $31.781.860 con más intereses a la tasa activa dispuesta en la sentencia de grado y conforme allí se dispone. Condenar el pago de la suma de U$S 100.000 en concepto de privación de uso, con más la tasa de interés dispuesta en la sentencia de grado que se devengará desde febrero del 2020 hasta su efectivo pago, más capitalización en los términos del art. 770 inc. b) del CCCN, todo ello conforme los considerandos respectivos.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por <Persona 4> en todas sus partes, haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva oportunamente impuesta y, en consecuencia, rechazar la demanda interpuesta en su contra.

3) Imponer las costas de ambas instancias en la forma propuesta en el considerando pertinente y regular los honorarios profesionales como allí se propone.

4) Tener presente las reservas del caso federal efectuadas por la actora y por las demandadas.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud de los recursos de apelación que contra la sentencia de grado interpusieran la parte actora (ID 1814081, agravios ID 1925747), las demandadas <Persona 4> (ID 1813733, agravios ID 1925654) y <Persona 2> (ID 1813727, agravios ID 1925652), y el perito ingeniero <Persona 3> (ID 1810707), el consultor técnico <Persona 10> (ID 1846393), y asimismo el letrado apoderado de las partes demandadas (ID 1813731 e ID 1813737), todos estos por los honorarios profesionales regulados. Corrido que fuera el traslado de los agravios, recibieron respuesta oportuna (ID 1949791, ID 1950551, ID 1954249, ID 1825521, ID 1825523, e ID 1829703).

I. *Análisis de los agravios. Solución*.

Así, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191).

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V n° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; y toda vez que en el marco del voto precedente se ha efectuado la reseña de los antecedentes, de los hechos de la causa, como asimismo de los agravios que fueran expresados por las partes apelantes, me remitiré expresamente a lo ya expuesto sobre aquellos puntos, en resguardo de los principios de celeridad, economía procesal y tutela judicial efectiva.

Luego, habiendo efectuado un análisis detallado del caso y de las quejas de los recurrentes, y a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia de que comparto los fundamentos de la solución dada a los mismos en los puntos IV.1.i., IV.1.ii., IV.1.iii., IV.1.iv., IV.1.v., IV.1.vi., IV.1.vii., IV.1.viii., IV.1.ix., IV.2.i., IV.2.ii., IV.2.iii., IV.2.iv., IV.3.i., como así también en los puntos IV.1.ix., IV.4.a., IV.4.b., IV.4.c., y IV.4.d. –costas y honorarios-, por la primera votante Dra. María Marta Nieto.

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, como por la demandada <Persona 2>, revocando lo resuelto en la sentencia de grado respecto de los rubros indemnizatorios que se individualizan, y así condenando al pago por daño material en la suma de $31.781.860, con más intereses a la tasa activa dispuesta en la sentencia de grado y conforme allí se dispone; y por privación de uso en la suma de U$S 100.000, con más la tasa de interés dispuesta en la sentencia de grado desde febrero de 2020 hasta su efectivo pago,

todo ello con más la capitalización dispuesta en el art. 770 inc. b CCCN.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por <Persona 4> en todas sus partes, haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva y, en consecuencia, rechazar la demanda incoada en su contra.

3) Mantener las costas de la instancia de grado como fueran impuestas en la sentencia respecto de la demanda promovida contra <Persona 2>, y respecto de aquella interpuesta contra <Persona 4>, imponerlas a la parte actora, ello en virtud del principio general de la derrota. Las correspondientes a las labores ante esta alzada, y en atención a como se decide, se imponen en el orden causado (arts. 69 y 282 CPCCCh).

4) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes conforme las pautas establecidas en la legislación especial –Ley XIII n° 4 DJP-. Así, por las tareas en la instancia de grado, para el Dr. <Persona 8>, en el 15%, para el Dr. <Persona 9>, como apoderado de <Persona 2>, en el 15%, y como apoderado de <Persona 4>, en el 18%, para el perito ingeniero <Persona 3>, en el 5%, y para el consultor técnico <Persona 10>, en el 1%, en todos los casos a calcular sobre el monto de condena, y con más el IVA, de corresponder. Por la labor en esta etapa de revisión, se regulan, para el Dr. <Persona 8>, en el 25%, para el Dr. <Persona 9>, como apoderado de <Persona 2>, en el 28%, y como apoderado de <Persona 4>, en el 30%, a calcular sobre los fijados en la primera instancia, para la Dra. <Persona 21> en la suma equivalente en 8 (ocho) JUS, y para la Dra. <Persona 22> en la suma equivalente a dos (2) JUS, todos con más el IVA, de corresponder.

5) Tener presentes las reservas del caso federal efectuadas.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión

se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

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

1) Hacer lugar parcialmente a los recursos de apelación deducidos por los actores y por <Persona 2>.

2) Modificar la Sentencia Definitiva n° 16/25 en cuanto a los rubros indemnizatorios, condenando el pago por daño material la suma de treinta y un millones setecientos ochenta y un mil ochocientos sesenta pesos ($31.781.860) con más intereses a la tasa activa dispuesta en la sentencia de grado y conforme allí se dispone; asimismo, condenar el pago de la suma de cien mil dóares (U$S 100.000) en concepto de privación de uso, con más la tasa de interés dispuesta en la sentencia de grado que se devengará desde febrero del 2020 hasta su efectivo pago, más capitalización en los términos del art. 770 inc. b) del CCCN, todo ello conforme los considerandos respectivos.

3) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por <Persona 4> en todas sus partes, haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva oportunamente impuesta y, en consecuencia, rechazar la demanda interpuesta en su contra.

4) Imponer las costas de primera instancia por la acción contra <Persona 2>, a la demandada, y por la acción contra <Persona 4>, a la actora.

5) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia al Dr. <Persona 8> por su actuación como abogado de la parte actora en el quince por ciento (15%), al Dr. <Persona 9> como letrado apoderado de <Persona 2> en el quince por ciento (15%), del Dr. <Persona 9> como abogado apoderado de <Persona 4> en el dieciocho por ciento (18%), al perito ingeniero oficial <Persona 3> en el cinco por ciento (5%) y al consultor técnico designado por <Persona 2>, <Persona 10> por su informe técnico observatorio de la pericial

oficial en el uno por ciento (1%), porcentajes a calcular sobre el monto del juicio determinado según el considerando pertinente, con más el IVA si correspondiera.

6) Imponer por su orden las costas de la alzada.

7) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al el Dr. <Persona 8> en el veinticinco por ciento (25%), al Dr. <Persona 9>, como apoderado de <Persona 2>, en el veintiocho por ciento (28%), y como apoderado de <Persona 4>, en el treinta por ciento (30%), a calcular sobre los fijados en la primera instancia, a la Dra. <Persona 21> en la suma equivalente a 8 (ocho) JUS y a la Dra. <Persona 22> en la suma equivalente a dos (2) JUS, todos con más el IVA, de corresponder.

8) Tener presente las reservas del caso federal efectuadas por la actora y por las demandadas.

9) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 88 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"