Puerto Madryn, septiembre de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO

Estos autos caratulados: **"<Persona 4> c/ <Persona 3> s/ Inc. Fijación Canon Locativo" Expte. 308 Año 2025**, venidos del Juzgado de Familia Nº 1 (Expte. Nº 986/2024) por haber interpuesto el demandado, el día 28/06/25 recurso de apelación contra la Sentencia Interlocutoria registrada bajo Nº 491/25 y su aclaratoria registrada bajo n° 509/25.

I. La Sra. Magistrada de grado resuelve: *"Fijar un canon locativo por el uso de la vivienda sita en <Lugar 1> de esta ciudad, a cargo del Sr. <Persona 3>, en la suma de pesos trescientos cinco mil ($305.000) mensuales, ajustable cuatrimestralmente por el ICL (índice de contrato de locación) que publica el BCRA en su página oficial, a abonar del 1 al 10 de cada mes, comenzándose a contar dicho plazo a partir del mes de mayo/25. Dicha suma es debida desde que se le notificó al demandado el reclamo judicial, esto es, desde el 31 de octubre de 2023. Asimismo, de existir cánones locativos impagos devengados durante la tramitación del proceso, para su liquidación se aplicará el interés compensatorio anual del 20%, desde el respectivo vencimiento hasta la fecha de la presente resolución, y de ahí en adelante, la tasa activa del <Persona 7> hasta su efectivo pago; todo ello, conforme los términos de los considerandos segundo y tercero".*

A pedido de parte dicta una sentencia aclaratoria a la antes mencionada la cual establece: "*1.- Aclarar que el canon locativo de $305.000, es debido por el Sr. <Persona 3> desde el día 31 de octubre de 2023 (fecha de notificación de la demanda). 2.- Aclarar que el canon locativo de $305.000 deberá actualizarse cada 4 meses, plazo que se cuenta desde mayo/2025. Así las cosas, la primera actualización deberá efectuarse en el mes de septiembre/25, y abonarse entre el 1 y el 10 de dicho mes. 3.- Aclarar que los cánones locativos impagos -devengados durante la tramitación del presente proceso-, se actualizarán conforme dos tasas de interés. Desde el*

vencimiento de cada obligación hasta el 23.06.25 por la tasa del 20% anual, y desde el 24.06.25 hasta su efectivo pago por la tasa activa del <Persona 7>…" Contra dicha resolución se alza el demandado, quien apela el día 23/06/25, fundando su memorial el día 21/07/24.

Le causa agravio el hecho en que la Sra. jueza de grado se equivocó al consignar la fecha desde que es debido el canon locativo. Ello por cuanto la petición se produjo con fecha 31/10/24 y no desde el año 2023.

Indica que el despacho inicial del expediente está fechado el 21/100/24, por lo que nunca la notificación de la demanda se pudo producir en el año 2023.

Señala que a efectos de determinar el valor del monto locativo debe tenerse presente el importe promedio de un alquiler mensual al tiempo que se determina, pues es justamente el precio medio de costo de mercado de alquiler lo que fija u orienta a determinar un canon locativo o renta compensatoria.

De allí que destaca que no sólo debe corregirse el año desde que se debe la renta, sino también que el valor al 31 de octubre de 2024 no era de $ 610.000 sino un monto mucho menor.

Indica que no se produjo prueba alguna de cuánto era el importe locativo al momento de presentar la demanda, por lo que solicita que se fije en el 50 % de lo solicitado en el libelo de inicio, es decir $ 230.000.

En fecha 02/08/25 contesta el memorial de agravios la actora.

Manifiesta que es cierto el error en el que incurrió la Magistrada a quo respecto a la fecha desde que se debe el canon locativo.

Solicita se rechace el pedido de reducción del valor del canon locativo a abonar.

II. Adentrándonos en el estudio de las presentes actuaciones observamos que le asiste razón al demandado en relación a la fecha desde que se debe el canon locativo.

Nótese que de la documental agregada y de los propios dichos de la actora, el Sr. <Persona 6> venía abonando el monto del alquiler, solicitando la <Persona 5> una actualización del mismo. Ello fue planteado en el mes de octubre de 2024.

De allí, que, no existiendo controversias en este punto entre la actora y el demandado y comprobado todo ello en las constancias de autos, corresponde revocar lo resuelto por la Sra. Jueza a quo en lo que respecta a ese agravio.

En relación al monto fijado por la a quo como canon locativo, es de destacar que de la compulsa de las actuaciones se colige que nada dijo el demando respecto a la pericia presentada en autos por el perito tasador. De allí que hoy no puede agraviarse y traer a discusión una cuestión que se encuentra firme y consentida.

Sostiene el quejoso que no existió prueba respecto del monto que debió abonarse en los períodos anteriores, pero al presentarse la pericia, la Sra. Jueza a quo corrió traslado de la misma guardando absoluto silencio el demandado.

En atención al análisis de las constancias obrantes en las presentes actuaciones, corresponde referirse al principio de preclusión, cuyo fundamento consiste en que diversas etapas de un proceso se desarrollan en forma sucesiva mediante la clausura definitiva de cada una de ellas. De tal forma se impide el regreso a ciclos procesales ya extinguidos, por no haberse observado el orden u oportunidad que otorga la ley para la realización de un acto o, por haberse ejercido ya una vez, válidamente, esa facultad. Es decir que por efecto de este principio se extingue la opción de ejecutar un acto para toda otra situación que se dé dentro de un proceso.

Así se ha expuesto *"...la preclusión es un estadio procesal que supone la clausura del anterior, de tal manera, los actos procesales cumplidos quedan firmes y no puede volverse sobre ellos..."* (ALSINA, "*Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal*

Civil y Comercial", t° I pag. 454, Ed. Ediar, 1956,). De tal modo los actos que componen el proceso se suceden e incorporan en el orden previsto, quedando sus efectos fijados de forma irrevocable, por lo que la reedición de estadios cumplidos resulta improcedente, en tanto de otro modo se rebasarían las pautas mínimas de orden y seguridad que el desarrollo de todo juicio requiere (cfr. PALACIO, "*Derecho Procesal Civil*", t° I, pág. 278).

Por lo expuesto, al no haber el demandado impugnado o solicitado explicaciones o ampliación de la pericia presentada en autos que fijaba el monto locativo, la misma quedó firme y consentida, por lo que no puede reeditarse mediante la presentación en análisis.

En aras del principio de seguridad jurídica es evidente que el apelante no puede pretender retrotraer el estado del juicio a etapas ya firmes y concluidas, ignorando los efectos que la preclusión ha generado ya sobre sus posibilidades de acción, evitando la incertidumbre de la reedición infinita del litigio.

Desde tal perspectiva, ha de tenerse presente que la preclusión impide que en un proceso se retrograden etapas y actos para discutir algo ya superado, o que se reabran plazos procesales transcurridos, o que se rehabiliten facultades procesales después de vencidos los límites legales para su ejercicio (cfr. CSJN, 10.12.96 "*Santa Coloma María Teresa y otras c /Aráoz Jorge Santiago y otros*", t°. 319 f°. 3015).

En tal orden de ideas se ha dicho que "*Infringe el principio de preclusión la decisión que altera una anterior firme*" (SCBA C 106650 S 26/06/2013). "*La preclusión opera como un impedimento o una imposibilidad de reeditar las cuestiones que ya han sido objeto de tratamiento y resolución anterior, principio procesal que viene impuesto en aras de la seguridad que debe existir en todo proceso judicial. La preclusión y la cosa juzgada se encuentran en sintonía para dar una respuesta axiológica en función del valor seguridad*" (SCBA C 90757 S 01/02/2011).

En definitiva, de los argumentos de la petición en tratamiento surge que no se dan los supuestos indicados para proceder a la solicitud del recurrente, por lo que no corresponde hacer lugar a la misma.

III. Las costas de esta instancia se imponen al demandado (art. 69 CPCC); regulándose los honorarios profesionales correspondientes a la Ab. <Persona 1> en diez (10) JUS, y los del <Persona 2> en ocho (8) Jus, ambos con más IVA si correspondiere (arts. 5, 7, 13 y concordantes Ley XIII N° 4).
Por todo lo expuesto, la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn:

R E S U E L V E:

1) REVOCAR la fecha desde que se debe el canon locativo que fuera fijada en las Sentencias Interlocutorias registradas bajo Nº 491/25 y 509/25 en todo cuanto ha sido materia de agravios. En consecuencia, el canon locativo es debido desde la fecha de la notificación de la demanda 31 de octubre de 2024.

2) CONFIRMAR el monto del canon locativo fijado en las Sentencias Interlocutorias registradas bajo Nº 491/25 y 509/25 en todo cuanto ha sido materia de agravios.

3) IMPONER las costas de esta instancia al demandado (art. 69 CPCC).

4) REGULAR los honorarios profesionales correspondientes a la Ab. <Persona 1> en diez (10) JUS, y los del <Persona 2> en ocho (8) Jus, ambos con más IVA si correspondiere (arts. 5, 7, 13 y concordantes Ley XIII N° 4).

5) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

La presente es dictada por dos vocales por concordar con la solución del caso y haber alcanzado mayoría.

Registrada bajo el N° /25 SIF.