000219/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, al día primero del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert y la vicepresidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5 y auto de fecha 27 de octubre de 2025), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 6> y otros c/ <Persona 12> SRL s/ ORDINARIO (Cobro de Pesos)", expte. nro. 219/25,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 10.229/18), y atento al resultado del sorteo de fecha 24 de septiembre de 2025 y auto de fecha 29 de octubre de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia Definitiva nro. 32/25 de fecha 27 de febrero de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. *El fallo apelado*:

Mediante SD n° 32/25, del 27/02/25, la magistrada de grado rechazó la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada e hizo lugar totalmente a la demanda instaurada por la parte actora, condenando a <Persona 13> S.R.L. a abonar en el plazo de diez (10)

días hábiles de quedar firme la presente a <Persona 6>, <Persona 14> <Persona 1>, <Persona 5> y <Persona 9>, los siguientes montos: i) por el período mayo a diciembre de 2013, la suma mensual de tres mil ciento quince pesos con setenta y cinco centavos ($3.115,75); ii) por el período enero a junio de 2014, la suma mensual de quince mil noventa y siete pesos ($15.097); iii) por el período de julio a diciembre de 2014, la suma mensual de treinta y un mil noventa y siete pesos ($31.097); iv) por el período de enero a mayo de 2015, la suma mensual de treinta y tres mil trescientos once pesos ($33.311), más intereses a la tasa activa para operaciones de descuento de documentos comerciales del <Persona 15> S.A. contados desde el día 15 de cada mes viabilizado y hasta el día de su efectivo pago, debiendo repartirse las sumas viabilizadas en el 50% a favor de la cónyuge supérstite y el restante 50% dividido en partes iguales a los 4 hijos herederos, en relación a quien fuera <Persona 8>; todo ello conforme lo resuelto y según las pautas establecidas en el Considerando I. Impuso las costas a la demandada vencida, y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

I.1. *Recursos*:

Contra el fallo se alzó la demandada mediante ID 1819887, concedido mediante resolución del 28/02/25, desistido luego mediante ID 1871670; y la actora mediante Id 1834454, concedido mediante resolución del 18/03/25, obrando expresión de agravios mediante ID 1879833, que mereció réplica de la contraria mediante ID 1903972.

I.2. *Antecedentes*:

En lo que aquí resulta atinente, se presentaron <Persona 6>, <Persona 14> <Persona 1>, <Persona 5> y <Persona 9>, mediante letrados apoderados, y promueven demanda contra <Persona 13> S.R.L. por la suma de $477.800 o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en concepto de daños y perjuicios ocasionados por la ocupación ilegítima del inmueble ubicado en la <Lugar 1> esquina <Lugar 2> de esta ciudad, más intereses. Explican que su legitimación activa dimana de su carácter de herederos y cónyuge supérstite de <Persona 8> declarados en la sucesión que tramitó en el expte. n° 2506/2015, como asimismo los presentes guardan conexidad con la acción de desalojo que tramitó en el expte. n° 759/2013, en el que se hizo lugar a la demanda condenando a las demandadas a desalojar el inmueble. Relatan los hechos en los que fundan su pretensión, detallan las partidas indemnizatorias que componen su reclamo, acompañan documental, ofrecen prueba, fundan en derecho y peticionan. Formulan reserva del caso federal.

A su turno se presenta <Persona 13> S.R.L. mediante letrado apoderado y contesta demanda. Controvierte la plataforma fáctica del caso. Opone la defensa de falta de legitimación activa. Relata su versión de los hechos, funda su defensa, impugna la procedencia y extensión de las partidas indemnizatorias reclamadas en la demanda, acompaña documental, ofrece prueba y solicita el rechazo de la acción.

Oportunamente, la parte actora contesta la defensa de falta de legitimación activa, solicitando su rechazo. Funda su defensa.

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

II. *Agravios de la actora*:

En único agravio se queja la actora por la cuantificación de la indemnización por lucro cesante a valores de mercado de los años 2013, 2014 y 2015, con más intereses, sin tener en cuenta la inflación que viene atravesando nuestro país en los últimos años.

Sostiene que se trata de una obligación de valor, y en consecuencia la indemnización debió fijarse a valores actuales, al momento más próximo al pago. Acusa violación al principio de reparación plena y de su derecho de propiedad.

Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo de su posición, y peticiona se cuantifique la indemnización por lucro cesante por la ocupación indebida del inmueble, estableciendo pautas para su determinación en el momento de la ejecución de la sentencia, designando un perito tasador que determine el valor de plaza actual de locación del inmueble.

II.1. *Réplica de los agravios*:

La parte demandada peticiona se desestimen los agravios de su contraria por los fundamentos que invoca, a los cuales remito y tengo presentes para resolver, solicitando se rechace el recurso interpuesto por la actora y se confirme el fallo de la anterior instancia en lo que ha sido materia de agravios, con costas.

III. *Tratamiento de los agravios*:

En forma previa, y ante el petitorio –pto.2- de la demandada de declaración de insuficiencia del recurso, corresponde destacar el criterio amplio sostenido por

esta Cámara en la materia y la jurisprudencia en general, sobre la base del respeto por la defensa en juicio. En este sentido, toda vez que la apelante individualiza los motivos de su disconformidad, teniendo en cuenta la gravedad de los efectos que pudiera irrogar la declaración de deserción del recurso, entiendo no procede acceder a dicha petición.

Es que la apreciación que debe realizar la alzada respecto del agravio y los fundamentos sobre los que se edifica, debe efectuarse con criterio amplio y, ante la duda, corresponde dar tratamiento al recurso por ser esta la interpretación más acorde y que más se armoniza con la garantía de defensa en juicio. Por más breve que sea la expresión de agravios, si cumple su finalidad, no se le puede endilgar insuficiencia ("<Persona 11>, <Persona 10> y otros vs. Superior Gobierno de la Provincia de Entre Ríos s. Sumario - Ejecución de sentencia" - STJ, Entre Ríos, 17/02/2020, Rubinzal Online, 8045, RC J 3459/20).

Sentado esto, la accionante se agravia por la cuantificación de la indemnización por lucro cesante a valores históricos. Considera que ello no compensa el daño real, afectándose el principio de la reparación plena, con vulneración a su derecho de propiedad por efecto de la inflación. Destaca que se trata de una obligación de valor y solicita se determine la indemnización a valores actuales en la etapa de ejecución de sentencia, previa pericia en tasación.

Analizados los fundamentos expuestos por el apelante, encuentro dos obstáculos al progreso de la queja, la primera es el respeto al principio de congruencia procesal y la segunda, la falta de

demostración concreta del perjuicio que dice sufrir el quejoso, como consecuencia de la sentencia.

Al respecto, suelo recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia, existiendo una serie de campos de actividad de los que no puede exceder el tribunal *ad quem*, limitación que –entre otros aspectos– resulta ser absoluta en tanto no puede conocer, sino en la medida de los agravios planteados; ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del juez *a quo*; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte (Rivas, Adolfo A., *Tratado de los recursos ordinarios*, T° 2, p. 841/854, Abaco, 1991). El tribunal de alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es solo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala F, LL 35-858-S).

En función de esta mentada congruencia, advierto que la actora pretende introducir en esta instancia cuestiones que no fueron planteadas en el objeto de la demanda, apartándose de lo solicitado expresamente en

su libelo de inicio, y que no fue materia de controversia inicial entre las partes.

En efecto, la sentencia de grado hizo lugar en su totalidad a la demanda, en la que se solicitó expresamente "... la suma de pesos cuatrocientos setenta y siete mil ochocientos ($477.800), o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse... en concepto de daños y perjuicios ocasionados por la ocupación ilegítima del inmueble ubicado en <Lugar 1> esquina <Lugar 2> de la ciudad de Comodoro Rivadavia, con más los intereses a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, calculados desde la mora hasta el efectivo pago...".

Es decir que la actora obtuvo plena satisfacción de lo requerido, fijándose el valor de los alquileres sobre la base de los cuales se calculó la indemnización, teniendo en cuenta la pericia de tasación producida también a pedido de la actora (ofrecida en el pto. VI de la demanda), que fue consentida por las partes, e inclusive la magistrada de grado estableció una tasa de interés más alta que la solicitada.

Téngase en cuenta que el contrato se celebró en fecha 14/9/2009, venció en fecha 30/9/2012, la demanda se inició en fecha 10/2/2017 y se sujetó su resultado a la pericia en tasación realizada en fecha 16/6/22, la cual, vale destacar, no fue cuestionada por el actor, sea vía pedido de explicaciones o impugnación alguna.

La invocación en esta instancia del art. 772 CCCN pudo hacerse expresamente al momento de la demanda, previendo el tiempo de duración de los procesos, tanto más cuando la demanda se inició en plena vigencia del nuevo ordenamiento civil y comercial, y a casi cuatro

años del primero de los períodos locativos reclamados, demostrando, si así lo entendía, el perjuicio dinerario sufrido y efectuando los interrogantes pertinentes al perito tasador para que así lo plasmara en la pericia.

Tampoco fue suplida esta omisión al momento de obtener el dictamen pericial. Entonces el "valor histórico" al que refiere, es el que surge de los puntos de pericia solicitados, sin que el interesado, reitero, hubiera solicitado, al ofrecer la prueba, su demostración actualizada a la fecha del dictamen, a fin de arrimar al proceso elementos de convicción al juzgador para determinar cabalmente la indemnización que pretendía, tanto más cuando la pericia data del año 2022 y contaba con los elementos para obtener la información que ahora postula para la etapa de ejecución de sentencia.

En este sentido, la pretensión de designar nuevamente un perito tasador para el momento de ejecución de sentencia, sella la suerte del recurso y demuestra por sí sola la falencia probatoria incurrida en la pericia practicada, así como la ausencia de otros medios probatorios obrantes en la causa que los tenidos en cuenta por la jueza *a quo*, excediendo a mi criterio las facultades que otorga el art. 167 C.Proc. y resultando además improcedente el ofrecimiento de prueba para la etapa procesal indicada (arts. 364, 263 inc.2 y cctes. C.Proc.).

Entonces, no solo que la prueba ofrecida resultó insuficiente para cuantificar el perjuicio invocado, sino que más allá de su retórica de carácter general sobre las obligaciones de valor, debió haber demostrado al menos en esta instancia el quejoso, la medida de su

perjuicio frente a lo resuelto por el juzgador y la alegada inflación, lo que en modo alguno surge del memorial, deviniendo de esta forma su queja, vacía de contenido.

En este sentido, el cumplimiento de los principios que hacen a la reparación plena, no puede confundirse con una actividad del juzgador destinada a suplir las omisiones en que incurrieran las partes, sean al formular la pretensión, sean de carácter probatorio, en tanto en dicha actividad se encuentra comprometida la observancia al principio de congruencia que el sentenciante debe conjugar con su función jurisdiccional, a fin de no vulnerar el derecho de defensa de las partes y las reglas del debido proceso.

Por las razones expuestas, se rechaza el agravio.

IV. *Solución del caso*:

Llegado a este estadio, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora, confirmando la sentencia de grado en lo que fuera materia de agravios.

IV.1. *Costas y honorarios*:

Las costas de esta instancia se impondrán a la actora recurrente vencida, regulando los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, de la actora, conjuntamente, en un 25% y de la demandada en un 30%, en ambos casos, de lo fijado para la primera instancia, con más el IVA de corresponder (art. 69 C.Pr. y art. 13 de la Ley XIII-nro.4). Así lo voto.

IV.2. A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora.

2) Costas de esta instancia a la actora vencida, regulando los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, por la actora, <Persona 2> y <Persona 7>, conjuntamente, en un 25% y por la demandada, <Persona 3>, en un 30%, en ambos casos de lo fijado en la primera instancia, con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

I. Los antecedentes del caso, el fallo y el contenido del memorial de los recurrentes han sido reseñados por quien abre el acuerdo, razón por la que no efectuaré reiteraciones estériles, salvo la enunciación de los agravios a fin de seguir una línea expositiva.

La actora en único agravio se alzó contra la cuantificación del daño por ocupación ilegitima del inmueble, al momento de la ocupación (periodo comprendido entre mayo de 2013 a diciembre de 2015), sosteniendo que se trata de una deuda de valor y que los montos condenados no cumplen con la reparación plena, toda vez que soslaya el terrible contexto inflacionario de los últimos años. Peticiona que la ganancia perdida sea cuantificada a valores actuales en el momento más próximo al pago, en la ejecución de sentencia.

La colega prevotante rechaza el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, por varios motivos: no respeta el principio de congruencia, la actora obtuvo lo pretendido al demandar fijando el valor de los alquileres de acuerdo a los puntos periciales ofrecidos por la propia actora, no corregidos ni cuestionados en el devenir de la litis, la tardía invocación del art. 772 CCCN a pesar de la vigencia del nuevo código al momento de demandar, y la falta ausencia

de demostración de la medida del perjuicio que invoca frente a la alegada inflación, sin que le corresponda al juzgador, bajo el pretexto de una reparación plena, suplir las omisiones en que incurrieran las partes, a costa del debido proceso y derecho de defensa.

Constatados tales extremos, las constancias de la causa, la prueba ofrecida y producida a instancias del recurrente, el análisis de la sentencia recurrida y analizada la normativa vigente a esta hora en relación al dictado de las sentencias provenientes del Acuerdo Plenario 5394/2025, de fecha 12/02/2025 y Ley V n° 203 (art. 3), adhiero a tales fundamentos expresados por la primera votante en los parágrafos que componen el considerando III de su voto, rechazando los agravios expresados por la actora en contra de la sentencia mediante escrito ID 1834454 y fundado en presentación 1879833.

Ninguna otra solución corresponde al caso, pues el actor expresamente demandó una suma determinada por los alquileres impagos, determinando el monto conforme a una valuación de una inmobiliaria local del valor de los alquileres vigentes durante el "periodo que se ocupó indebidamente" (ver párrafo 2, hoja 37) y sujetándolo a "lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse" (objeto de la demanda) y coherentemente con esa petición y reafirmándola, ofreció prueba pericial para que un martillero verifique "precios de plaza del periodo Mayo de 2015 (debió decir 2013) a Diciembre de 2015". Producida la prueba en tales términos, fue consentida. Siendo todo ello así, mal puede pretender ahora la determinación del daño solicitado como una deuda de

valor, sin siquiera demostrar la entidad del daño que invoca.

Por otro lado, la resolución propuesta también se adecua a los criterios que hemos sostenido con anterioridad (SD "CyC" 48/2024 entre otras), en el sentido de la congruencia entre lo peticionado y lo probado; que solo la concreción numérica de la decisión judicial podría haber advertido sobre la inequidad, extremo que el recurrente no satisfizo y que puede estar sometida a amenaza de errores que con frecuencia son inadvertidos y convierten a una sentencia conceptualmente buena en una injusticia. Aun cuando el proceso inflacionario no se desconoce, no existen pruebas que respalden una postura diferente a la sustentada por la jueza *a quo*, pues no existe en la causa y no proporcionó el recurrente, parámetro alguno para corregir la distorsión que acusa y no concreta.

En definitiva adhiero a la solución propuesta.

II. *Costas y honorarios*:

En atención a como se resuelve, el art. 69 del C.Pr. determina que las costas de esta instancia deben imponerse a la parte actora vencida.

En cuanto a los honorarios de esta instancia y teniendo en cuenta la escala prevista en el art. 13 de la ley arancelaria, adhiero a la regulación propuesta de honorarios al <Persona 3> en el 30% y a los <Persona 2> y <Persona 7> en el 25%, en ambos casos de los honorarios que se les regularon en la primera instancia. En todos los casos con más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en escrito electrónico ID 1819887 y fundado en presentación ID 1879833 y confirmar la Sentencia Definitiva nro. 32/25 de la Oficina de Gestión Unificada Civil y Comercial.

2) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

3) Regular honorarios en la forma propuesta.

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en escrito electrónico ID 1819887 y fundado en presentación ID 1879833 y confirmar la Sentencia Definitiva nro. 32/25 de la Oficina de Gestión Unificada Civil y Comercial.

2) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al <Persona 3> en el treinta por ciento (30%) y a los <Persona 2> y <Persona 7>, conjuntamente, en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 104 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"