000789/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los catorce días del mes de abril del año dos mil veintiséis, 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 del Dr. <Persona 9> (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> y Otros c/ <Persona 2> y Otros s/Daños y perjuicios", expte. nro. 789/2025,** venidos de La Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (expte. nro.), y atento al resultado del sorteo de fecha 29 de diciembre de 2026 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. <Persona 9> y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 137/2025 de fecha 07 de agosto de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

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

1. *El fallo apelado*:

Mediante SD N° 137/25, del 07/08/25, el magistrado de grado hizo lugar parcialmente a la demanda que <Persona 1> y <Persona 3> entablaron en contra de <Persona 2> y de <Persona 4> y en consecuencia, condenó solidariamente a los accionados a abonarle a las actoras, dentro del plazo de diez días, la suma de $19.159.020,4 más intereses. Impuso las costas a los demandados vencidos y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

I. 1.*Recursos*:

Contra el fallo se alzó la actora mediante ID 2014171 y los codemandados mediante ID 2017264, concedidos mediante resolución del 20/08/25, obrando expresión de agravios de la actora en ID 2052921, que mereció réplica de la contraria en ID 2069576; y expresión de agravios de las codemandadas <Persona 4> y <Persona 2>, mediante ID 2051872, que mereció réplica de la contraria en ID 2067826.

I.2.*Antecedentes*:

En lo que aquí resulta atinente, se presentan <Persona 1> y de <Persona 3>, mediante sus letrados apoderados y promueven demanda en contra de <Persona 2> y de <Persona 4>; a efectos que se las condene a pagarles la suma de $15.897.633,06 más intereses. Relatan los hechos en los que fundan su pretensión, cuantifican los rubros indemnizatorios reclamados, fundan en derecho y ofrecen prueba, reservan caso federal y peticionan.

A su turno se presentó <Persona 2>, mediante su letrado apoderado y contesta demanda solicitando su rechazo. Controvierte la plataforma fáctica del caso, expone su versión de los hechos, funda su defensa, impugna la procedencia y extensión de las partidas indemnizatorias pretendidas, ofrece prueba, formula reserva de caso federal y peticiona.

Oportunamente se presentó <Persona 4> con patrocinio letrado y contestó el traslado de la demanda en términos sustancialmente análogos a los empleados por <Persona 2>. Ofrece prueba, formula reserva de caso federal, impugna liquidación y peticiona.

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

II. *Agravios de las demandadas* -<Persona 4> y <Persona 2>-.

II.1.a. En su primer agravio, sostiene que la sentencia es arbitraria, dado que presume responsabilidad sin prueba del nexo causal, violando el art. 1737 CCCN.

Asevera que no existe prueba que vincule el estado del inmueble al obrar de los demandados, concluyendo en que el fallo presume causalidad donde no la hay.

II.1.b. En su segundo agravio, se queja de la valoración de la prueba pericial y documental.

Señala que el fallo confiere eficacia casi absoluta al acta notarial y al informe del ing. <Persona 5>, cuando el acta notarial solo constató el estado del inmueble al momento de la restitución, sin determinar el origen ni la antigüedad de los daños, destacando que un escribano no es perito en ingeniería.

Alega además que la pericia técnica carece de rigor, al no discriminar entre deterioros imputables al paso del tiempo y aquellos atribuibles a un eventual incumplimiento locativo.

En el mismo agravio, insiste con la ausencia de acreditación del nexo causal. Sostiene que los daños pudieron provenir de factores externos, de la antigüedad del inmueble o de la falta de mantenimiento estructural por parte de los locadores.

II.1.c. En su tercer agravio, critica la cuantificación de la indemnización, que considera desproporcionada.

Destaca que la indemnización fijada se basa en presupuestos unilaterales acompañados por la actora, sin contraste con los valores de mercado ni con pericial oficial sobre este punto.

Apunta además que se incluyeron gastos hipotéticos futuros, en contravención al art. 1739 del CCCN que exige que se trate de daño cierto y actual y que se omitió descontar la amortización lógica de un inmueble usado por más de 15 años; como asimismo resalta que se aplicaron índices de actualización de manera automática, desconociendo que la actualización monetaria debe justificarse en el marco de las deudas de valor conforme art. 772 CCCN.

II.1.d. En su cuarto y último agravio cuestiona la imposición de costas.

Entiende que no se tuvo en cuenta que existió allanamiento en el juicio de desalojo y que la conducta de las actoras contribuyó al litigio al no realizar mantenimiento preventivo ni prever deterioros propios de la antigüedad del inmueble.

Cita jurisprudencia que entiende aplicable al caso y peticiona se revoque la condena, o subsidiariamente se la reduzca a lo probado y se impongan las costas en el orden causado o en forma proporcional.

III. *Agravios de la actora.*

II.2.a. En su primer agravio, se queja de la suma fijada como indemnización para el rubro lucro cesante.

Sostiene que el monto establecido es irrazonable, violando el principio de reparación integral del daño.

Alega que es errónea la interpretación del a quo al no entender la misma como deuda de valor, apartándose de la prueba pericial de tasación.

Entiende que el juez *a quo* "confunde el daño propiamente dicho con la penalidad que pueda aplicarse contractualmente por un accionar".

Considera que el juez no valoró razonablemente la magnitud del daño y que por tratarse de una deuda de valor, el monto debió fijarse a valores actuales -a la fecha de la sentencia o en su defecto del peritaje- y no a valores históricos agravados por un magro 5%.

Alega que la determinación del valor del alquiler del inmueble no puede circunscribirse a lo expuesto en el contrato, pues la lógica de la cláusula penal es castigar un accionar y no cuantificar un rubro, que es una actividad técnico científica que corresponde al perito, ajena al juzgador.

Cita doctrina y jurisprudencia que entiende aplicable y peticiona en definitiva se readecue el monto fijado por lucro cesante, acorde al valor locativo del inmueble arrojado por la pericia.

II.2.b. En su segundo agravio, cuestiona el rechazo del rubro pérdida de chance.

Aduce que de la documental adunada por su parte, concretamente el contrato de alquiler suscripto con posterioridad al desalojo, ratificada con prueba informativa a la inmobiliaria <Persona 6>, surge que el inmueble se alquiló a un menor valor locativo del que se hubiera obtenido si el mismo hubiera estado en condiciones.

Destaca que el inmueble tiene un exclusivo uso comercial y en virtud del ruinoso estado en el que fue dejado por la demandada, se realizaron reparaciones mínimas y se lo alquiló a un menor valor que el de mercado, poniendo a cargo del nuevo locatario las demás

reparaciones, al menos mínimas para poder ser reutilizado.

Concluye que en el caso, las actoras han sufrido una pérdida de chance de obtener el valor de un alquiler de mercado en razón del estado ruinoso del inmueble y la imposibilidad de repararlo en el corto plazo.

Puntualiza que en la prueba pericial se establecieron distintos valores de alquiler bajo la modalidad en estado ruinoso, meramente reparado y reparado completamente, pudiendo calcularse los montos perdidos cotejándolo con el contrato suscripto al recuperar el inmueble.

Peticiona en definitiva se revoque la sentencia en este punto, otorgando el mismo a los valores establecidos en la pericia, con costas.

II.2.c. En su tercer agravio, se queja de la suma fijada en concepto de indemnización por daño moral, destacando que la misma es sumamente exigua y se aparta de la reparación integral del daño sufrido.

Considera que el juez *a quo* circunscribe el daño a un mero viaje a Bs. As., cuando todo el trajín y penar duró varios años, involucrando el aprovechamiento de un familiar mayor, la contratación de abogados, escribanos, ingenieros, peritos y una inmobiliaria y sobre todo la congoja de haber sido engañadas y estafadas, todo lo cual resulta de las constancias de la causa, resaltando la declaración de dos testigos de la contraria quienes "se quebraron y admitieron el uso deshonesto del inmueble, la creación del boquete para ingresar ilegalmente y que la mudanza se hizo meses después a lo que indicaron, siendo toda una estrategia de aprovechamiento del inmueble que las actoras heredaron

de su abuela de 98 años, debiendo seguir todo el asunto a más de 500km de distancia".

Destaca la situación personal de las actoras, su condición social y el desgaste mental sufrido por la cantidad de trámites, contrataciones y acciones que requiere transitar un juicio de daños y una obra de refacción de un inmueble, estando a la distancia.

Concluye que los padecimientos referidos justifican como mínimo un pasaje internacional que garantice unas vacaciones acordes al daño.

II.2.d. *Replica de los agravios.*

La actora solicita la desestimación de la expresión de agravios de su contraria. Da respuesta a los mismos, contraponiendo los fundamentos y solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto por su oponente.

Las demandadas peticionan por su parte se desestime la expresión de agravios de la actora. Dan respuesta a los mismos, contraponiendo los fundamentos y peticionando se rechace en su totalidad el recurso de la actora.

III. *Tratamiento de los agravios*:

En este capítulo trataré los agravios planteados por la demandada y por la actora contra la sentencia de primera instancia. En primer lugar abordare los de la demandada y en segundo los de la actora.

Antes de ingresar sobre esa cuestión, debo señalar que la jurisprudencia ha dicho con respecto al alcance de los agravios y la competencia de la Alzada: "El agravio constituye la medida de la apelación, conforme el principio de la congruencia. El recurso de apelación no admite hechos nuevos u otras pruebas que las ya existentes en las actuaciones ya que el apelado no puede

agregar otros hechos distintos a los que alego cuando solicito la mediad habiendo tenido todos el tiempo y posibilidades probatorias a su disposición, incluso ejercitable sin la participación y conocimiento de que se vería afectado por la medida (arg. Art 8, ley 7166… (CCCom., de la Matanza sala II, 4-6-2000," Transporte el Progreso SA c/Municipalidad de la Matanza s/amparo").

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

III.1.a. *Agravios de la demandada*:

De modo tal que paso a tratar los agravios de la demandada.

En el primer agravio la demandada insiste, en esta instancia, en que no se probó la causalidad adecuada ni el daño conforme lo dispuesto por el artículo 1737 del CCCN: y por ello la sentencia de primera instancia es arbitraria.

Con respecto a esta cuestión el juez de primera instancia sostuvo: "6°) Que, el asesor técnico de la parte actora expresó que "a simple vista se percibe un

notorio deterioro general, correspondiente no solo a un inmueble con años de antigüedad sino a una falta de mantenimiento que data de mucho tiempo. En concreto se perciben manchas de humedad, en todo el local, falta de mantenimiento general de estructuras y artefactos, no se observaron trabajos de pintura recientes, se observaron deficiencias en todas las instalaciones de servicios… Por su parte se denota una obra de poca antigüedad, en la que en un muro lindero con un local vecino se observan trabajos a los fines tapar una abertura previamente llevada a cabo… En lo que se refiere a artefactos e instalaciones, las mismas están seriamente deterioradas".

Asimismo, puntualizó como trabajos a desarrollar: pintura interior y exterior, instalación de gas, instalación eléctrica, reparación de revoques, reposición de una puerta, reacondicionamiento de cortinas y demolición de escalera en depósito.

7°) Que, gracias a las declaraciones testimoniales de <Persona 7> y de <Persona 8> -el primero que intervino en la mudanza y la segunda que participó de la limpieza- se encuentra acreditado el hecho más elocuente y que reviste la calidad de revelador sobre el modo en el cual fue mantenido el inmueble objeto del contrato de locación: el boquete abierto en una pared.

8°) Que, las manchas de humedad en las paredes del local y el lamparón de material que da cuenta del boquete, acreditan que no se realizaron trabajos de pintura posteriores a la mudanza; mucho menos, que durante la vigencia del vínculo se le haya dado intervención a la parte locadora para que realizara

reparaciones distintas a las necesarias por el mero uso de las cosas.

9°) Que, como derivación directa e inmediata de lo explicado hasta este punto, tengo por acreditado el incumplimiento de la obligación prevista en el contrato de restituir el inmueble en las condiciones en que fue recibido".

Como se advierte el razonamiento del juez de primera instancia sobre este tema es correcto y se basa en hechos probados en el proceso y se ajusta al derecho aplicable.

De modo tal que la causalidad adecuada entre el obrar negligente en el cuidado del inmueble del demandado en su carácter de locatorio, incumpliendo lo norma por los artículos 1206 y 1210 del CCCN y el daño está totalmente acreditado (articulo 1726 del CCCN.).

Al hablar sobre la responsabilidad medica, el Dr. Lorenzetti hace referencia a la causalidad adecuada- la que es aplicable a otro tipo de daños como el presente y dice:" La teoría encuentra soporte en la noción de la previsibilidad, que comparte con la culpabilidad la idea, si se quiere estadística, de regularidad. De modo que el régimen se asienta sobre la normalidad y la previsibilidad...(Lorenzetti, Ricardo, "Responsabilidad Civil de los médicos", T II, (p. 211).

Asimismo, dice: "La doctrina de la causalidad adecuada es, en general razonable en su aplicación… El juez se debe remontar al momento que ocurrió la cusa para establecer si el resultado era probable en base a las condiciones existentes. Este primer paso, que algunos denomina" problema ontológico", implica un pronóstico objetivo póstumo…Este juicio es objetivo

porque allí se pone en consideración el criterio de la "normalidad" que hace su entrada a través de un estándar jurídica (un médico diligente) y no la previsión concreta del agente según las circunstancias de tiempo, lugar, naturaleza de la obligación, que son propios de la culpa (obra citada, p. 213).

Además, debe tenerse presente que conforme el artículo 381 del CPr cada parte debe probar el presupuesto de hecho de las normas o normas que invoque como fundamento de su pretensión, defensa o excepción.

Al respecto, Devis Echandia señala: "…a) Contenido de la regla. No se trata de fijar quién debe llevar la prueba, sino quién asume el riesgo de que falte. Por consiguiente, si el adversario o el juez llevan la prueba del hecho, queda satisfecha a cabalidad la carga, exactamente como si la parte gravada con ella la hubiera suministrado. En consecuencia, no es correcto decir que la parte gravada con la carga debe suministrar la prueba o que a ella le corresponde llevarla; es mejor decir que a esa parte le corresponde el interés de que tal hecho resulte probado o de evitar que se quede sin prueba y, por consiguiente, el riesgo de que falte (el cual se traduce en. una decisión adversa).

h) Cuál es el criterio correcto. Estarnos de acuerdo con Rosenberg, Micheli y los autores que los siguen, en que el único criterio aceptable para una regla general en esta materia, debe contemplar no solamente la posición procesal de las partes y el hecho aislado objeto de la prueba, sino el efecto jurídico perseguido con éste en relación con la norma jurídica que lo consagra y debe aplicarse. Lo fundamental es la posición sustancial de la parte en el proceso, respecto

al efecto jurídico que del hecho debe deducirse, de acuerdo con la norma jurídica por aplicar que lo contempla como su presupuesto; es decir, hay que determinar cuál de las partes pretende ese resultado, aun cuando esa parte no haya invocado en su favor tal norma, pues al juez le corresponde aplicarla oficiosamente: *iura novit curia.*

Dicha regla resulta más clara y completa, si se hace expresa mención tanto al efecto jurídico perseguido por la parte, como la norma que lo contempla y de la cual es presupuesto el hecho de cuya prueba se trata. De este modo se da una visión más completa de la regla general porque los efectos jurídicos perseguidos por una parte tienen precisamente corno presupuesto los hechos que contempla la teoría legal que los consagra, y, por lo tanto, el riesgo de que falte su prueba debe correrlo esa parte.

Recordemos que, como regla general en lo civil, solamente los hechos controvertidos permiten que el juez recurra a la regla de la carga de la prueba, debido a que su admisión por el adversario los deja suficientemente probados, a no ser que la ley excluya para ellos la confesión: en el último caso, no interesa la falta de controversia, lo cual, ocurre siempre en lo penal respecto a la prueba del delito o la contravención". (<Persona 10> Devis Echandia. Compendio de la prueba judicial. Tomo Primero. Rubinzal Culzoni Editores. Pág. 243/244").

La jurisprudencia ha señalado: "Una visión solidarista la muestran Morello, Sosa y Berizonce. quienes expresan que con una percepción actual más flexible y funcional de las clásicas reglas de

distribución de la carga probatoria, enfatizan la satisfacción del deber de colaboración que incumbe a cada una de las partes en función de su postura en la relación o situación jurídica que se dilucida en el proceso. Y siguiendo esta línea Gozaíni agrega que el fenómeno de la solidaridad se toma en justicia cuando nos referimos a las pruebas que sólo puede acercar el adversario, por tenerlas a su disposición; de sostener que esto impide el equilibrio entre las partes, la posibilidad de incorporación es dificultosa al extremo, cuando no, prácticamente, nula". […] En el aspecto de flexibilización aparece también de modo claro en el campo de la teoría de las pruebas dinámicas a la que ya hemos hecho referencia específica en el párrafo 7. La doctrina también ha tratado cuestiones particulares (aunque ellas corresponden más a la jurisprudencia), tanto en cuestiones de familia como de sucesiones”', lesión subjetiva, preferencia de la vía aquiliana”, prueba contradictoria, etcétera.” (Cita: FALCON, Enrique M.; TRATADO DE LA PRUEBA; tomo I; Ed. Rubinzal Culzoni; Santa Fé; 2022; pág. 436/437).

De modo tal que la tesis de la demandada que los daños, los que no están en discusión, tuvieron como causa la antigüedad del inmueble, no fue demostrada.

De manera tal que no advierto que la causa de los daños del inmueble de autos, tuvieran otra causa que el obrar culposo de demandado y se originaron durante el contrato celebrado entre las actoras y el demandado, que los vinculara desde el 13 de marzo del año 2017 al 14 de septiembre del año 2021. Ni que se debieron a un uso normal y regular del inmueble por parte del demandado.

Por lo tanto, se rechaza el agravio.

III.1.b. *Segundo agravio*:

Como se expusiera anteriormente, la prueba reunida en el proceso, testimonios, actas notariales y pericias fueron debidamente analizada conforme las reglas de la sana critica por el juez de primera instancia y no fueron rebatidos por la apelante.

En el proceso quedo acreditado que los daños en el inmueble fueron a consecuencia del obrar negligente del locatario, quien conforme el contrato firmado entre las partes recibió el inmueble en buen estado y atento al acta notarial que se labro al recuperar el inmueble, su estado no era para nada bueno, con daños no derivados de un uso normal.

Por ende, se rechaza este agravio.

III.1.c. *Tercer agravio*:

El demandado no demuestra en modo alguno que el razonamiento del juez de primera instancia en éste punto esté equivocado y para cuantificar las partidas tuvo en cuenta el dictamen presentado en el expediente, entre otras cosas, que no fue cuestionado.

Por ende, se rechaza el agravio.

III.1.d. *Cuarto agravio*:

Los fundamentos fueron expuestos anteriormente.

Tratándose de dos procesos diferentes el del desalojo y el presente, es claro que tienen costas y honorarios distintos.

Conforme el CPr., todo proceso devenga costas y a tenor de lo dispuesto por el art. 69, es correcto que se impongan a la parte vencida.

Por ello este agravio se rechaza.

III.2. *Agravios de la actora*.

III.2. *Primer agravio*:

Los fundamentos de este agravio fueron descriptos anteriormente.

Sostiene que por la indemnización por lucro cesante, se le otorgó una suma irrisoria.

Lo cierto es que el contrato celebrado por las partes, fijaba que hasta la entrega de la llave debía abonar los alquileres con recargo del 5% (ver cláusula 14 del contrato de alquiler).

Es claro que las obligaciones que surgen el contrato de alquiler celebrado entre las partes de este proceso, son obligaciones dinero (art. 765 del CPr.).

Debe señalarse que el pago del alquiler es una obligación dineraria, mientras está vigente el alquiler, pero desde que se inicia el desalojo y hasta recuperar el inmueble, un sector de la doctrina y de la jurisprudencia entiende se trata de una indemnización y por ello sería una obligación de valor. Pues se trata de una ocupación indebida del inmueble y ya no rige el contrato de locación.

La jurisprudencia ha dicho: "Si bien a partir del momento en que el locador exige la devolución de la cosa, no rige el alquiler anterior y ningún otro, porque para fijar el precio de la locación se requiere el acuerdo, las sumas que puedan adeudarse por la ocupación indebida no han de peticionarse a título de alquileres, sino de indemnización de pérdidas o intereses (los que se satisfacen desde el momento en que el locatario fue notificado de la demanda por medio del cual se le reclama la restitución, atento al efecto declarativo de la sentencia que proyecta sus efectos al momento de la traba de la litis). Y, a ese fin, se ha dispuesto que los daños y perjuicios derivados de la demora en la

restitución de un inmueble por el inquilino no representan necesariamente un determinado porcentaje de renta sobre el valor asignado a la unidad locada, sino la fijación de la suma que el locador pudo lógicamente obtener de un tercero de haber tenido la libre disposición del inmueble (pues para que sea integral ha de atenderse al valor locativo actual y aplicar su monto a la totalidad del tiempo en que, sin derecho, el locatario eludió su obligación de restituir), aunque determinando que de ese total deberá descontarse la suma percibida por el locador por cobro de alquileres correspondientes al mismo período. Y ello así pues los pagos recibidos por el locador a partir del requerimiento de restitución de la cosa dada en locación, tienen una imputación provisoria y así serán alquileres si no progresa el desalojo o, en caso contrario, serán pagos parciales o totales de la acción de daños por retención indebida; pero su percepción no puede en modo alguno privar al locador de reclamar los daños y perjuicios. (Femesa SA vs. Pires, Ovidio Jorge s. Proceso de ejecución - CNCAF Sala IV; 02/03/2006; Prosecretaría de Jurisprudencia de la CNCAF; 9024/1997; RC J 26130/09).

Por ello, considero que lo más justo es que los alquileres que corren por el período que duró el desalojo se tomen a valor actuales (art. 2 y 772 del CCCN y preámbulo de la CN).

En lo atinente a los alquileres los anteriores a esa fecha son alquileres que son obligaciones dinerarias, pues se aplica el contrato (arts. 959 y 961 del CCCN).

De modo tal que el alquiler mensual según el perito, asciende a la suma de $420.000 -valor que fijó al momento del dictado de la sentencia de grado- (art. 772 del CCCN) por ocho meses, que corren desde el vencimiento del contrato, 14 de noviembre del 2021 al 7 de julio del 2022, -fecha de recepción de las llaves del inmueble- lo que da una suma de $3.360.000 y con el recargo del 5%, arroja la suma de $3.528.000 al dictado de la sentencia de primera instancia. Desde el dictado de la sentencia de grado se aplica la tasa de interés activa del Banco de la Nación Argentina, hasta su efectivo pago.

Y desde que cada alquiler es debido hasta el dictado de la sentencia de primera instancia, llevará un 8% de interés anual (arts. 772 y 1748 del CCCN).

Los ocho meses restantes son obligaciones dinerarias, con un valor mensual de $5250, lo que arroja $36.750 -corresponde a siete meses de alquileres adeudados- siendo valor del alquiler mensual de $5250 más el 5% del recargo, arroja la suma de $38.587.

De modo tal que por este rubro, la suma total asciende a $3.566.587.

Asimismo, se aplica, la tasa de interés activa del Banco Nación desde que cada alquiler venció hasta su efectivo pago.

Por ende, se admite el agravio.

III.2. *Segundo agravio*:

Con relación al segundo agravio de la perdida de chance de obtener un mayor valor locativo, debo señalar que no existe ninguna prueba contundente que acredite la tesis, como informes que indiquen tal circunstancia, es decir, la diferencia concreta de valor que sostiene;

y por otra lado, tengo en cuenta que al momento de alquilarlo de manera voluntaria pacto con el inquilino un valor determinado, y un plazo de gracia, en el cual el locatorio se tenía que hacer cargo de ciertas reparaciones.

La jueza de primera instancia dice con criterio que se advierte que no es posible afirmar la existencia de una chance de pérdida, dado que al momento de la recuperación del inmueble no existía la posibilidad de que éste fuera colocado en el mercado como si estuviera en perfecto estado.

Concluye que es una hipótesis y no una pérdida de chance.

Advierto que éste argumento no fue rebatido y por ende no están acreditados los presupuestos que establecen los artículos 1738 y 1739 del CCCN).

Por ende, se rechaza el agravio.

III.3. *Tercer agravio*:

Con relación al tercer agravio adelanto mi opinión que prosperará.

En primer lugar, considero que el daño moral de las actoras por la conducta antijurídica desplegada por la demandada, derivadas del contrato de alquiler antes precitado, esta probado.

La jurisprudencia ha dicho: “Valorar el daño moral es determinar su entidad cualitativa, esclarecer su contenido intrínseco o composición material y las posibles oscilaciones de agravación o disminución, pasadas o futuras (Zavala de González, Matilde: Resarcimiento de daños, Tomo 4, Presupuestos y funciones del derecho de daños, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, pág. 481). Y una vez valorado, debe ponderarse su

repercusión en el plano indemnizatorio, determinando su valor y cuantificando la indemnización, es decir determinando cuánto debe pagarse en concepto de indemnización para alcanzar una justa y equilibrada reparación del detrimento, lo que es extremadamente difícil en el caso del daño moral pues "no hay un mercado de bienes espirituales quebrantados. De allí que la liquidación del daño y cuantificación de la indemnización genere problemas muy serios y requiera de ciertas técnicas adicionales" (Pizarro, Ramón Daniel: La cuantificación de la indemnización del daño moral en el Código Civil, en Revista de Derecho de Daños 2001-1 "Cuantificación del Daño", pág. 337 y siguientes, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2001). A fin de transformar en dinero el merecido resarcimiento de los actores por el tremendo agravio moral padecido, resulta pertinente utilizar un modelo donde aparezca una fuente tal que permita trocar el sufrimiento por alegría o placer y producir nuevamente la armonización perdida; se trata de encontrar un sucedáneo al estado negativo del sujeto que predomine sobre él y que se vuelva estable en situación de dominación respecto de la estructura en que interactúa (Ghersi, Carlos Alberto: Daño moral y psicológico, 2° edición, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2002, pág. 179/181). Trataremos, entonces, de encontrar a los padres de la víctima causas externas que le produzcan placeres y alegrías que en alguna medida logren compensar los distintos y graves padecimientos sufridos; remedios para la tristeza y el dolor. Y parece razonable bucear, a tal fin, entre distintos placeres posibles, a saber: el descanso, las distracciones, las diversiones, los juegos, escuchar buena música, placeres de la

gastronomía, etc. (Iribarne, H. Pedro: La cuantificación del daño moral, en Revista de Derecho de Daños n° 6: "Daño Moral", Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1999, pág. 185 y siguientes). Ya que en su expresión de agravios los actores traen a colación el valor de los automóviles, se estima una adecuada compensación el valor atinente al mejor automóvil de fabricación nacional para cada uno, el que puede adquirirse en el mercado con unos cien mil pesos. Suma que podría ser usada, ciertamente, con cualquier otro fin, como cambiar la casa, hacer una buena inversión para tener seguridad en la hora de la ancianidad, etc. (S., L. J. y otro vs. V., H. E. y otros s. Indemnización de daños y perjuicios - CCC Sala II, Bahía Blanca, Buenos Aires; 28/08/2007; Biblioteca del Colegio de Abogados de Bahía Blanca; 128945/2007; RC J 20788/09).

Entiendo que el daño moral está probado pues la entrega tardía del inmueble por parte del demandado; y en el estado que se entrego y todas las penurias y padecimientos que sufrieron las actoras así lo indican (art. 1738 y 1741del CCCN).

En lo atinente al tercer agravio, considero que la suma dispuesta por la jueza de primera instancia por indemnización por daño moral debe ser elevada a la de $4.000.000 pues, para que las satisfacciones sean sustitutivas y compensatorias por los padecimientos que pasaron las actoras, no sólo deben contemplar los pasajes, sino el costo de estadía, hotel y comida por una semana en Bs. As. (art. 1741 del CPr.).

Se admite el agravio.

En conclusión, se admite el agravio de la actora con respecto al lucro cesante y el daño moral y se desestima el de pérdida de chance.

IV. *Costas y honorarios*:

Conforme como se resuelven las cuestiones las costas y en mérito al principio objetivo de la derrota, se imponen al demandado vencido (art. 69 del CPr.).

A tenor de lo dispuesto por el artículo 282 del CPr. y en atención a que la calidad de vencida de la demanda continua, se mantienen la imposición de costas y honorarios regulados en primera instancia.

Por la labor desarrollada, el resultado del proceso, los honorarios de los abogados de la actora se regulan en un 30%, en forma conjunta y los del abogado de la demandada en un 25%, ambos de los regulados en instancia de grado, más la alícuota del IVA si correspondiere (art. 13 ley XIII 4).

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

Formula postulatoria:

1) Rechazar la apelación de la demandada.

2) Admitir parcialmente el recurso de la actora con respecto al lucro cesante que prospera por la suma de $3.566.587 y el daño moral, prospera por la suma de $4.000.000, más los intereses establecidos III.2.a para el lucro cesante y para el daño moral el fijado en la sentencia de Primera Instancia.

3) Costas de esta instancia a la demandada vencida.

4) Por la labor desarrollada, el resultado del proceso, los honorarios de los abogados de la actora se regulan en un 30% en forma conjunta, y los del abogado de la demandada en un 25%, ambos de los regulados en

Primera Instancia, mas la alícuota del IVA si correspondiere(artículo 13 ley XIII 4).

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud de los recursos de apelación interpuestos por ambas partes contra la SD nro. 137/25 que dispuso hacer lugar parcialmente a la demanda que <Persona 1> y <Persona 3> entablaron contra <Persona 2> y <Persona 4>, y en consecuencia, condenar solidariamente a los accionados a abonarle a las actoras, la suma de $19.159.020,4 más intereses. Impuso las costas a los demandados vencidos y reguló honorarios profesionales.

Teniendo en cuenta la Ley V - N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega que abre el acuerdo, en los apartados I y II, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias (art. 2, Ley V-203).

Asimismo, comparto las razones que brindó el Dr. <Persona 9> en los apartados III y IV, al dar respuesta al debate planteado ante esta instancia, las que hago propias (art. 3, ley V- nro. 203).

En definitiva, por coincidir con los fundamentos dados por el colega, adhiero al análisis efectuado al tratar la queja de los apelantes y solución propuesta.

En esta faena y comenzando por el reproche general de la actora al contestar agravios, respecto a ausencia de crítica concreta por parte del apelante, advierto que el accionado recurrente, aún cuando mínimamente, ha individualizado los agravios que le genera el fallo, por lo que tal circunstancia habilita por si su tratamiento,

dado que la valoración mencionada no debe llevarse a cabo con injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio.

Sentado lo anterior, y respecto a la queja de la demandada, coincidiré con el colega prevotante, en primer lugar, en tanto no logra revertir con sus alegaciones las pruebas que demuestran la causalidad adecuada entre el obrar negligente del inquilino y los daños ocasionados con dicha conducta, al inmueble locado (arts. 1206, 1210, 1726 y cctes. CCCN). En efecto, sabido es que le incumbe al actor 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). A tenor de la prueba vertida en la causa, especialmente documental -de las que surge al detalle el vínculo contractual en sus condiciones de tiempo, modo y lugar así como el informe edilicio acompañado elaborado por Ing. <Persona 5>- y las conclusiones periciales del Ing. <Persona 10>, MP <Matricula 1>, sumado a las testimoniales producidas -testigos <Persona 7> y <Persona 8>-, no es otra la solución que pudo adoptar la sentenciante de grado al dar por configurado el incumplimiento de la obligación contractual de

restituir el inmueble en las condiciones recibidas, y por ello adhiero al rechazo del agravio, conforme lo postula el Dr. Pis Diez. Idéntica conclusión es a la que arribo en el tratamiento del segundo y tercer agravio, en tanto se relaciona directamente con la valoración de la prueba efectuada por la sentenciante de grado, y que no logró ser revertida por el aquí apelante, quien no solo no probó su teoría del caso en la instancia de origen, sino que no aporta aquí otros o nuevos elementos de convicción, que permitan apartarse de lo resuelto, tanto respecto a la merituación del incumplimiento y daño ocasionado, como de las partidas indemnizatorias, sin que demuestre mínimamente, la desproporción que alega, ni el yerro de la juzgadora. En definitiva, sus argumentos no logran superar la mera disconformidad con el criterio de la sentenciante. Ergo, se rechazan estos agravios.

Finalmente y respecto al cuarto agravio, no demuestra el apelante, la errada aplicación del principio objetivo de la derrota, previsto en el art. 69 CPr., pretendiendo una confusión de procesos que, llevan regulaciones e imposición de costas en forma independiente y resultan aquí improcedentes.

En definitiva, por los argumentos expuestos y coincidir con la solución propuesta, adhiero al rechazo del recurso de apelación de la demandada, conforme lo propone el Dr. Pis Diez. Así lo voto.

Abordando ahora los agravios de la actora, adelantando que también prestaré acuerdo a la fórmula propuesta en el primer voto.

En este sentido y en cuanto al agravio respecto a la indemnización por lucro cesante, considerándola el

actor insuficiente, adheriré a la postulación que efectúa el colega prevotante, quien ha analizado la clase de obligaciones, de dinero y de valor y la aplicación de esos conceptos en el caso concreto y decantando por esta última calificación para el valor de los alquileres que se devengaron por el período que duró el desalojo, adoptando para ello una interpretación integral del ordenamiento aplicable y los principios y ejes rectores contenidos en los art. 1 a 3 CCCN y las previsiones del art. 772 CCCN. De allí que, en función de los montos que surgen de la pericia practicada en autos -respuesta al pto.21- y conforme lo señala mi colega, resulta prudente y razonable tomar la cotización de $420.000 -que incluye el recargo del 5%- por los ocho meses, desde el vencimiento del contrato, con más los intereses a la tasa allí propuesta, lo que totaliza la suma de $3.360,000. A su vez, por los ocho meses restantes, al tratarse de obligaciones de dinero, coincido con la solución dada por el Dr. Pis Diez, en función de los términos contractuales. Ergo, adhiero a la admisión del primer agravio conforme lo propone el colega prevotante en sus considerandos.

Respecto al segundo agravio, también adheriré a los fundamentos dados en el primer voto, para el rechazo del rubro pérdida de chance, en el entendimiento que no ha acreditado fehacientemente el accionante, la configuración efectiva del rubro y en este sentido, debe confirmarse el decisorio de grado en lo que fuera materia de este agravio.

Finalmente y en cuanto al tercer agravio, en el que el accionante resiste la partida por daño extrapatrimonial, la que considera también

insuficiente. Una vez más coincido con el enfoque dado al tratamiento de la cuestión por el colega prevotante, y adhiero a sus fundamentos respecto a la valoración del rubro como efectivamente acreditado y también respecto a elevar su cuantificación, a la suma de $4.000.000 como modo de respetar el sentido de la norma vigente, al establecer como parámetro las satisfacciones sustitutivas que prevé el art. 1741 CCCN y en definitiva, respetando la manda de reparación plena del daño (art. 1740 CCCN).

Llegado este estadio, entiendo debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y admitir parcialmente el recurso interpuesto por la actora, elevando las partidas lucro cesante y daño moral o extrapatrimonial y rechazando la partida pérdida de chance.

Conforme se resuelve la cuestión planteada, en función del art. 282 CPr. y siendo que lo resuelto no enerva el carácter de vencedor y vencido, las costas y honorarios de grado se mantienen.

II. Las costas de esta instancia, a la demandada vencida, regulando los honorarios de los profesionales intervinientes, por la actora en el 30% y por la demandada en el 25%, en ambos casos de lo fijado en primera instancia con más el IVA de corresponder (art.69 Cpr. y art. 13 de la ley XIII - nro.4). A la segunda cuestión la Dra. Robert dijo:

Por coincidir con los fundamentos y la solución, adhiero a la fórmula propuesta por el Dr. <Persona 9> en los ptos. 1 a 4, la que por razones de celeridad doy aquí por reproducida. Así lo voto.

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

1) Rechazar recurso de apelación interpuesto por parte demandada.

2) Admitir parcialmente el recurso de la actora con respecto al lucro cesante que prospera por la suma de pesos tres millones quinientos sesenta y seis mil quinientos ochenta y siente ($3.566.587) y el daño moral, prospera por la suma de pesos cuatro millones ($4.000.000), más los intereses establecidos III.2.a para el lucro cesante y para el daño moral el fijado en la sentencia de primera instancia.

3) Mantener la imposición de costas y los honorarios regulados en primera instancia.

4) Imponer las costas de esta instancia a la parte demandada vencida.

5) Regular por la labor desarrollada, el resultado del proceso, los honorarios de los abogados de la parte actora, Dres. <Persona 11> y <Persona 12> se regulan en un treinta por ciento (30%) en forma conjunta y los del abogado de la parte demandada, Dr. <Persona 13> en un veinticinco por ciento (25%), ambos de los regulados en primera instancia, más la alícuota del IVA si correspondiere (art. 13 ley XIII N° 4).

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 23 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"