En la ciudad de Trelew, a los 12 días de agosto del año dos mil veintiséis, se reúne la “Sala 2” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Guillermo Nicolás Walter y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“ <PER_1> c/ <PER_2> s/ Consignación c/ Reconvención por lesión - Reajuste (art. 332 CCC)” (Expte. Nro. 266 - Año 2026 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. Los Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

I. A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Guillermo Walter dijo:

1. **SÍNTESIS de la cuestión a resolver**.

1.1. La sentencia apelada.

Con fecha 24/04/2026, la juzgadora de primera instancia dictó la Sentencia Definitiva N° 025/2026, donde -en lo pertinente- declaró la lesión del contrato celebrado en fecha 15 de octubre del 2021, ordenó el reajuste locativo y rechazó la demanda por consignación impetrada por el locatario –actor reconvenido-.

--En su mérito, fijó como nuevo canon locativo la suma de $150.000, conforme la pericia del tasador, desde el mes de marzo del 2024 y hasta la finalización del contrato referido, el cual venció el pasado 30/06/2026.

En efecto, hizo lugar a la reconvención entablada por <PER_2>, en contra de <PER_1>, condenándolo a éste último a abonar al actor, en el término de diez días de notificada la misma, las diferencias resultantes entre lo depositado en estos autos y el nuevo canon aquí fijado, y los meses de alquiler que corresponden hasta el dictado de esta sentencia; suma total a la que se adicionará la Tasa Activa que aplica el Banco del Chubut SA, para sus operaciones generales vencidas desde el 26 de febrero del 2024 (fecha de la CD por medio de la cuál <PER_3> lo intimó al pago de un nuevo valor locativo) y hasta el efectivo pago (arts. cf. art. 768 inciso c; 724, 730, 731, 886 y 897 del Código Civil y Comercial). Impuso las costas al vencido y reguló los honorarios profesionales.

La misma fue apelada únicamente por los Dres. <PER_4> y <PER_5>, letrados apoderados de la parte demandada, mediante ID 2325231 (24/04/2026), recurso concedido libremente el día 04/05/2026. El mismo fue fundado el día 02/06/2026 mediante ID 2380755, el que no fue contestado por la parte actora.

1.2. El recurso de apelación del demandado <PER_2>.

En su memorial recursivo, el demandado <PER_2> formula un único agravio centrado en la omisión de la magistrada de establecer una actualización trimestral del

Documento anonimizado por AymurAI

nuevo valor del canon locativo fijado en la sentencia, tal como -afirma- fue solicitado en la reconvención.

Expresa que se otorgó plena eficacia probatoria a la pericia realizada por el Lic. <PER_6> presentada mediante escrito ID1888456 el día 28/04/2025 y que en el punto “3 b” de la pericia, dicho experto informó que si bien en los usos y costumbres el ajuste de un contrato de locación se realiza de manera semestral, en el párrafo siguiente alertó que el 21/12/2023 se derogó la Ley N° 27.551 de alquileres y se determinó que los nuevos contratos de alquiler se acuerden de forma libre entre las partes, sin obligación normativa respecto al índice de la actualización, la duración o la moneda. Esto incluye el plazo en el que el monto de la locación debe actualizarse.

Sostiene que conforme el escrito de reconvención de fecha 05/07/2024 (ID1557796), el Sr. <PER_7> fue debidamente notificado e intimado el 27/02/2024, a reajustar el contrato de locación, notificándole que el (nuevo) valor de la locación se establecería en la suma de $200.000 a partir de la recepción de la carta documento, con ajuste trimestral.

Expresa que la implementación de actualizaciones trimestrales, especialmente cuando se encuentran vinculadas a índices objetivos y verificables (ICL), otorga previsibilidad y transparencia a la relación contractual, reduciendo la posibilidad de conflictos futuros.

A su vez, dicha modalidad evita incrementos bruscos y concentrados en el tiempo, distribuyendo de manera más equitativa el impacto de la inflación. Todo ello se encuentra en consonancia con los usos y prácticas habituales del mercado en materia de locaciones comerciales, reforzando la razonabilidad del mecanismo adoptado.

Expresa que en este caso el equilibrio no solamente se perdió por causas ajenas, sino por lesión y un actuar abusivo del Sr. <PER_7> .

Por lo expuesto solicita se revoque la sentencia en lo que es materia de agravio y se ordene el nuevo canon de locación y actualización conforme fue intimado y resuelto por el perito en punto “3). a)”: esto es: “tabla con los precios de alquiler con actualizaciones trimestrales (…)” según el índice de contratos de locación (ICL), en el siguiente esquema: PERIODO: 01/03/2024 - 01/06/2024, VALOR $ 281.741, %ICL= 52.29%; PERIODO: 01/06/2024 - 01/09/2024, VALOR $ 295.578, %ICL = 29,39%; PERIODO: 01/09/2024 - 01/12/2024, VALOR $ 338.155, %ICL = 14,40%; PERIODO: 01/12/2024 - 01/03/2025, VALOR $ 374.017. %ICL = 10,61%.

2. **CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER**.

2.1. De manera preliminar, debo advertir que arriba firme a esta instancia la circunstancia de que en el caso en particular existió lesión del contrato celebrado en fecha 15 de octubre del 2021 entre las partes. En consecuencia, no se encuentra controvertido el nuevo valor del canon locativo de $150.000 a partir de marzo de 2024 hasta la finalización del contrato; ni que los pagos que realizó el locatario a partir de esa fecha en

Documento anonimizado por AymurAI

el expediente se consideran realizados a mayor valor; y que las sumas resultantes entre lo depositado en estos autos y el nuevo canon devenga un interés moratorio equivalente a la Tasa Activa que aplica el Banco del Chubut SA, para sus operaciones generales vencidas desde el 26 de febrero del 2024 y hasta el efectivo pago.

En ese contexto, entonces, la única cuestión a atender es si corresponde agregar a la condena una actualización periódica del precio del contrato de locación.

2.2. Al respecto, la demandada recurrente sostiene —en esencia— que la sentencia, si bien admite la figura de lesión en los términos del CCCN y ordena el reajuste locativo, omitió pronunciarse respecto de la actualización trimestral por él requerida al interponer la reconvención. Entiendo que a la luz de las constancias de la causa esto es cierto.

Si bien en el objeto de la reconvención mencionó escuetamente el “reajuste equitativo” del contrato, una lectura integrada, de buena fe y con arreglo al principio de congruencia del escrito de reconvención por lesión, permite identificar claramente que la tutela buscada abarca la actualización periódica del precio. En efecto, la plataforma fáctica explicitada a lo largo del escrito inicial —donde se pormenorizan minuciosamente los índices inflacionarios anuales de la economía nacional y el carácter ruinoso de mantener un precio fijo en una locación comercial por sesenta meses— despeja cualquier atisbo de duda sobre el alcance de su pretensión.

Esta interpretación se ve categóricamente refrendada por la prueba pericial tasadora expresamente propuesta por la propia reconviniente en su pliego respectivo, al requerir de modo explícito que el experto determine el valor mensual de la locación "con actualizaciones trimestrales" y conforme al "ajuste habitual para un comercio".

También se desprende de autos que el recurrente mencionó el ajuste del contrato y su actualización trimestral al referir la Carta Documento N° CD206960823, que transcribió en el escrito de reconvención y, al momento de ofrecer la prueba “pericial tasador inmobiliario” en el punto e, 7 requirió “*Determine el perito valor mensual de la locación a partir de marzo 2024 con actualizaciones trimestrales*”; todo lo cual conlleva a advertir con claridad su pretensión.

2.3. Sin embargo, al momento de dictar la sentencia definitiva, se declaró la lesión del contrato y se fijó un nuevo canon locativo desde el mes de marzo del 2024 y hasta la finalización del contrato, pero no se adecuó dicho monto a los términos del contrato; esto es, por un monto fijo y pagos escalonados y tampoco se expidió respecto a si corresponde la actualización del valor conforme algún índice aplicable.

Por ello, resulta necesario que esta Alzada se expida al respecto.

2.4. Cabe destacar que a la fecha de la firma del contrato de locación que es objeto de las presentes actuaciones, esto es, 15/10/2021, se encontraba vigente la Ley 27551 de

Documento anonimizado por AymurAI

reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, publicada en el Boletín Oficial el 30/06/2020.

La misma, en su artículo 14 estableció que los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias. Es decir, estaba permitida la indexación o repotenciación del valor del canon locativo.

Ahora bien, dicha norma seguidamente hace una distinción de los contratos destinados a vivienda, de destinados a otros fines. Así, en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario y que a ese fin (habitacional) los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Esto último es lo que en la pericia aparece como ICL.

Sin embargo, debo destacar que el destino para el cual fue destinado el contrato de locación celebrado entre las partes en este caso es “verdulería” conforme surge de la 2ª cláusula, en los siguientes términos “*SEGUNDA: Destino: El inmueble locado será destinado exclusivamente para uso comercial con el rubro "VERDULERIA", quedándole expresamente prohibido darle cualquier otro destino so pena de solicitarse judicialmente resolución del contrato (…)”*.

Consecuentemente, teniendo a la vista el expediente, en el presente caso las partes pactaron un contrato de locación con destino comercial por un precio total, aplicando un esquema de aumento escalonado cada año, por el plazo de 60 meses. La cláusula cuarta establece: “*Precio: El precio total de la presente locación las partes lo convienen en la suma de pesos un millón quinientos seis mil ($ 1.506.000) y lo dejan establecido en: a) Para el primer año comprendido desde el 01 de Julio del 2021 al 30 de Junio del 2022 lo fijan en la suma mensual de pesos catorce mil ($ 14.000); b) para el segundo año comprendido desde el 01 de Julio del 2022 al 30 de Junio del 2023 lo fijan en la suma mensual de pesos dieciocho mil ($ 18.000); c) para el tercer año comprendido desde el 01de Julio del 2023 al 30 de Junio del 2024 lo fijan en la suma mensual de pesos veintitrés mil quinientos ($ 23.500). d) para el cuarto año comprendido desde el 01 de Julio del 2024al 30 de junio del 2025 lo fijan en la suma mensual de pesos treinta mil quinientos ($30.500). e) para el quinto año comprendido desde el 01 de Julio del 2025 al 30 de junio del 2026 lo fijan en la suma mensual de pesos treinta y nueve mil quinientos ($ 39.500) (…)”*.

Documento anonimizado por AymurAI

Siendo así, según esa cláusula del contrato, se evidencia que las partes no estipularon expresamente una actualización de periodicidad mensual, sino un precio total del contrato pero que involucraba implícitamente un mecanismo de reajuste escalonado de carácter anual, el cual rondó —en todos los casos— en un 30% aproximadamente de un año a otro. Así, aplicando una regla de tres simple sobre los valores convenidos para cada período, se constatan los siguientes incrementos porcentuales: un primer aumento del 28,57% al transitar del primero al segundo año; una posterior actualización del 30,56% para el tercer año; un incremento del 29,79% respecto del cuarto período; y, finalmente, un reajuste del 29,51% para el quinto y último año locativo. Estos parámetros porcentuales preestablecidos corroboran matemáticamente la aplicación de una pauta de actualización fija y predeterminada por los contratantes para regir durante toda la vida del vínculo, distanciándose de una indexación variable o mensual.

2.5. Ahora bien, el perito Tasador <PER_6> informó —en el punto 3.b) "antecedentes" de la pericia (ID 1888456)— que según los usos y costumbres al momento de la celebración del contrato de autos, el ajuste del precio se realizaba de manera semestral y que inclusive, con posterioridad a la sanción del DNU 70/2023 —que derogó la ley 27551 y que regía a la fecha de aquel contrato (15/10/2021)—, la modalidad que se utilizaba en general para contratos de locación era la de celebrarlos por 36 meses *con ajuste semestral*, utilizando como referencia de actualización el IPC o el índice de contrato de locación (ICL).

El perito no señaló específicamente si esa modalidad correspondía a los alquileres con destino habitacional o con fines comerciales.

2.6. Siendo así, habiéndose acreditado la existencia del vicio de lesión y encontrándose firme la declaración judicial que ordena el reajuste locativo en términos equitativos, la tarea de esta Alzada debe constreñirse a integrar la sentencia de grado fijando una modalidad de actualización que restablezca el sinalagma contractual de forma dinámica.

No puede desconocerse en este contexto que, habiéndose afectado al precio del contrato de manera principal, resulta imperativo reconocer que la contraprestación en la locación se integra no solo por su expresión estrictamente nominal, sino fundamentalmente por el valor real de dicha expresión. En contextos de severa inflación, la cuantificación puramente estática de la moneda pierde su aptitud de equivalencia, por lo que el establecimiento de una pauta de ajuste periódico deviene un presupuesto lógico e ineludible para salvaguardar el poder adquisitivo del canon y obtener, en definitiva, aquel resultado equilibrado y conmutativo que la justicia contractual reclama.

En este orden de ideas, pretender mantener el nuevo canon locativo de $150.000 de manera estática y con un incremento escalonado fijo del 30% anual —tal como trasuntaba

Documento anonimizado por AymurAI

del esquema original del contrato— importaría consagrar una solución palmariamente insuficiente e ilusoria frente al contexto macroeconómico imperante.

Asimismo, es un hecho de público y notorio conocimiento, plenamente corroborado por las estadísticas oficiales, que durante los años de vigencia del presente vínculo locativo (período 2021-2026), nuestra economía nacional ha experimentado lamentablemente fortísimas oscilaciones inflacionarias y una severa depreciación monetaria.

De hecho, de una rápida revisión del índice de precios al consumidor en la Argentina entre febrero de 2024 (mes en que se intima el reajuste) y (junio de 2026 (mes en que termina el contrato), se advierte que la inflación para ese período ronda el 170% de aumento (fuente INDEC, Calculadora de inflación – Argentina - <CORREO_ELECTRONICO_1>).

Estas variables macroeconómicas, entonces, tornan anacrónicos incluso los parámetros fijos del 30% anual que las partes computaron implícitamente en el año 2021, puesto que dicha pauta ha quedado completamente pulverizada por la realidad fáctica, desnaturalizando el valor económico de la prestación a cargo del locatario y generando un enriquecimiento sin causa que la equidad no puede convalidar.

2.7. Por consiguiente, en ejercicio de las facultades judiciales de reajuste y equidad consagradas en el artículo 332 del Código Civil y Comercial de la Nación —ya invocadas en la instancia de origen y no discutidas aquí—, corresponde disponer que el nuevo canon locativo fijado a partir de marzo de 2024 sea actualizado con una periodicidad semestral.

A tales efectos, y atendiendo a los usos y costumbres comerciales reseñados en la pericia y a los antecedentes propios de la relación habida entre las partes, el mecanismo de repotenciación deberá calcularse con arreglo a las variaciones del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que emite de manera oficial la Dirección de Estadística y Censos de la Provincia del Chubut. De este modo, la recomposición del contrato no queda ligada a estimaciones abstractas, sino a la evolución real de los precios en la misma jurisdicción donde se ejecuta la actividad comercial del inmueble locado, garantizando de manera efectiva la equidad que el ordenamiento jurídico exige para los contratos afectados por lesión.

2.8. En este sentido, considero que no corresponde hacer lugar íntegramente a la actualización trimestral pretendida por la recurrente en su recurso de apelación. Ello es así por cuanto dicha pauta excede los parámetros fijados por los usos y costumbres locales informados por el perito tasador —quien expresamente aludió a una modalidad de ajuste semestral— y, finalmente, no aparece como una medida justificada ni razonable en este contexto. Una actualización cada tres meses alteraría la predictibilidad mínima que

Documento anonimizado por AymurAI

requiere la explotación comercial del inmueble, por lo que la periodicidad semestral aquí dispuesta se erige como la alternativa más equilibrada para ambas partes.

2.9. En suma, corresponde hacer lugar parcialmente al agravio, añadiendo a la suma fijada en la sentencia, una actualización semestral, utilizando como parámetro el Índice de Precios al Consumidor que emite la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia del Chubut.

3.- **SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.**

3.1. En consecuencia, por los fundamentos dados, propongo al acuerdo revocar parcialmente la sentencia apelada, agregando que el nuevo monto del canon locativo sea actualizado semestralmente conforme el índice IPC que emite la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia del Chubut.

3.2. En cuanto a las costas de <PER>, propongo que las mismas sean impuestas a la parte actora que resulta vencida, en tanto se hace lugar en lo sustancial a la actualización del canon, solicitada por el demandado reconviniente (art. 69 del CPCC).

3.3. Regulándose honorarios a los Dres. <PER_4>, y <PER_5>, apoderados del demandado reconviniente, en conjunto, en la suma equivalente al 5.5% del monto del proceso, incluido el plus procuratorio, con más IVA si correspondiere. (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18 y 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4).

Por los fundamentos expuestos anteriormente, a la primera cuestión voto parcialmente por la NEGATIVA.

I.- A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Marcelo Fernando PERAL dijo:

1.- El pronunciamiento apelado y los agravios expresados por el demandado reconviniente, se encuentran debidamente reseñados por el Dr. Walter en el punto 1 (apartados 1.1, 1.2) de su voto, a los que me remito para evitar para innecesarias reiteraciones (conf. art. 2 ley V N° 203).

2.- En cuanto a la solución del caso, conforme lo establecido en el artículo 3 de ley V N° 203, dejo constancia que comparto y coincido totalmente con las consideraciones formuladas y con las conclusiones expresadas en todos los apartados del considerando 2 del voto emitido por el Dr. Walter y asimismo coincido con la solución que propone en el considerando 3 (puntos 3.1, 3.2 y 3.3).

En virtud de dicha coincidencia y a los efectos de exteriorizar las razones de la misma, considero pertinente puntualizar:

(i). Que como se indica con precisión en el voto precedente, el agravio del demandado reconviniente cuestiona que la sentencia, luego de admitir la existencia del vicio de lesión y disponer la recomposición del canon locativo a partir de marzo de 2024, no estableció una pauta de actualización periódica del precio contractual. En particular, pretende que el reajuste sea efectuado con periodicidad trimestral.

Documento anonimizado por AymurAI

(ii) Que, respecto de la cuestión, coincido con el Dr. Walter en tanto considera que el planteo debe ser admitido parcialmente y que debe disponerse una actualización semestral del canon fijado, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor elaborado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia del Chubut. Dado que esa solución, a mi entender, permite integrar adecuadamente el pronunciamiento de grado, dar respuesta a las pretensiones introducidas en los escritos liminares del proceso y preservar el equilibrio de las prestaciones que corresponden a las partes.

(iii) Que la solución referida y la actualización del precio locativo no implica afectación del principio de congruencia, ya que pedido de “reajuste equitativo” del contrato comprendía también la actualización periódica del canon locativo.

(iv) Que respecto a la razonabilidad de la periodicidad del reajuste que propone el colega pre votante, es oportuno señalar que la pericia de tasación informó que, conforme los usos y costumbres para este tipo de relaciones, resultaba habitual la utilización de mecanismos de actualización semestrales.

(v) Que los argumentos expuestos por el recurrente no permiten justificar una actualización trimestral. La existencia de un contexto inflacionario y la necesidad de preservar el valor real del canon no conducen necesariamente a la adopción de la periodicidad pretendida, pues corresponde ponderar también los usos informados en la pericia y las restantes circunstancias del contrato.

3.- En definitiva, por lo expresado en el apartado precedente y como anticipé, coincido con el Dr. Walter en que corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada, a fin de establecer que el nuevo monto del canon locativo sea actualizado semestralmente conforme el índice IPC que emite la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia del Chubut**.**

En lo que respecta a las costas de esta instancia, también propongo que sean impuestas a la parte actora que resulta vencida, en tanto se hace lugar a la pretensión articulada por el recurrente (art. 69 del CPCC).

En cuanto a las tareas profesionales de segunda instancia, en coincidencia con el Dr. Walter, postulo regular los honorarios de los Dres. <PER_4> , y <PER_5> , apoderados del recurrente, en conjunto, en la suma equivalente al 5,5% del monto del proceso, incluido el plus procuratorio, con más IVA si correspondiere. (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18 y 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4).

Por todo lo expresado, a esta primera cuestión me pronuncio PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.

II. <u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>, el Dr. Walter dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber:

Documento anonimizado por AymurAI

I. REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia apelada al solo efecto de agregar que el nuevo monto del canon locativo sea actualizado semestralmente conforme el Índice de Precios al Consumidor que emite la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia del Chubut.

II. IMPONER las costas de segunda instancia a la actora vencida en ella.

III. REGULAR honorarios de segunda instancia a <PER_4> , y <PER_5> , en conjunto, en la suma equivalente al 5,5% del monto del proceso incluido el plus procuratorio, con más el IVA correspondiente.

IV.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

II.- A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Marcelo Fernando PERAL dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber:

I.- REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia apelada al solo efecto de agregar que el nuevo monto del canon locativo sea actualizado semestralmente conforme el Índice de Precios al Consumidor que emite la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia del Chubut.

II.- IMPONER las costas de segunda instancia a la actora vencida en ella.

III. REGULAR honorarios de segunda instancia a <PER_4> , y <PER_5> , en conjunto, en la suma equivalente al 5,5% del monto del proceso incluido el plus procuratorio, con más el IVA correspondiente.

IV.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la “Sala 2” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I.- REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia apelada al solo efecto de agregar que el nuevo monto del canon locativo sea actualizado semestralmente conforme el Índice de Precios al Consumidor que emite la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia del Chubut.

II.- IMPONER las costas de segunda instancia a la actora vencida en ella.

III. REGULAR honorarios de segunda instancia a <PER_4> , y <PER_5> , en conjunto, en la suma equivalente al 5,5% del monto del proceso incluido el plus procuratorio, con más el IVA correspondiente.

IV.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Suscripta digitalmente por:

Documento anonimizado por AymurAI

Guillermo WALTER

Marcelo PERAL

Registrada como sentencia definitiva N° 10 /2026 SDC

Pablo D. Schonhoff (Secretario)

Documento anonimizado por AymurAI