En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los seis días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert y asistencia del primer vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez y del segundo vocal Dr. R. Rubén Enrique Hayes (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C., R. J. y otros c/ G. M. SA s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO – Daños y Perjuicios", expte. nro. 595/24**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 3 (expte. nro. 386/23), y atento al resultado del sorteo de fecha 23 de octubre de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, Dr. R. Rubén Enrique Hayes y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 80/24 de fecha 13 de junio de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Mediante SD n° 80/24, el magistrado de grado hizo lugar parcialmente a la demanda que R. J. C., H. A. C. y E. C. C. entablaron contra G. M. S.A., condenando a la accionada a abonarle a los actores, dentro del plazo de diez días, la suma de $25.363.613,4, más intereses. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

Recursos:

Contra el fallo se alzó la parte actora mediante ID 1536533, la parte demandada mediante Id 1542069 y el perito ingeniero G. C. F. (apelando sus honorarios) mediante escrito del 02/07/24; concedidos que fueran mediante resoluciones del 24/06/24, 26/06/24 y 08/07/24, y 03/07/24 respectivamente, se expresaron agravios mediante ID 1636580 (la actora), 1629221 (la demandada); mereciendo réplica en ID 1568766 y 1654201 (de la demandada), y en ID 1650121 (de la actora).

Antecedentes:

En lo que aquí interesa, se presentaron los Sres. R. J. C., H. A. C. y C. E. C., mediante sus letrados apoderados, y promovieron demanda contra G. M. S.A. a efectos de que se condene a los accionados a abonarles la suma de $52.129.798,87, más intereses.

Como fundamento de la pretensión, explicaron que a pesar del contrato de locación -y su prórroga- oportunamente celebrado con la demandada, esta no cumplió su obligación de restituir el inmueble el día 31 de agosto de 2021. Afirmaron que la restitución del inmueble tuvo lugar el día 29 de diciembre de 2022, merced al diligenciamiento de un mandamiento, y que recién pudo ser nuevamente locado en julio de 2023.

A su turno se presentó G. M. S.A. mediante su letrado apoderado, y contestó el traslado de la demanda.

En dicho menester, reconoció la existencia de la relación contractual, mas consideró falsas las afirmaciones que dan sustento a la pretensión indemnizatoria. Impugnó la procedencia y extensión de los rubros reclamados en la demanda.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo

que a los mismos me remito y tengo presente para resolver.

Agravios de la actora:

En su primer agravio, la actora cuestiona la aplicación de la cláusula penal de un primer contrato fenecido.

Señala que la sentencia en crisis, comienza a trasuntar un equívoco camino en la parte final del considerando 12°, donde el juez de primera instancia realiza citas relativas a la cláusula penal, cuando ninguna de las partes introdujo en autos pretensión alguna en relación a tal instituto.

Remarca la incongruencia de los considerandos 13° y 14° en los cuales el juez *a quo* se introduce a juzgar una cuestión en relación a la cual ninguna de las partes ejerció pretensión alguna, motivo por el cual tampoco ejercieron su derecho de defensa al respecto.

En segundo lugar, señala que en ningún tramo de la demanda sostuvieron que la cláusula adicional no podía ser invocada al vencimiento del segundo acuerdo, por tratarse de una prórroga del primer contrato, lo cual descontextualiza e infundadamente les achaca el sentenciante.

Asevera que el motivo por el cual su parte sostuvo que la cláusula adicional no podía ser invocada es que, ante la imposibilidad de ponerse de acuerdo en relación al precio las partes habían decidido discontinuar el vínculo, habiendo comunicado G. M. S.A. a la inmobiliaria C., que haría entrega de la tenencia del inmueble el día 31/08/21, lo cual había llevado a su parte a negociar y luego suscribir un contrato con la firma SOL SUR, a partir del 01/09/21 (destaca que además

de haberlo así sostenido en la demanda, es la posición que fijaron en la carta documento remitida a la demandada y la que sustentaron en el juicio de consignación).

Insiste en que en el nuevo contrato no se hace ningún tipo de mención ni remisión a que en lo que no fuera modificado se seguiría rigiendo por el anterior; pero además -contrariamente a lo argumentado por el sentenciante- no solo se eliminó la supuesta cláusula penal del primer contrato, sino que además, específicamente, en el nuevo instrumento contractual se escribió en la cláusula décimo octava que si el locador no entregaba el inmueble dentro de los diez días corridos de recibir la comunicación de rescisión de la locación, la ocupación se consideraría indebida, y daría lugar al pago de los daños y perjuicios sufridos.

Resume que resulta claro entonces que la penalidad de la cláusula 12, a todo evento, solo tenía por efecto resarcir los daños que conllevara un juicio de desalojo, pero no el resto de los daños reservados por los locadores en la cláusula 10.

Resalta los extremos acreditados en autos, y señala que debe tenerse en cuenta que resulta cosa juzgada que la prórroga o nuevo contrato culminó el 31/08/21 y que ante la falta de acuerdo en el precio la demandada debía entregar el inmueble al locador.

En su segundo agravio, cuestiona lo resuelto por la sentencia atacada en cuanto a las reparaciones necesarias del inmueble, vulnerando su derecho a una reparación plena.

Aduce que el juez *a quo* cometió un grueso error en

la sentencia al contrastar los presupuestos acompañados con los escuetos daños invocados en la denuncia penal de la demandada, ya que los presupuestos debían ser evaluados a tenor de los daños constatados y fotografiados mediante Escritura n° 1136 labrada por la escribana R., tal como lo hizo el perito C.

Considera que el juez no ha tenido en consideración en su sentencia las constancias de la escritura realizada por la escribana R. y las fotografías adjuntas a la misma y que los daños que emergen de las mismas correlacionados por el perito en su visita al inmueble son los que explican por qué el perito expresó que provenían de falta de mantenimiento y mal uso.

En relación al achaque de que los montos estimados por el perito resultan "flojos de papeles" por carecer de facturas de gastos, entiende que se trata de un desconocimiento absoluto del magistrado de la faz comercial. Explica que las facturas se emiten ante la adquisición de un bien o servicio, y el perito no iba a comprar los materiales ni a contratar la mano de obra para realizar la pericia encomendada en autos.

Abunda que no solo el sentenciante ha omitido basarse en elementos de juicio que lleven a concluir fehacientemente en error del perito, sino que -por el contrario- los elementos de juicio con los que se cuenta son tres presupuestos que debidamente actualizados incluso resultan de mayor cuantía que el resultado al que arriba el informe pericial.

Finalmente recuerda que en la sentencia se achaca que no se descontó el monto de los arreglos realizados por el nuevo inquilino, lo cual entiende que constituye otro grueso yerro ya que lo que se pidió presupuestar

al perito eran los daños al momento de la recuperación del inmueble, conforme se encuentran demostrados en escritura pública. Señala que los $3.600.000 más IVA (no $3.900.000 como se indica en la sentencia) que el nuevo inquilino descontó de alquileres a sus conferentes para poner en marcha el inmueble (no para repararlo conforme al buen estado de conservación en que G. M. S.A. debió haberlo entregado) no corresponde descontarlos del monto de los arreglos totales que es el daño generado a los actores.

En su tercer agravio, la actora se queja de lo resuelto en la sentencia de grado respecto a la indisponibilidad del bien.

Señala que el juez *a quo* comienza sosteniendo que la celebración de un nuevo contrato con arreglos pendientes es contradictoria con la postulación de que los daños imposibilitaron la colocación del inmueble en el mercado hasta su reparación. Considera que se trata de otra mirada sesgada de las evidencias de autos. Señala que se omite considerar que se encuentra demostrado que el inmueble tardó seis meses en ser nuevamente alquilado, cuando sus mandantes debieron haber estado cobrando en ese período los alquileres del contrato que se frustró con S. S., por culpa grave sino dolo- de la demandada.

Concluye que se encuentra demostrado en autos que su mandante perdió por culpa de la demandada los alquileres de los seis primeros meses del año 2023, al valor que tenía pactado con S. S., motivo por el cual la condena del rubro debe ser ampliada a los términos peticionados en la demanda.

En su cuarto agravio, la actora critica la suma fijada por daño moral. Entiende que la misma en modo alguno compensa los padecimientos sufridos.

Solicita se revoque la cuantificación del daño moral y al menos se la triplique.

En su quinto agravio, la actora critica los intereses fijados.

Cuestiona por un lado la fecha desde la cual se ordena computar los mismos ya que tanto los de indisponibilidad del bien como los de la ocupación indebida, se deben desde el devengamiento de cada período que esta parte no pudo cobrar los alquileres pactados con S. S.

Luego señala en relación a la tasa de interés, que el contrato con S. S. (al igual que los celebrados con M.) preveían un 0,5% diario para el caso de mora, por lo que entiende que los intereses de los rubros de ocupación indebida e indisponibilidad del bien, deben fijarse a la tasa que sus mandantes hubieran percibido en caso de mora de no haberse producido la dañosa conducta antijurídica de la demandada, solicitando se revoque la sentencia en ese sentido.

Agravios de la demandada (G. M. SA):

En su primer agravio, la accionada se queja de lo resuelto, en cuanto la sentencia recurrida concluyó que G. M. S.A detentó sin justa causa el inmueble de la parte actora, desde el 1/09/21, día inmediatamente posterior a la fecha en que se operó el vencimiento del segundo contrato de locación celebrado entre los hermanos C. y su mandante (31/08/2021), hasta el 29/12/22, cuando los accionantes finalmente recuperaron

el inmueble en el marco de la acción judicial de desalojo promovida en fecha 14/11/2022.

Cita los fundamentos del juez *a quo* para así decidir, y sostiene que contrariamente a lo argüido por el mismo, la sentencia pronunciada en el expediente de consignación judicial no produce efectos de cosa juzgada material en lo que respecta a la fecha de vencimiento del segundo contrato de locación.

Destaca la inexistencia de cosa juzgada sobre la fecha de extinción del segundo contrato de locación y la consiguiente exigibilidad del deber de restituir el inmueble.

Razona que en consecuencia el pronunciamiento de la Sra. jueza Natalia Venter no hace cosa juzgada respecto del momento en que se extinguió el segundo contrato de locación entre G. M. S.A. y los hermanos C. Cita doctrina y jurisprudencia en pos de abonar su posición.

Señala que dado que los hermanos C. no articularon ninguna pretensión extintiva del segundo contrato de locación en forma previa al inicio de las presentes, la cuestión tocante a la fecha de extinción del vínculo contractual llegó a este proceso sin haber sido resuelta con anterioridad y en condiciones de ser debatida según los términos en que quedó trabada la relación procesal.

Concluye que la extinción del segundo contrato de locación no se produjo en la fecha que señala el juez (31/08/2021), y por consiguiente, la tenencia del inmueble desde el 1° de septiembre de 2021 hasta el 29 de diciembre de 2022 fue completamente legítima y no genera ningún tipo de responsabilidad civil para G. M. S.A., conclusión que no se conmueve por el hecho de que

el inmueble haya sido restituido en fecha 29/12/2022, antes de que finalizara el período de prórroga, ya que dicha restitución fue el resultado final del juicio de desalojo iniciado por los hermanos C., en el que a G. M. S.A. no se le dio participación alguna, de manera que no tuvo oportunidad de comparecer al proceso, controvertir los hechos alegados por la contraria y plantear que su deber de restituir aún no era exigible (artículo 692 del CPCCCh). Entiende que la ausencia de un trámite contradictorio impide acordarle eficacia de cosa juzgada al pronunciamiento que dispuso la entrega definitiva del inmueble, existiendo para G. M. S.A. la posibilidad de intentar un interdicto de recobrar hasta la finalización del período de prórroga (artículo 620 del CPCCCh).

En su segundo agravio, la demandada cuestiona lo resuelto por el magistrado de grado, en cuanto concluye que G. M. S.A. es responsable de los daños materiales constatados en las instalaciones del inmueble.

Señala que los mismos fueron cometidos por intrusos cuyo accionar motivó una denuncia penal y la formación de un Legajo de Investigación Fiscal.

Reseña parte de los argumentos del fallo de grado, y sostiene que debe rechazarse en primer término la afirmación del a quo en el sentido de que los daños materiales tuvieron lugar mientras G. M. S.A. retenía de manera ilegítima el inmueble. Remite a los argumentos expuestos en el punto III. del presente escrito de expresión de agravios.

Indica en segundo término, que la sentencia apelada incurre en autocontradicción, pues el magistrado asevera

que G. M. S.A. detentó ilegítimamente el inmueble al mismo tiempo que hizo abandono del predio.

Afirma que en el caso de marras, la continuación de la relación de poder de G. M. S.A. con el inmueble locado se infiere de una pluralidad de elementos concretos, precisos y concordantes que no han sido valorados por el sentenciante.

Concluye que los daños ocasionados al inmueble por terceros tuvieron lugar mientras G. M. S.A. continuaba ejerciendo su legítima tenencia, cuidado y vigilancia, descartado el abandono como factor contribuyente a la actividad dañosa de los intrusos.

Considera que debe reputarse el daño causado por Miguel Ángel Gallardo y Héctor Matías Barra como el hecho de terceros por quienes G. M. S.A. no debe responder, tratándose de una causa ajena cuya demostración libera de responsabilidad civil a su mandante por la ruptura del nexo causal. Cita el art. 1206 *in fine* del CCCN, receptado en la cláusula sexta del segundo contrato de locación entre G. M. S.A. y los hermanos C..

Señala que en cualquiera de sus versiones, el precepto es categórico y no deja ningún margen de interpretación: la eventualidad de que el inmueble sufra un daño a causa del accionar de terceros es un riesgo contractual que asume el locador, quien no puede exigirle a su contraparte la reparación del deterioro que proviene de la conducta de terceros ajenos al locatario.

En su tercer agravio, el recurrente cuestiona la procedencia del rubro indemnizatorio vinculado a la ocupación indebida del inmueble.

Sostiene que la improcedencia de esta partida indemnizatoria es una consecuencia del ejercicio oportuno de la opción de prórroga, ya que el uso regular de esa facultad contractual tuvo por efecto la extensión del vínculo locativo y la consiguiente legitimidad de la tenencia del inmueble desde el 1° de septiembre de 2021 hasta el 29 de diciembre de 2022.

Añade que tampoco se ha probado la existencia de daño (artículo 1744 del CCCN), esto es, la frustración de un supuesto contrato de locación entre la parte actora y S. S. I. Y S. S.R.L., con vigencia a partir del 1° de septiembre de 2021 y hasta el 31 de agosto de 2024.

Señala que para sortear el obstáculo derivado de la falta de prueba del lucro cesante, el magistrado consideró aplicable al caso una cláusula penal estipulada en el primer contrato de locación, en la cláusula décima segunda. Aduce que el problema es que esta cláusula pertenece al contrato de locación que ya había finalizado el 31 de agosto del año 2019, y a partir del día siguiente, los derechos y obligaciones de las partes quedaron sujetos a la regulación del segundo contrato de locación entre ellas, cuyo contenido es claramente diferenciable del primero y no prevé ninguna cláusula penal por la iniciación del juicio de desalojo.

Destaca que de lo expresado en el considerando 13°) se desprende que, a pesar de las diferencias existentes entre uno y otro acuerdo, el juzgador se inclina por la hipótesis de que el segundo contrato de locación no constituía una regulación autónoma sino una mera prórroga del primer contrato entre G. M. S.A. y los hermanos C.

Abunda que la remisión del juez a los términos del caso propuesto por la actora deja sin tratamiento el planteo de la parte demandada sobre las diferencias entre uno y otro acuerdo, que llevan a sostener la existencia de dos contratos de locación totalmente autónomos que regulan distintos tramos del vínculo locativo.

Resume que la cláusula penal prevista en el primer contrato de locación no es aplicable al caso.

Aduce que aun suponiendo que el acto hubiera tenido existencia, las declaraciones del titular de S. S. I. Y S. S.R.L., G. D. C., evidencian que el contrato de locación con la parte actora se habría extinguido al poco tiempo de celebrarse como consecuencia de la frustración definitiva de su finalidad.

Sintetiza que lo expuesto justifica, en los términos de la jurisprudencia de la CSJN citada en la contestación de demanda, el rechazo del lucro cesante pretendido por los accionantes, habida cuenta de la ausencia de prueba sobre su existencia o, mejor dicho, en atención a la contundente prueba de su inexistencia, dado que se funda en la celebración de un contrato que estaba próximo a extinguirse desde su mismo nacimiento por cuestiones totalmente ajenas a G. M. S.A., atendiendo a la declaración testimonial del propio C.

Finalmente precisa que el agravio aquí planteado no autoriza a la parte actora a modificar en esta instancia la calificación jurídica que le asignó al segundo contrato de locación para evadir la aplicación de la cláusula penal, porque ello implicaría la posibilidad de volver sobre sus propios actos y corregir

extemporáneamente la posición fijada en la demanda, alterando los presupuestos en que cimentó su pretensión.

En su cuarto agravio, la recurrente se queja de lo resuelto por el magistrado de grado en cuanto a la procedencia del rubro indemnizatorio consistente en la devolución de lo pagado en concepto de impuesto de sellos.

Considera que toda vez que el presente rubro indemnizatorio se refiere a un costo asociado al supuesto contrato de locación entre la actora y S. S. I. Y S. S.R.L., debe ser rechazado en virtud de las consideraciones hechas en el punto anterior, concluyendo que la frustración de aquel hipotético contrato no se debe a la permanencia de G. M. S.A. en el inmueble, sino más bien a la desaparición súbita del fin económico que había motivado al nuevo locatario a alquilar la propiedad.

Asevera que no existe la contradicción con sus propios actos que el juzgador le achaca a G. M., ya que de la compulsa de estas actuaciones y de los expedientes conexos surge que no existió ninguna comunicación fehaciente de G. M. S.A. a los hermanos C. anunciando su voluntad de no continuar la locación o de renunciar al ejercicio del derecho previsto en la cláusula adicional. Agrega que de hecho, la única documentación auténtica al respecto exterioriza una voluntad exactamente opuesta: el acta notarial de fecha 30/08/2021, mediante la que G. M. S.A. notificó el ejercicio de la opción de prórroga; las actas notariales de fechas 07/09/2021 y 28/09/2021, que reflejan los sucesivos intentos de G. M. S.A. de pagar el alquiler correspondiente al primer mes del período de prórroga;

y las cartas documento remitidas en fechas 10/09/2021 y 22/09/2021, donde G. M. S.A. ratificó plenamente su voluntad de extender el contrato a través de la opción de prórroga.

Afirma que en estas condiciones, la declaración del testigo F. A. acerca de la supuesta voluntad extintiva de G. M. S.A. no tiene respaldo alguno en las constancias de la causa, quedando como una afirmación puramente subjetiva y no verificable con datos externos. Añade que además A. declaró en calidad de corredor de la empresa inmobiliaria a la que los hermanos C. le habían encargado el cobro de los alquileres, lo cual debilita aún más la eficacia convictiva de su testimonio, habida cuenta de su evidente parcialidad.

Destaca que tanto la frustración del contrato con S. S. I. Y S. S.R.L. como la asunción de los gastos generados por su celebración tendrían idéntica causa: la imposibilidad de disponer del bien por la retención del anterior locatario. En consecuencia, entiende que ambos resultan daños del locador íntegramente abarcados por la cláusula penal que estipula el primer contrato de locación, por lo que las pretensiones que persiguen su reparación sólo pueden prosperar por el importe fijado en la mentada cláusula décima segunda. Insiste en que el tratamiento por separado de estos rubros indemnizatorios hace incurrir al juez en una contradicción, pues implica restringir el alcance que previamente le había conferido a la cláusula penal del primer contrato de locación entre las partes, excluyendo de su aplicación a un daño comprendido en la multa que pactaron los contratantes.

Concluye que el lucro cesante derivado de la ocupación indebida del inmueble y la devolución del impuesto de sellos son pretensiones que corren la misma suerte, no pudiendo superar el importe fijado en la cláusula penal y que el abordaje diferenciado que realiza el a quo configura una contradicción que afecta la unidad lógica de la sentencia.

Señala por último que el a quo ha omitido el tratamiento de la impugnación relativa a la mora en el pago del impuesto y el consiguiente interés resarcitorio de $151.932,65 pesos, monto adicional que no puede cargarse a G. M. S.A. porque responde a la morosidad de la parte actora (punto V. B) de la contestación de demanda).

En su quinto agravio, la demandada critica la procedencia del rubro indemnizatorio derivado del tiempo de indisponibilidad del inmueble.

Señala que el magistrado de grado hace lugar a esta partida indemnizatoria porque considera probada la indisponibilidad del inmueble con motivo de las reparaciones a efectuar, aunque reconoce que no hay certeza sobre la cantidad de tiempo que el predio estuvo afectado al cumplimiento de aquella finalidad y no pudo ser alquilado, procediendo el juez bajo tales circunstancias, a fijar la cuantía del perjuicio en uso de la facultad conferida por el artículo 167 del CPCCCh.

Aduce que al contrario de lo que sostiene el juez *a quo*, la falta de prueba no se limita a la duración del período de indisponibilidad, sino que también abarca la existencia misma de las reparaciones que supuestamente impidieron arrendar el predio.

Remarca que la relación causal y el daño brillan por su ausencia, ya que los hermanos C. no se han visto privados de ninguna renta como consecuencia de una presunta indisponibilidad del inmueble desde enero hasta junio de 2023 inclusive, por el simple hecho de que los trabajos de reparación que supuestamente la originaron no han existido.

Aduce que pese a estar en mejores condiciones de acercar prueba sobre el punto, al detentar el predio, la parte actora no acompañó a la demanda ningún comprobante de pago o factura correspondiente a los seis períodos anteriores a julio de 2023 que demuestren la efectiva realización de las reparaciones y su extensión durante todo ese lapso, con la consiguiente imposibilidad de arrendar el inmueble.

Sumado a ello, dice que el contrato de locación entre la parte actora y J. K. R. S.R.L., que recién habría iniciado su vigencia el 01/07/2023 debido a la supuesta necesidad de reparar el inmueble, establece en sus cláusulas octava y décima que el nuevo locatario asume la realización de todos los arreglos necesarios para poner en marcha la base industrial, englobando dentro de las reparaciones a su cargo varios conceptos que incluso exceden los daños constatados en el inmueble, como por ejemplo la instalación de gas, el destape de cloacas o cañerías, la limpieza de pluviales, etc.

Destaca la contradicción entre lo alegado en la demanda, el contenido del contrato de locación que los accionantes invocan a su favor y, la falta de constancias que documenten las reparaciones efectuadas por la parte locadora, y concluye que no hubo ninguna

indisponibilidad del inmueble derivada de su restauración.

Pone de resalto que el daño identificado por los actores en el punto V.B.3. de la demanda no existe porque responde a una causa que también es inexistente. Explica que la parte actora delimitó claramente su pretensión y la edificó sobre el presupuesto fáctico de la indisponibilidad provocada por las reparaciones, sin aludir a ningún otro concepto adicional o vinculado que también integrara dicha petición.

Señala que de los considerandos 16°) y 17°) surge que el magistrado es consciente de estos déficits, pero en vez de rechazar la partida indemnizatoria por no haber sido acreditado el daño (artículos 1744 del CCCN y 381 del CPCCCh), decide suplir la insuficiencia probatoria del reclamo ejerciendo discrecionalmente la facultad prevista en el artículo 167 del CPCCCh, cuya aplicación no corresponde en este caso porque no se encuentra probada la existencia del daño.

A todo evento, impugna la cuantificación del rubro indemnizatorio en tratamiento: sostiene que para estimar el tiempo de indisponibilidad del inmueble, el a quo se remite al plazo de las reparaciones que fija el presupuesto de V. P. S.R.L. adjuntado a la demanda, es decir, 120 días, siendo la elección de esta pauta criticable porque suprime los aciertos del juez con respecto a la extensión de los daños en el inmueble y los límites hasta donde llegaría la responsabilidad de G. M. S.A; transcribe el considerando 16°) de la sentencia atacada, y observa que el juez ha sido contundente en descalificar la totalidad de los presupuestos acompañados a la demanda, porque la gran

mayoría de los conceptos presupuestados exceden notoriamente los daños que fueron materia de comprobación, sobredimensionando la cuantía del perjuicio experimentado.

Señala que si bien el presupuesto de V. P. S.R.L. no contiene el detalle de los trabajos a realizar en el inmueble, lo cierto es que su valor resulta considerablemente mayor al de los otros presupuestos agregados a la demanda, que sí describen los arreglos pendientes y han merecido un enérgico repudio del juez por incluir reparaciones que no guardan relación alguna con los daños constatados.

Concluye que el presupuesto de V. P. S.R.L., al ser el más oneroso, comprende mayores o iguales reparaciones que las especificadas en los presupuestos de A. S.A.S. y J. G. G., por lo que el presupuesto de V. P. S.R.L. ha sido descalificado por la sentencia en igual o mayor medida que los restantes presupuestos.

Añade que también resulta evidente, por la propia naturaleza de las cosas, que el plazo de obra fijado en el presupuesto de V. P. S.R.L. se calculó de acuerdo con la cantidad y magnitud de los trabajos a realizar, siendo aquí donde a su entender radica la contradicción del Sr. juez, quien fija el tiempo de indisponibilidad del inmueble en un plazo que fue concebido, establecido y determinado para hacer reparaciones que el propio magistrado juzgó excesivas y totalmente desvinculadas de los daños constatados en el inmueble. Solicita en consecuencia en forma subsidiaria- una reducción significativa del tiempo de indisponibilidad del inmueble, fijando el plazo en proporción a los daños

efectivamente constatados que se mencionan en el considerando 16°).

Con respecto al valor locativo correspondiente al período de indisponibilidad, señala que el juez *a quo* se remite a lo dictaminado por la perita tasadora, quien determinó que el valor locativo mensual del inmueble desde agosto de 2022 hasta enero de 2023 inclusive era de $1.111.535,53 pesos, destacando que el sentenciante no ha valorado ninguna de las impugnaciones que G. M. S.A. planteó contra las conclusiones de dicho dictamen pericial.

Rememora que en dicha oportunidad, su representada cuestionó tanto la metodología seguida para evacuar el punto pericial como los resultados obtenidos a través de ella, pues carecían de la debida fundamentación técnica e incluso superaban los cánones locativos que habían denunciado los propios accionantes. Transcribe parcialmente el escrito presentado por su parte con fecha 09/04/2024 (impugnación al dictamen de la perito tasadora).

Solicita en forma subsidiaria, que de conformidad con las impugnaciones oportunamente efectuadas, se realice una reducción significativa del valor locativo correspondiente al tiempo de indisponibilidad del inmueble.

En su sexto agravio, la demandada cuestiona la procedencia del rubro indemnizatorio atinente al valor de reparación de los daños constatados en el inmueble.

Dice que la improcedencia de esta partida indemnizatoria es una consecuencia de la interrupción del nexo causal y de la imposibilidad de adjudicarle a G. M. S.A. los daños materiales del inmueble.

Sin perjuicio de lo anterior, la recurrente impugna la cuantificación del presente rubro indemnizatorio. Puntualiza que el juez ha omitido expedirse respecto del argumento de G. M. S.A. fundado en la cláusula octava del contrato de locación entre los hermanos C. y J.K. R. S.R.L., con vigencia desde el 1° de julio de 2023 hasta el día 30/06/2026, que establece la realización de trabajos de reparación para poner en marcha la base industrial, los cuales quedan a cargo de la parte locataria y se reconocen en una suma total de pesos tres millones seiscientos mil ($3.600.000).

Resalta que si bien el magistrado hace referencia a dicha cláusula para exponer las contradicciones de la demanda, no le termina de asignar la relevancia que merece, a tal punto que cuantifica las reparaciones en la suma de $17.676.000 pesos, lo que representa un aumento del 391% comparado con el monto de $3.600.000 pesos.

Argumenta que existen varios motivos que justifican limitar la pretensión de los actores al importe de $3.600.000 fijado en aquella cláusula. Dice que el contrato de locación entre los actores y J.K. R. S.R.L. fue acompañado a la demanda y su contenido fue expresamente invocado al exponer los hechos que fundaban el reclamo. Apunta que la parte actora manifestó que "Recién a partir del mes de Julio de 2023 mis conferentes pudieron locar el inmueble. El valor es de $1.800.000 más IVA, actualizable semestralmente, aunque durante los cuatro primeros meses mi mandante debe conformarse con percibir sólo la mitad del alquiler porque el locatario se hace cargo de los arreglos mínimos para poder

comenzar a utilizar el bien de acuerdo a sus necesidades”.

Concluye que es un hecho admitido, por lo tanto, que el valor de las reparaciones del inmueble fue cuantificado en la suma de $3.600.000 pesos, importe que la parte actora descontó de los primeros cuatro meses de alquiler a percibir de J.K. R. Destaca a su vez, que los actores no han probado la realización de ningún gasto propio tendiente a la reparación del inmueble (y mucho menos por un monto superior al de $3.600.000 pesos), lo cual entiende la recurrente que tiene su lógica explicación en la modalidad pactada con J. K. R. S.R.L. en la cláusula octava, que pone a cargo del locatario el costo y la ejecución de las reparaciones a cambio de un descuento en el canon locativo.

Considera que la realización de los arreglos por parte del nuevo locatario se desprende del dictamen de la perita tasadora, quien visitó el inmueble este año y comprobó personalmente que sus instalaciones se encontraban en buen estado de conservación, sin daños. Transcribe el informe pericial en su parte pertinente.

Estima que los trabajos de reparación previstos en las cláusulas octava y décima del contrato con J. K. R. S.R.L., que fueron valuados en la suma de $3.600.000 pesos, cubren holgadamente los daños que fueron verificados en el inmueble, incluyendo conceptos adicionales. Transcribe las citadas cláusulas.

Asevera que los hermanos C. obtuvieron el reacondicionamiento íntegro y total del inmueble por la suma de $3.600.000 pesos y completados los trabajos en el predio, el daño subsistente se traslada a dicha suma dineraria, la cual se independiza de los bienes que

representó en su momento, por lo que no corresponde computar el valor actual de una reparación material que ya fue cuantificada y realizada en beneficio de los damnificados. Cita doctrina en pos de apoyar su posición, cita el artículo 772 del CCCN en cuanto una vez cuantificada en dinero, la deuda de valor se convierte en una obligación dineraria alcanzada por el principio nominalista.

Subsidiariamente sostiene que el rubro indemnizatorio bajo análisis solo puede prosperar por el monto de $3.600.000 pesos, cuya devolución con más intereses colocaría a los accionantes en el estado anterior al hecho dañoso (artículo 1740 del CCCN), y también deberá modificarse el cálculo de intereses, disponiendo la aplicación de una tasa pura hasta el 1° de julio de 2023 (fecha de inicio del contrato entre los hermanos C. y J.K. R. S.R.L.).

En caso de rechazarse el planteo anterior, solicita una reducción del monto que fijó el juez por este concepto.

Aduce que del considerando 25°) se desprende que el juzgador tomó el presupuesto de A. S.A.S. para la cuantificación del rubro indemnizatorio, que al igual que el de J. G. G., corresponde a valores de enero del año 2023.

Continúa diciendo que por su parte la cuantificación de las reparaciones efectuada en la cláusula octava del contrato con J.K. R. S.R.L. refleja valores correspondientes a julio de 2023 y a pesar de esa diferencia de 6 meses entre la fecha de una y otra cuantificación, el valor nominal que arroja la cláusula octava ($3.600.000 pesos) es un 86% menor al que surge

del presupuesto de A. S.A.S. ($24.368.415 pesos), lo cual llama la atención en un contexto inflacionario donde los precios aumentan de manera exponencial. Advierte que la distancia entre uno y otro valor resulta aún más extraña si se tiene en cuenta que ambos tienden a cubrir la misma extensión y clase de reparaciones. Observa que tanto la CLÁUSULA OCTAVA como el presupuesto de A. S.A.S. incluyen específicamente la instalación eléctrica, de gas, sanitaria, reposición de chapas, etc. Que asimismo, la CLÁUSULA OCTAVA se ve complementada por la CLÁUSULA DÉCIMA, que pone a cargo del locatario la reparación de calefactores, cocinas, termotanques y calefones, todo lo cual también forma parte del presupuesto de A. S.A.S.

Argumenta que la única explicación posible de esta diferencia abismal entre ambos valores es que el quantum fijado en la cláusula décima supone una disminución patrimonial para los actores, que dejan de percibir la mitad del alquiler durante los primeros cuatro meses del contrato con J.K. R. S.R.L., asumiendo la parte locadora una obligación cuyo cumplimiento se torna más oneroso si la cuantificación de las reparaciones es más elevada y de ahí que el monto reconocido al locatario sea mesurado y razonable, procurando obtener de su contraparte el mayor compromiso de reparaciones al menor costo posible.

Sostiene que por el contrario, la recolección de presupuestos con anterioridad a la promoción de una demanda de daños y perjuicios tiene como único incentivo magnificar el valor de las reparaciones para hacer más redituable el juicio. Que aquí la parte actora no asume ninguna obligación, porque se trata de un mero

presupuesto que no implica la decisión de ejecutar los trabajos de reparación al valor presupuestado.

Añade que los presupuestos fueron generados y obtenidos sin el debido control de la parte demandada, quien desconoce cuál fue el procedimiento técnico seguido para determinar la entidad de los daños o si mínimamente hubo algún tipo de inspección visual en el inmueble por parte de los profesionales que emitieron los presupuestos.

Alega que si a esta ineficacia probatoria de los presupuestos acompañados le sumamos la absoluta descalificación del informe presentado por el perito ingeniero, que carece de toda explicación técnica sobre el alcance de los daños y está repleto de contradicciones, el resultado final es una incertidumbre sobre la composición intrínseca de los perjuicios.

Asevera que la valoración de los daños ha quedado reducida a las observaciones generales e inexpertas volcadas en el acta notarial, donde la escribana se limita a describir de forma coloquial ciertos daños en las instalaciones de la base industrial, sin aplicar ningún procedimiento o método técnico-científico a fin de establecer el alcance de los perjuicios y cuantific. con exactitud. Insiste en que el contenido del acta notarial no refleja operaciones técnicas realizadas por expertos con herramientas de medición adecuadas, sino que deriva de las observaciones generales de una persona cuya profesión resulta por completo ajena a la posesión de conocimientos especiales en materia de construcción civil, siendo el único complemento de aquéllas un conjunto de fotografías borrosas que no aportan ninguna

claridad a la hora de fijar con precisión la magnitud de los daños.

Por todo lo anterior, concluye que la cuantificación de la partida indemnizatoria tomando como base el presupuesto de A. S.A.S. resulta excesiva en atención a la exigencia de que el daño debe ser cierto (artículo 1739 del CCCN).

Peticiona en definitiva se admita el agravio y se revoque la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la reparación de los daños materiales en el inmueble. En subsidio, solicita la reducción sustancial del monto que fijó el a quo por este rubro indemnizatorio.

En su séptimo agravio, la accionada cuestiona la procedencia del daño moral.

Considera que no existen elementos de juicio que permitan siquiera presumir una afectación a la esfera personal de los accionantes con motivo del vínculo contractual que los unió a G. M. S.A.

Señala que tanto las actas notariales agregadas al expediente como las declaraciones testimoniales no proporcionan dato o indicio alguno del que se infiera razonablemente el detrimento espiritual de los hermanos C.

Dice que el criterio seguido por el juez para establecer la procedencia del daño moral significa, lisa y llanamente, la procedencia automática del rubro indemnizatorio sobre la base de una afirmación genérica relativa a la existencia del daño moral, con absoluta prescindencia de las circunstancias del caso. Transcribe los fundamentos del a quo para resolver este punto.

Puntualiza que ambos contratos de locación entre G. M. S.A. y la parte actora recaen sobre un inmueble

con destino comercial, se trata de un predio ubicado en el barrio industrial de esta ciudad que sirve a una finalidad exclusivamente económica.

Considera en consecuencia que no cabe presumir un interés extrapatrimonial ligado a la conservación del inmueble, que carece de todo valor afectivo para sus propietarios.

Observa que el magistrado parecería advertir claramente esta circunstancia, pues en el considerando 16°) recuerda que "…el inmueble dañado no es ni un chalé, ni un *hôtel particulier*, estamos ante un conjunto de galpones en donde funcionaba una gomería…", pero a la hora de juzgar sobre la procedencia del daño moral no tiene en cuenta aquella realidad fáctica, que lleva a excluir una lesión al patrimonio moral.

Razona que de esta manera, el estado en que fue devuelto el inmueble no resulta un dato del que se pueda extraer, sin mayores indagaciones, una afectación a la capacidad de estar y de sentir, porque se trata de un bien material cuyo deterioro carece de repercusión en el orden espiritual. Cita jurisprudencia para abonar su posición.

Añade que otro elemento que no ha sido ponderado por el sentenciante es la actitud que asumieron los hermanos C. una vez desatado el conflicto contractual con su representada. Señala que luego de que G. M. S.A. notificara vía notarial el ejercicio de la opción de prórroga, los accionantes remitieron dos cartas documento en las que, si bien le dirigen a la parte locataria una grave acusación de mala fe contractual, se muestran dispuestos a continuar el vínculo locativo en la medida en que G. M. S.A. iguale el precio del

alquiler que supuestamente habían pactado con S. S. I. Y S. S.R.L. (cartas documento de fechas 31/08/21 y 16/09/21).

Considera que este posicionamiento del locador ubica a la disputa como una típica situación de negocios, en la que se discuten los términos económicos de un contrato y no se encuentra involucrado ningún interés de índole extrapatrimonial. Agrega que de hecho, tras recuperar el inmueble, los hermanos C. cursaron una nueva comunicación a G. M. S.A. en la que dieron a conocer sus pretensiones indemnizatorias, sin incluir el reclamo de ninguna suma en concepto de daño moral, lo que ratifica la naturaleza exclusivamente patrimonial del asunto (carta documento de fecha 15/02/23).

Precisa que con posterioridad al juicio de consignación y a la acción de desalojo, los hermanos C. intimaron el pago de una indemnización que se limitaba únicamente al resarcimiento de daños materiales, circunstancia que a su entender desacredita la conclusión del A quo en el sentido de que la sustanciación de aquellos procesos judiciales tiene aptitud para causar agravio moral.

Agrega que el expediente de consignación no fue iniciado por los hermanos C. sino por G. M. S.A., mientras que el juicio de desalojo fue tramitado sin intervención alguna de su mandante, a todo lo cual se suma la breve duración de ambos procesos.

A todo evento, estima que el hecho de que los hermanos C. hayan tenido que “soportar” la tramitación de causas judiciales no modifica en nada el carácter patrimonial del asunto y la falta de una repercusión moral por el deterioro del bien, sin perjuicio de la

interrupción del nexo causal y de la imposibilidad de adjudicarle a G. M. S.A. los daños materiales del inmueble.

Concluye que el magistrado ha admitido la procedencia del daño moral con abstracción de las circunstancias particulares del caso concreto, apartándose de la interpretación restrictiva que impera en el ámbito contractual. Cita jurisprudencia.

Peticiona en definitiva, se admita el agravio y se revoque la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la reparación del daño moral. En subsidio, solicita la reducción sustancial del monto que fijó el a quo por este rubro indemnizatorio.

En su octavo agravio, la demandada se queja de la imposición de costas.

Argumenta que la demanda ha prosperado solo en forma parcial, por un monto considerablemente menor a la suma que reclamaron los accionantes al iniciar el juicio en septiembre de 2023 ($25.363.613,40 pesos vs $52.129.798,87 pesos).

Aduce que para arribar a ese resultado, el a quo ha descalificado expresamente muchos planteos de la parte actora y, a su vez, ha hecho mérito de varias oposiciones de G. M. S.A. a la cuantía de las pretensiones deducidas.

Precisa: a) El rubro indemnizatorio vinculado a la ocupación indebida del inmueble sólo ha prosperado por la módica suma de $87.946,50 pesos, lo que apenas representa un 0,66% del monto reclamado en la demanda por este concepto ($13.272.000 pesos). Destaca que el rechazo de esta pretensión es prácticamente total, no sólo desde el punto de vista cuantitativo sino también

en el aspecto cualitativo, ya que el magistrado ha considerado aplicable una cláusula penal que fue pasada por alto en la demanda, sujetando a la parte actora al tope indemnizatorio previsto expresamente en el contrato que invocó como fundamento de su pretensión; b) El rubro indemnizatorio atinente al valor de reparación de los daños constatados en el inmueble ha prosperado por la suma de $17.676.000 pesos, lo que representa un 83% del monto estimado en la demanda ($21.245.300 pesos) y apenas un 17% del valor determinado por el perito ingeniero ($103.340.254 pesos), teniendo en cuenta que la parte actora calificó a su pretensión como una obligación de valor cuyo importe quedaría cristalizado con la prueba pericial (punto V. B. 4. del escrito de demanda); b.1) Entre los argumentos empleados por el juez para reducir el *quantum* de esta partida indemnizatoria sobresale la descalificación absoluta del informe pericial, haciendo mérito de las impugnaciones de G. M. S.A. que ponían en evidencia las inconsistencias del dictamen y su falta de fundamentación técnica. Señala que asimismo el a quo ha destacado la discordancia de los presupuestos acompañados a la demanda con los daños que fueron comprobados en el inmueble; la ausencia de facturas que documentaran los gastos de reparación; y la contradicción en la que incurren los actores al cuantificar un valor de reparación muy superior al que le reconocieron al nuevo locatario por las reparaciones necesarias para poner en marcha el predio ($3.900.000 pesos), según el contrato de locación con J.K. R. S.R.L. adjuntado a la demanda, todo lo cual señala que fue oportunamente señalado y cuestionado en la contestación

de demanda; c) El rubro indemnizatorio derivado del tiempo de indisponibilidad del inmueble ha prosperado por la suma de $4.446.140 pesos, lo que representa un 64% del monto reclamado en la demanda por este concepto ($6.854.400 pesos). Dice que el rechazo parcial de esta pretensión incorpora como razón justificante una nueva contradicción de los accionantes, quienes sostienen la imposibilidad de alquilar el inmueble por los arreglos que debieron realizarse y, al mismo tiempo, acompañan a la demanda un contrato de locación que pone en cabeza del nuevo locatario las reparaciones del inmueble, que supuestamente ya habían sido hechas durante el período de indisponibilidad. Apunta que esta incongruencia también fue señalada en la contestación de demanda; d) La indemnización en concepto de daño moral ha prosperado por la suma de $2.395.428 pesos, lo que apenas representa un 23% del monto estimado en la demanda por este concepto ($10.000.000 de pesos). Indica que el rechazo parcial de esta pretensión incorpora como razón justificante la reprobación del mecanismo de cuantificación implementado en la demanda, a saber, la fijación del daño moral en un porcentaje del daño material.

Entiende que de los antecedentes procesales reseñados surge la existencia de vencimientos parciales y mutuos, es decir, la insatisfacción parcial de las pretensiones deducidas en virtud del éxito –también parcial– de las oposiciones formuladas por la parte demandada, verificándose de tal modo la hipótesis prevista en el artículo 72 del CPCCCh. Cita jurisprudencia en pos de abonar lo sostenido.

Peticiona en definitiva se admita el agravio y se revoque la imposición de costas a G. M. S.A., procediendo a compensarlas o distribuirlas en proporción al éxito obtenido por cada litigante.

A modo de colofón, solicita se haga lugar al recurso interpuesto y se revoque en todas sus partes la sentencia apelada, con costas; y subsidiariamente de confirmarse el fondo, se modifique la imposición de costas, atento la existencia de vencimiento parcial y mutuo.

La demandada asimismo apeló por altos los honorarios regulados a la perita tasadora y a los letrados de la actora. Con respecto a la tasadora, entiende que los honorarios que le fueron regulados (5% del monto del proceso), no guarda relación con la calidad, eficacia y extensión de su trabajo en el presente juicio (arts. 1 y 5, inc. d) de la Ley XIII n° 4).

Razona que al día de la fecha, el monto del proceso a los efectos regulatorios supera los $60.000.000, de modo que la labor profesional de la experta sería retribuida con una suma mayor a $3.000.000 (60 x 0.05), la cual no luce razonable si se tiene en cuenta que su actuación en este proceso ha tenido por objeto evacuar nada más que tres puntos de pericia ofrecidos únicamente por la parte demandada, mediante la presentación de un dictamen pericial que sólo contiene 2 páginas de elaboración escrita y que no fundamenta con suficiente rigor técnico sus conclusiones sobre el valor locativo del inmueble sito en Av. H. Y. n° X., tal como ha señalado su parte en el escrito de impugnación presentado el 09/04/2024.

Añade que además las conclusiones de la experta no han sido consideradas por el sentenciante a la hora de cuantificar el lucro cesante pretendido por los accionantes (punto V. B. 1. de la demanda).

Sin perjuicio del recurso de apelación interpuesto por G. M. S.A., plantea la aplicación del límite de responsabilidad que prevé el artículo 730 del CCCN.

Agravios del perito ingeniero (G. C. F.):
Considera que los honorarios que le fueron regulados son bajos y procede a fundar su defensa.

Sostiene que la regulación efectuada se aparta de los mínimos legales, vulnerándose el principio de legalidad.

Destaca además las circunstancias fácticas del trabajo desarrollado, señalando que actuaron dos peritos en la causa, un perito tasador al que le regularon 5%, mientras al presentante le regularon el 1%.

Pone de resalto que fue su informe, y no el de la perita tasadora a quien le regularon el 5%, el que fue considerado para la valuación del daño por el a quo.

Agrega que su tarea profesional fue desarrollada cumpliendo en forma acabada con los requerimientos que le fueron formulados.

Detalla las gestiones realizadas: aceptación del cargo, análisis de la causa, requerimientos de documentación y compulsa de la misma (vistas al inmueble), análisis, estudio, preparación y presentación del informe pericial.

Resalta que ninguna de las partes solicitó explicaciones de su informe pericial, reiterando que el mismo fue tenido en cuenta en el punto 16) del decisorio apelado para fundar la cuantificación del daño.

Peticiona en definitiva se revoque el decisorio apelado, elevando sus honorarios profesionales en relación a la trascendencia de la tarea desarrollada.

Réplica de los agravios por parte de la actora y la demandada.

Oportunamente la parte actora solicita la desestimación de la expresión de agravios de la demandada y, a su turno, la parte demandada hizo lo propio respecto de la expresión de agravios de la parte actora y la expresión de agravios del perito ingeniero, contraponiendo en todos los casos los fundamentos de los apelantes, solicitando cada parte se rechace en su totalidad el recurso interpuesto por su respectiva contraria, con costas.

Tratamiento de los agravios:

Efectuada la reseña precedente y ya en la solución, por razones de método e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, abordaré su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347209; 345-154; 347-197 entre otros).

En esta tarea, comenzaré en el orden planteado por la demandada, por la incidencia que su resolución tendría en la solución final, ello no sin antes advertir que atento las peculiares características del caso que nos ocupa y la trama en el que éste se halla enmarcado atenderé los escritos recursivos de las partes teniendo en cuenta aquéllos planteos que sean esenciales y decisivos para fallar en la causa (Fallos 221:37;

272:225; 310:1162), ya 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 (Fassi, Santiago C., *Código Procesal*, T.I).

Sentado lo expuesto, se queja en primer agravio la demandada apelante, en tanto el juez *a quo* consideró que la retención ilegítima del inmueble por su parte, tuvo su punto de partida el 1 de septiembre de 2021, día inmediatamente posterior a la fecha en que operó el segundo contrato de locación, fundándose para ello que lo resuelto por la Sra. jueza Venter declaró finalizado el contrato el 31/8/2021 en el juicio de consignación hacía cosa juzgada material en los presentes. Afirma que es incorrecta la valoración del Dr. Nicotera en el sentido de que lo resuelto en el expediente de consignación hace cosa juzgada material respecto del momento en que se extinguió el segundo contrato de locación entre las partes. Dice que lo concerniente a la inoperatividad de la cláusula adicional resulta un elemento extraño al proceso de consignación, no determina la solución del litigio y por ello solo tiene un valor complementario. Luego, en base a ese argumento, sostiene que la tenencia del inmueble desde el 1 de septiembre de 2021 hasta el 29 de diciembre de 2022 fue completamente legítima y no genera ningún tipo de responsabilidad civil para G. M. S.A., sin que el hecho de haber sido restituido el inmueble el 29 de diciembre de 2022 pueda conmover lo dicho.

Así planteado en resumida síntesis el fundamento de su agravio, corresponde precisar que, por definición, la cosa juzgada material determina que la sentencia

firme en el proceso donde fue dictada, no puede ser discutida o alterada a través de un nuevo proceso.

En el *sub examine*, negar tal carácter al pronunciamiento de la Sra. jueza Venter en el juicio de consignación –expte. 256/2021-, sobre la base de que no era el objeto del proceso dilucidar la cláusula de opción, representa cuanto menos un argumento novedoso, pero al mismo tiempo sustentado en un análisis sesgado de lo resuelto por la juzgadora en el proceso de mención.

Es que no resultaba posible en aquel proceso, analizar la identidad e integridad del pago sin considerar el resto de los elementos del contrato y las circunstancias que rodearon su extinción.

Es tal la conexidad, que no encuentro manera de determinar tales características del pago, sin considerar el vencimiento del contrato y la relación locativa en su totalidad, y entre ello, la operatividad o no de la cláusula de opción. Así lo hizo la juzgadora en aquél proceso, y en este sentido, la decisión adquiere el carácter de cosa juzgada material en los presentes, tal como lo consideró el a quo. Reitero, no es posible llegar a tal conclusión sin analizar y resolver el resto de las variables que confluyen en su contenido.

De allí que habiendo fenecido el contrato el 31/8/21 la tenencia ejercida con posterioridad a dicha fecha –desde el 1 de setiembre de 2021- resultó ilegítima.

A mayor abundamiento, aun cuando se acogiera la postura del accionado, la solución sería la misma: la cláusula de opción que la misma comunicara mediante Acta de Constatación labrada por el Esc. T. de fecha 30/8/21,

resultó ser claramente extemporánea si se interpreta el contexto íntegro de la relación contractual, las tratativas invocadas por la actora y acreditadas a través de prueba testimonial y documental, y la propia conducta de la quejosa, que a pesar de haber cerrado las instalaciones, y así dejar constancia en el propio inmueble y a su clientela, pretende luego dos días antes de la finalización del contrato, desconocer su conducta anterior manifestada a la locadora y a la inmobiliaria administradora.

Los contratos deben celebrarse y ejecutarse de buena fe antes de iniciar la relación, durante y después de ella, en eventual etapa de ejecución, y así también deben ser interpretadas las conductas por el juzgador, y esto es lo que hizo el a quo en el proceso de consignación, resolviendo la cuestión que el quejoso pretende desconocer.

El primer agravio no prospera.

En el segundo agravio, resiste el quejoso la responsabilidad por los daños materiales constatados en el inmueble. Remite a los fundamentos vertidos en el primer agravio para sostener la legitimidad de su tenencia, y dice que existe una evidente autocontradicción en sostener que G. M. SA detentó ilegítimamente el inmueble al mismo tiempo que hizo abandono del predio.

La cuestión radica entonces en determinar si resulta posible acoger el eximente de responsabilidad que invoca la quejosa, basado en que se trata de hechos de terceros por los que no debe responder. Insiste en que con anterioridad al hecho delictivo ocurrido el 30 de julio de 2022, las instalaciones dañadas por los

intrusos estaban completamente intactas. Afirma que lejos de abandonarlo o despreocuparse de su cuidado, G. M. S.A. mantuvo acceso periódico al inmueble, a través de sus dependientes, quienes continuaron supervisando sus instalaciones durante la prórroga y siguieron en permanente comunicación con los vecinos del lugar.

Lo resuelto en el agravio anterior sella la suerte de este agravio en el sentido de atribuir responsabilidad a la accionada por los daños causados en el inmueble durante la ocupación en tanto la misma resultó ilegítima.

Si a ello le agregamos que se constató la desocupación del inmueble a través de la actuación notarial de la Esc. R., Esc. nro. X., de fecha 30 de Agosto de 2021, que da cuenta del cartel de la empresa que indica el cierre de dicha sede y deriva la atención de los clientes a la sucursal de H. I. X., lo cierto es que además de resultar una clara exteriorización de cierre y cese de actividades en la sede, no ha demostrado el apelante, haber arbitrado medidas de seguridad adecuadas para la preservación del inmueble a la postre vandalizado por intrusos, por caso cercos de seguridad, alarma, sereno, por mencionar alguna opción.

La referencia a continuar en contacto con los vecinos o visitas periódicas al mismo, resultan cuanto menos insuficientes a los fines mencionados. En este marco, discutir si técnicamente existió abandono del inmueble, resulta cuestión que no modifica lo resuelto, en tanto los daños materiales que se reclaman devienen en tanto claramente la obligación contractual de devolver el inmueble en tiempo oportuno, fue incumplida,

y ni que hablar de hacerlo en perfecto estado de conservación, a juzgar tal como se recibió.

La referencia a la cláusula SEXTA del contrato, no resulta de aplicación en tanto el mismo, se hallaba concluido, y el locatario en mora en el cumplimiento de su obligación de restitución.

El agravio no prospera.

En el tercer agravio, reprocha el quejoso la procedencia del rubro indemnizatorio vinculado con la ocupación indebida del inmueble, mientras que en el cuarto agravio, resiste la procedencia del rubro indemnizatorio consistente en la devolución de lo pagado en concepto de impuesto de sellos.

Estos dos agravios del accionado serán tratados conjuntamente, y al mismo tiempo y por su conexidad, se abordará el primer agravio de la actora respecto a la aplicación de la cláusula penal de un primer contrato fenecido.

La queja del accionado exige una serie de precisiones en tanto sus agravios, si bien en su resultado final desacertados, contienen una serie de afirmaciones que pueden tomarse por válidas, ello sin que altere la conclusión.

La primera cuestión, es que lo resuelto en el primer agravio, en cuanto a la finalización del contrato, determina que la resistencia a la responsabilidad basada en que no ejerció ocupación indebida sino ejercicio de la opción de prórroga, carece a esta altura de sustento jurídico.

La segunda cuestión, es que los contratos celebrados entre las partes en el 2014 y 2019 resultan autónomos, y si bien en la práctica y en lenguaje llano,

puede juzgarse por la proximidad en el tiempo que el segundo resulta una prórroga en el tiempo, lo cierto es que no fue así instrumentado, sino que resulta un contrato autónomo con sus elementos esenciales generales y particulares. Ergo, la cláusula penal que contiene el primero, no resulta aplicable en el segundo, tal como lo decidió el juez a quo, por la simple y sencilla razón que el segundo contrato no la contiene.

Si a ello le agregamos que la cláusula penal, no ha sido una cuestión controvertida sometida al juzgador, por ninguna de las partes, lo dicho determina que la queja de la actora en su primer agravio, respecto a la aplicación, debe encontrar acogimiento favorable.

La tercera cuestión, deriva de lo afirmado por el apelante respecto al testigo C., a los fines de determinar el rubro en análisis, deriva de una interpretación sesgada de su declaración.

En breve síntesis, el testigo relató que le alquila a C. aproximadamente desde 2007 y tiene una parte del macizo. Luego relató que tuvo oportunidad de hacer una nueva empresa, porque compró una máquina para plegado de petróleo y necesitaba un inmueble. Allí se enteró que M. no renovaría e hicieron un contrato para poner esta nueva unidad económica. Y en lo que aquí interesa, fue muy claro en responder a la pregunta sobre el motivo de la rescisión de ese contrato cuando dijo: "…nunca tuve acceso a la propiedad" y al ser preguntado por qué dijo: "porque entiendo por comentarios que había un litigio, se fue dilatando el tiempo y no pude ingresar". Ello descarta de plano la afirmación respecto a que la frustración del contrato resultó de causas ajenas completamente al accionar de G. M. S.A. y por decisión

aislada de P.. Interpretar lo contrario, es hacer decir al testigo lo que el testigo no dijo y desentenderse sin más de las consecuencias de su incumplimiento en la devolución del inmueble.

Lo dicho debe ser confrontado con lo afirmado por el testigo A., de inmobiliaria C. –que administraba el alquiler del inmueble-, en el que el dicente da cuenta del devenir de la relación entre las partes, las tratativas frustradas por el precio del nuevo contrato, las que tuvieron lugar por el mes de abril de 2021 y la manifestación de voluntad de G. M. S.A. que les fuera expresada a ellos, de no renovar el contrato y entregar la llave, para luego a último momento esgrimir la validez de la cláusula de opción, lo cual agrego, claramente resultó tardío.

En suma, P. perdió interés, pero por la dilación en el tiempo que C. tuvo para poder ingresar en el terreno y armar la empresa. Incluso aclaró C. que no le reconoció a C., ni siquiera los gastos de sellado del contrato.

Tal afirmación determina la procedencia de lo reclamado en este punto, en tanto surge palmario de la declaración del testigo, que el impuesto fue abonado por la actora y no reconocido incluso por C., lo que exime de mayores comentarios.

Respecto a su testimonio, tiende un manto de dudas el quejoso respecto a la verdadera existencia del contrato, sin embargo, ante la documental adjuntada, que fuera confirmada por el testigo, no advierto haya recurrido al procedimiento previsto en el art. 460 C.Proc. y por tanto, la seriedad del testimonio y su

claridad, resultan una prueba contundente que confirma la versión de los hechos invocados por el accionante.

En suma, el segundo contrato entre la actora y la demandada concluyó el 31/8/21, la ocupación que ejerció luego de ello G. M. S.A. fue ilegítima, y por ello establecida su responsabilidad, debe resarcir a C., de las ganancias que fuera privado al frustrarse el contrato con S. S. I. y S. SRL debido a que el locatario (Sr. C.) nunca pudo acceder a ingresar al inmueble, lo que incluye el valor de los alquileres pactados y el impuesto de sellos reclamado.

En punto a esto último, y en relación a los agravios de las partes, respecto a la aplicación de la cláusula penal, para cuantificar el valor resarcible, me he pronunciado al resolver los dos agravios anteriores, en tanto considero son dos contratos autónomos, y por ello, la aplicación de la cláusula penal deviene improcedente, pero no porque no resulte responsable por el pago de tal resarcimiento el demandado, tal como pretende la quejosa, sino porque la cláusula penal no integra el contrato, ergo, la cuantificación se hará en función de otros parámetros, correspondientes a aquello que se ha visto privado de ganar el locador, conforme ha logrado acreditar.

En este sentido, los valores reclamados por la actora por la suma de $13.272.000 más IVA, de los alquileres que resultan del contrato con S. S. I. y S. SRL, deben tener acogida favorable en tanto la actora logró acreditar su teoría del caso, y los alquileres de los que se vio privado de percibir, surgen de la documental acompañada y fueron constatados como adecuados a los de plaza, en la pericia practicada por

L. B., MP X., la que determina que resultaban ajustados al promedio de precios de plaza y con ello descarta toda pretensión abusiva al respecto.

Lo dicho precedentemente, descarta también la aplicación la cláusula segunda para la reclamación del impuesto de sellos, según lo expresa el quejoso, rubro que resulta procedente, y respecto al cual solo resta analizar la cuestión relativa al interés en el pago del impuesto. Afirma que el monto del $151.932,65 de interés resarcitorio, fue incrementado por la mora del locador en el pago del mismo –art.209 CFCH-, lo cual resulta efectivamente de la fecha del contrato y la del pago -4/5/22-, que motivó el recargo de intereses los que entiendo, no debe asumir la quejosa, ya que no es imputable a su incumplimiento, por lo que a la suma reclamada de $758.098,87 se le descontará tal importe, prosperando la partida en definitiva por la suma de $606.166,22.

En definitiva, se rechaza el agravio tercero y se acoge parcialmente el agravio cuarto de la demandada, en lo que atañe al interés descontado en el impuesto de sellos. Prospera el primer agravio de la actora en cuanto a la inaplicabilidad de la cláusula penal y partida indemnizatoria reclamada respecto a los períodos de alquiler a valores pactados desde el 1/9/21 hasta que se efectivizó el desalojo en 29/12/22, por la suma de $13.272.000 más IVA.

En el quinto agravio, resiste el quejoso la procedencia del rubro indemnizatorio derivado del tiempo de indisponibilidad del inmueble.

Sostiene que existe una contradicción entre lo alegado en la demanda y el contrato celebrado con J. R.

SRL, ya que en este contrato, iniciado el 1/7/23 supuestamente por la necesidad de reparar el inmueble, las partes convienen en que el nuevo locatario asume los arreglos necesarios para poner en marcha la base industrial. Ergo, dice, este daño no existe y sin embargo, reprocha que el juzgador hubiera utilizado sus facultades judiciales para suplir la ausencia de prueba en lugar de rechazar la partida. Impugna también la cuantificación.

Al respecto, no se advierte la contradicción que achaca el apelante, por el contrario, resulta claro que, al menos desde el mandamiento de restitución del inmueble diligenciado en diciembre 2022 hasta la celebración de un nuevo contrato –esta vez con J. R. SRL – transcurrieron los siete meses que la actora reclama perdió de disponer del inmueble. Esta indisponibilidad de uso es la que se está resarciendo, y la circunstancia que en el nuevo contrato se pacten condiciones para que el nuevo locatario realice aquéllas reparaciones que fueran indispensables para la puesta en marcha del local, a cambio de su reconocimiento por el locador, lejos de resultar una contradicción, reafirma a mi criterio, primero la indisponibilidad objetiva del inmueble por ese lapso y además la necesidad de reparación de aquéllos daños que fueran indispensables, que no implican por otra parte, la totalidad de los que se produjeron, los cuales en su conjunto fueron constatados y valorizados en la pericia llevada a cabo por el Ing. C. F., Mat. X.

El juzgador utiliza sus facultades judiciales, en tanto dice, no tiene certeza de cuántos fueron los meses necesarios para ello –aspecto que no comparto por lo

dicho anteriormente-, más no en la ausencia de comprobación de este daño en particular, y en función de las mismas cuantifica el daño por esta indisponibilidad.

Lo dicho lleva a desestimar el primer tramo del agravio quinto de la demandada –sobre el tiempo de indisponibilidad-, mientras que la cuantificación, es un tema común a ambos apelantes, claro está, por motivos opuestos.

En este aspecto, el juez *a quo* estableció la suma de $4.446.140. No advierto respecto a esta suma, hayan agregado elementos de convicción suficiente ninguno de los apelantes, a fin de contradecir la cuantificación en menos o en más, la que estimo según los valores constatados de los alquileres de los contratos celebrados antes y después del plazo de indisponibilidad, pero además a la luz de las conclusiones aportadas por la Lic. B. sobre los valores de plaza, y considerando que la demandada ha efectuado impugnaciones muy genéricas en relación al rubro.

En consecuencia, propongo rechazar la queja de la demandada en cuanto a la procedencia y cuantificación de la partida indisponibilidad del inmueble y asimismo, rechazar la ampliación del rubro según lo pide la actora, confirmando el monto asignado a la partida por la suma de $4.446.140.

En punto al sexto agravio, sobre la procedencia de la indemnización del valor de reparación de los daños constatados. Cuestiona también su cuantificación la demandada, agravio respecto al que seguiré el mismo esquema que en el punto anterior, dada la apelación en sentido opuesto, por la actora.

El primer tramo de este agravio, referido a la improcedencia del rubro, lo basa la accionada en la interrupción del nexo causal, dado la intervención de terceros por los que no debe responder, argumento que ya ha sido tratado y rechazado en el agravio primero. Ello sella la suerte del mismo, en sentido desfavorable y por idénticos motivos.

Entrando ahora a la cuantificación de la partida, que como dijera, ambas partes cuestionan, el accionado por considerarla excesiva y el accionante por insuficiente.

El rubro fue estimado discrecionalmente por el juez, a tenor de las facultades del art. 167 C.Proc. y prosperó por la suma de $17.676.000, suma que el apelante considera excesiva, postulando la de $3.600.000, monto reconocido en la cláusula octava del contrato celebrado entre la actora y J.K. R. SRL. Considera que el juez *a quo* no tuvo en cuenta este valor, ya que si bien refirió a ello, luego lo valorizó en la suma por la que en definitiva prosperó.

La interpretación que realiza el accionado sobre las cláusulas octava y décimo primera, no se ajusta a la letra del contrato, en el cual se deja aclarado que la base se entrega en las condiciones edilicias en que se encuentra y son de conocimiento del locatario, pero además y de común acuerdo las partes renuncian a los derechos atribuidos sobre las obligaciones que contempla el art. 1201 CCCN (cláusula décima), al tiempo que claramente en la octava, se pactan de común acuerdo trabajos para “la puesta en marcha del inmueble”, los que se identifican como trabajos “mínimos” a realizar – instalación eléctrica, de gas, instalación de

sanitarios, entre otros-, que se valorizan en cuatro cuotas de $900.000 y serán reconocidos por la locadora.

Por el contrario, y sobre este aspecto, entiendo asiste razón al accionante en tanto el análisis de los daños por el juzgador ha sido parcial y ajustada sólo a los daños producidos por la vandalización de los intrusos y de allí que, a poco que se confronten tales daños con los que surgen del estado del inmueble según la pericia practicada por el Lic. C. F., MP X., que además no está de más recordar, coinciden con los constatados por la Esc. R. de fecha 30/12/22 en Esc.nro.1136, puede advertirse la insuficiencia de su estimación, en base a los presupuestos obrantes en autos y reconocidos en audiencia por sus emisores.

En dicha pericia, se concluye que "…el inmueble ha tenido mala utilización a su fin, se percibe falta de mantenimiento y además, el factor más importante son las roturas y extracción de materiales que ha sufrido el inmueble".

Cabe destacar que las apreciaciones realizadas por el juez *a quo* respecto a reparaciones que correspondería al locador, no tienen sustento fáctico en el caso concreto y fundamentalmente, no fueron planteadas tampoco por el accionado, por lo que no encuentro razones para apartarme de lo dictaminado pericialmente.

En consecuencia, teniendo en cuenta que el quejoso debió entregar el inmueble en perfecto estado de conservación según le fue entregado al inicio de la relación locativa, que no solo no lo entregó en tiempo, sino tampoco en forma, ya que el locador logró recuperar el inmueble un año y cuatro meses después, tiempo en el que la sede se encontraba cerrada y además fue

vandalizada por intrusos, y que el estado de deterioro del inmueble se constató por medios fehacientes, escritura pública y pericia judicial, y corroborada también con la declaración testimonial de personas que conocían el inmueble por ser vecinos – testigos C. y C.- , que tampoco se desvirtuaron eficazmente los presupuestos acompañados y dado que, reitero, la pericia da cuenta de los daños ocasionados, sin que su rigor técnico haya sido desvirtuado en base a otro dictamen de base experta y objetiva, el agravio prospera por la suma estimada por el perito, esto es $103.340.254 (IVA incluido) a marzo de 2024. La suma llevará intereses a tasa pura del 8% anual desde el 29 de diciembre de 2022 hasta la fecha de la pericia – marzo de 2024- y de allí en adelante la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Respecto al rubro daño moral, ambas partes han expresado su disconformidad, la accionada por la admisión del rubro y cuantificación y la actora por la cuantificación.

Como es sabido, el daño extrapatrimonial consiste en la lesión de intereses no patrimoniales provocada por el hecho ilícito, lo que a su vez acarrea consecuencias perjudiciales extrapatrimoniales: angustia, dolor, molestias, pérdida de tiempo, empeoramiento de la situación existencial objetivamente apreciable. Pizarro caracteriza al daño moral como una "minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial, o con mayor precisión, una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no

patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de este y anímicamente perjudicial (*cf*. cita Picasso, Sebastián, Sáenz, Luis R.J., *Tratado de Derecho de Daños*, La Ley, T.I).

La dificultad para ponderar su configuración y posterior cuantificación radica justamente en esa subjetividad, que muchas veces resulta incluso imperceptible al resto o incluso, en algunos casos, al propio dañado.

En el Código Civil y Comercial, a diferencia del anterior Código Civil, el resarcimiento del daño moral, extrapatrimonial o no patrimonial es uniforme en la responsabilidad civil unificada y no varía si su origen es contractual o extracontractual. Es decir, admite la reparación del daño moral, sea este derivado del incumplimiento de obligaciones preexistentes cualquiera sea su fuente lo que incluye, lógicamente el daño moral contractual.

En base a lo dicho, los agravios de la demandada respecto a su admisión, no logran superar la mera discrepancia con el criterio del juzgador, a la par que ensayan especulaciones respecto a la magnitud de la molestia o a la interpretación de conductas de los hermanos C., que no encuentran sustento fáctico comprobado.

En cuanto a la cuantificación, el juez *a quo* lo ha estimado en función de las pautas establecidas en el art. 1741 CCCN, en correlación con las satisfacciones sustitutivas que menciona la norma y para la cual el juez habrá de aplicar su criterio.

En este sentido, los agravios de los apelantes, tanto accionado como accionante, no aportan elementos de convicción que me permitan concluir el yerro del juzgador, en tanto el primero no fundamenta ni demuestra el perjuicio sufrido por lo resuelto, al tiempo que el accionante, no supera la mera disconformidad con la suma otorgada, pretendiendo hacer una equivalencia directa del rubro, para el que la recurrencia a las satisfacciones y compensaciones sustitutivas sólo resulta un parámetro a los efectos cuantificatorios.

El agravio no prospera.

Resta analizar el quinto agravio de la actora respecto al cómputo y tasa de interés aplicable. Se queja el accionante en tanto considera que la fecha desde la que se ha considerado la indisponibilidad del bien como la de ocupación indebida se debe desde el devengamiento de cada período que su parte no pudo cobrar los alquileres.

Esta queja no puede prosperar: para establecer la partida se ha tomado como parámetro los alquileres que se vio privado de cobrar, estableciendo un monto que se debe desde la configuración del daño que habilita el rubro. Ergo, la ocupación indebida se produjo desde el 1/9/21 y la indisponibilidad del inmueble desde el mandamiento de restitución del inmueble, el día 29/12/22. Es a partir de esas fechas, respectivamente, deben computarse los intereses, ya que allí se configuró el daño que se resarce.

En cuanto a la tasa de interés, la aplicada por el juez *a quo*, esto es, tasa pura y tasa activa, para la indisponibilidad del bien, tienen en cuenta el momento de la producción del perjuicio y el de su

cuantificación, de allí que las tasas puras siguen lo preceptuado en el art. 1748 CCCN y no representan una doble imposición hasta la fecha de la pericia, en la que se fijan a valores actuales. Recordemos que la tasa activa contiene el componente inflacionario y por ello se fija recién a partir de su cuantificación y no anteriormente.

La aplicación que pretende el accionante resulta de una obligación contractual que no es la que se está ejecutando en los presentes, en la que se debaten los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.

En suma, el agravio no prospera.

Apelación de costas por la accionada - apelación de honorarios de la perito tasadora - apelación de honorarios por el perito Ing. G. C. F.:

En el octavo agravio, se queja la accionada por la imposición de costas, y apela también honorarios de la perita tasadora, agravios que se han tornado abstractos, dado que, conforme se resuelven la cuestión, y dada la revocación parcial de la sentencia, requiere se adecuen las costas en función del art. 282 C.Procesal.

Idéntica consideración merece la apelación de honorarios por bajos, del perito Ing. en Construcciones, cuestiones todas estas que se resolverán a continuación al finalizar el abordaje de la queja.

Llegado este estadio, corresponde hacer lugar parcialmente a los agravios de la accionada, modificando la partida por la que prospera el impuesto de sellos, el que queda establecido en la suma de $606.166,24.

Hacer lugar parcialmente a los agravios de la actora, revocando la sentencia de grado en cuanto determina las indemnizaciones por el rubro períodos de

alquiler a los valores pactados con S. S. I. y S. SRL, rubro que prosperará por la suma de $13.272.000 más IVA y la partida de gastos de reparación, la que se eleva a la suma de $103.340.254 (IVA incluido), suma que llevará intereses a tasa pura del 8% anual desde el 29 de diciembre de 2022 hasta la fecha de la pericia –marzo de 2024- y de allí en adelante la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Teniendo en cuenta la revocación parcial de la sentencia, y siendo que ello no enerva el carácter de vencedor y vencida de las partes, propongo se mantengan las costas a la demandada, así como los honorarios han sido regulados en función de las pautas y escalas arancelarias vigentes para los letrados de la actora y demandada, teniendo en cuenta además los mínimos arancelarios.

En cuanto a los honorarios de los peritos, de la tasadora Lic. L. B., teniendo en cuenta la labor desarrollada y el monto por el que prospera el proceso, propongo establecerlo en el 2%, y para el perito Ing. G. C. F. en el 4% del monto del proceso. (art. 69 C.Proc. y art. 5 a 9, 60 de la Ley XIII-nro. 4).

Costas de esta instancia a la demandada. Regulando los honorarios profesionales de los letrados actuantes, de la actora en el 30% y de la demandada en el 25%, en ambos casos de lo fijado en primera instancia con más el IVA de corresponder (art. 69 C.Proc. y art. 13 de la Ley XIII-nro.4). Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar parcialmente a los agravios de la accionada, modificando la partida por la que prospera

el impuesto de sellos, el que queda establecido en la suma de $606.166,24.

2) Hacer lugar parcialmente a los agravios de la actora, revocando la sentencia de grado en cuanto determina las indemnizaciones por el rubro períodos de alquiler a los valores pactados con S. S. I. y S. SRL, rubro que prosperará por la suma de $13.272.000 más IVA y la partida de gastos de reparación, la que se eleva a la suma de $103.340.254 (IVA incluido), suma que llevará intereses a tasa pura del 8% anual desde el 29 de diciembre de 2022 hasta la fecha de la pericia –marzo de 2024- y de allí en adelante la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

3) Costas de la instancia de grado a la demandada, manteniendo la regulación de honorarios respecto a los letrados de la actora y demandada. Regular los honorarios de los peritos actuantes, de la tasadora Lic. L. B., en el 2%, y los del perito Ing. G. C. F. en el 4% del monto del proceso.

4) Costas de esta instancia a la demandada. Regulando los honorarios profesionales de los letrados actuantes, de la actora, Dr. J. M. R., en el 30% y de la demandada, Dr. M. D. V., en el 25%, en ambos casos de lo fijado en primera instancia con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo de los recursos de apelación que contra la sentencia de grado interpusieran la parte actora (ID 1536533, agravios ID 1636580), la parte demandada (ID 1242069, agravios 1629221), así como el perito Ing. G. C. F., quien cuestionara sus honorarios profesionales, por

bajos. Corrido traslado de las expresiones de agravios, fueron contestadas en tiempo oportuno (ID 1567866, ID 1560121 e ID 1654201).

I. *Antecedentes*:

La sentencia dictada en la instancia precedente hizo lugar parcialmente a la demanda que R. J. C., H. A. C. y E. C. C. entablaron en contra de G. M. S.A. y, en consecuencia, condenó a la accionada a abonarle a los actores, dentro del plazo de diez días, la suma de $25.363.613,4, más intereses. Impuso las costas a la demandada vencida. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. *Análisis de los agravios. Solución*:

Antes de adentrarme en la consideración de los agravios, debo 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 (Fassi, Santiago C., "Código procesal Civil y Comercial…", t.I, pág. 278) pues no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de los fundamentos por ellas invocados.

Destaco asimismo: "En todo lo que está habilitado para entender el tribunal de segunda instancia, tiene plenitud de conocimiento como la tenía el juez de grado. Al tener el tribunal de alzada la plenitud de jurisdicción, al igual que el juez de primera instancia, para conocer de aquello que le fue sometido por la apelación, puede examinar lo que ha sido materia de apelación en todos los aspectos, es decir, asume competencia plena sobre todo el material litigioso" (Alsina, "Tratado", t. IV, p. 415; Palacio, "Derecho

Procesal Civil, t. V. pág. 465; Loutayf Ranea, Roberto, “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, t. 1 p. 89/90).

Anticipo también que el minucioso resumen respecto de la plataforma fáctica del caso como de los fundamentos que conforman los agravios de los recurrentes, el que es desarrollado en el voto de la señora camarista que me ha precedido en el orden de votación, me exime de incurrir en reiteraciones innecesarias que entiendo solo dilatarían la extensión de mi juzgamiento, abocándome en consecuencia a la esencia del planteo.

Así, y por razones de buen orden procesal, abordaré en primer lugar los agravios de la parte demandada. En el marco de su primera queja, insiste el apelante en negar la “tenencia ilegítima” (así titula el agravio) del inmueble objeto del contrato celebrado entre las partes reiterando, como lo hiciera ya al contestar demanda, el derecho que dice deriva de la cláusula adicional obrante en aquel, por el que se le otorgaba un derecho de opción para mantenerse en la mentada locación. Sostiene que la sentencia dictada en los autos “G. M. SA c/ Condominio de C. R., C. H., C. C. s/ Consignación”, expte. n° 256/21, no produce efectos de cosa juzgada material en lo que respecta a la fecha de vencimiento del segundo contrato de locación.

Cabe recordar aquí que la cosa juzgada se manifiesta como un atributo de las sentencias judiciales que, siendo insusceptibles de ser atacadas o alteradas, dentro del proceso o fuera de él, otorga la certeza definitiva de la “verdad legal”. Con su acatamiento se consagra la vigencia del valor “seguridad” que tanto

interesa a la comunidad al poner fin a los litigios e imponer respeto por los resultados procesales.

La cosa juzgada formal constituye la máxima o suma preclusión por cerrar definitivamente el curso del debate en el proceso. Por su parte, la llamada cosa juzgada material suma otra característica, la sentencia irrecurrible o firme en el proceso en que fue expedida no puede ser discutida o alterada a través de un nuevo proceso.

Precisamente, en los autos ya individualizados antes, quien hoy es demandada intentó consignar alquileres sustentando su pretensión en la referida cláusula adicional que contenía el referido derecho de opción –el mismo con el que ahora intenta resistir la acción incoada en su contra. Sin embargo, en el decisorio dictado en los mismos, y en el tratamiento de la cuestión- sostuvo la sentenciante (sugestivamente recusada sin causa en los presentes al momento del responde de la demanda) que "…ante la discordancia entre las partes para acordar un nuevo precio de alquiler, dicha cláusula adicional pierde operatividad, porque fue pactada como una opción y no como una imposición de continuación del contrato…", a lo que agregó luego "…por lo tanto, estando vencido el contrato de locación, el pago efectuado…no encuentra sustento alguno…".

De lo expuesto se colige que, a contrario de lo que postula el recurrente, el conflicto ventilado allí, y el rechazo de la demanda de consignación, conforme fuera resuelto, deja clara tanto la improcedencia del derecho de opción invocado por G. M. SA como también el vencimiento del contrato de locación celebrado entre las partes al 31/08/2021, por lo que, firme que se encuentra

lo decidido en la oportunidad, mal puede desconocer su directa incidencia y efecto en los presentes. Se rechaza el agravio.

En lo que sigue, y respecto del segundo agravio, he de señalar que en ningún momento la sentencia que aquí es apelada refiere a una “tenencia ilegítima”, sino que lo que allí se dijo es que la accionada detentó ilegítimamente, sin justa causa, el inmueble objeto del contrato de locación, ello en atención a que luego del día 31/08/2021 aquél se encontraba vencido.

En dicha inteligencia, ha de destacarse que la tenencia importa el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa (art. 1910 CCCN) mientras que el verbo detentar, por definición, se emparenta con otros términos tales como retener, apoderarse, atribuirse, apropiarse, etc. Así, la circunstancia por la que el inmueble haya sido retenido en nada impide que fuera descuidado. Luego, la retención que, en tales condiciones, efectuara G. M. SA -está claro ya a esta altura que el contrato estaba vencido y ningún derecho le asistía sobre el mismo- la hace responsable por los daños comprobados en el proceso, ello por cuanto no preservó el inmueble en las condiciones en que lo recibiera, circunstancia que ha de ser valorada al momento en que efectivamente el locador logró recuperar la posesión del mismo, conforme las cláusulas por las que se obligara contractualmente. Se rechaza el agravio.

Los agravios tercero y cuarto apuntan a la improcedencia de las indemnizaciones que derivaran tanto de la ocupación indebida del inmueble, como a la devolución de lo pagado en concepto de impuesto de sellos. La cuestión guarda relación con el frustrado

contrato que celebrara la parte actora con S. S. I. y S. SRL, quien diera por decaído el mismo en virtud de que no se le entregara la tenencia del inmueble (por no haber sido restituido en tiempo y forma por G. M. SA.

En el análisis de ambas quejas, pues ya se ha resuelto la cuestión vinculada al pretendido derecho de opción, lo que me exime de efectuar reiteraciones innecesarias. En lo que hace a la crítica de las declaraciones testimoniales que aquí interesan – Sr. C. y Sr. A., el recurrente efectúa una apreciación parcial a su conveniencia –omitiendo aspectos esenciales-, ello desde que, de la detenida escucha de ambos interrogatorios (audiencia vista de causa 05/04/24) surge claro que el contrato celebrado por el condómino C. con la firma S. S. I. y S. SRL quedó trunco en razón de que el primero no pudiera entregar el inmueble, y asimismo que G. M. SA no renovaría el último contrato que celebrara, ello más allá de que a la hora de su vencimiento intentara hacer valer la opción de prórroga.

Aduno a ello lo que ya he expresado sobre la apreciación de la prueba colectada en el proceso en anteriores oportunidades, en las que he sostenido que "sobre el tópico relacionado con la valoración de las probanzas los jueces de grado tienen amplias facultades en la faena jurisdiccional de valorar los medios de prueba producidos y adquiridos para el proceso, a fin de establecer las circunstancias particulares del caso que faciliten al juzgador la valoración de las normas jurídicas aplicables. Solo excepcionalmente tal principio cede cuando se demuestra la existencia de un

absurdo material o formal" (SCBA, Ac. 81.595, sent. del 17 XII 2003, entre otras).

Sobre el particular, ya he reiterado en fallos anteriores (recientemente “S., F. M. c/ T., V. N. s/ Sumario -Cobro de Pesos e Indemn. de Ley”, expte. n° 480/23, entre otros) que la diferente opinión en relación con la apreciación judicial de las declaraciones de testigos no es idónea en sí misma para fundar la apelación, y es criterio que sostengo.

Sobre ese piso de marcha, cierto es que “La tarea valorativa de las pruebas resulta compleja, ya que el Juzgador debe rehacer hechos que han sucedido con anterioridad y de los cuales sólo puede obtener un conocimiento por vía indirecta a través de los elementos probatorios aportados al proceso, de cuyo análisis el juzgador debe extraer las conclusiones que lo llevan a establecer si el hecho que se procura determinar se produjo o no. De ahí que el sentenciante esté facultado para seleccionar entre los elementos con que cuenta, aquellos que a su juicio le provean mayor certeza respecto a las cuestiones sobre las cuales debe expedirse, y en el caso de los testigos, seleccionar de sus dichos aquellos que, en concordancia con otros elementos probatorios, lo lleven al convencimiento de la exactitud de sus manifestaciones. Ello implica que debe realizar una tarea deductiva con la prudencia necesaria, sobre todo para apreciar la prueba testimonial, ya que debe desentrañar lo que es verdadero” (CTrab. Tucumán, Sala V, “Ibargoyen, J. Rodrigo c. Empresa Libertad S.R.L. s/ cobro de pesos”, 29/02/2012).

Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto hasta aquí, entiendo que la puntual observación del apelante respecto de la aplicación de la cláusula penal que integrara el primer contrato es acertada, ello toda vez que no estando contenida en las cláusulas del segundo instrumento, menos aún invocada por las partes en sus escritos postulatorios, mal puede atribuírsele vigencia como fuera interpretado por el sentenciante incorrectamente. Sin embargo, ello no implica desandar lo dicho en torno a la responsabilidad que cabe a la accionada, sino que ha de tomarse parámetro distinto para fijar la cuantía de los rubros indemnizatorios en tratamiento.

A esa hora, y en razón de lo expresado hasta este punto, deviene procedente tomar el valor reclamado de $13.272.000 + IVA, correspondiente a los alquileres que dejara de percibir la actora como consecuencia del proceder de la demandada. Adviértase a esa hora que más allá de la documental aportada por la primera– la suma resulta procedente por cuanto guarda relación con la que surge del informe pericial efectuado en fecha 22/03/24, el que arriba firme a esta instancia. Ello resulta útil asimismo para excluir en el caso la aplicación de la cláusula segunda en lo que hace al impuesto de sellos. Téngase presente que el interés reclamado de $151.932,65 no guarda relación con la responsabilidad atribuida aquí a la accionada, sino que resulta de la mora del locador en abonar el impuesto referido, por lo que corresponderá sea descontado del monto admitido en la sentencia, resultando así la suma de $606.166, 22 por el rubro. Así, se rechaza el tercer agravio, y se admite parcialmente el cuarto conforme el alcance dado. Lo

resuelto da respuesta asimismo al primer agravio de la parte actora en cuanto a la inaplicabilidad de la cláusula penal y la partida indemnizatoria derivada de los alquileres dejados de percibir.

En el agravio siguiente -quinto- se queja el demandado por la partida indemnizatoria derivada del tiempo de indisponibilidad del inmueble. Califica el fallo de contradictorio en razón de que en posterior contrato celebrado por la actora-locadora y J. R. SRL-locataria, ésta última se obliga a efectuar los arreglos que fueran necesarios para poner en marcha la base industrial. Cuestiona que el sentenciante hiciera uso de las facultades que le asisten para suplir la prueba, cuando entiende correspondía que rechazara la partida.

Ahora bien, lejos de la interpretación que realiza el quejoso, no existe la supuesta contradicción cuando se tiene en cuenta que transcurrió un tiempo desde que el inmueble fue efectivamente recuperado –mandamiento de restitución (dic/22)- hasta que se celebrara el mentado contrato de locación. Ello da cuenta de la efectiva indisponibilidad del inmueble que es lo que se indemniza en la partida, precisamente a consecuencia del estado en que se encontraba el inmueble cuando fue restituido. Ello no es óbice para que en el nuevo contrato se estableciera la obligación por parte de locatario para efectuar arreglos necesarios, que como bien es señalado en el voto precedente no se corresponde con el total de los daños sufridos por el inmueble, ver pericia Ing. C. F. 07/05/24, si bien impugnado por la accionada, no sujeto a pedido de explicaciones ni solicitada su nulidad. En ese orden de ideas, aun cuando la letra de la sentencia se me presenta como

inconsistente en el punto dado que se puede colegir el período de indisponibilidad, lo cierto es que la suma admitida por la partida resulta adecuada, reitero aquí si se tiene encuentra el dictamen pericial al que hiciera mención párrafos arriba –Lic. B.– y los valores de plaza allí informados, por lo que propondré su confirmación en $4.446.14. En consecuencia se rechaza el quinto agravio de la accionada.

Lo expresado da asimismo respuesta al agravio de la parte actora sobre el punto, el que también se rechaza.

A continuación, en el marco del sexto agravio, cuestiona la demandada la indemnización otorgada en la sentencia de grado respecto de los daños constatados en el inmueble. Por su parte, la parte actora también critica el punto, por lo que, tal como en el agravio anterior, se dará respuesta conjunta a las quejas de ambas partes.

La primera parte del agravio de la accionada, vinculado a la interrupción del nexo causal, ya ha sido objeto de tratamiento previo en el agravio inicial por lo que a lo dicho allí me remito, reiterando los fundamentos en que se asienta su responsabilidad. En lo que sigue, y la cuantificación efectuada en la sentencia del inferior, cuestionada por ambas partes. Por un lado, la demandada sostiene que debe aplicarse el monto que conviniera la actora en el contrato con J. R. SRL -$3.600.000- postulando que la misma es por la que debe prosperar el rubro. Ello no es así, toda vez que, en el contrato referido, las partes pactan especialmente que dicha suma se corresponde con la necesaria para “la puesta en marcha del inmueble” a la vez que se aclara

se vincula a los “trabajos mínimos”. Por el contrario, entiendo que la suma fijada por el sentenciante de grado -fundada en las facultades que le asisten de acuerdo con el art. 167 del ordenamiento procesal- resulta a todas luces insuficiente si se contrasta con las que se desprenden del informe pericial del Ing. C. F. al que ya hiciera referencia párrafos arriba, quien dictaminara acerca del estado y los daños existentes en el inmueble, que coinciden a su vez con los constatados por la escribana R. (Escritura mil ciento treinta y seis de fecha 30/12/22). Aduno a lo expresado que ninguna razón se ha expuesto en la sentencia de grado para justificar el apartamiento del dictamen pericial. Es en tal inteligencia que habré de tomar dicho parámetro de cuantificación, es decir el informe pericial, por lo que la partida indemnizatoria procederá por la suma de $103.340.254 (IVA incluido). Sobre la misma se aplicarán intereses desde el día 29/12/22 hasta la fecha de la pericia a la tasa pura del 8% anual, y a partir de allí a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

También es resistido el daño moral por ambas partes – séptimo agravio de la demandada y cuarto de la actora.

Sobre el particular, comparto la corriente que sostiene: “Sabido es que el daño moral supone la privación o disminución de aquellos bienes que tienen valor principal en la vida del hombre, tales como son –entre otros- la paz, la tranquilidad, el espíritu, el honor, y los más sagrados afectos, etc. Es jurisprudencia consolidada de este Tribunal que el daño moral tiene su carácter resarcitorio y no punitivo ni ejemplar, y su cuantía no debe guardar necesaria relación con el daño de carácter patrimonial. Así para

su determinación debe partirse del propio afligido, ya que de lo que se trata es de paliar, por un medio inidóneo pero considerado subjetivamente eficaz por quien lo pide, un estado espiritual irreparable subjetivamente" (C.Civ. y Com. San Isidro, Sala II, 3011-98, "Velázquez c/ Ledesma s/ ds. y ps.").

La Suprema Corte de Buenos Aires, siguiendo en cierta manera la opinión de Zavala de González, decidió que el daño moral "constituye toda modificación disvaliosa del espíritu, es su alteración no subsumible sólo en el dolor, ya que puede consistir en profundas preocupaciones, estados de aguda irritación, que exceden lo que por el sentido amplio de dolor se entiende, afectando el equilibrio anímico de la persona sobre el cual los demás no pueden avanzar; de manera que todo cambio disvalioso del bienestar psicofísico de una persona por una acción atribuible a otra configura un daño moral" (S.C.B.A. Ac. L55728, 19/9/95, "Toledo", A.y S. 1995 III,635; Ac.53110, 20/9/94, "Colman", D.J.B.A. 147-299, J.A. 1995-III-183, A.y S. 1994-III737), causa n° 45.193, sent. del 25-2-03, "Santillán", causa n° 47.417, del 28/10/04, "Escobar"; n° 54862, 23/03/11 "Miranda")" (*cf.* causa n° 57.332, 29.08.13, "Moyano de Córica …").

Con otras parecidas expresiones la casación bonaerense también afirmó que el daño moral tiene por objeto indemnizar el quebranto que supone la privación o disminución de aquellos bienes que tienen un valor fundamental en la vida del hombre y que son la paz, la tranquilidad de espíritu y los más caros afectos (entre otros); por lo que no requiere prueba específica alguna en cuanto ha de tenérselo por demostrado por el solo

hecho de la acción antijurídica y la titularidad del accionante (S.C.B.A., D.J.J. tomo 172-342, causa n° 37.202 del 9-5-96, causa n° 42.469 del 26-6-01, entre otras).

La Corte nacional por su lado, en la causa "Baeza" receptó la posición doctrinal y jurisprudencial que califica al daño moral como el "precio del consuelo" y que considera que para su cuantificación puede acudirse al dinero y a otros bienes materiales como medio para obtener satisfacciones y contentamientos que mitiguen el perjuicio extrapatrimonial o moral sufrido (C.S., 12/4/2011, "Baeza, Silvia Ofelia c/ Buenos Aires, Provincia de y otros s/Daños y Perjuicios, R.C.y S. 2011-XII, 259). "Se trata -sostuvo- de compensar, en la medida posible, un daño consumado… El dinero es un medio de obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales". Este parámetro interpretativo -que es recogido por el art. 1741 CCCN-, ha sido anteriormente receptado en antecedentes de esta Sala (*cf.* causas n° 51.466 "A., H.", del 29/04/08, Causa n° 51.467 "G. de S., M.", del 29/04/08 y Causa n° 54.530 "Torres", del 23/08/11).

Sobre ese eje, entiendo que la cuantía fijada por el señor juez de grado, conforme las facultades que le asisten por imperio de la letra del art. 167 del código de rito resulta adecuada a las constancias del proceso, resultando las diversas opiniones de las partes apelantes el reflejo de un mero desacuerdo de neto corte subjetivo con lo que resulta conveniente a sus intereses, sin que ostenten idoneidad jurídica para conmover los decidido. Se rechazan en consecuencia los

agravios de ambos recurrentes y se confirma la partida por el daño moral fijada en la sentencia.

Resta atender al quinto agravio de la parte actora, en que se cuestiona el cómputo y tasa de interés aplicable.

Al respecto, deben tenerse en cuenta dos cuestiones. La primera de ellas, se ha dispuesto indemnizar a la actora por el período correspondiente a la falta de percepción de alquileres por cuanto la demandada detentó ilegítimamente el inmueble. La segunda, en rubro aparte, y a partir de la restitución, el resarcimiento derivado de la indisponibilidad del inmueble hasta que pudo ser locado a J. R. SRL. En tal contexto, cada partida indemnizatoria se corresponde con el daño que ha sido reconocido. Más allá de las cuantías por las que procedieran los rubros, lo decidido en dicho marco no ha sido objeto de apelación por la parte accionante, razón por la que, al no haber sido cuestionados los intereses por la demandada, resolver conforme lo pretende la actora importaría una *reformatio in pejus*. Ya en lo que hace a la tasa aplicable, pues no se trata aquí de un reclamo contractual por la mora en el pago, sino del daño que deriva de su incumplimiento en razón de aquella retención del inmueble de carácter ilegítimo. Se rechaza el agravio.

En lo que hace al octavo y último agravio de la demandada, como respecto de la apelación de los honorarios efectuada en pieza separada, su tratamiento deviene abstracto en orden a lo que aquí se ha resuelto, ello toda vez que costas y honorarios han de ser readecuados de acuerdo con la letra del art. 282 del ordenamiento ritual.

En tal entendimiento, propondré se mantengan costas y honorarios actuantes en la instancia de grado, dado que lo decidido en esta alzada no altera el carácter de vencida de la demandada (art. 69 CPCCCh). Los honorarios profesionales de los peritos actuantes se establecen para la Lic. L. B. en el 2%, y para el Ing. G. C. F. en el 4% (por lo que es admitido su recurso de apelación), a calcular sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder.

Costas y honorarios:

Las costas por las tareas ante la alzada se imponen por idéntico motivo a la demandada vencida.

Los honorarios profesionales se establecen conforme las pautas de la legislación especial -Ley XIII n° 4 DJP- para el Dr. J. M. R., en el 30% y para el Dr. M. D. V., en el 25%, en todos los casos a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y con más la alícuota del IVA de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria de la Dra. Verónica Daniela Robert, adhiero a la misma.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Manuel Horacio Pis Diez no emite su voto.

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

1) Hacer lugar parcialmente a los agravios de la accionada, modificando Sentencia nro. 80/24 de fecha 13 de junio de 2024 en cuanto a la partida por la que prospera el impuesto de sellos, la que queda establecida

en la suma de seiscientos seis mil ciento sesenta y seis pesos con veinticuatro centavos ($606.166,24).

2) Hacer lugar parcialmente a los agravios de la actora, revocando la Sentencia nro. 80/24 de fecha 13 de junio de 2024 en cuanto determina las indemnizaciones por el rubro períodos de alquiler a los valores pactados con S. S.R I. y S. SRL, rubro que prospera por la suma de trece millones doscientos setenta y dos mi pesos ($13.272.000) más IVA y la partida de gastos de reparación, la que se eleva a la suma de ciento tres millones trescientos cuarenta mil doscientos cincuenta y cuatro pesos ($103.340.254) (IVA incluido), suma que llevará intereses a tasa pura del 8% anual desde el 29 de diciembre de 2022 hasta la fecha de la pericia –marzo de 2024- y de allí en adelante la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

3) Imponer las costas de la instancia de grado a la demandada.

4) Mantener la regulación de honorarios respecto a los letrados de la actora y demandada y regular los honorarios de los peritos actuantes, de la tasadora Lic. L. B. en el dos por ciento (2%) y del perito Ing. G. C. F. en el cuatro por ciento (4%), en ambos casos, del monto del proceso.

5) Imponer las costas de esta instancia a la demandada.

6) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. J. M. R. en el treinta por ciento (30%) y al Dr. M. D. V. en el veinticinco por ciento (25%), en ambos casos de lo fijado respectivamente en primera instancia con más el IVA de corresponder.

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 10 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"