

General Roca, 18 de marzo de 2026.

AUTOS y VISTOS: para dictar sentencia en el presente expediente caratulado "DI FRANCESCA, MARTA SARA C/ FUNES, MIGUEL ANDRES S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expte. PUMA N° RO-01735-C-2024), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5, de los que:

RESULTA:

I.- Que se presenta la Sra. Marta Sara Di Francesca (en adelante también la actora y/o la parte actora) promoviendo **demanda** por indemnización de daños y perjuicios derivados de la falta de restitución del inmueble dado en locación, contra el Sr. Miguel Andrés Funes (en adelante también el demandado y/o la parte demandada), reclamando el pago de la suma de \$ 1.602.343,30.- y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producir en autos, más intereses, gastos y costas.

Relata que es propietaria de un inmueble ubicado en calle V.N.1. de esta ciudad, y que en dicha condición celebró contrato de alquiler con la Sra. Susana Marta Borra; que vencido el plazo de locación el inmueble no le fue restituido motivo por el cual intimó extrajudicialmente, tramitó instancia de mediación y luego proceso de desalojo ("DI FRANCESCA MARTA SARA C/ BORRA SUSANA MARTA S/ MONITORIO - DESALOJO (RO-02578-C-2023).

Allí, tomó conocimiento del fallecimiento de la Sra. Borra y que su hijo ocupa la vivienda. Considera que, por aplicación de lo dispuesto por el artículo 1190 del CCyCN, el Sr. Miguel Andrés Funes resulta continuador del contrato de locación que suscribiera su madre Susana, y por lo tanto le corresponden las mismas obligaciones allí establecidas. Principalmente le correspondía la obligación de restituir el inmueble en tiempo y forma y, ante el incumplimiento, reclama los daños y perjuicios irrogados.

Denuncia la percepción de la suma de \$ 300.000 en fecha 22/03/2024 por parte del Sr. Funes y la suma de \$ 1.000.000 en fecha 02/07/2024 por parte de los garantes del contrato de locación, que imputa a liquidación.

Para cuantificar los daños y perjuicios reclamados, sostiene que consideró la última actualización del canon locativo que databa de un año antes del vencimiento del contrato; luego, toma como punto de partida el primer mes que dejó de percibir la suma del alquiler y que el mismo debió mínimamente actualizarse con el incremento acumulado del índice de precios al consumidor (IPC), el que aplica a los restantes períodos mensuales.

Y, sobre la pena contractual por falta de restitución de la vivienda, la liquida al valor contemplado en el contrato.

Ofrece prueba, abona tributos y solicita se haga lugar a la demanda.

II.- Dispuesto el trámite ordinario y ordenada la notificación de rigor, se presenta el demandado a [contestar demanda](#); formula negativas generales y particulares de los hechos alegados por la parte actora, e indica que durante todo el vínculo contractual se comportó de manera ordenada y ajustada a derecho.

Reconoce que el inmueble lo ocupaba su madre, hoy fallecida, y luego él; alega que la vivienda presentaba una serie de deficiencias y grandes problemas de habitabilidad y, por ello, sumado al cuadro complejo de salud de su madre, tuvo que realizar mejoras, ya que si bien las solicitaba de manera constante a la actora, esta hacía caso omiso.

Dice que abonó todos los cánones locativos correspondientes a dicho contrato, y reconviene por repetición de las mejoras realizadas, que estima en la suma de \$ 3.200.000.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se rechace la demanda y se haga lugar a la reconvencción, con costas.

III.- Corrido traslado de la reconvencción, [contesta](#) la parte actora quien solicita su rechazo, invocando cláusulas del contrato que indican que el inmueble se entregaba recién pintado y en "buen estado de habitabilidad e higiene", el cual fuera firmado por la Sra. Borra.

Sostiene también que en la reconvencción no se indica mínimamente cuales fueron las mejoras realizadas y, por ello también debe rechazarse la misma.

IV.- Se realiza [audiencia preliminar](#), donde no resulta posible la conciliación, se da inicio a la etapa probatoria, se fijan los hechos controvertidos (continuación de la locación alegada, condiciones y plazo de la misma; precio de la locación continuada; conducta de las partes; daños y perjuicios, existencia, cuantificación y causalidad; mejoras, existencia, realización y cuantía) y se provee la prueba ofrecida.

En fecha [21/04/2025](#) se publica presentación de la parte actora que, ante la imposibilidad de realizar una tasación por falta de aceptación de cargos por parte de los peritos y peritas sorteados, reformula su pretensión con calidad de hecho sobreviniente, lo que se tiene presente.

En fecha 09/10/2025 se clausura el período de prueba; luego alega la parte [actora](#), y en fecha [10/11/2025](#) se llama autos a sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que las partes del proceso coinciden al señalar que efectivamente se había celebrado un contrato de locación entre la actora y la Sra. Susana Marta Borra, madre del demandado, mediante el cual se cedía el uso y goce de un inmueble ubicado en calle V.N.1. de esta ciudad, y que, fallecida la locataria, la vivienda continuó siendo ocupada por el demandado en autos.

A partir de allí difieren las partes en su relato y pretensiones.

La actora alega que el demandado continuó en la locación sin abonar el canon locativo correspondiente, lo que generó el perjuicio patrimonial que reclama.

El demandado, por su parte, sostiene que canceló dicho concepto y reconviene reclamando el pago de mejoras que dice haber realizado en la vivienda objeto de la locación.

Por ello, debo analizar las siguientes cuestiones: **a)** si efectivamente continuó de la locación y, en su caso, por qué plazo; **b)** si el demandado abonó el canon locativo; y **c)** si este último realizó mejoras y, en su caso, valor de las mismas.

II.- Para determinar la existencia de los hechos alegados y controvertidos, las pruebas del caso serán analizadas teniendo en consideración que los jueces no estamos obligados a valorar la totalidad de la prueba producida sino únicamente aquella que resulte esencial para la decisión, y que dicha valoración se realiza conforme las reglas de la sana crítica, conforme lo dispuesto por los arts. 348 y 356 del CPCC.

En ese marco, de la prueba obrante en el expediente surge lo siguiente:

a) Del contrato que se adjunta a la demanda, cuya autenticidad se genera en base a la certificación notarial de las firmas insertas en el documento, surge que se dio en locación la vivienda sita en calle V.N.1. de esta ciudad, por el plazo de treinta y seis (36) meses, comenzando su vigencia el día 01/10/2020 y finalizando la misma el día 30/09/2023.

El precio de la locación se pactó en la suma mensual de \$ 23.000 por el primer año de contrato. Y *"...Para el segundo y tercer año el canon mensual, se actualizara conforme al Art. 14 de la Ley N° 27551. Los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco*

Central de la República Argentina (BCRA con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes del segundo y tercer año...".

También surge del contrato que *"...Las partes acuerdan la devolución de la FINCA LOCADA al vencimiento del plazo y será obligación del LOCATARIO restituirla, sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar al LOCADOR, como Cláusula Penal, la cantidad de Pesos un mil quinientos (\$1.500.-) por día, exigible por adelantado, hasta la devolución de la FINCA LOCADA, en perfectas condiciones, pactándose para su cobro "el Procedimiento Judicial Ejecutivo"..."*.

b) De las constancias de autos "Di Francesca Marta Sara c/Borra Susana Marta s/Desalojo" (Expte. RO-02578-C-2023) surge que la Sra. Borra falleció el día 13/02/2023, conforme Acta de Defunción N° 104, y que en fecha 20/05/2024 se diligencia el mandamiento de constatación y deshaucio, y el Sr. Miguel Andrés Funes hace entrega de la llave del inmueble que fuera objeto de la locación, habiendo reconocido este último que continuó la ocupación de la vivienda luego de fallecida su madre.

c) Por otra parte, la actora practica planilla de liquidación por los meses de octubre a mayo inclusive con un canon locativo que estima y aumenta mes a mes, más una penalidad; incluye también gastos de limpieza, de reparación y facturas de servicios de gas y agua; procede a descontar las sumas percibidas a cuenta de la liquidación, con sus respectivos intereses desde el 22/03/2024 por \$300.000, y desde el 02/07/2024 por \$1.000.000, arribando a un saldo deudor de \$ 1.602.343.

d) Asimismo, durante la etapa probatoria, la actora en fecha 21/04/2025 manifestó respecto del peritaje en tasación que *"...si bien he reclamado el perjuicio económico que me provocó la indisponibilidad del inmueble, estaría dispuesta a circunscribir mi reclamo al último valor mensual según contrato e ir actualizando mensualmente por IPC, sin perjuicio por supuesto también de los intereses correspondiente. De modo tal que más allá del mayor valor locativo que seguramente el mercado arroja estoy dispuesta a resignarlo y así culminar la etapa probatoria"*.

Corrido traslado de ello, el demandado guardó silencio.

e) Por último, no encuentro prueba que me lleve a tener por cierta la realización de mejoras en la vivienda por parte del demandado.

III.- A partir de los hechos alegados, controvertidos y el resultado de la prueba producida en el presente juicio, tengo en consideración que, conforme dispone el art. 1218 del CCyC, *"...Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.*

La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo..."

También, que en el presente expediente ha quedado demostrado que se celebró entre la actora y la Sra. Susana Borra un contrato de locación de inmueble, con una vigencia de tres años, que vencía el día 30/09/2023, que la Sra. Borra falleció el día 13/02/2023 y que su hijo aquí demandado continuó ocupando la vivienda locada hasta el día 20/05/2024, fecha en la cual se produjo el desalojo.

Por ello, considero que resulta aplicable lo dispuesto por el art. 1218 del CCyC citado, y tengo por acreditado que el demandado continuó la locación que celebrara su madre con la actora del proceso, hasta la fecha de efectivo desalojo del inmueble.

Por otra parte, en relación al precio de la locación, mantiene su vigencia la cláusula cuarta del contrato firmado en fecha 13/10/2020, habiéndose acreditado únicamente, y merced al reconocimiento de la propia actora, el pago de \$ 300.000 en fecha 22/03/2024 y de \$ 1.000.000 el día 02/07/2024, por lo que, en los términos previstos por el art. 147 del CPCC, he de tomar las sumas que liquida la actora en su demanda, que son adeudados por el demandado al no haberse demostrado su cancelación.

Para finalizar, resulta operativa la cláusula tercera del contrato de locación, que prevé una cláusula penal diaria por falta de restitución oportuna de la vivienda.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al reclamo de la parte actora por los rubros que se analizarán a continuación.

IV.- Canon locativo. Habiéndose reclamado el pago de los cánones locativos, y por lo expuesto anteriormente, corresponde hacer lugar a lo peticionado por los períodos mensuales correspondientes a octubre, noviembre y diciembre de 2.023, y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2.024, teniendo en consideración la fecha de vencimiento del contrato y la de efectiva entrega de la vivienda.

Para cuantificar el rubro, en los términos previstos por el art. 147 del CPCC, he de valorar la liquidación practicada por la actora al demandar, que determina el precio mensual de la locación por los períodos citados.

Es por ello, que el rubro procede por la suma de \$ 1.603.364,80.-, en concepto de alquileres devengados a las fechas que se indican a continuación:

- a) 01/10/2023: \$ 117.388,64.-
- b) 01/11/2023: \$ 127.131,90.-
- c) 01/12/2023: \$ 143.404,78.-
- d) 01/01/2024: \$ 179.973.-
- e) 01/02/2024: \$ 217.047,44.-
- f) 01/03/2024: \$ 245.697,70.-
- g) 01/04/2024: \$ 272.724,45.-
- h) 01/05/2024: \$ 299.996,89.-

Dicha suma llevará intereses desde la fecha de devengamiento de cada uno de los períodos indicados en el párrafo precedente, hasta su efectivo pago, a la tasa fijada por la doctrina del Superior Tribunal de Justicia en los fallos "Fleitas" (STJRNS3 - Se. 62/18 del 03-07-18), "Machin" (STJRNS3 - Se. 104/24 del 24-06-24), Acordada 23/25, y/o la que en el futuro la reemplace.

V.- Cláusula penal por falta de restitución oportuna. Se reclama también al pago de la cláusula penal pactada por falta de restitución oportuna del inmueble y, habiéndose acreditado tal circunstancia, la misma resulta procedente.

Por ello, se liquida en los términos previstos en la cláusula contractual, en la suma "*...de Pesos un mil quinientos (\$1.500.-) por día, exigible por adelantado, hasta la devolución de la FINCA LOCADA...*", por el período que abarca desde el día 30/09/2023 (fecha de vencimiento de la locación) hasta el día 20/05/2024 (fecha de restitución de la vivienda), arrojando un importe total de \$ 349.500.- (\$ 1.500 x 233 días).

Dicha suma llevará intereses desde el día 30/09/2023 hasta su efectivo pago, a la tasa fijada por la doctrina del Superior Tribunal de Justicia en los fallos "Fleitas" (STJRNS3 - Se. 62/18 del 03-07-18), "Machin" (STJRNS3 - Se. 104/24 del 24-06-24), Acordada 23/25, y/o la que en el futuro la reemplace.

VI.- A las sumas reconocidas en concepto de alquileres, cláusula penal e intereses, deberá descontarse las sumas abonadas a cuenta de la liquidación (\$ 300.000 en fecha 22/03/2024 y \$ 1.000.000 en fecha 02/07/2024), más intereses a la tasa fijada por la doctrina del Superior Tribunal de Justicia en autos "Fleitas" (STJRNS3 - Se. 62/18 del 03-07-18), "Machin" (STJRNS3 - Se. 104/24 del 24-06-24), Acordada 23/25, y/o la que en el futuro la reemplace.

VII.- Reconvención. Por los motivos expuestos en los considerandos, siendo que no se acreditó la realización de mejoras invocadas como sustento de la reconvención, se rechaza la misma.

VIII.- En conclusión, la presente demandada prospera por la suma de \$ 1.952.864,80.- en concepto de alquileres adeudados y cláusula penal, a la que deberá descontarse la suma de \$ 1.300.000 abonada, todo ello más los intereses detallados en los considerandos.

IX.- Costas. En cuanto a las costas corresponde imponerlas a la parte demandada en su calidad de vencida (art. 62 del CCyC).

X.- Honorarios. Base regulatoria. El monto que deberá tenerse en cuenta a los fines de la regulación de honorarios, será el que resulte de la sumatoria de capital más

intereses que se determine en la etapa de cumplimiento y/o ejecución de sentencia.

Al haber tramitado el presente juicio como proceso ordinario, la escala aplicable surge de lo dispuesto por el art. 8°, párrafo primero de la Ley G2212 (del 11 al 20% del monto del proceso) y de las pautas indicadas por los arts. 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 39 y concordantes de la norma citada.

Se deja constancia que, si en la etapa procesal oportuna y una vez liquidados el capital e intereses, los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS en conjunto para los letrados, más el 40% por apoderado de corresponder), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212, tal como lo ha señalado por la Excm. Cámara de Apelaciones en autos "Brunetti Sofía Martina c/Jetsmart Airlines S.A. s/Sumarísimo" (Expte.n RO-27195-C-0000), R.I. N° 420/2023 del 24/08/2023.

Se dijo allí que *"...si de la oportuna planilla no resulta que el 5 % sobre el capital e intereses llegue al valor de 5 Jus, automáticamente esa será la regulación so pena de nulificarse la cuestión por contradictoria con la vastamente conocida doctrina legal de "ART C/ IDOETA", que no autoriza a perforar los mínimos legales bajo ningún concepto..."*.

Todo ello de conformidad con arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 20 y 39 Ley G 2212 y arts. 18 y 19 de la Ley G 5069.

Por los fundamentos expuestos, normas legales, jurisprudencia y doctrina citadas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda iniciada por la Sra. Marta Sara Di Francesca, y en su mérito condenar al Sr. Miguel Andrés Funes, a abonar a la actora la suma de \$ \$ 1.952.864,80.-, más sus intereses determinados en los considerandos, en el plazo de diez (10) días corridos desde la firmeza de la presente, bajo apercibimiento de ejecución.

A dicho importe deberá descontarse la suma de \$ 1.300.000, más los intereses detallados en los considerandos.

II.- Rechazar la reconvención planteada por el Sr. Miguel Andrés Funes por las razones indicadas en los considerandos.

III.- Imponer las costas al demandado en su condición de vencido (art. 62 del CPCC.).

IV.- Regular los honorarios del Dr. Lisandro López Meyer en el 9% y del Dr.

Jorge Calamara Budiño en el 9% por su labor como patrocinantes de la parte actora, y de la Dra. Belén Delucchi en el 8% por las tareas realizadas como patrocinante del demandado.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla, y que si en la etapa procesal oportuna y una vez liquidados el capital e intereses, los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS en conjunto para los letrados, más el 40% por apoderado de corresponder), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212, tal como lo ha señalado por la Excma. Cámara de Apelaciones en autos "Brunetti Sofía Martina c/Jetsmart Airlines S.A. s/Sumarísimo" (Expte.n RO-27195-C-0000), R.I. N° 420/2023 del 24/08/2023. (Arts. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 20 y 40 Ley G 2212 y arts. 18 y 19 de la Ley G 5069).

V.- Regístrese. Notifíquese en los términos previstos por los arts. 120 y 138 del CPCC.

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efectos se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez