

San Carlos de Bariloche, 27 de agosto de 2026.

VISTO:

El expediente **"EVROPA DUM SOCIEDAD LEY 19.550 CAPITULO I SECCIÓN IV C/ IGLESIAS, EDUARDO GABRIEL Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" BA-01197-C-2022**, en el que se ha llamado al acuerdo y cumplido el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), en virtud del cual emiten sus votos los integrantes del tribunal en el orden resultante.

1) A la cuestión por decidir, el Dr. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por los demandados (E0072) contra la sentencia del 04/11/2025 (I0062) que los condenó a pagar a la demandante un capital indemnizatorio de \$ 2.034.665,58 (reembolso de gastos contractuales: \$ 334.665,58; y pérdida de chance: \$ 1.700.000), más accesorios, por el incumplimiento resolutorio de una locación de inmueble destinado al comercio (venta de bebidas y comidas preparadas), pactada para regir entre el 01/12/2019 y el 30/11/2022, resuelta por la locataria demandante el 01/10/2020 ante incumplimientos de los locadores recurrentes que impidieron la habilitación municipal definitiva y provocaron la clausura del establecimiento (falta de planos y final de obra aprobados).

Dicha apelación fue concedida libremente (I0063), fundada (E0078) y contestada (E0079).

II. Que los agravios de los apelantes son insuficientes para revocar o modificar lo apelado, excepto con relación a las costas.

La sentencia cuestionada tuvo por cierto el contrato y su tiempo de duración. También el incumplimiento en la entrega de una cosa apropiada para el destino pactado, aunque la actividad se haya ejecutado transitoriamente con una habilitación provisional hasta el rechazo definitivo de la autorización y la clausura del establecimiento por carencia de planos y obras aprobadas. Por tal motivo, tuvo por acreditada y válida la resolución contractual puesta de manifiesto por la locataria, como así también parte de los daños y montos indemnizatorios invocados en la demanda (I0062).

Los apelantes se agravian por considerar que la sentencia ha sido contradictoria al admitir que el contrato pudo ejecutarse temporalmente y, pese ello, responsabilizar íntegramente a los locadores. Aducen asimismo que el pronunciamiento ha omitido considerar los efectos de la pandemia de COVID-19, fenómeno público y notorio de

fuerza mayor que impactó gravemente en la actividad gastronómica. A la vez, reprochan que el fallo haya soslayado que la actora ya había ofrecido públicamente el fondo de comercio en mayo de 2020, antes de que la Municipalidad labrara el acta definitiva de infracción, lo cual demuestra que el supuesto incumplimiento no fue la causa de la ruptura contractual ni de los daños. También cuestionan que se haya omitido la prueba de los emprendimientos gastronómicos similares llevados a cabo con posterioridad por otros locatarios en el mismo inmueble, lo que pone de manifiesto que el bien era apropiado para la habilitación definitiva y que el fracaso ha obedecido a otras circunstancias inherentes a la actividad desarrollada por los actores. Sobre los daños cuestiona que se los haya admitido sin prueba, ya que el contrato se ejecutó por un tiempo y el negocio funcionó, lo que demuestra que lo ocurrido fue propio del riesgo empresario y de la pandemia. Por último, se quejan de la imposición total de las costas a su parte, cuando se ha desestimado uno de los rubros indemnizatorios de mayor entidad, lo cual demuestra que el vencimiento fue parcial y mutuo y justifica una distribución al menos por su orden (E0078).

Sin embargo, esos agravios no son atendibles, excepto con relación a las costas.

Por lo pronto, no se advierte contradicción alguna en el pronunciamiento apelado. La ejecución transitoria del contrato durante la habilitación provisional no contradice la imposibilidad final de afectar la cosa al destino por defectos que la locataria no pudo conocer al momento de contratar, como son la ausencia de planos y final de obra aprobados (artículo 1200 del CCCN). No entregar una cosa apropiada para su destino durante todo el lapso de la locación es un incumplimiento relevante de los locadores que justifica la resolución contractual. Además, la ejecución transitoria del contrato fue debidamente ponderada por la sentencia en crisis al momento de establecer los daños, lo que descarta toda contradicción.

La pandemia de COVID-19 no guarda ninguna relación causal con los defectos resolutorios ni los justifica. El incumplimiento ya estaba consumado cuando sobrevino la pandemia, porque la cosa ya se había entregado sin la documentación apropiada; y no está probado que fuera un impedimento para regularizar las obras.

El ofrecimiento en venta del fondo de comercio efectuado por la locataria durante la ejecución transitoria de la locación tampoco es la causa del incumplimiento imputable a los locadores, ni lo justifica, ni es siquiera relevante. Al contrario, podría pensarse que la consideración de una posible venta fue la consecuencia, no la causa, de cinco meses de ejecución defectuosa del contrato, ya que a pesar de ese tiempo

transcurrido el local seguía sin obtener una habilitación definitiva. En cualquier caso, aquel ofrecimiento hacía a la libre disponibilidad de la titular del fondo y resulta irrelevante.

Las locaciones posteriores con otros locatarios tampoco guardan relación con los hechos del caso ni resultan conducentes. Aquí sólo interesa el contrato concretamente celebrado entre las partes. De nada sirve que los demandados hayan cumplido sus obligaciones con inquilinos posteriores si no cumplieron con la actora de este caso.

Respecto de los rubros y montos indemnizatorios, la apelación de los demandados ha quedado notoriamente desierta de una crítica concreta y razonada. En su lugar, los recurrentes se limitan a indicar que las indemnizaciones carecen de prueba suficiente y que cualquier proyección de ganancias resulta conjetural. Pero no abordan específicamente ninguno de los extensos argumentos del fallo sobre el particular, ni de la prueba en que se ha fundado (particularmente el peritaje contable, la documental y la testimonial). Los apelantes no indican elemento alguno del cual pueda inferirse que los daños fueron propios del mero riesgo empresarial.

En cambio, finalmente, es atendible la crítica relativa a la distribución de las costas. Lo cierto es que hubo rubros indemnizatorios completamente desestimados, como los "gastos de adecuación del inmueble" y los "gastos de explotación", y otro desestimado parcialmente y en proporción a la ejecución parcial del contrato, como los "gastos de locación frustrada" (es decir, de contratación: tributos, cánones, etcétera). La propia demandante admite al evacuar los agravios que lo desestimado fue -como dijo el mismo pronunciamiento- *"para evitar un enriquecimiento sin causa, lo que evidencia una valoración razonada y no arbitraria"* (E0079). Por lo mismo, debe interpretarse entonces que el exceso en el reclamo fue injustificado y que ha dado motivo en debida proporción a la defensa de los demandados. Por consiguiente, al inferirse del resultado un vencimiento parcial y mutuo, corresponde imponer las costas de primera instancia en un 78 % a los demandados y en un 22 % a la demandante (artículo 65 del CPCC).

III. Que lo dicho es suficiente para resolver el recurso, dado que sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

IV. Que cabe distribuir prudencialmente las costas de segunda instancia en un 90 % a cargo de los demandados y en un 10 % a cargo de la actora, dado que aquéllos

fracasan en lo sustancial de su recurso (la responsabilidad y el monto de la condena) pero obtienen un resultado favorable en lo accesorio, lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 65 del CPCC).

V. Que los honorarios de segunda instancia de la Dra. María Gisella Jerez Leal por un lado (abogada de la actora), y de las Dras. María Soledad Lazzarín Lima y María Florencia Martin por otro (abogadas de los demandados), deben regularse respectivamente en el 30 % y el 25 % de lo regulado en su favor por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

IV. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Modificar la sentencia del 04/11/2025 (I0062) en virtud de la apelación interpuesta (E0072) al solo efecto de distribuir las costas de primera instancia en un 78 % a cargo de los demandados y en un 22 % a cargo de la demandante, confirmándose lo sentenciado en todo lo demás. **Segundo:** Imponer las costas de esta segunda instancia en un 10 % a cargo de la actora y un 90 % a cargo de los demandados. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. María Gisella Jerez Leal (abogada de la demandante) en el 30 % de lo regulado en su favor por los trabajos de primera instancia. **Cuarto:** Regular los honorarios de segunda instancia de las Dras. María Soledad Lazzarín Lima y María Florencia Martin (abogadas de los demandados) en el 25 % de lo regulado en su favor por los trabajos de primera instancia. **Quinto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). **Sexto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

2) A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat.

3) A igual cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (art. 242 del CPCC).

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Modificar la sentencia del 04/11/2025 (I0062) en virtud de la apelación interpuesta (E0072) al solo efecto de distribuir las costas de primera instancia en un 78

% a cargo de los demandados y en un 22 % a cargo de la demandante, confirmándose lo sentenciado en todo lo demás.

Segundo: Imponer las costas de esta segunda instancia en un 10 % a cargo de la actora y un 90 % a cargo de los demandados.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. María Gisella Jerez Leal (abogada de la demandante) en el 30 % de lo regulado en su favor por los trabajos de primera instancia.

Cuarto: Regular los honorarios de segunda instancia de las Dras. María Soledad Lazzarín Lima y María Florencia Martin (abogadas de los demandados) en el 25 % de lo regulado en su favor por los trabajos de primera instancia.

Quinto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC).

Sexto: Devolver oportunamente las actuaciones.

María Marcela Pájaro, Jueza de Cámara
Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara
Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara