

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 12 días del mes de febrero del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA II de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**MILANESI, MIRELLA PAOLA C/ ZURITA, VANESA ESTER S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**", (VR-00427-C-2023) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

**EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:**

Se han elevado los presentes autos, para el tratamiento del recurso de apelación interpuesto mediante escrito presentado en Movimiento PUMA N° VR-00427-C-2023-E0083 en fecha 05/10/2025 a las 23:57:11hs. por la parte demandada contra la Sentencia dictada el día 29/09/2025 (Mov. VR-00427-C-2023-I0058), concedido en fecha 09/10/2025 (Mov. VR-00427-C-2023-I0061);,presentando el memorial el día 22/10/2025 a las 08:46:38hs. (Mov. VR-00427-C-2023-E0084), siendo contestado el memorial por la parte actora el día 04/11/2025 a las 19:36:06hs.(Mov. VR-00427-C-2023-E0085).

1.- La sentencia apelada, en lo sustancial, decía "... *SENTENCIO: 1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Mirela Paola Milanesi contra la Sra. Vanesa Ester Zurita, y por ende, ordenar el desalojo de ésta última del inmueble sito en Av. Cipolletti N.º 311 de esta ciudad en el término perentorio de 10 días de la notificación de la presente conforme art. 608 inc. 1º del CPCC; todo bajo apercibimiento de desahucio y de multa conforme arts. 35 del CPCC y 804 del CCCN. 2) Imponer las costas*

*a la demandada; y sobre el monto peritado de alquiler de un año de U\$S4.646,20 regular los honorarios profesionales y por las participaciones acreditadas en autos del Dr. Horacio Nello Pagliaricci en 20% y de la Dra. Karina Alejandra Meder en 17%. Cúmplase con los aportes de la Ley 869 y notifíquese a Caja Forense. Sobre la misma base, regular los honorarios de los Peritos Alberto Julio Delord y Adrián Reinaldo Echeverría en el 5% a cada uno. Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC”. Nf PAOLA SANTARELLI Jueza.-*

2.- La apelación presentada por la parte demandada, en lo sustancial decía “... I- PRESENTA MEMORIAL: A- DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE LAS PARTES: *Que la sentencia impugnada considera que “...a la fecha de realización del informe resulta que la deuda por alquileres devengada por los 5 años de alquiler quedó casi abonada por los alquileres devengados en el mismo período. A ello sumo que habiéndose prolongado en la tenencia del local hasta la fecha sin haberlo restituido, al dictado de la presente quedó completamente compensada la deuda originada en razón de la obra con los períodos con los cuales se devengaron nuevos alquileres....” Que, a tales efectos, toma como prueba fundamental la pericia de tasación, de la cual según la jueza de grado “.... surge acabadamente acreditada las obras realizadas en el local.....” Que, sin perjuicio de ello, y de la impugnación a la misma efectuada por ésta parte, la jueza considero que “...el Perito confirmó y amplió sus conclusiones iniciales, por lo que en mérito a su respaldo científico y no contando con otras pruebas de superior jerarquía que la mengüen en su valor, seguiré sus conclusiones.....” Que al respecto cabe señalar que la sentencia dictada adolece de nulo tratamiento de la impugnación realizada por ésta parte. Que, en relación a ello cabe señalar que, más allá de la parte “técnica” de la pericia, el cuestionamiento fundamental realizado en la misma estuvo dirigido a una cuestión*

*interpretativa del contrato celebrado entre las partes, la cual es PROPIA DE LA JUDICATURA y no del perito tasador. Ello por cuanto, sin entrar en consideraciones técnicas respecto del valor de las refacciones, el perito tasador efectúa una interpretación ERRÓNEA y APARTADA de lo pactado en el contrato celebrado, al considera que “...el valor de la adecuación del local, cubriría casi la totalidad de los cinco años del contrato de alquiler en análisis, es como que con la obra ejecutada se hubiera realizado el pago adelantado de todo el alquiler de los cinco años...”, lo que implica considerar que existió un pago adelantado del alquiler, LO CUAL NO FUE PACTADO. Que tal interpretación errónea realizada por el perito, y el cálculo el valor del dólar a esa fecha- fecha de celebración del contrato- efectuado en base a la misma, genera un erróneo cálculo de los alquileres abonados por mi parte. Que ello NO ESTUVO PACTADO en el contrato de locación celebrado NI es tarea del perito arribar a esa interpretación. Que NUNCA se pactó el pago del alquiler adelantado de 5 años, sino que por el contrario se pactó el descuento mensual del mismo conforme el mes en que era devengado. Que, por ello, SI efectuamos un cálculo ACORDE con el contrato celebrado, siguiendo el criterio del perito de convertirse la suma en pesos a dólar blue, la suma resultante de alquiler descontado/abonado es manifiestamente inferior a la suma por mí erogada en concepto de refacciones o remodelaciones. Ello por cuanto corresponde tomar valor dólar a la fecha en cada alquiler DEBIO ser ABONADO, y por ende, descontado del mismo de la suma YA EROGADA por mi parte en concepto de refacciones realizadas. Que de lo contrario se arriba a una solución manifiestamente errónea e injusta- como lo hace el perito- de convertir el valor de canon locativo de –por ej.- agosto de 2023 a valor dólar de CINCO AÑOS ANTES, lo cual obviamente es totalmente irrazonable, generando un enriquecimiento sin causa a favor de la actora. Que, en relación a ello, cabe señalar que LAS PARTES PREVIERON en el*

*contrato celebrado el devengamiento –y descuento -de alquiler mensual, por lo cual se pactó incremento gradual de canon locativo. Que, en virtud de lo expuesto, es manifiestamente inexacto, incorrecto, injustificado e irrazonable el cálculo efectuado, siendo erróneo lo sostenido por el perito en cuanto a que “...el valor de la adecuación del local, cubriría casi la totalidad de los cinco años del contrato de alquiler en análisis...” y que “...la suma definida de la totalidad del alquiler al momento del contrato, de 23.231 dólares se relaciona casi con la inversión en mejoras realizadas sobre el local del orden de 21.750 dólares ...”,. Que conforme cálculo de conversión a dólar blue<sup>1</sup> de alquiler a la fecha en se devengaron y fueron descontados los mismos; la suma de alquileres devengados convertida a dólar blue asciende a U\$S 4190,39, muy diferente a los U\$S 23.231.- que consigna el perito. Que, por ello no cabe sino concluir que, al 29.08.2023, la CANCELACIÓN TOTAL estipulada en contrato de locación NO se había producido. Que, por todo lo expuesto, la jueza de grado SI podía apartarse de las conclusiones del perito, por cuanto uno de los puntos de la impugnación efectuada a la pericia –el fundamental- versa sobre un tema que le es propio al juzgador, esto es interpretar las cláusulas pactadas por las partes en caso de controversia. Que respecto de este tema nada dice la sentencia impugnada. Que, por lo expuesto, deber revocarse la sentencia impugnada, considerando que las partes pactaron devengamiento mensual del alquiler, por lo que la conversión a dólar blue –siguiente criterio del perito- debe efectuarse a la fecha de cada devengamiento; lo que determina que la suma de alquileres devengados convertida a Tomo valor dólar blue de <https://dolarhistorico.com> a dólar blue asciende a U\$S 4190,39; mientras que suma de la inversión en mejoras realizadas sobre el local del orden de 21.750.-; por lo que existe suma pendiente a mi favor. Que, asimismo, y respecto de lo consignado por la jueza en cuanto a que “...A ello sumo que habiéndose prolongado en la*

*tenencia del local hasta la fecha sin haberlo restituido, al dictado de la presente quedó completamente compensada la deuda originada en razón de la obra con los períodos con los cuales se devengaron nuevos alquileres....”, ello manifiestamente inexacto, por cuanto conforme surge de estas actuaciones, desde 01.11.2023 Edersa cortó la energía del local por orden de la actora, lo que me imposibilitó continuar con mi actividad comercial para que fue locado el inmueble.*

*Que ello fue ratificado por la prueba informativa de Edersa –mov. I0022-la cual informa –con fecha 14/11/24- que “...el corte del servicio fue solicitado por Milanesi, Mirella Paola, DNI 23.856.805...”; no siendo dicho corte por falta de pago como la Sra. Milanesi maliciosamente señaló en su escrito de demanda. Que, en dicho informe y en relación a esto último, Edersa - asimismo- certificó la autenticidad de las facturas abonadas acompañadas por ésta parte. Que, desde dicha fecha, local comercial referido no posee energía eléctrica, no pudiendo ésta parte realizar actividad comercial alguna, por lo cual debí cerrar el mismo, siendo el mismo mi única fuente de ingreso. Que, por ello, mal puede sostenerse que existieron “...los períodos con los cuales se devengaron nuevos alquileres...”, cuando por decisión de la actora me ví imposibilitada de darle al local el uso previsto en el contrato de locación. Que si durante el transcurso del proceso el inmueble objeto del presente no pudo ser explotado, ha sido por decisión exclusiva de la actora; quien ha evidenciado mala fe en el desarrollo de la relación contractual, así como en el presente proceso, no ha interpretado y ejecutado de buena fe el contrato celebrado. B- VIGENCIA DEL CONTRATO Que, como corolario de lo precedentemente expuesto, no cabe sino concluir que se torna plenamente aplicable la cláusula quinta de contrato celebrado, pudiendo ésta parte continuar descontando sumas en concepto de canon locativo hasta su efectiva cancelación; pudiendo continuar usando el inmueble para*

*el fin para el cual fue dado en locación. Que, ello tiene incidencia directa respecto del plazo de vigencia, al haber “acordado” las partes que se descontaría de canon locativo respectivo en los meses o períodos que correspondan hasta su cancelación total. Que mientras dicha cancelación no ocurra, ésta tiene derecho a continuar imputando lo erogado al pago de canon locativo y, por ende, continuar usando el inmueble; ello –aunque- el plazo de 5 años haya vencido. Que, sin perjuicio de lo expuesto, y como fuera señalado al alegar, manifiesto que -a la presente fecha- ya no me es útil reabrir local comercial, que desde noviembre de 2023 –por vía de hecho de la actora- no puede funcionar. Que aclaro que ésta parte sí tenía intenciones de reabrir dicho local, tanto al inicio de las presentes como en etapa posterior, estando a la esperar de una rectificación del accionar de la actora. Mas a la fecha, atento el estado de autos, la persistencia de la actora en su incumplimiento contractual y su mala fe, dicha reapertura no me es de utilidad. Que, por ello, solicito a V.S. resuelva que la actora pretende la restitución del inmueble, abone suma debida en concepto de refacciones en forma previa a la entrega de llaves del inmueble referido, caso contrario continuare ejerciendo derecho de retención respecto del mismo...”.-*

3.- Los agravios han sido contestados por la parte actora, conforme se desprende de la pieza procesal que se aprecia en el presente hipervínculo.-

4.- Habiendo dado atenta lectura a las presentaciones recursivas, y de la sentencia dictada en autos, debo anticipar que mi propuesta de resolución enfocará el conflicto desde la premisa según la cual “ ... los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones” (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) ... Se ha dicho que "la mera exposición de la

*propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC" (STJRNS1 - Se. 08/22 "Harrison") ("CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION", Expte. N° CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023). Venimos reiteradamente diciendo con cita de Hitters que "la expresión de agravios debe ser autosuficiente y completa... una labor guiada a demostrar, razonada y concretamente, los errores que se endilgan al fallo objetado..." (Hitters, Juan C., 'Técnica de los recursos ordinarios', 2da. Edición, ed. Librería Editora Platense, pág. 459 y 461). Y trayendo a colación un voto de la Dra. Beatriz Arean, que "Frente a la exigencia contenida en el art. 265 del Código Procesal, cuando se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que atribuye al fallo. No basta con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada, sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada. Ante todo, la ley habla de 'crítica'. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, 'crítica' es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: 'concreta y razonada'. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio) (Conf. CNCivil, sala H, 04/12/2004, Lexis N° 30011227). En la expresión de agravios se deben destacar los errores, omisiones y demás deficiencias que se asignan al pronunciamiento apelado, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones. La*

*ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe al interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas, o bien en su interpretación jurídica (Conf. esta Sala G, 12/02/-009, La Ley Online; AR/JUR/727/2009)” (Del voto de la Dra. Beatriz Areán en causa ‘Mindlis c/ Bagián’, de la Cam. Nac. Civil, sala G, fallo de fecha 3/11/11, citado entre otros en expedientes de esta cámara, CA-20946, CA-20654, CA-20666, CA-20955, CA-20108, CA-21124, CA-21298, CA-21181, CA-21566 y A-2RO-229-C9-13)...” .-*

Expuesto lo que antecede, digo que desde mi punto de vista, la sentencia debiera confirmarse, puesto que no aprecio que el recuso de apelación tenga margen para el acogimiento.-

Mis razones para tal aseveración, se encuentran fundadas en dos premisas sustanciales.-

Por un lado, que tratándose de un contrato de locación con un plazo determinado, el mismo ya ha fenecido, con lo cual no hay margen para la crítica, desde ese ángulo.-

Por el otro lado, los fundamentos de la apelación, estriban en todo lo acontecido respecto de la inversión que sostiene haber hecho el locatario, y en función del cual sostenía la no exigibilidad del deber de restituir.-

Ahora bien, la prueba rendida en el expediente no le otorga andamiaje para sostener en la actualidad ninguna plataforma válida para ejercer cualquier derecho de retención; puesto que la pericia presentada por el

perito Delord, dio la pauta de que al tiempo de su presentación, a todo evento, la inversión realizada por el locatario, equivalía al valor locativo de los meses de alquiler transcurridos hasta ese momento.-

Cabe agregar además, que las partes son contestes en que el demandado ha desalojado ya efectivamente el inmueble; difiriendo entre las partes la fecha en que se produjo la desocupación.-

En concreto, en un proceso de desalojo, en el que había un deber de restituir exigible, la desocupación se produjo, y ha quedado en pie el fundamento de la pericia del Ing. Delord, en virtud de la cual, se estaría en condiciones de afirmar que el valor locativo de los meses de indisponibilidad para la locadora sobre el inmueble, equivalen a la inversión calculada en dólares estadounidenses, introducida por la parte demandada, con lo cual, no hay margen para seguir discutiendo en este proceso.-

Hemos dicho y citado el 07 de abril de 2025, en los autos "*MARIA IGNACIA SA C/ GARCIA CLAUDIO EDGARDO S/ DESALOJO*", (CH-00195-C-2022), con el voto rector de la estimada colega Verónica I. Hernández, en voto que he compartido que "*... Coincido con la Magistrada en que en el presente caso, no es el trámite sumarísimo el ámbito, de defensas, para lo que sostiene "debe surgir claro y nítido la obligación de devolver el inmueble", agregando que "por ello, es conteste la doctrina y jurisprudencia en relación a que en este tipo de procedimientos no puede ventilarse el mejor derecho a poseer ni la posesión misma".- Cabe citar al respecto un fallo de la Corte Bonaerense en el que se sostuvo que "No procede el desalojo (sin perjuicio de las acciones posesorias o petitorias) si el accionado comprueba 'prima facie' la efectividad de la posesión que invoca, justificando así la seriedad de su pretensión. Y ello es así, aunque la posesión invocada no reúna las notas eficientes para repeler una*

*pretensión reivindicatoria o justificar una usucapión porque de lo contrario se estaría desnaturalizando la índole del proceso de desalojo, convirtiéndolo en un juicio petitorio o posesorio." ( SCBA, Ac 56924 S; Fecha: 30/08/1996; Carátula: Municipalidad De San Isidro C/ Cáceres, Elías Federico S/ Desalojo; Mag. Votantes: Negri- Hitters- San Martín- Pisano- Laborde- Mercader; Jur Lex-Doctor). Con criterio que comparto, en reiteradas ocasiones en casos similares se ha dicho en esta Cámara: "el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble con el objeto de recuperar la tenencia, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos". Agregando que asimismo, "nuestro Superior Tribunal de Justicia en sentencia de fecha 6/03/2013 en Expte. 25893/12 expuso que 'La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, "Añahual, Dora Elena c/ Mellado, Alberto Ceferino s/desalojo s/Casación" (Expte. N° 21213/06-STJ-), del 4 de julio de 2006)... Así, se ha dicho que: "El juicio de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma. Así, cuando el litigio se refiere a cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, ajenas al ámbito de dicho proceso, aunque la calidad de poseedor del demandado presente visos de seriedad, tales cuestiones deben ventilarse por otros medios procesales*

*creados para ello”.-*

Finalmente y en consecuencia, me expido por el rechazo de la apelación y consiguiente confirmación de la sentencia de primera instancia; no apreciando que de parte de la demandada haya razones suficientes como para sancionar por temeridad y malicia, como propuso la parte actora. En torno a las costas y honorarios, entiendo que al igual en la primera instancia, las mismas deberán ser a cargo de la demandada, por el principio objetivo de la derrota -art. 62 del CPCC-, proponiendo al acuerdo regular los honorarios de la letrada patrocinante de la demandada, Karina Meder, en el 25 % y los del letrado interviniente por la actora Horacio N. Pagliaricci, en el 30 %, en ambos casos respecto de los regulados en la primera instancia -arts. 6 y 15 de la ley G-2212. ASI VOTO.-

**LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:**

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. ASI VOTO.

**EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:**

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

**RESUELVE:**

I).- Rechazar la apelación tratada y confirmar la sentencia de primera instancia; con costas de segunda instancia a cargo de la demandada, por el principio objetivo de la derrota -art. 62 del CPCC-, de acuerdo a los considerandos.-

II).- Regular los honorarios por la actividad en segunda instancia de la

letrada patrocinante de la demandada, Karina Meder, en el 25 % y los del letrado interviniente por la actora Horacio N. Pagliaricci, en el 30 %, en ambos casos respecto de los regulados en la primera instancia -arts. 6 y 15 de la ley G-2212; de acuerdo a los considerandos.-

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.