

San Carlos de Bariloche, 24 de junio de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**GALDEANO ALVARADO, LILIANA RITA C/ BURIEL GASTRONOMICA S.R.L. Y OTRO S/ SUMARISIMO**", **BA-00960-C-2023** para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA: I. En septiembre del 2022 el Dr. Jorge E. Bouzas, apoderado de la Sra. Liliana Rita Galdeano Alvarado, inició demanda por desalojo contra Buriel Gastronómica S.R.L. y demás ocupantes y subinquilinos por vencimiento del plazo contractual respecto del inmueble ubicado en calle Mitre 27/31 de esta ciudad, por ante el Juzgado Comercial N° 18, Secretaría N° 36 de CABA.

Dicho juzgado se declaró incompetente, atento encontrarse en trámite por ante esta Unidad Jurisdiccional los autos "**BURIEL GASTRONOMICA S.R.L. S/ CONCURSO PREVENTIVO**" **BA-10082-C-0000** y ordenó -en mayo del 2023- su respectiva remisión.

Recibidos los autos, el 07/06/2023 se presentó el Dr. Gerardo Viegner en su carácter de apoderado de Liliana Rita Galdeano Alvarado, a los fines de dar continuidad a la acción incoada.

Relató que el plazo contractual fue fijado en sesenta (60) meses contados desde el día 1 de agosto de 2017, finalizando el día 31 de julio de 2022, fecha en la que indefectiblemente venció el plazo.-

Sostuvo que agotó todas las diligencias extrajudiciales, pero que ante la total negativa de entrega del local por parte de la locataria, promovieron la presente de demanda por desalojo y restitución del local en las condiciones pactadas, libre de bienes y ocupantes.

Fundo en derecho su pretensión y ofreció prueba.

II. Impuesto que fuera el trámite del proceso sumarísimo, el 06/10/2023 comparecieron los Dres. Alejandro Quiroga Betancor y Sebastián Marzoratti, en su carácter de apoderados de Buriel Gastronómica S.R.L.

Contestaron demanda, negaron los hechos y ofrecieron pruebas.

Sostuvieron que la firma Buriel Gastronómica S.R.L es una pequeña empresa creada por un grupo de amigos, quienes decidieron adquirir una franquicia.

Indicaron que la sociedad Buriel se constituyó especialmente para desarrollar el emprendimiento gastronómico.

A tal fin, sostuvieron que los socios iniciales -Alejandro Burazer y Martin Gabriel- iniciaron la búsqueda de alguna alternativa de inversión, y es así que el 01/06/2017 se firmó el contrato definitivo de franquicia con Mostaza y Pan SA, por un pazo de 120 meses pero con una revisión a los 60 meses, oportunidad en la que -por una decisión subjetiva y unilateral de MOSTAZA-, podía extenderse a 60 meses más.

Es así que con fecha 20/10/2016 se firmó la reserva de franquicia por el local de Mitre.-

Dicho contrato indicaba que el plazo de la franquicia sería de 84 meses.

Relataron que el 25/07/17 se firmó el contrato de Alquiler por el local de calle Mitre 27/31, cuya locadora es la Sra. Liliana Rita Galdeano Alvarado, hermana del socio fundador y socia de la empresa MOSTAZA Y PAN S.A.

Asimismo, alegaron que se les otorgó dos meses de plazo de gracia y a partir de marzo 2018 se comenzaron a pagar el mínimo del precio del alquiler que se había pactado, es decir USD 11.000 por mes, hasta el mes de 5 Setiembre de 2019.

A partir de octubre 2019 y con el local abierto, refirieron que comenzaron a pagar como canon, el equivalente al 10% de las ventas, con el mínimo de USD 11.000 más IVA por mes.-

Manifestaron que las reparaciones les demandó 14 meses de obras en el local de la calle Mitre, del cual ahora se pretende el desalojo y cobro de alquileres, y de una inversión cercana a los u\$s 1.500.000, no prevista ni anunciada cuando se impuso -para otorgar la franquicia que BURIEL- que debía alquilar ese local y de soportar todos los gastos ocultos.-

Afirmaron que recién el 26/09/18 se concretó la apertura al público del local Mitre por las modificaciones grandilocuentes que MOSTAZA realizó sobre el formato original que se había concebido al inicio de la vinculación para la franquicia a explotar en dicho local.

Relataron la serie de avatares que tuvieron que sortear para poder poder en marcha dicho local, que van desde acceder a créditos, hipotecar inmuebles e incorporar nuevos socios a Buriel Gastronómica S.R.L.

Sostuvieron que las mejoras aumentaron el valor de la propiedad en más de una vez y media respecto del valor que la propiedad tenía antes de ellas.

Mencionaron que todos los incumplimientos llevados a cabo por Mostaza y por la aquí actora, serán probados en el juicio de nulidad llevado iniciado en CABA.

Es por ello que plantearon la excepción de litispendencia atento la conexidad de la presente acción con los expedientes que tramitan por antes el Juzgado Nacional de 1ª Instancia en lo Comercial N° 18, Secretaría N° 36 de CABA, a saber: "**BURIEL GASTRONOMICA S.R.L. C/ MOSTAZA Y PAN S.A. Y OTRO S/ MEDIDA PRECAUTORIA**" (Expte Nro. 7451/2020), "**BURIEL GASTRONOMICA S.R.L. C/ MOSTAZA Y PAN S.A. Y OTRO S/ORDINARIO**" - Expte. 004329/2021 y "**BURIEL GASTRONOMICA S.R.L. C/ MOSTAZA Y PAN S.A. Y OTRO S/ Beneficio de litigar sin gastos - Expte. nro. 4871/2021**".

Asimismo hicieron reserva del derecho de retención (arts. 2587 a 2.593) en virtud de las mejoras necesarias y útiles introducidas en el local de marras, que a su entender ascienden a más de US\$ 1.100.000.

Concluyen en que ha existido una clara maniobra, a través de la que la firma Mostaza y Pan S.A. y la Sra. Galdeano Alvarado los han engañado para hacer una inversión millonaria, con el único fin de apropiarse de la misma, asfixiándolos financiera y económicamente.-

Ofrecieron prueba, fundaron en derecho y citaron jurisprudencia.

III. El 13/12/2023 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 13/02/2025 y demás constancias de autos.

En fecha 16/06/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.

Producida la prueba que obra incorporada en autos, quedó la presente en estado de ser resuelta.

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO: I.- Conforme lo resolviera la Cámara de Apelaciones en lo Civil,

Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa, el 05/11/2025 en autos: **"GALDEANO ALVARADO, LILIANA RITA C/ BURIEL GASTRONOMICA SRL S/ DESALOJO POR FALTA DE PAGO"**, BA-00779-C-2023, se rechazó la excepción de litispendencia planteada por los demandados considerando que: *"en el caso no se aprecian condiciones que, en mi opinión, permitan hacer lugar a la excepción. Así apreciado el asunto, entiendo que la vinculación entre las causas es insuficiente para subordinar este asunto a aquellos. La conexidad no implica necesariamente litispendencia y es por lo tanto, condición necesaria pero no suficiente para que proceda la excepción. Dicho de otro modo, la vinculación entre trámites no apareja litispendencia. De la lectura de la demanda que fue presentada en cumplimiento del art 321 inc. 2 del CPCC no se obtienen elementos de entidad para impedir el avance de este proceso. Adviértase que lo que en definitiva se ha resuelto importa, en concreto, suspender este trámite a las resultas de las demás causas, solución que no es la que se ha regulado para la litispendencia por conexidad y que priva de justicia a una de las partes. Finalmente, si el interés de la excepcionante es proteger las mejoras, cuenta con otras vías para ello, sin que se impida dar trámite al desalojo. Del mismo modo, en lo atinente al argumento de cancelación de los arriendos, podrá ser abordado con el fondo del asunto. Lo dicho hasta aquí es suficiente para hacer lugar a la apelación de la parte actora, porque 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; etcétera)".*

En consecuencia, no encontrándose controvertida la fecha de finalización del contrato de locación suscripto entre BURIEL GASTRONOMICA S.R.L. y la Sra. Liliana Rita Galdeano Alvarado, no habiéndose acreditado haberse otorgado una prórroga ni la existencia de un nuevo contrato, corresponde hacer lugar a la demanda y ordenar el desalojo de BURIEL GASTRONOMICA S.R.L.

Tal como lo dispone el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, la ocupación del bien por parte del locatario una vez vencido el plazo, no importa táctica reconducción ni un nuevo contrato, sino la continuación de la locación en los mismos

términos pactados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato.

No existiendo prórroga convencional y vencido el plazo contractual, la ocupación del inmueble por parte del demandado y demás ocupantes no se encuentra justificada.

En suma: no encontrándose comprometido el orden público, tratándose de una cuestión meramente patrimonial, encontrándose reconocida la relación contractual originaria entre los demandados, habiéndose respetado el plazo mínimo para la locación de inmuebles comerciales y habiendo el actor comunicado su intención de no continuar dicha relación, entiendo que corresponde receptar la demanda (arts. 1223 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación), en tanto que el Tribunal de Alzada consideró improcedente diferir el dictado de esta sentencia a lo que ocurra en otros expedientes, donde se discute -en lo que aquí importa- la nulidad del contrato de locación objeto de autos.-

II. En relación al derecho de "retención" que invocó el demandado, el Art. 2587 del Código Civil y Comercial de la Nación (a diferencia del art. 3939 del Código de Vélez), no contiene una definición del mismo.

Mas allá de la naturaleza jurídica del derecho de retención, entiendo que no es una institución del derecho sustantivo sino una excepción procesal de carácter dilatorio, que tiende a mantener la situación de hecho existente hasta tanto el actor se allane a cumplir, satisfaciendo su crédito al retenedor.

Se trata, en definitiva, de una prenda que autoriza al acreedor a retener la cosa del deudor mientras no se le pague.

El fundamento y finalidad de la retención radica en la posibilidad de acudir a las vías de hecho -autorizada por ley- a fin de asegurar el cumplimiento de lo que es debido, reteniendo la cosa para garantizar un derecho amenazado ante una posible violación, evitando de esa manera que se altere el equilibrio entre las partes.

Se afirma que se trata de evitar que quien se beneficia por la actividad de otro (sea conservando, mejorando o generando una cosa para aquél) obtenga un beneficio sin satisfacer previamente a quien lo produjo ("Tratado de Derechos Reales", Claudio Kiper, Tomo II, Págs. 791 y sstes).

Los requisitos para que se habilite el derecho del retenedor son, básicamente: 1) La tenencia material de la cosa ajena por el retenedor; 2) La existencia de un crédito contra

quien demanda la restitución y 3) La conexión entre la cosa retenida y ese crédito.-

Pero en el caso de autos, el demandado -voluntariamente- cedió en beneficio de la unidad locada todo tipo de mejoras, conforme lo establece la cláusula SEPTIMA del contrato de locación, el cual se encuentra reconocido por las partes, que en su parte pertinente dice: *"EI LOCATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de funcionamiento, comprometiéndose a reintegrar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe, salvo desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y el transcurso del tiempo. Correrán a su cargo las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan en la unidad para mantener el inmueble en el mismo estado que lo recibe. Está terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble así como mejoras, salvo las aprobadas previamente por el LOCADOR las cuales quedarán a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución o compensación alguna por parte del LOCATARIO. Aún en el supuesto de que las modificaciones o mejoras introducidas puedan considerarse como necesarias (urgentes o no), toda mejora de cualquier tipo cederá en beneficio de la unidad locada".-*

III.- En cuanto a las costas del juicio, deben serle impuestas a los demandados, por no existir fundamentos que permitan apartarse del principio objetivo de la derrota. (art. 68 y Cctes del CPCC).

IV.- Por todo lo expuesto y normativa citada, **FALLO: 1)** Hacer lugar a la demanda de desalojo, intimando a Buriel Gastronómica S.R.L. y demás ocupantes del inmueble ubicado el calle Mitre 27/31 a que en el plazo de 10 días de notificada la presente lo restituyan a Liliana Rita Galdeano Alvarado, bajo apercibimiento de ordenar su desalojo, si correspondiera. **2)** Costas a cargo del demandado. (art 68 y cctes del CPCC)- **3)** Diferir la regulación de honorarios hasta tanto exista base económica en los términos del art. 24 L.A. **4)** Notifíquese (Art. 120 del CPCC).-

Mariano A. Castro

Juez