



ACUERDO: En la Ciudad de Zapala, Departamento del mismo nombre de la Provincia del Neuquén, a los veintisiete -27- días del mes de mayo del año 2025, la Sala I de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada con los señores Vocales, doctores Pablo G. Furlotti y Manuel Castañon López, con la intervención de la Secretaria de Cámara, Dra. Norma Alicia Fuentes, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"PARIENTE MAURICIO HECTOR C/ ALONSO AUGUSTO DANIEL S/D Y P DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL DE PARTICULARES"**, (Expte. JCHCI Nro.: 24873, Año: 2019), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la V Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Chos Malal.

De acuerdo al orden de votos sorteado, **el Dr. Manuel Castañon López**, dijo:

I. La decisión de grado

La sentencia de grado resolvió, en lo que aquí interesa, rechazar la acción de daños y perjuicios interpuesta por Mauricio Héctor Pariente, tendiente al cobro de \$8.000.000 como resarcimiento por *"violación de derechos fundamentales"*.

Se consideró allí que la plataforma fáctica que rodeó la postulación del actor fue la existencia de un contrato de locación de un inmueble que unió a las partes, y la presunta rescisión de dicho vínculo por parte del demandado, quien habría notificado de ello a la Municipalidad de dicha localidad, lo que motivó a que el área de Bromatología y Comercio local lo intimara al actor a cesar con sus actividades comerciales, que era su única fuente de ingresos.

Para arribar a tal solución, el juez de grado consideró acreditados la existencia del vínculo contractual, el monto del canon locativo y el cierre del local por parte del actor. Pero



entendió inexistente la alegada notificación al Municipio de la rescisión del contrato, así como la existencia de una orden de clausura por parte del gobierno local. Entendió inexistente el vínculo causal entre ambos hechos.

La decisión de grado fue apelada por la actora.

II. Agravios de la actora

En su memorial, presentado el 31/3/2025, la parte actora insistió con su versión de los hechos y tras citar la totalidad de la sentencia, expresó sus agravios.

En primer lugar, señala que la sentencia ha valorado hechos no alegados por las partes, como la presunta existencia de una clausura del establecimiento. Aclara sobre el punto que *"lo manifestado fue que el Municipio me intimó a cesar en mis actividades en el plazo de 48 hs. en virtud de haber el demandado notificado a la comuna que él había rescindido el contrato de alquiler"*.

Al respecto, cuestiona la falta de valoración respecto de la prueba documental por él aportada, consistente en la intimación al cese de sus actividades. Entiende que debió tenerse al demandado por confeso en virtud de su ausencia a absolver posiciones.

Como segundo agravio, sostiene que la sentencia es arbitraria e insiste en la falta de valoración de la prueba producida. Indica que el magistrado alteró el principio de igualdad de las partes.

En tercer lugar, sostiene que el rechazo de la demanda *"resulta un agravio"*, sin brindar mayores explicaciones.

Solicita que se declare la nulidad de la sentencia o, en su defecto, se la revoque.

III. Contestación de los agravios

La accionada contestó agravios el 14/4/2025, solicitando el rechazo del recurso. Cuestiona la fundamentación esbozada por



el actor y defiende la valoración que efectuó el magistrado sobre la prueba.

IV. Consideración preliminar

Atento el planteo realizado por el recurrente y las facultades conferidas a este Tribunal como juez del recurso, que puede ser ejercida aún de oficio, corresponde examinar si el memorial de agravios reúne los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del CPCyC.

En ese cometido y atendiendo a la gravedad con que el art. 266 del CPCyC sanciona las falencias del escrito recursivo, considero que habiendo expresado mínimamente la quejosa las razones de su disconformidad con la decisión adoptada, las críticas efectuadas habilitan el análisis de la materia sometida a revisión.

Debe recordarse que es doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos: 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, etc.). Por tal motivo, no será necesario seguir todos y cada uno de los fundamentos recursivos brindados, sino sólo aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio.

Ello, recordando que jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de facultad decisoria, y que la prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional (Fallos: 301:925, 304:355, 338:552, 364:678).

V. Análisis del recurso de la actora



1. Puesto a analizar el recurso interpuesto por el promotor del juicio, adelanto que a mi modo de ver, el mismo no debería prosperar, por diversas razones. Veamos.

El núcleo fáctico que rodea a la pretensión resarcitoria puede resumirse, según surge de la visión expuesta en la demanda, en los siguientes términos: a) el Sr. Alonso dio en alquiler al Sr. Pariente un inmueble con destino comercial, suscribiendo el contrato el 2/4/2017; b) el locador, Sr. Alonso, notificó a la Municipalidad de la rescisión del contrato; c) el 10/5/2017 el área de Bromatología y Comercio intimó al actor a cesar en sus actividades bajo apercibimiento de clausura, en virtud de la rescisión que comunicó a ese área el Sr. Alonso; d) nunca existió rescisión del contrato; e) el 10/5/2017 el actor se vio obligado a cerrar su comercio

Los primeros dos agravios introducidos por la actora versan respecto de la plataforma fáctica y su prueba, por lo que procederé a reseñar los elementos de mayor relevancia para analizar el caso.

Del expediente administrativo remitido por la Municipalidad de Chos Malal, surge que las partes celebraron un primer contrato de locación el 1/8/2011 (fs. 267), otro contrato el 1/2/2014 (fs. 324), otro el 2/4/2016 (fs. 441) y, finalmente, el que se encontraba en curso de ejecución al momento de la ocurrencia de los hechos alegados, celebrado el 2/4/2017 y sellado el 6/4/2017 (fs. 461/462).

Dicho contrato tuvo por objeto la locación de un inmueble *"que será destinado a la actividad comercial"* (cláusula segunda), por el plazo de un año (cláusula sexta). Se estableció que la falta de pago de dos meses de alquiler habilitaría a la rescisión del contrato (cláusula quinta) y que la entrega de llaves debía probarse mediante un documento escrito firmado por el propietario (cláusula décimo primera).

El 10/5/2017, la Dirección de Bromatología y Comercio de la Municipalidad intimó al actor a cesar con sus actividades



comerciales hasta tanto regularizara la locación del inmueble, toda vez que "se ha recepcionado en nuestras oficinas una nota enviada por el Señor Augusto Alonso, titular del inmueble (...) en la que rescinde el contrato de locación" (fs. 463).

Ello obedeció a la nota obrante a fs. 465, en la que el demandado informó a la Municipalidad "que como propietario del salón comercial ubicado en calle ... de esta localidad, **he decidido dejar sin efecto el contrato firmado recientemente** con el Sr. Pariente por el alquiler de dicho local. Por lo expuesto agradeceré no se le renueve la licencia comercial".

Ante ello, el actor remitió la carta documento obrante en copia a fs. 466, en la que manifestó que el contrato de locación se encontraba vigente, dado que "el propietario no ha rescindido el mismo, ya que de ser así debiera haber cumplido con el procedimiento de ley y obviamente haberme notificado; cosa que no ocurrió".

Sin embargo, el Secretario de Gobierno informó el 18/4/2017 que la nota remitida por el locador "no es suficiente para no emitir la respectiva renovación de licencia comercial" (fs. 467).

Así, según el informe obrante a fs. 257, surge que el actor contó con una licencia comercial desde el año 2014, la que no registró un trámite de baja, aclarándose que "Desde la Municipalidad de Chos Malal, no se dispuso ninguna medida o acto administrativo expreso, disponiendo la clausura, cierre o cese definitivo de las actividades comerciales del Sr. Héctor Mauricio Pariente". A fs. 258 se informó, en igual sentido, que no existió actuación administrativa alguna relativa a clausuras preventivas o definitivas del local comercial, como que tampoco se revocó la licencia comercial N° 1840/12 del actor.

De allí que **el conflicto contractual no tuvo incidencia alguna sobre el proceder de la Municipalidad de Chos Malal, quien no alteró las condiciones de la licencia comercial**



otorgada al Sr. Pariente, la que continuó vigente incluso durante el transcurso del presente proceso.

Pero la actora se agravió porque, a su modo de ver, la sentencia se estructuró en base a una circunstancia no alegada, como lo es la clausura del local comercial por parte de la Municipalidad.

Sin embargo, a renglón seguido, como segundo agravio, cuestionó la falta de valoración del juez de la cédula de notificación por medio de la cual la Municipalidad le intimó al cese de su actividad comercial.

De allí que es la propia actora quien ha dado relevancia al proceder del Municipio, el que fue descartado por el magistrado de grado como relevante, en una posición que comparto dada la contundencia de las pruebas reseñadas precedentemente.

Pero aún si se considerase que el motivo en el cual se sustenta la pretensión es la extinción del vínculo -cuestión que no parece lo suficientemente clara en el escrito inicial- a ello se suma una circunstancia determinante: el actor no ha acreditado la rescisión del vínculo ni, mucho menos, que dicho proceder haya sido antijurídico.

En efecto, la única prueba en que se sustenta la mentada rescisión unilateral por parte del Sr. Alonso es la nota de fs. 465 mediante la cual éste habría informado dicho proceder al Municipio. Pero ello fue rebatido por el propio actor, al informar al Municipio que el vínculo contractual se encontraba vigente (fs. 466).

Nótese que incluso, a tenor de la prueba documental aportada por el propio accionante -que si bien no puede serle opuesta a la accionada dado su desconocimiento, sí puede ser valorada respecto del oferente-, fue el propio Sr. Pariente quien calificó como "denuncia falsa" la presunta rescisión contractual (fs. 15).



Es decir que, en el plexo probatorio obrante en el proceso, **no es posible concluir que el contrato se rescindió, ni mucho menos que ello obedeció a un proceder unilateral del demandado, como tampoco que ello fue abusivo y, por ende, antijurídico.**

Frente a la situación acreditada -en la que existió una mera "denuncia" administrativa que no fue idónea para activar ningún proceso de clausura-, el actor bien podría haber continuado con la locación. Es que, insisto, no se acreditó la efectiva rescisión.

En este marco debe descartarse la existencia de un obrar antijurídico en cabeza del accionado idóneo para causar un daño.

Es que, aún de haberse demostrado la extinción del vínculo, el actor debió probar que dicha facultad fue ejercida fuera del marco de lo convenido o de las normas imperativas aplicables.

En el caso, no resulta claro -ni acreditado- si el locador ejerció una facultad resolutoria fundada en los arts. 1089 ó 1219 del CCyC, si existió una extinción por mutuo acuerdo, o si efectivamente ese actuar fue abusivo. Nada de ello fue acreditado en el proceso.

Como es sabido, el eventual ejercicio regular de un derecho -como lo sería el ejercicio de una facultad resolutoria, por ejemplo- resulta una causal de justificación (art. 1718, inc. a, del CCyC), y pesaba sobre el actor la carga de arrimar prueba tendiente a concluir que el *factum dañoso* se vincula a un proceder del contratante en exceso de sus facultades y por fuera de sus derechos.

Y aún de haberse acreditado la rescisión del contrato, debe destacarse que los daños alegados deberían tener un vínculo causal con dicha extinción, que signifique la imposibilidad del accionante de continuar ejerciendo su actividad lucrativa.

Es decir que, cuanto menos, **debería haberse acreditado que en virtud de la mentada rescisión, el accionante se vio**



impedido de acceder al inmueble en cuestión y por ende, de comerciar.

Pero ello tampoco se acreditó. No se probó la entrega de llaves conforme el mecanismo contractual estipulado en la cláusula décimo primera, como así tampoco que el local hubiese sido completamente abandonado por el locatario. Nótese que, de la inspección efectuada al mismo a fs. 214/234, el local aún tenía mobiliario y mercadería.

Ello impediría también tener por configurado el vínculo causal entre el proceder achacado al contratante demandado y al resultado dañoso.

Por último, la pretendida eficacia de la confesión ficta dada la ausencia del demandado en la audiencia celebrada a fs. 108, no debería operar dada la justificación de inasistencia formulada a fs. 110 por el accionado.

Y aun así, sólo se limitaría a los "hechos personales teniendo en cuenta las circunstancias de la causa" (art. 417, CPCyC), lo que impide considerarla una prueba tasada, sino que debe ser valorada a la luz de las restantes probanzas y de la sana crítica (art. 386, CPCyC).

A todo evento, las posiciones relativas a hechos personales del accionado (obrantes a fs. 101), se limitan a hechos que no alteran las conclusiones vertidas precedentemente. Por ejemplo: que suscribió el contrato, el valor del cánon locativo, que informó a la Municipalidad de la rescisión y que ello era falso. **Pero ello no logra suplir la ausencia de pruebas tendientes a fundar el hecho antijurídico (la rescisión abusiva) y el vínculo causal con el daño alegado**, sino que refuerza una línea fáctica que es precisamente la cuestionada por la actora en esta instancia: el vínculo entre el proceder del Municipio y el cierre del establecimiento, todo lo cual se halla descartado conforme lo expuesto.



En el escenario descripto, considero que el juez de grado valoró adecuadamente las pruebas producidas, sin que existan elementos que permitan arribar a una conclusión distinta que resulte favorable a la posición del recurrente.

Lo expuesto hasta aquí llevará necesariamente a proponer al Acuerdo el rechazo de los primeros dos agravios esbozados por el recurrente, puesto que no sólo el juez ha valorado la totalidad de las pruebas incorporadas en el proceso, sino que también ellas refuerzan una conclusión contraria a la suerte del actor.

2. Finalmente, advierto que el tercer agravio no constituye una crítica razonada a ningún tramo de la sentencia, sino una mera disconformidad con la imposición de costas, la que debe ratificarse puesto que han sido impuestas conforme el régimen general del art. 68 del CPCyC.

VI. Propuesta al Acuerdo

Por los motivos expuestos, propicio al Acuerdo el rechazo del recurso de apelación interpuesto por la accionante, con costas a su cargo (art. 68, CPCyC).

Los honorarios del patrocinante de la actora deberían fijarse en un 25% de lo que corresponda a la instancia anterior; y los del apoderado de la accionada, en un 30% de lo correspondiente a la instancia de grado (art. 15, ley arancelaria). **Mi voto.**

El **Dr. Pablo G. Furlotti** dijo:

Por compartir los fundamentos y solución que propone el colega que inaugura el presente acuerdo, voy a adherir al voto que antecede expidiéndome en igual sentido. **Mi voto.**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad a la doctrina y jurisprudencia citada y a la legislación aplicable, esta Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales,



RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso deducido por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia en aquello que ha sido materia de agravio para éste.

II.- Imponer las costas de esta instancia procesal al accionante perdedor, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC).

III.- Regular los honorarios de la letrada patrocinante del accionante en el 25% de lo que correspondiere en la instancia de grado y los honorarios del apoderado de la accionada, en un 30% de lo correspondiente a la instancia de grado (art. 15, ley arancelaria).

IV.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara

Dr. Manuel Castañón López
Juez de Cámara

Dra. Norma Alicia Fuentes
Secretaria de Cámara

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por los Sres. Vocales Dr. Manuel Castañón López y Pablo G. Furlotti, como asimismo por la suscripta. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.

Dra. Norma Alicia Fuentes
Secretaria de Cámara