Expediente: **2756/24**
Carátula: **AHUALLI EDUARDO CANDIDO C/ VALLEJO CARLOS LUIS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **09/07/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20186098979 - AHUALLI, EDUARDO CANDIDO-ACTOR
27339780108 - VALLEJO, CARLOS LUIS-DEMANDADO
20186098979 - AHUALLI, CLAUDIO DANIEL-APODERADO DEL ACTOR
20055358312 - HERRERA, LUIS MIGUEL-PERITO
20126227400 - GARCIA PINTO, ANGEL MARIA-PERITO
90000000000 - ALCAIDE PABLO LEONARDO, -PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 2756/24

H106039000058

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: AHUALLI EDUARDO CANDIDO c/ VALLEJO CARLOS LUIS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS.- EXPTE N°2756/24.-

San Miguel de Tucumán, 08 de julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "AHUALLI EDUARDO CANDIDO c/ VALLEJO CARLOS LUIS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", del que

RESULTA:

I.- Que mediante presentación de fecha 06/03/2025 (hs. 09:52), se apersona la parte actora Eduardo Cándido Ahualli - DNI N° 7.047.084, por intermedio de su apoderado Claudio Daniel Ahualli - DNI N° 17.268.864, con el patrocinio letrado de Luis Fernando Ruiz Torres y promueve demanda por daños y perjuicios en contra de Carlos Luis Vallejo - DNI N° 7.798.923, reclamando la suma de $337.481.600.- (Pesos Trescientos Treinta y Siete Millones Cuatrocientos Ochenta y Un Mil Seiscientos), con más intereses desde la mora y hasta su efectivo pago.-

Expresa que el reclamo deriva del contrato de locación celebrado el 01/04/2001 respecto del inmueble de calle Mendoza N° 913 de esta ciudad, compuesto por 15 habitaciones, 12 de ellas con baño privado, 1 baño adicional y 2 patios internos, destinado exclusivamente a explotación comercial como hotel, por el plazo inicial de 36 meses, con Ana Lorena Vallejo como locataria y el

demandado como fiador.-

Refiere que luego las partes modificaron y prorrogaron el contrato, manteniendo vigentes sus restantes cláusulas, hasta acordar la desvinculación de Ana Lorena Vallejo y la extensión final de la locación hasta el 01/04/2019, con nuevo valor locativo y previsiones para el supuesto de fallecimiento del locador, entre otras.-

Señala que, mediante escritura del 03/04/2009, donó el inmueble a sus hijos Claudio Daniel Ahualli y María Victoria Ahualli como anticipo de herencia, con reserva de usufructo vitalicio, manteniendo también su uso y administración.-

Manifiesta que, vencido el contrato y luego de diversas negociaciones, las partes acordaron finalizar la relación locativa, obligándose el demandado a restituir el inmueble el 01/03/2024 a hs. 12:00, libre de ocupantes y en buen estado de uso y conservación. Afirma que ello no fue cumplido en la fecha y condiciones pactadas, pues el demandado depositó las llaves en Escribanía Delloca, de donde luego fueron retiradas por su apoderado.-

Sostiene que, al constituirse en el inmueble, constató un grave estado de deterioro, con arrancamiento de instalaciones sanitarias, destrucción de pisos y paredes, retiro de instalaciones y artefactos eléctricos, daños en techos y mampostería, y desmantelamiento general de habitaciones, a cuyo detalle me remito en aras de la brevedad.-

Relata que, ante ello, el 06/03/2024 requirió la intervención de escribano público para constatar y certificar fotografías del estado del inmueble, y que el 15/04/2024 se labró una nueva acta de constatación, cuyo contenido transcribe.-

Advierte que luego promovió medida de prueba anticipada, con designación de perito ingeniero civil, a fin de evaluar el estado del inmueble, determinar los daños existentes y estimar el costo de las reparaciones necesarias para restituirlo a condiciones de habitabilidad.-

Expone que, según el informe pericial, el inmueble presenta daños generalizados en habitaciones, baños, cocina y sectores comunes, requiriendo reparaciones para restablecer su aptitud conforme al destino comercial pactado, estimadas en $269.481.600.- y sostiene que tales daños fueron intencionales, pese a la objeción del demandado y ratificación del perito.-

Añade que, por el estado en que fue restituido el inmueble, se vio privado de su explotación comercial, reclamando $18.000.000.- por lucro cesante y $50.000.000.- por daño moral. En virtud de ello, reclama la suma total de $337.481.600.-, con más intereses y costas, ofrece prueba documental y solicita que se haga lugar a la demanda.-

II.- Corrido traslado de la demanda en virtud de lo dispuesto en fecha 17/03/2025, la parte demandada opone excepción de falta de personería, la cual fue resuelta por sentencia de fecha 05/06/2025 rechazándose el planteo con costas al demandado. Contesta demanda mediante escrito de fecha 20/04/2025 (hs. 21:32) en base a los siguientes argumentos.-

Niega los hechos y el derecho invocados por la actora, salvo expreso reconocimiento, y desconoce adeudar la suma reclamada o intereses.-

Sostiene que no incumplió la restitución del inmueble el 01/03/2024, dado que quien no compareció fue el locador y por ello, remitió carta documento informando que dejaba las llaves a disposición en Escribanía Delloca, entendiendo cumplida la entrega, y agrega que fueron retiradas el 05/03/2024 por Claudio Daniel Ahualli, conforme acta acompañada por la actora, cuya veracidad ratifica y ofrece

como prueba.-

Niega que, tras recibir las llaves, el apoderado del actor haya concurrido de inmediato al inmueble, y rechaza que los daños reclamados sean imputables al demandado.-

Niega que el inmueble haya sido destruido intencional o dolosamente, que la extracción del medidor de luz le sea atribuible, que las fotografías del 06/03/2024 y el acta de constatación acrediten daños causados por su parte, y que tales hechos generen privación de uso, lucro cesante, daño moral o los montos reclamados.-

Desconoce la autenticidad de la documental atribuida al demandado, comunicaciones en soporte papel o digital, fotografías, certificaciones del 06/03/2024 y requerimiento del acta notarial labrada por el escribano Ramón A. Policheе, sosteniendo que fueron obtenidos por quien carecía de facultades suficientes, por lo que los considera nulos e inoponibles.-

Reconoce la celebración del contrato de locación del 01/04/2001 respecto del inmueble de calle Mendoza N° 913, recibido “en el estado visto”, compuesto por quince habitaciones, doce con baño privado, un baño adicional y dos patios internos, con destino exclusivamente comercial para hotel. Añade que como locatario, su parte permitía el acceso del locador para controlar el estado del inmueble.-

Manifiesta que, según el contrato, el locatario debía realizar las reparaciones necesarias para adecuar el inmueble al destino convenido hasta su recepción por el locador, aunque tenía prohibido introducir mejoras sin autorización, debiendo permitir la inspección del propietario o su representante.-

Añade que también debía instalar y abonar los servicios de luz, gas y agua hasta la devolución del inmueble, y que se pactó una cláusula penal para el supuesto de mora en la restitución libre de ocupantes, reconociendo la existencia de prórrogas y actualizaciones del canon, con vigencia de las cláusulas originarias salvo modificación expresa, destacando que la relación locativa duró aproximadamente veintitrés años sin quejas, atrasos ni diferencias imputables al demandado.-

Invoca la fuerza obligatoria del contrato y sostiene que el inmueble fue recibido “en el estado visto”, sin inventario ni detalle de bienes, faltantes o deterioros específicos, ni prueba de explotación hotelera previa, por lo que entiende que carecía de equipamiento mínimo para ese destino.-

Aduce que correspondía al locatario adecuar el inmueble al destino hotelero, efectuar reparaciones e instalar servicios, sin que las mejoras realizadas hubieran sido valuadas, compensadas, anexadas al contrato ni acordadas como elementos a conservar o restituir al finalizar la locación.-

Afirma que el informe pericial acompañado por la actora, enumera ítems mínimos para poner nuevamente en funcionamiento el hotel alojamiento, lo que demuestra que se trata de obras, instalaciones o equipamientos destinados a habilitarlo para un uso comercial específico, y no de daños imputables al locatario. Sostiene que restituyó el inmueble en el mismo estado visto en que lo recibió, con quince habitaciones, baños y patios conforme la descripción contractual, y que los gastos de reapertura corresponden al dueño o a un nuevo locatario.-

Desde esa premisa, rechaza los rubros periciales por considerarlos mejoras, adaptaciones o renovaciones no contempladas en el contrato y cuestiona en particular, la inclusión de aire acondicionado central valuado en $2.500.000.- (Pesos Dos Millones Quinientos Mil) y de quince tinas para hidromasajes con bomba e instalación valuadas en $ 31.500.000.- (Pesos Treinta y Un Millones Quinientos Mil), afirmando que tales elementos nunca existieron al inicio de la locación, que las habitaciones no reunían condiciones aptas para incorporarlos y que el perito no precisó datos

técnicos suficientes para sustentar esas valuaciones.-

En igual sentido, rechaza que el recambio integral de la estructura de techos, valuado en $79.410.000.- (Pesos Setenta y Nueve Millones Cuatrocientos Diez Mil), pueda imputarse al demandado, por tratarse de una obra de gran envergadura, ajena a las obligaciones del locatario y expresamente vedada por el contrato como modificación sustancial del inmueble.-

Respecto del estado general del bien, sostiene que pisos, paredes, techos e instalaciones presentan desgaste propio del uso, de una construcción de más de cien años y del paso del tiempo, pero no un estado ruinoso ni deliberadamente dañado por su parte. Añade que las fotografías muestran que parte de los techos fue reemplazada o protegida durante la locación para mantener operativo el inmueble, y que solo evidencian remoción de algunos elementos, manteniéndose las paredes en el estado de uso recibido.-

Asimismo, afirma que el estado de conservación debe analizarse a la luz de las obligaciones del locador, invocando los arts. 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial, sostieniendo que el locador debía entregar y conservar la cosa apta para el uso convenido, realizar reparaciones por deterioros no imputables al locatario y contribuir con las condiciones necesarias para el destino comercial, sin quedar liberado de sus deberes de mantenimiento y reparación estructural por la cláusula de “estado visto”.-

Aduce que, conforme a la autonomía de la voluntad y a las cláusulas 7, 10 y 11 del contrato, el locador debía inspeccionar, reparar e innovar lo mínimo para preservar la aptitud del inmueble, mientras que el locatario solo tenía a su cargo tareas de conservación ordinaria y adecuación funcional compatibles con el destino hotelero, sin introducir modificaciones prohibidas.-

Sobre esa base, afirma que el reclamo actoral supone considerar el inmueble como recibido en óptimo estado, extremo que niega. Sostiene que, de existir deterioros estructurales, estos derivarían de la antigüedad del bien, factores climáticos y faltas de conservación imputables al locador, que en su carácter de titular y guardián de la cosa, habría incumplido el sinalagma contractual durante la relación locativa.-

Cuestiona también la eficacia probatoria de las fotografías certificadas y del acta notarial, por haber sido producidas entre tres y nueve días después de la entrega, cuando el demandado ya no tenía acceso al inmueble ni disponibilidad de las llaves, puestas a disposición del locador en Escribanía Delloca. Por ello, sostiene que no se acreditó que los deterioros hayan sido ocasionados por su parte, ni que le resulten imputables.-

Finalmente, afirma que respetó el destino convenido y no introdujo mejoras prohibidas, por lo que no puede exigírsele la reposición de elementos, instalaciones o mejoras no acreditadas como existentes al inicio de la locación ni que hubieran implicado modificaciones estructurales no consentidas.-

Ofrece pruebas. Desconoce toda documental acompañada por la actora que no sea reconocida por su parte. Solicita que oportunamente se rechace la demanda, con costas a la parte actora.-

III.- En fecha 20/10/2025 (hs. 19:12), se apersona el procurador Sergio Fabian Margagliotti Lutz, y acredita representación conjunta con la letrada Maria Antonella Magagliotti respecto del demandado Carlos Luis Vallejo.-

En fecha 21/10/2025, se lleva a cabo la primera audiencia del art. 443 y ss del CPCC, a la que comparecen la parte actora Ahualli Eduardo Candido con su apoderado Claudio Daniel Ahualli y su

letrado patrocinante Luis Fernando Ruiz Torres. Asimismo, comparece la parte demandada Carlos Luis Vallejo, con sus apoderados, la letrada Maria Antonella Margagliotti y el procurador Sergio Fabian Margagliotti Lutz. Se proveen las pruebas. Se procede al sorteo de los peritos por Secretaría. Se fija fecha de Segunda Audiencia.-

En fecha 28/11/2025 se lleva a cabo la segunda audiencia de ley, a la que comparecen el apoderado de la parte actora Claudio Daniel Ahualli y su letrado patrocinante Luis Fernando Ruiz Torres. Asimismo, comparece la parte demandada Carlos Luis Vallejo, con sus apoderados, la letrada Maria Antonella Margagliotti y el procurador Sergio Fabian Margagliotti Lutz. Se producen las pruebas testimoniales, con tachas de testigos. Se pasa a cuarto intermedio para la continuación de la Segunda Audiencia.-

En fecha 13/02/2026, se retoma cuarto intermedio de la segunda audiencia, a la que comparecen el apoderado de la parte actora Claudio Daniel Ahualli y su letrado patrocinante Luis Fernando Ruiz Torres. Asimismo, comparece la parte demandada Carlos Luis Vallejo, con sus apoderados, la letrada Maria Antonella Margagliotti y el procurador Sergio Fabian Margagliotti Lutz, estando presentes además, los consultores técnicos, Ing. Civil Geofredo Andrés Juan Alberto Rush por la parte demandada, y el Ing. Civil Federico De Zavalía por la actora. Se producen pruebas pendientes. Las partes formulan alegatos oralmente. Pasan los autos a despacho para dictar sentencia.-

Repuestos los derechos fiscales correspondientes, me encuentro en condiciones de pronunciar sentencia.-

Debiendo el Sentenciante resolver la controversia en estudio, corresponde analizar la procedencia de la acción impetrada.-

CONSIDERANDO:

Que debiendo el Sentenciante resolver la cuestión traída a estudio, corresponde pronunciarse sobre la procedencia de la acción de daños y perjuicios interpuesta.-

1) ENCUADRE FÁCTICO JURÍDICO.

En autos no se encuentra controvertida la existencia del vínculo locativo que unió a las partes respecto del inmueble ubicado en calle Mendoza N° 913 de esta ciudad, destinado a explotación comercial como hotel. Tampoco existe discusión acerca de que la relación se inició mediante contrato de locación celebrado en fecha 01/04/2001, que luego fue objeto de modificaciones y prórrogas, ni que finalmente las partes celebraron un convenio de desocupación en fecha 04/01/2024, mediante el cual se acordó la restitución del inmueble para el día 01/03/2024 a horas 12:00.-

Sí se encuentra controvertido, en cambio, cuál era la extensión concreta de la obligación del demandado al momento de restituir el inmueble; si el bien debía ser devuelto simplemente libre de ocupantes y sin mejoras incorporadas, como postula la parte demandada, o en buen estado de uso y conservación conforme a su destino comercial, como sostiene la parte actora. También se discute si el inmueble presentaba daños al momento de su restitución, si tales daños resultan imputables al demandado, y en su caso, cuáles son los rubros indemnizatorios procedentes y su cuantía.-

A tales efectos, corresponde partir de la fuerza obligatoria del contrato válidamente celebrado entre las partes, cuyo contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos legalmente previstos (art. 959 CCCN), debiendo ser interpretado y ejecutado conforme al principio de buena fe (art. 961 CCCN). Asimismo, el ejercicio de los derechos no puede ser abusivo, pues la ley no ampara el ejercicio contrario a los fines del ordenamiento jurídico ni aquel que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres (art. 10 CCCN).-

En materia locativa, el locatario debe mantener y conservar la cosa en el estado en que la recibió, respondiendo por los deterioros que le sean imputables (art. 1206 CCCN), y tiene a su cargo las mejoras de mero mantenimiento cuando se trata de inmueble (art. 1207 CCCN). Asimismo, al concluir el contrato, debe restituir la cosa al locador en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y del uso regular (art. 1210 CCCN).-

Bajo tales pautas, la procedencia de la reparación reclamada exige acreditar la existencia de daño cierto, relación de causalidad adecuada y factor de atribución suficiente, conforme lo dispuesto por los arts. 1716, 1737, 1738 y concordantes del CCCN.-

También corresponde tener presente el régimen de la carga de la prueba. El art. 322 del CPCC dispone que incumbe la carga de probar a la parte que afirma la existencia de un hecho controvertido y que cada una de las partes debe acreditar el presupuesto de hecho de la norma que invoca como fundamento de su pretensión, defensa o excepción. A su vez, el art. 323 del mismo digesto permite ponderar, según las particularidades del caso, cuál de las partes se encontraba en mejores condiciones de esclarecer los hechos controvertidos.-

2) ANÁLISIS DEL CASO.

Vínculo contractual.

El contrato de locación y sus modificaciones acreditan que el inmueble fue destinado durante años a explotación comercial hotelera. Si bien en el contrato originario se indicó que el locatario recibía el inmueble “en el estado visto”, no surge de autos que se hubiera confeccionado inventario, anexo o descripción detallada de los artefactos, instalaciones, bienes o condiciones particulares de cada dependencia. Tampoco se consignó que el inmueble se encontrara en estado ruinoso, inhabitable o inadecuado para el destino contractual pactado.-

Por el contrario, si las partes celebraron un contrato cuyo objeto era la explotación comercial de un hotel, resulta razonable concluir que el inmueble fue recibido en un estado compatible con ese destino, más allá de la antigüedad de la construcción o de la necesidad de tareas ordinarias de adecuación o mantenimiento. De haber existido un deterioro grave, estructural o ruinoso al inicio de la relación, ello debió haber sido expresamente indicado, en resguardo de los intereses del propio locatario.-

Ahora bien, aun cuando se aceptara que el inmueble fue recibido “en el estado visto” y que durante la prolongada relación locativa pudieron haberse incorporado elementos, adaptaciones o mejoras para su explotación hotelera, lo decisivo para la resolución del caso es el convenio de desocupación suscripto el 04/01/2024. En dicho instrumento las partes acordaron que la restitución debía efectuarse el día 01/03/2024, libre de ocupantes, objetos extraños a la locación y en condiciones de buen estado de uso y conservación conforme a la ley.-

Dicha cláusula resulta central. El demandado no podía ampararse en la fórmula contractual originaria “estado visto”, ni en la prohibición de introducir mejoras sin autorización, para restituir el inmueble con faltantes, deterioros o destrucciones incompatibles con el uso normal de la cosa.

Admitir lo contrario importaría convalidar una interpretación abusiva del contrato y contraria a la buena fe, pues la ausencia de inventario o la discusión sobre mejoras no autorizaba al locatario a devolver el inmueble en estado de destrucción o inutilización funcional.-

Así, la discusión no debe desplazarse hacia una reconstrucción abstracta de cada mejora introducida durante más de veinte años de relación, sino hacia un punto concreto: si el demandado restituyó o no el inmueble en buen estado de uso y conservación, conforme lo asumido expresamente en el convenio de desocupación y conforme al destino que el propio contrato reconocía.-

Tachas de testigos.

Corresponde ingresar al tratamiento de las tachas deducidas por la parte demandada respecto de los testigos ofrecidos por la actora. Cabe recordar que la tacha no determina, por sí sola, la exclusión automática del testimonio, sino que exige ponderar si las circunstancias invocadas tienen entidad suficiente para disminuir o privar de eficacia convictiva a la declaración, conforme las reglas de la sana crítica. Además, conforme al art. 380 del CPCC, las partes pueden tachar a los testigos por causales que permitan presumir parcialidad en sus declaraciones, siendo el mérito de tal objeción apreciado al momento de dictar sentencia.-

En relación al testigo **Alejandro Guillermo Navarro**:

La demandada fundó la tacha en la amistad reconocida con Daniel Ahualli, representante del actor, en su interés comercial respecto del inmueble y en el tenor enfático de algunas expresiones utilizadas al declarar. Sin embargo, tales extremos no resultan suficientes para descalificar su testimonio. El propio testigo reconoció su vinculación y explicó las circunstancias en que conoció el inmueble, lo que permite valorar sus dichos con la prudencia del caso. Además, su declaración no aparece aislada, sino que se vincula con otros elementos probatorios producidos en autos, en especial respecto de su ingreso al inmueble luego de la restitución de las llaves y de la descripción del estado general que observó. Las expresiones gráficas o enfáticas empleadas por el declarante no bastan para tener por acreditada mendacidad o animosidad invalidante dado que no se advierten tampoco falsedades en sus dichos. En consecuencia, corresponde rechazar la tacha formulada en su contra.-

Respecto del testigo **César Enrique Nahuz:**

La demandada cuestionó que hubiera tenido un interés comercial en la eventual explotación del inmueble y que sus apreciaciones sobre el estado del bien serían personales, imprecisas o carentes de sustento técnico. La tacha tampoco puede prosperar. El testigo no fue convocado como perito ni se le exigía una descripción técnica de los daños, sino que declaró sobre hechos percibidos directamente, esto es, el estado en que vio el inmueble antes y después de su restitución. Su eventual interés en alquilar o participar en una operación comercial no invalida por sí solo su declaración, máxime cuando dicha circunstancia fue expuesta y puede ser ponderada al apreciar su fuerza probatoria. En consecuencia, corresponde rechazar la tacha en su contra, asignando a sus dichos el valor que resulte de su concordancia con el resto de la prueba.-

Finalmente, en cuanto al testigo **José María Corral Rivadeneira:**

La demandada sostuvo que su declaración sería mendaz o contradictoria, especialmente por referencias vinculadas a aberturas o ventanas del inmueble, y por su interés en destinarlo a un emprendimiento geriátrico. Tampoco aquí se advierte una causal suficiente para excluir o privar de eficacia a la declaración. Las eventuales imprecisiones terminológicas sobre características edilicias

no alcanzan, por sí solas, para tener por demostrado falso testimonio o parcialidad determinante. El testigo declaró sobre su percepción directa del inmueble en dos momentos distintos, y sus dichos deberán ser valorados en conjunto con la restante prueba testimonial, notarial y pericial. Por ello, corresponde rechazar la tacha articulada en su contra.-

En mérito a lo expuesto, rechazo las tachas deducidas, sin perjuicio de que las declaraciones de los testigos mencionados sean apreciadas conforme las reglas de la sana crítica, atendiendo a su razón de conocimiento, eventuales vínculos, interés declarado, precisión de sus dichos y concordancia con los demás elementos probatorios incorporados a la causa.-

Impugnaciones de pericias.

Corresponde tratar las impugnaciones y observaciones formuladas respecto de la prueba técnica producida en autos.-

En primer término, la parte demandada cuestionó la pericia anticipada elaborada por el Ing. Civil Luis Miguel Herrera. Sostuvo, en lo sustancial, que el informe contendría apreciaciones personales sobre la intencionalidad de los daños, que no habría contrastado adecuadamente el estado constatado con el estado inicial del inmueble, y que incluiría rubros y montos que excederían las obligaciones del locatario.-

Considero que tales observaciones no alcanzan para privar de eficacia probatoria a la pericia anticipada. Se trata de una medida producida en un tiempo próximo a los hechos que originan este litigio, con debido conocimiento de la parte demandada, y cuya finalidad fue constatar técnicamente el estado del inmueble, la entidad de los deterioros y el costo estimado de reparación. Las observaciones efectuadas oportunamente por la demandada fueron genéricas y no logran desvirtuar la constatación material allí efectuada.-

La pericia del Ing. Herrera, además, no se encuentra aislada. Su descripción general de los daños guarda correlación con las fotografías certificadas, las actas notariales producidas en marzo/abril de 2024 y la prueba testimonial producida. En ese marco, las conclusiones técnicas del perito resultan útiles para acreditar la existencia de deterioros relevantes en el inmueble, sin perjuicio de que la calificación jurídica del obrar del demandado, la extensión resarcible y la cuantificación definitiva correspondan al Sentenciante.-

En cuanto a la afirmación del perito referida a que los daños fueron provocados intencionalmente, no corresponde entenderla como un juicio jurídico sobre dolo, culpa o imputabilidad subjetiva, materia que corresponde a este Tribunal. Debe ser valorada como una apreciación técnica orientada a diferenciar los deterioros propios del tiempo y del uso regular de aquellos otros que, por sus características, no se explican por el normal envejecimiento del inmueble. En ese sentido, resulta atendible la conclusión técnica de que la ausencia de sanitarios, cables, artefactos, instalaciones y elementos funcionales no responde al mero transcurso del tiempo, ni al uso ordinario de la cosa.-

Luego, en el curso del proceso se produjo la pericia del Ing. Ángel María Manuel García Pinto. Cabe aclarar que dicho informe fue practicado a mediados de noviembre de 2025, esto es, más de un año y medio después de la restitución de las llaves y cuando el inmueble se encontraba ocupado con mercadería y destinado a depósito, circunstancia que el propio perito reconoció como condicionante de su tarea. Además, gran parte de su informe se orientó a examinar la pericia anticipada y las fotografías existentes en autos, lo que impone valorar sus conclusiones con el debido resguardo, pues no se trató de una repetición de la medida anticipada ni de una constatación contemporánea al hecho debatido.-

Las referencias del perito García Pinto sobre diferencias entre el plano de mensura, croquis y estado actual del inmueble resultan irrelevantes para decidir la cuestión central aquí debatida. Tampoco sus manifestaciones constituyen vía idónea para restar eficacia a fotografías certificadas o actas notariales, cuya impugnación exige los carriles procesales correspondientes. Sin perjuicio de ello, su informe aporta elementos útiles: reconoce la existencia de daños en las habitaciones y baños, admite que el hecho de que no todos los deterioros estén fotografiados no significa que no existan, y recuerda que la existencia de un daño puede surgir también de actas notariales, informes periciales, inspección ocular y declaraciones testimoniales.-

De igual modo, las observaciones del Ing. García Pinto sobre falta de unidades, cantidades y respaldo de algunos costos serán ponderadas al momento de cuantificar el daño, pero no como fundamento para desechar la pericia anticipada. Lo propio ocurre con su afirmación relativa a que en el inmueble sólo pudo constatar con seguridad dos baños con hidromasajes y no quince, extremo que será tenido en cuenta al depurar los rubros indemnizatorios.-

En consecuencia, corresponde rechazar las impugnaciones que procuran privar de eficacia a la pericia anticipada del Ing. Herrera, sin perjuicio de analizar oportunamente la cuantificación de determinados rubros. La pericia será valorada como elemento técnico relevante para acreditar la existencia general y extensión de los daños; su presupuesto, en cambio, será depurado conforme la restante prueba y el concepto jurídico de daño resarcible.-

Respecto de la impugnación formulada contra la pericia de tasación de valor locativo elaborada por el martillero Pablo Leonardo Alcaide, entiendo que no alcanza entidad suficiente para privar de eficacia convictiva al informe producido. La parte accionada cuestiona, principalmente, que el perito habría trabajado fuera del marco probatorio propuesto, que habría incurrido en una referencia errónea al domicilio del inmueble, que no habría ponderado adecuadamente el contrato de locación y el convenio de restitución, y que sus parámetros técnicos carecerían de sustento suficiente.-

Ahora bien, tales objeciones no logran desvirtuar el dato central de la pericia: el valor locativo mensual estimado por el martillero tasador en USD 2.628.-, utilizado como pauta de referencia para un inmueble comercial ubicado en zona céntrica, con destino hotelero y en condiciones de uso acordes a lo pactado. La referencia errónea a “Mendoza 504” no aparece, por sí sola, como un vicio sustancial del dictamen, en tanto el propio informe identifica al comienzo el inmueble objeto de autos como ubicado en calle Mendoza 913, y luego describe características que se corresponden con el bien litigioso.-

A ello se suma un elemento de particular relevancia: la estimación pericial no se encuentra aislada ni luce desproporcionada frente al resto del material probatorio. En efecto, el informe de Núcleo Inmobiliaria consignó un valor de ofrecimiento de USD 2.000.- mensuales para el inmueble, con destino comercial vinculado a hotel alojamiento. Por su parte, la Inmobiliaria Ares informó un valor de ofrecimiento de USD 2.500.-, aun considerando las malas condiciones edilicias del inmueble.-

De ese modo, el importe fijado por el perito tasador de USD 2.628.- mensuales no se aparta de manera irrazonable de las referencias objetivas aportadas por operadores inmobiliarios del mercado local. Antes bien, se ubica dentro de una franja compatible con los valores informados por terceros especializados, lo que robustece su razonabilidad como pauta estimativa.-

Por ello, las observaciones al dictamen no resultan suficientes para excluirlo ni para descalificar globalmente sus conclusiones. En consecuencia, corresponde rechazar la impugnación en lo sustancial y tener a la pericia de tasación como pauta razonable para determinar el valor locativo del inmueble al ponderar el rubro lucro cesante.-

Valoración de la prueba.

A fin de resolver el fondo del asunto, corresponde valorar la prueba producida conforme la doctrina de la prueba compuesta o compleja. Ello implica que los distintos elementos incorporados al proceso, aun cuando considerados aisladamente pudieran no tener eficacia concluyente, deben ser ponderados en su conjunto cuando guardan correspondencia entre sí y permiten alcanzar convicción suficiente sobre los hechos debatidos.-

Desde esa perspectiva, adquieren especial relevancia: el convenio de desocupación del 04/01/2024; las fotografías certificadas el 06/03/2024; el acta notarial posterior; la pericia anticipada del Ing. Herrera; las conclusiones útiles del informe del Ing. García Pinto; y las declaraciones testimoniales recibidas en la causa.-

La prueba testimonial permite reconstruir dos momentos diferenciados. Por un lado, el estado funcional del inmueble antes de la restitución; por otro, el estado de deterioro verificado inmediatamente después de la entrega de llaves.-

El testigo Jorge Alberto Barros, arquitecto, declaró que visitó el inmueble a fines de 2023 y lo encontró en condiciones regulares, con necesidad de una “lavada de cara”, pintura y algunos detalles, pero operativo y no en malas condiciones. Al regresar en abril o mayo de 2024, luego de la restitución, lo halló en pésimas condiciones, con escombros, cielorrasos destruidos, instalaciones deterioradas, sanitarios faltantes y cañerías obstruidas, calificándolo como no habitable ni alquilable en ese estado.-

Alejandro Guillermo Navarro, quien ingresó al inmueble el día 05/03/2024 junto con Claudio Daniel Ahualli, relató que al abrir la propiedad no había luz, observó cables arrancados, cielorrasos destruidos, escombros, marcos y puertas arrancadas, y daños en las instalaciones sanitarias. Más allá de la prudencia con que corresponde valorar su declaración por el vínculo reconocido con Daniel Ahualli, su testimonio refiere a una percepción directa e inmediata del estado del bien al momento de recuperarse la posesión.-

César Enrique Nahuz declaró que conocía el inmueble cuando funcionaba como hotel y que en una visita anterior vinculada a un eventual interés comercial lo vio operativo. Luego, al volver en 2024, lo encontró bastante destruido, prácticamente desarmado, con techo roto, baños rotos, sanitarios arrancados y puertas arrancadas, motivo por el cual desistió de la operación comercial.-

José María Corral Rivadeneira confirmó una secuencia similar. Manifestó que visitó el inmueble hacia diciembre de 2023 y lo encontró en buenas condiciones, todavía funcionando como hotel y apto para el emprendimiento que evaluaba. En una segunda visita, en abril o mayo de 2024, observó que ya no existían sanitarios en los baños, que éstos estaban rotos, que había cielorrasos caídos, escombros, puertas deterioradas y faltantes de aberturas, por lo que desistió de continuar con el negocio.-

Especial relevancia adquiere también la declaración de Raúl Ernesto Moreno, quien ubicó temporalmente el comienzo del desmantelamiento hacia fines de febrero de 2024. Señaló que al volver de vacaciones observó que estaban sacando cosas del inmueble, incluso sanitarios y elementos similares, y que inicialmente creyó que se trataba de refacciones. Luego, tras el cierre, advirtió que el inmueble estaba deteriorado, sin luz y con cables rotos.-

Finalmente, la testigo María Estela Llanos, ofrecida por la parte demandada y empleada de Carlos Vallejo, declaró que el hotel funcionaba hasta 2024 y que, cuando ella concurría, sus condiciones eran óptimas para funcionar como hotel. Esta declaración, aun proveniente de una testigo vinculada

laboralmente al demandado, resulta significativa porque corrobora que el establecimiento se encontraba operativo hasta poco antes de la restitución. A la vez, su testimonio aporta un límite relevante, pues precisó que sólo dos habitaciones tenían hidromasaje, extremo que será ponderado al momento de cuantificar el daño emergente.-

El conjunto de estas declaraciones coincide, en lo sustancial, en que el inmueble se encontraba en funcionamiento o en condiciones de uso poco antes de la restitución, y que luego fue recibido con daños, faltantes y deterioros incompatibles con el uso regular.-

En cuanto a la restitución material, la carta documento remitida por el demandado el 04/03/2024 informó que la entrega pactada para el 01/03/2024 no pudo concretarse y que las llaves quedaban a disposición del locador en Escribanía Delloca. A su vez, el acta de recepción de llaves acredita que las mismas fueron retiradas el día 05/03/2024. Estos instrumentos permiten fijar el momento en que la parte actora recuperó la disponibilidad material del inmueble, pero no bastan para tener por cumplida íntegramente la obligación de restitución, ya que ésta no se agotaba con la entrega de llaves, sino que comprendía la devolución del bien en buen estado de uso y conservación.-

La circunstancia de que las fotografías fueran certificadas el día 06/03/2024, esto es, al día siguiente del retiro de las llaves, refuerza su valor indiciario y probatorio. La entidad, extensión y características de los daños allí observados, sumadas a la posterior constatación notarial, a la pericia anticipada y a las declaraciones testimoniales, permiten descartar razonablemente que tales deterioros hubieran sido provocados por el actor o por un tercero en ese breve lapso.-

Tampoco resulta convincente el argumento defensivo según el cual los daños responderían a la antigüedad del inmueble, al paso del tiempo o al uso regular. Es evidente que una construcción antigua puede presentar deterioros propios de su edad; pero la falta de sanitarios, griferías, elementos eléctricos, puertas, artefactos e instalaciones funcionales no se explica por el mero transcurso del tiempo. Lo mismo cabe decir respecto de escombros, cañerías obstruidas, cables arrancados y desmantelamiento de baños y habitaciones, extremos que considero debidamente probados.-

La parte demandada tampoco produjo prueba suficiente que acredite que los elementos retirados le pertenecían, que su remoción estaba autorizada por el contrato, que los daños provinieron de un tercero por quien no debía responder, o que el deterioro comprobado hubiera sido generado con posterioridad a la pérdida de disponibilidad material del inmueble. Tal carga pesaba sobre su parte, no sólo por aplicación de los arts. 322 y 323 del CPCC, sino también por su cercanía con los hechos, por haber detentado la tenencia del inmueble durante la relación locativa y por haber sido quien debía restituirlo en buen estado conforme al convenio de desocupación.-

La estrategia defensiva del demandado se apoya, en gran medida, en la cláusula “estado visto” del contrato originario y en la prohibición de introducir mejoras sin autorización. Sin embargo, aun cuando esos extremos pudieran tener relevancia para excluir rubros que importen equipamiento especial, modernización o puesta a nuevo, no justifican la devolución del inmueble en estado de destrucción funcional. La prohibición de mejoras no habilita a dañar, retirar o inutilizar elementos necesarios para el uso normal de la cosa locada.-

Por ello, aceptar la interpretación propuesta por el demandado importaría admitir un ejercicio abusivo del derecho, contrario al art. 10 del CCCN y al deber de buena fe contractual del art. 961 del mismo cuerpo legal. El locatario no podía ampararse en el contrato originario para desentenderse del convenio de desocupación celebrado en enero de 2024.-

En consecuencia, tengo por acreditado que el inmueble fue recibido por la actora con daños relevantes, anormales y recientes respecto de la fecha de restitución; que esos daños no responden al mero transcurso del tiempo ni al uso regular de la cosa; y que el demandado no acreditó causal ajena suficiente para excluir su responsabilidad.-

En este sentido, la jurisprudencia dijo que: "Es sabido que una de las obligaciones básicas del locatario es la de conservar el inmueble en buen estado y restituir la misma cosa al locador, respondiendo de todo daño o deterioro que se causara, conforme arts. 1.206 y 1.210 CCCN. (y en igual sentido 1.556 y 1.615 CC). La locación importa el uso y goce de la cosa arrendada, y ésta debe ser restituida a su vencimiento en el estado en que ella se encontraba cuando fue entregada por el locador, salvo el deterioro que haya podido sufrir como consecuencia del buen uso y del transcurso del tiempo. De acuerdo con Borda, la cosa debe ser restituida en buen estado de conservación, y "todo daño que no provenga de un natural y razonable desgaste derivado del uso normal, debe ser indemnizado por el locatario, a menos que pruebe que el deterioro proviene del caso fortuito, de fuerza mayor, del vicio propio de la cosa o del hecho propio del locador". Si no son deterioros existentes cuando el locatario la recibió, se presume que son el resultado de sus hechos y debe repararlos, a menos que pueda demostrar que no fueron ocasionados por su culpa o, como expresa Pothier, que han ocurrido por vetustez o fuerza mayor, palabras que son repetidas por el Código francés en su art. 1730 (cfr. Belluscio- Zannoni, Código Civil. Comentado, Anotado y Concordado, T. VII, págs. 596/597). Según el art. 1206 CCCN el locatario estará obligado a mantener la cosa y conservarla en el estado que la recibió, al punto de responder por todo daño o deterioro que se causare incluso por visitantes ocasionales, salvo por acción del locador o sus dependientes. Tan primordial es aquella obligación que asume todo inquilino que se presume que los daños que existan al tiempo de la restitución se originan en su culpa, siendo a su cargo la prueba que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor (Conf. Borda, Guillermo, "Contratos", t. I, pág. 566). La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario, se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación que resulta principal de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y de hacerlo en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (Conf. Rezzónico, Luis M., Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra, Ed. Depalma, 1969, pág. 324)." (CCDyL - Sala 2, "ETSE GUILLERMO JOSE Vs. REMONDA MARIANA Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" - Expte: 4214/19, Sent.: 53 del 25/03/2025).-

De allí que corresponda admitir la acción de daños y perjuicios. Ello no significa trasladar al demandado la totalidad del costo de poner el inmueble a nuevo, ni de reacondicionarlo como establecimiento hotelero moderno o plenamente equipado. La condena será limitada a aquellos rubros que guarden relación razonable con la obligación incumplida: restituir el inmueble en buen estado de uso y conservación conforme al destino pactado.-

3) RUBROS INDEMNIZATORIOS.

3.1) DAÑO EMERGENTE.

El experto desinsaculado en la prueba anticipada, Ing. Luis Miguel Herrera, concluyó que debían realizarse una serie de trabajos necesarios para volver a poner en funcionamiento el inmueble destinado a hotel alojamiento, detallando conceptos y montos de reparación.-

Ahora bien, conforme lo ponderado precedentemente, no corresponde receptar sin más la totalidad de los rubros presupuestados, pues la obligación del locatario no consistía en devolver un inmueble nuevo, moderno o íntegramente equipado, sino en restituirlo en buen estado de uso y conservación. Por ello, la cuantificación debe ser depurada, distinguiendo entre reparaciones necesarias y conceptos que importan equipamiento especial, confort hotelero o reposición no suficientemente acreditada.-

Corresponde admitir los rubros que seguidamente se detallan, en tanto se encuentran vinculados con daños materiales concretos constatados en el inmueble y con tareas necesarias para restituirlo a condiciones mínimas de uso conforme a su destino locativo. Las constancias notariales, la prueba testimonial y los informes técnicos dan cuenta de deterioros relevantes en cubiertas, cielorrasos, mamposterías, revestimientos, pisos, instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas, así como de faltantes de artefactos, griferías y puertas, extremos que exceden el desgaste ordinario propio del uso.-

En particular, respecto de los hidromasajes, corresponde limitar el reconocimiento a dos unidades, por ser esa la cantidad que surge con mayor respaldo de la prueba producida. Asimismo, resulta razonable admitir un porcentaje por adicionales e imprevistos, atento a la magnitud, diversidad e interdependencia de las reparaciones necesarias, propias de una obra de recomposición general del inmueble.-

Respecto del ítem reparación de cubiertas, corresponde admitirlo sólo parcialmente, toda vez que si bien la existencia de deterioros en dicho sector se encuentra acreditada, el monto originalmente presupuestado luce elevado frente a los datos técnicos incorporados y a la falta de un cómputo detallado de unidades y cantidades en la pericia anticipada. En particular, tomo como pauta la superficie aproximada de 449 m2 y el valor de referencia de $98.440 por m2. En consecuencia, corresponde fijarlo prudencialmente en la suma de $44.199.560.-, monto que luce más proporcionado a las pautas objetivas obrantes en autos.-

ITEMS ADMITIDOS:

a) Reparación de cubiertas del inmueble, incluido chapas acanaladas de hierro galvanizado N° 25, policarbonato alveolar y chapas acanaladas de fibra de vidrio, materiales y mano de obra: $44.199.560.-

b) Cielorraso de placa de yeso, cielorraso de madera, en habitaciones, incluye material y mano de obra: $7.620.000.-

c) Revestimiento de placas de yeso compacto tipo Durlock con perfiles 35 mm, incluye material y mano de obra: $1.290.000.-

d) Mamposterías de ladrillos comunes, reparaciones de camas fijas, receptáculo de hidromasajes, pared para puertas, banquinas en general, material y mano de obra: $1.650.000.-

e) Revoques para mamposterías a la cal con azotado cementicio, material y mano de obra: $1.900.000.-

f) Revestimientos cerámicos para baños, cocina y receptáculos de bañeras, hidromasajes, etc.: $2.520.000.-

g) Dos tinas para hidromasajes, incluye bomba e instalación: $4.200.000.-

h) Dieciséis inodoros para quince habitaciones más baño para espera, incluye accesorios y colocación: $4.500.000.-

i) Depósito o mochila para inodoro, cantidad dieciséis: $5.120.000.-

j) Bidet blanco con tres agujeros, cantidad dieciséis, incluye provisión y colocación con accesorios: $5.320.000.-

k) Lavatorio blanco con tres agujeros, incluye accesorios y colocación: $2.720.000.-

l) Treinta espejos de 3 mm, uno en cielorraso y otro en pared por habitación, incluye colocación: $7.200.000.-

m) Instalación eléctrica en habitaciones, materiales y mano de obra: $9.300.000.-

n) Instalación eléctrica en patios, materiales y mano de obra: $2.100.000.-

ñ) Provisión y colocación de equipo de aire acondicionado central: $2.500.000.-

o) Grifería de bidet, materiales y mano de obra, habitaciones más un baño de sala de espera: $3.500.000.-

p) Grifería para ducha, materiales y colocación, baños de habitaciones más un baño de sala de espera: $8.250.000.-

q) Grifería para lavatorios y mesada de cocina: $2.900.000.-

r) Reparación de pisos, materiales y mano de obra: $6.600.000.-

s) Provisión y colocación de puertas de habitaciones: $3.000.000.-

t) Pintura al látex de todo el inmueble, incluye materiales y mano de obra, enduido y preparación de superficies: $4.650.000.-

u) Instalación de gas, provisión de calentador a gas, artefacto de cocina, prueba de hermeticidad y puesta en funcionamiento: $2.500.000.-

A) SUBTOTAL 1: $133.539.560.-

B) ADICIONALES E IMPREVISTOS 20%: $26.707.912.-

C) SUBTOTAL 2 (A+B): $160.247.472.-

D) HONORARIOS PROF., GASTOS GRALES., BENEFICIOS 20%: $32.049.494,40.-

TOTAL (C+D): $192.296.966,40.-

ITEMS RECHAZADOS:

Corresponde rechazar los ítems que no cuentan con respaldo probatorio suficiente en cuanto a su existencia, cantidad o necesidad de reposición. En particular, el reclamo por trece tinas adicionales para hidromasajes debe desestimarse, pues la prueba producida permite tener por acreditada únicamente la existencia de dos de tales artefactos.

Los ítems rechazados son los siguientes:

a) Diferencia no admitida del rubro reparación de cubiertas del inmueble: $26.300.440.-

g) Trece tinas para hidromasajes, incluye bomba e instalación: $27.300.000.-

En consecuencia, corresponde hacer lugar al rubro daño emergente por la suma de **$192.296.966,40.- (Pesos Ciento Noventa y Dos Millones Doscientos Noventa y Seis Mil Novecientos Sesenta y Seis C/40/100)**, a la cual deberán adicionarse intereses conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde el 20/09/2024, fecha en la cual fue estimado el presupuesto, y hasta su efectivo pago.-

3.2) LUCRO CESANTE.

En cuanto al lucro cesante, corresponde admitirlo en tanto se acreditó que el inmueble tenía destino comercial locativo, fue explotado durante un extenso período como hotel alojamiento y, al momento de su restitución, presentaba deterioros que impedían su inmediata colocación en el mercado en condiciones razonables de uso.-

Para su cuantificación, tomo como pauta el lapso de seis meses invocado por la actora para la realización de refacciones, plazo que luce razonable según la entidad de los daños admitidos.-

En cuanto al valor locativo, adopto como pauta principal la suma de USD 2.628.- mensuales determinada por el perito tasador Pablo Leonardo Alcaide, por tratarse de una estimación técnica producida en autos y fundada en el destino comercial, ubicación céntrica, características edilicias y potencialidad económica del inmueble.-

Dicha conclusión aparece, además, razonablemente corroborada por los informes de las inmobiliarias incorporados al proceso, los que no se apartan sustancialmente de ese valor, en tanto Núcleo Inmobiliaria informó un valor de USD 2.000.- mensuales y Ares Inmobiliaria refirió un valor de USD 2.500.- mensuales, aun ponderando las condiciones actuales del bien.-

En consecuencia, tomando USD 2.628.- mensuales por 6 meses y aplicando la cotización tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente a la fecha de esta sentencia, esto es USD 1 = $1.515.-, el rubro asciende a **$23.888.520.- (Pesos Veintitrés Millones Ochocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos Veinte)**, con más intereses conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, computados desde la fecha en que debió restituirse el inmueble (01/03/2024) y hasta su efectivo pago.-

3.3) DAÑO MORAL.

En cuanto al daño moral, el art. 1744 del CCCN dispone que el daño debe ser acreditado por quien lo invoca, salvo que la ley lo impute o presuma, o que surja notorio de los propios hechos.-

Tratándose de un reclamo derivado de una relación locativa y vinculado principalmente al estado material de restitución de un inmueble, el perjuicio extrapatrimonial no se presume por la sola existencia de deterioros edilicios ni por las molestias propias de un incumplimiento contractual.-

La actora invocó el estado en que recibió el inmueble, la edad del locador y la afectación sufrida, pero no describió concretamente una lesión espiritual autónoma ni produjo prueba específica que permita tenerla por acreditada. Aun cuando el hecho pudo generar disgusto o preocupación, no se probó un plus de afectación extrapatrimonial jurídicamente resarcible.-

En igual sentido se ha resuelto que, en reclamos por daños materiales, el daño moral no se presume y exige elementos que habiliten al juzgador a inferir el perjuicio invocado (CCCC Concepción, Sala 2, “Abraham Antonio Jorge vs. Aguirre Edgardo César s/ daños y perjuicios”, sent. n° 297, 13/10/2025).-

Por ello, atento a la ausencia de prueba concreta y de justificación suficiente sobre la existencia de una lesión espiritual autónoma, corresponde rechazar el rubro daño moral reclamado, lo que así resuelvo.-

4) COSTAS.

Si bien la demanda prospera parcialmente, corresponde imponer las costas al demandado, por resultar vencido en lo sustancial. Se reconoce la existencia de deterioros relevantes, su imputabilidad al locatario y la procedencia de rubros patrimoniales; el rechazo de algunos conceptos del daño emergente o del daño moral no altera el resultado global de la contienda ni convierte al demandado en vencedor parcial. Máxime cuando negó toda responsabilidad y solicitó el rechazo íntegro de la acción.-

Por ello, y conforme al principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte demandada vencida (arts. 61 y 63 del CPCC).-

Por ello,

RESUELVO:

I) RECHAZAR las tachas formuladas por la parte demandada respecto de los testigos Alejandro Guillermo Navarro, César Enrique Nahuz y José María Corral Rivadeneira, conforme lo considerado.-

II) RECHAZAR las impugnaciones efectuadas respecto de la pericia anticipada del Ing. Luis Miguel Herrera, conforme lo considerado.-

III) RECHAZAR las impugnaciones formuladas contra la pericia técnica del Ing. Ángel María Manuel García Pinto y contra la pericia de tasación de valor locativo elaborada por el perito tasador Pablo Leonardo Alcaide, conforme lo considerado.-

IV) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda de daños y perjuicios promovida por Eduardo Cándido Ahualli - DNI N° 7.047.084, en contra de Carlos Luis Vallejo - DNI N° 7.798.923, y en consecuencia CONDENAR a este último a abonar al actor, en el plazo de diez días de quedar firme la presente sentencia, la suma total de **$216.185.486,40.- (Pesos Doscientos Dieciséis Millones Ciento Ochenta y Cinco Mil Cuatrocientos Ochenta y Seis C/40/100)**, comprensiva de los rubros que se detallan a continuación:

DAÑO EMERGENTE: por la suma de $192.296.966,40.- (Pesos Ciento Noventa y Dos Millones Doscientos Noventa y Seis Mil Novecientos Sesenta y Seis C/40/100), con más intereses calculados conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde el 20/09/2024, fecha en la cual el perito estimó el presupuesto, y hasta su efectivo pago.-

LUCRO CESANTE: por la suma de $23.888.520.- (Pesos Veintitrés Millones Ochocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos Veinte), suma determinada a valores de la fecha de la presente sentencia, con más intereses conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, computados desde la fecha en que debió restituirse el inmueble (01/03/2024) y hasta su efectivo pago.-

V) COSTAS se imponen a la parte demandada vencida, atento lo considerado (arts. 61 y 63 del CPCC).-

VI) RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.-

HAGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 08/07/2026

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.