En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de noviembre del año dos mil diez, reunida en Acuerdo la ***Sala B*** *de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Graciela Mercedes García Blanco y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y Dra. Nélida Susana Melero, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados:* ***"D., C. E. c/ C. C. D. T. D. I. S.A. s/ DESALOJO", expte. nro. 308/10,*** *venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 1142/08), y atento el resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 139), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Nélida Susana Melero, Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts.*

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: ***PRIMERA****: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 114/115vta.? y* ***SEGUNDA****: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?*

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Vienen las presentes actuaciones por haber sido apelada a fs. 118 por la parte demandada la sentencia definitiva nro. 83 del 11/09/09 de fs. 114/115vta. habiéndose concedido a fs. 119 el recurso de apelación interpuesto libremente y en efecto suspensivo.

El fallo en la parte que aquí se cuestiona dispuso: 1) Hacer lugar al allanamiento de fs. 94 y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda

promovida por el Sr. C. E. D. y condenar al demandado C. C. d. I. S.A., en los términos, alcances y efectos dispuestos en el considerando respectivo. 2) Imponer las costas a la perdidosa conforme el considerando pertinente.

I.A) A fs. 129/131vta. expresa agravios la parte demandada, los que fueran contestados por la actora a fs. 134/136, conforme el traslado conferido a fs. 132.

Entendiendo que en la estructura de la sentencia los resultandos (aplicable aquí a los agravios) tienen por finalidad la individualización de los sujetos de la pretensión y la relimitación del ámbito objetivo del litigio sobre el que recae el pronunciamiento, incluyéndose así entre los elementos que la sentencia deberá contener "la relación sucinta de las cuestiones que constituyen el objeto del juicio (o de los agravios), siendo el estilo judicial agregar una breve relación de las vicisitudes del proceso, a cuyo efecto basta una mera remisión (cf. crit. Morello - Sosa - Berizonce en "Códigos Procesales de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación", T.II-C, pág. 64; Cám.Nac.Com., Sala C, 03/11/80, entre otros) y teniendo presente el principio procesal de concentración, he de realizar la transcripción de los mismos sin perjuicio de tener en cuenta cada línea de pensamiento expuesto en el desarrollo que en cada uno de sus agravios ha realizado la apelante.

Concretamente la apelante demandada se agravia en cuanto a que el a quo:

1) incurrió en error en cuanto a los alcances del allanamiento de su parte (fs. 130/vta.), e

2) impuso arbitrariamente las costas a

su cargo (fs. 130vta./131)

I.B-1) Funda sus agravios (fs. 130/vta.), sustancialmente en que el allanamiento por su parte no se formuló en relación al desalojo del inmueble, sino a la entrega de la llave, con lo cual considera que en la sentencia no pudo haber sido admitida la demanda de desalojo con base en el allanamiento, sino que debió ser desestimada la misma declarando abstracta la cuestión en virtud de la toma de posesión efectuada por la actora

En primer término he de puntualizar que es entendimiento de la suscripta en cuanto al allanamiento formulado por la demandada, que es un acto que tiene por destinatario al juez, de conformidad con las formalidades que rigen los actos procesales y dentro de los límites de disposición del derecho, aquél examinará la presencia de los recaudos necesarios y, de ser procedente, dictará la sentencia de allanamiento que pondrá fin al proceso (cf. Carlos E. Fenochietto, en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. 2 – pág. 179; edit. Astrea). Sobre tal cuestión ha señalado el Dr. H. E. Kenny en su obra, "Proceso de Desalojo", pág. 232, edit. Astrea, febrero 2001 que el allanamiento no sustituye la actividad jurisdiccional, dado que el juez no está relevado del deber de dictar sentencia.

En sentido similar se ha expedido la jurisprudencia cuando determina que el allanamiento no hace desaparecer el objeto litigioso, no extingue la pretensión, sino que la fortalece, y como la pretensión del actor tiende a que se condene al cumplimiento de la prestación o a la creación de un estado jurídico o a la eliminación de una incertidumbre, siempre será

necesaria una sentencia del juez para cumplir esos efectos (causa: "Peña, J. Carlos" -Fallo Nº 869/98-; Superior Tribunal Formosa; Secretaría Civil, Comercial y del Trabajo: elDial - AU1A).

A la luz de dichos entendimientos, criterios doctrinarios y jurisprudenciales considero que el a-quo actuó correctamente al expedirse en la forma que lo hizo en el considerando 2do., pto. 1ero. (fs. 115) y que no se ha dado en autos la situación prevista por el art. 310, párr. 3ero. del Capítulo II, de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A – Digesto Jurídico).

*En cuanto a los argumentos expuestos por la apelante demandada a fs. 130/vta. no puedo dejar de puntualizar que no existe constancia alguna que pueda interpretar que deba aplicarse al actor la teoría de los actos propios como le endilga la apelante en el párr. 2do. del pto. A) de sus agravios, ya que del análisis integral del contrato de locación inmueble firmado entre las partes el día 01/03/06 (cf. doc. res. por Sria. de Cámara nro. 158 del 05/08/10) la interpretación literal que efectúa la accionada en cuanto al incumplimiento de lo allí pactado respecto del aviso que debía dar el actor, se ve desvirtuada por la conducta desarrollada por la accionada con posterioridad a la firma de dicho instrumento, ya que conforme emerge de la CD ******* del día 26/05/08 remitida por la empresa A. A. S.A. (fs. 67, la misma informó que con fecha 12/06/07 (o sea posterior a la firma de contrato de locación entre las partes) se aprobó el cambio de razón social de la demanda (a su vez continuadora Social de C. PCS SA) por A. A. S.A., la que fuera debidamente inscripta en la Inspección General de Justicia el día 05/07/08, sin que dicha*

circunstancia, teniendo en cuenta el principio rector de buena fe que debe darse entre los contratantes (art. 1198 del Código Civil) y lo expresado por el actor en el pto. 21ero. de su acción (fs. 60vta./61) fuera puesta en conocimiento el accionante, no sólo en la fecha que cambió el nombre de la razón social, sino que por el contrario ni siquiera contestó las CD remitidas por el actor el día 03/03/08, 20/03/08, 16/04/08 Y 02/05/08 (fs. 21/30), apareciendo CD del día 26/05/08 remitida al actor por la empresa A. A. S.A. donde se le expresaba la situación y forma de conducción al cual debía ajustarse el locador y que no estaban incluidas primigeniamente en el contrato de locación base de la acción en autos.

A ello sumo el análisis de la conducta del allanado (conforme y en la extensión de la facultad concedida a la suscripta por el art. 165 y 274 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A, inc. 6to., párr. 2do.- Digesto Jurídico) que conforme emerge de fs. 94/vta. se allana y entrega llaves, recién el día 30/10/08, las que de las constancias de fs. 110 –conforme realización por el Oficial de Justicia del mandamiento nro. 2438/2008 (108/vta.)- fueron retiradas del juzgado el día 23/12/08 en cuyo acto se dejó constancias de la situación en que se hallaba el inmueble conforme lo peticionado por el accionante en el pto. 23era. de su demanda (fs. 61).

Por todas las consideraciones efectuadas, arribo a la convicción de que deben ser rechazados los agravios expuestos por la apelante demandada a fs. fs. 130/vta. y confirmar en este sentido la sentencia.

I.B-2) Centra su agravio contra del

entendimiento del a- quo de basar la imposición de costas por no resultar oportuno el allanamiento (fs. 130vta./131).

En cuanto dicho planteamiento, es entendimiento de la suscripta que siendo el desalojo con costas la pretensión de la actora (cf. pto. II, Últ. Part. -fs. 57- y pto. VI. ap. d) -fs. 63- escrito de demanda), la desocupación con entrega de las llaves por el recurrente importa no sólo un allanamiento expreso como surge de la presentación de fs. 94/vta. del objeto principal de la demanda, sino también de su accesorio "costas", más aún cuando, en virtud de las consideraciones efectuadas en el punto anterior de este voto y entendiendo que la defensa de la demandada es a todas luces dilatoria y contraria al principio de buena fe, agravado, asimismo, con que ya se encontraba en mora respecto del vencimiento del contrato al momento de la entrega de llaves, con lo cual no se encuentran reunidos los requisitos establecidos por el art. 69, 2do. párr., del Capítulo V de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A – Digesto Jurídico-).

Ello así, ya que tanto la jurisprudencia como la doctrina están contestes en que para que el allanamiento tenga la virtualidad de liberar de costas al allanado, debe reunir ciertos recaudos tales como: ser real -que extinga el proceso tornando procedente la prestación reclamada por el adversario-; incondicional -que no se somete al cumplimiento de ningún acto sustancial ni procesal de la otra parte-, oportuno -que importe una sumisión el primer requerimiento idóneo del acreedor, judicial o extrajudicial, efectivo -ir seguido del cumplimiento de la prestación debida- y debe ser realizado por quien no esté incurso en mora ni

hubiere dado lugar con su actitud culpable a la reclamación" (Pcia. de Entre Ríos, en autos caratulados: "Benítez Simeona Delia c/ Medina Ricardo Omar y Otro s/ Desalojo", 20-5-1998, Sala Civil y Comercial de la Cámara de Concordia: elDial.com – AT1EBF; cf. H. E. Kenny, ob. cit, edit. cit., pág. 239).

Por las consideraciones expuestas arribo a la convicción de que deben ser rechazados los agravios expuestos por la apelante demanda a fs. 130vta./131 y confirmar la decisión del juez en este sentido.

I.C) Atento a lo resuelto en este voto y teniendo presente el principio objetivo de derrota (art. 69 del CPCCCh – Ley XIII, nro. 5, anexo A), las costas de esta instancia son impuestas a la apelante demandada vencida. Difiérase la regulación de los honorarios profesionales actuantes para el momento del acuerdo, donde serán regulados atendiendo a la materia traída a decisión, la labor desarrollada y el éxito obtenido (arts. 5, 13 y ccdtes. Ley XIII, nro. 4 – Régimen Arancelario para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores-).

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Propongo como fórmula postulatoria, en el caso de coincidir en la decisión del presente caso, la siguiente:

1) Rechazar los agravios expuestos por la apelante demandada a fs. 129/131vta. y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia de fs. 114/115vta.

2) Imponer las costas de esta

instancia a la apelante demandada vencida. (art. 69 del CPCCCh – Ley XIII, nro. 5, anexo A, del Digesto Jurídico – ex art. 68 del CPCCCh). Diferir la regulación de los honorarios profesionales actuantes para el momento del acuerdo (arts. 5, 13 y ccdtes. Ley XIII, nro. 4 – Digesto Jurídico – Régimen Arancelario para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores-).

A la primera cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento el presente pleito por apelación deducida por la parte demandada contra la sentencia definitiva nro. 455/2009 del juzgado de Ejecución nro. 1 de la jurisdicción (fs. 114/5, fs. 118).

La sentencia venida en crisis hizo lugar al allanamiento de fs. 94 y, en su consecuencia, hizo lugar a la demanda promovida por el Sr. C. E. D. condenando a C. C. D. T. D. I. SA en los términos de la demanda, rechazó el pedido de eximición de costas imponiéndolas al demandado.

Toda vez que la Srta. Camarista prevotante hiciera la reseña de los motivos por los cuales esta Alzada toma intervención, en la convicción que se encuentra cumplimentada la manda procesal del art. 163 del CP (Dig. Jurídico art. 165), sin perjuicio de considerarme eximida de reiterarla, efectuaré una mínima referencia sobre lo planteado por la apelante.

A fs. 129/31vta. obra agregado el memorial de agravios de la demandada.

En apretada síntesis dice el recurrente que no se encontraba en mora porque el actor no había avisado previamente la finalización del contrato de

locación tal y como reza el texto del suscripto en la cláusula 12.

Sostiene que esa parte se allanó a la entrega de llaves, no a la pretensión de desalojo. Con relación a la queja sobre la imposición de costas remite a la intimación y que el actor conocía que el inmueble estaba desalojado porque la CD remitida el 3-3-08 fue devuelta por el correo con la leyenda "se mudó". Se mudó a los 4 días de haber expirado en contrato.

Análisis:

Respecto del alcance de la cláusula 12 del contrato locativo invocado por el demandado como argumento en su postura eximente, no puedo efectuar las interpretaciones que pretende el apelante, como apartarme de las misivas cursadas y de la ausencia de la buena fe contractual que demostró la demandada.

He de poner especial énfasis en cuanto a que las CD remitidas en marzo, abril y 2-5-2008 por el actor fueran incontestadas por la demandada, mejor dicho su continuadora A., apareciendo como la CD de fs. 67 remitida que expresaba una situación ajena al contrato locativo. Como la falta de pago de los meses de alquileres adeudados reclamados que dan cuenta las notificaciones e intimaciones de la locadora cuyas transcripciones obran a fs. 60 y vta.

Si alguna duda quedara, la doctrina interpretó que aunque parecería que de la redacción del art. 1604, inc. 7, del CC el contrato solo concluye en los casos que la propia ley permita a las partes resolverlo por incumplimiento de una de ellas, en los demás casos solo podrán reclamar las prestaciones, esta interpretación no se presenta razonable porque son

demasiado numerosos los supuestos que la ley permite la resolución por ejemplo art. 1579 del mismo cuerpo legal (ver Alberto Bueres, "Código Civil…", 4ª pág. 414, ed. Hammurabi).

Por estos argumentos y, coincidiendo con la Camarista prevotante, desestimo los agravios.

Siguiendo criterios anteriores de este Cuerpo sobre la circunstancia similar de allanamiento en juicio de desalojo, que recuerdo: "La mora por el no cumplimiento de la obligación de restituir el inmueble locado opera a partir de la intimación del locador al inquilino para que éste proceda a entregarlo, pues a partir de ese momento nace el período de retención ilícita y la consiguiente obligación de pagar daños y perjuicios" ("González, Ángel c/ Camaño, Norberto E. s/ Desalojo por vencimiento de contrato" - CNCIV - Sala D - Nro. de Recurso: D079073 - Fecha: 11-05-00 - citar: elDial - AE14B7 - "TINCANI, Daniel Verónica c/ Pedro Fco. CAMPGNOLI y otro s/ DESALOJO", expte. 16681- Sentencia definitiva nro. 01/2008).

El allanamiento a la demanda no exime de las costas si fue tardío, tal y como ocurrió en la especie, por encontrarse el accionado en mora, o cuando con su conducta hubiese originado la necesidad de incoar el proceso a fin de obtener el reconocimiento judicial de los derechos o el cumplimiento de las prestaciones debidas.

Por lo cual encuentro que no puedo apartarme de las constancias de la causa y desestimar la pretensión de eximición de costas del demandado recurrente y a mayores fundamentos cito: "El allanamiento a la demanda, como causal de exoneración de las costas, está condicionado por la conducta del

vencido, sea que haya incurrido en mora o que haya hecho necesaria la iniciación del pleito" ("Rensa, J. M. y ot. c/ El Molino S. A. y ot. s/ Desalojo" - CC0203 - LP 92136 RSD-199-00 S - 24-8-2000, citar: elDial. com - W13EAB). "Si ha existido mora en el pago de los arriendos y no fue restituido el inmueble al locador, el allanamiento expresado no es oportuno a los efectos de liberar al demandado del pago de las costas del juicio de desalojo, pues se ha visto forzada la actora a acudir a la protección jurisdiccional" ("Queral de Ballerini Rosa Leonor c/ Melchiori J. Ignacio y otros s/ Desalojo" - CC0100 - SN 5109 RSD-287-2 S - 18-7-2002, citar: elDial.com - W1609B] y citar: elDial. com - WA112).

Confirmo la sentencia venida en crisis y las costas de la Alzada las impongo al apelante vencido, difiriendo la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes al momento del Acuerdo.

A la segunda cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria de la magistrada prevotante Dra. Nélida Susana Melero, doy por reproducida la misma.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Reynoso de Roberts no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar los agravios expuestos por la apelante demandada a fs. 129/131vta. y, en

consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia de fs. 114/115vta.

2) Imponer las costas de esta instancia a la apelante demandada vencida, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales de los Dres. H. J. F. D. L. C. y J. F. F., conjuntamente, en la suma de PESOS MIL QUINIENTOS ($1.500) y del Dr. J. M. R. en la suma de PESOS QUINIENTOS ($500).

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2010
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"