--- En la ciudad de Trelew, a los días de mayo del año dos mil catorce, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Carlos A. Velázquez y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Natalia I. Spoturno y Marcelo J. López Mesa y para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“G., O. R. c/ A., A. H. y/o demas ocupantes s/ Desalojo” (Expte. 907 - Año 2013 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 51. ----------**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Velázquez expuso: ----------

----I.- Llega apelada por el demandado la sentencia que lo condenara al desalojo del inmueble locado por la causal de falta de pago de varios períodos del precio mensual del arriendo. ----------

----Para fundar su recurso señaló el apelante que en la especie el actor no dio cumplimiento a la exigencia de una intimación previa a la demanda establecida por el art. 5 de la Ley 23.091, la cual, contra lo aseverado por la “a quo”, no puede ser suplida por la notificación del traslado de la demanda. En sustento de su posición trajo a colación un precedente de este mismo tribunal en tal sentido y puntualizó que, además, dicha pretendida sustitución no pudo operar en el caso, en tanto el escrito de apertura de la litis no reúne los requisitos impuesto al requerimiento por la citada norma legal. ----

----Al evacuar el traslado de la sintetizada pieza de agravios, el actor sostuvo, también con cita de otro precedente de esta alzada, que la exigencia del art. 5 de la Ley 23.091 debe ser interpretada de acuerdo a las circunstancias del caso y, tocante a los requisitos de la interpelación, conforme las reglas de la buena fe. Añadió que bien al alcance del locatario estuvo allanarse a la demanda y depositar los alquileres adeudados o demostrar haberlos abonado. ----------

------II.- “Previamente a la demanda por desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad adeudada, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago”, reza el art. 5 de la Ley 23.091. La meridiana claridad del precepto no deja resquicio para las dudas. El adjetivo “previamente”, derivado con el sufijo del término raíz o radical *previo*, indica con entera precisión que el requisito debe ser satisfecho por “anticipado, por delante, primero” que la promoción de la demanda (Real Academia Española, “Diccionario de la Lengua Española”, 22da. ed. on line, voz “previo”). ----------

------Sabido es que “la primera fuente de interpretación de la ley es su letra” (C.S.N., Fallos 299:168), sin que sea admisible una inteligencia del precepto que equivalga a prescindir de su texto literal, ya que la labor hermenéutica debe realizarse sin violarlo (confr.: ídem, Fallos 300:687 y 958; 301:849; 304:1745). Cuando el texto normativo es claro -y aquí lo es sin duda-, no es posible alterar su sentido ni obtener conclusiones

distintas por valoraciones subjetivas del magistrado (confr.: S.C.B.A., D.J.J.B.A. 116-133 y 357).----------

------Por cierto que el análisis gramatical no agota la labor hermenéutica y él debe ser complementado con el examen lógico de la norma, a fin de determinar cuáles fueron los motivos y lo fines que la inspiraron en el espíritu del legislador (confr.: Llambías, “Parte general”, 2da. ed., I-108, n° 118). Enfocada la cuestión con esa óptica tenemos que dicha intimación preliminar la impuso la ley no para suplir una mora inexistente, lo que trastocaría el régimen de los arts. 509 párr. 1° y 1579 Cód. Civ., sino como condición de la acción de desalojo por falta de pago, como recaudo extrínseco de admisibilidad de la misma, para demostrar en concreto, con el transcurso infructuoso del plazo de gracia, que al locador no le quedó otro remedio que el de la demanda judicial (confr.: Riccio, “Locaciones urbanas”, Depalma 1984, pág. 40); ella es le medio empleado por el legislador para evitar abusos del locador que acude al desahucio intempestivo (confr.: C.N. Civ., Sala “M”, E.D. 134-648; ídem, Sala “I”, L.L. 1999-F-397). Tal ha sido la valoración que el Congreso Nacional ha hecho y de la cual no cabe apartamiento por los magistrados judiciales, pues, como más de una vez hemos señalado, no compete al juez juzgar la bondad o equidad de la leyes, ni remediar las imperfecciones que en ellas le parezca detectar (confr.: C.S.N., Fallos 306:937, 312:1484); el valor integra ontológicamente la norma, de tal modo que el intérprete queda inexorablemente ligado a él, sin la posibilidad de desentenderse del mismo, sustituirlo o modificarlo, aun cuando no coincida con su personal sentido de lo justo. Atañe a la salud de la República, preservada por la separación de los Poderes del Estado, que los magistrados judiciales no se atribuyan facultades legislativas de las que carecen (este cuerpo, c. 11.521 S.D.L. 82/95, c. 11.766 S.D.L. 6/96, c. 18.409 S.D.L. 3/03, c. 18.748 S.D.L. 27/03, c. 21.781 S.D.C. 15/07).----------

------De allí que nuestra Corte Suprema Nacional haya establecido que está vedado obviar la exigencia del requisito de intimación previa a la demanda, dado el carácter de orden público de la disposición que la exige (Rep. E.D. 16-572-94). ----------

------Tal es la doctrina que este cuerpo sentara, por los coincidentes votos de sus miembros, en la antigua causa n° 10.218 S.D.C. 22/93 y que hoy propicio reiterar. Tocante al otro precedente de esta alzada citado por el actor, esto es la causa n° 16.101 S.D.C. 27/00, he de destacar la inaplicabilidad al presente caso del criterio empleado en aquella oportunidad. Es que en esa vieja litis la intimación previa había sido cumplida y lo único discutido fue la idoneidad del domicilio al que el requerimiento había sido dirigido, concluyéndose la irrelevancia de la cuestión en razón que el locatario demandado reconoció y confesó en el proceso el haber tomado temporáneo conocimiento de ella; de allí que en tal ocasión fueran traídas a colación las circunstancias particulares de ese pleito y las reglas de la buena fe. Sumaré a ello que la referencia a la suplencia de la interpelación de marras por la notificación del traslado de la demanda realizada en esa sentencia S.D.C. 27/00 fue traída a cuento por uno de

los entonces vocales de la Sala “obiter dicta”, a mayor abundamiento, y sin lograr la adhesión del restante miembro del tribunal, con lo cual dicha opinión quedó en meramente personal y no en doctrina del órgano. ----------

------Atinente a la conducta asumida por el locatario al evacuar el traslado de la demanda que el actor destacara a fs. 48, he de puntualizar que en este proceso no ocurrió que el demandado dejara de negar la deuda de alquileres, cual en algún caso fuera valorado en relación con la omisión de la intimación previa (v. gr., C.N. Esp. C. y C., Sala II, E.D. 129-306), pues en el subexamen el locatario la desconoció con énfasis (fs. 18, párrs. 6° y 7° y 18 vta., párr. 6°), bien que reconociendo no contar con los recibos de pago respectivos (fs. 18 vta., párr. 5°). En cuanto a la posibilidad de allanarse a la pretensión de desahucio, tal actitud no era esperable, ni habría sido coherente, de parte de un locatario que negaba adeudar arriendos. ----------

----III.- Por las razones hasta aquí expuestas, considero que la sentencia apelada debe ser revocada a fin de desestimar la demanda de desalojo por falta de pago incoada, con costas de ambas instancias al actor finalmente vencido en ellas (arts. 69 y 282 C.P.C.C.). ----------

----Será menester también adecuar a la nueva decisión los honorarios regulados en la instancia precedente, fijando los correspondientes a los Dres. J. E. P., A. P. A.y A. M. S., en atención a la extensión, calidad y resultado de sus labores, en las sumas respectivas de $ 8.500, de $ 3.130 y de $ 3.130 (arts. 5, 6, 7 párr. 1°, 9, 25 de la Ley XIII n° 4). ----------

----Por las tareas de alzada, atendiendo a las pautas arancelarias ya indicadas, así como a las sentadas por los arts. 7 párr. 4° y 13 de la ley citada, propongo regular los honorarios de los Dres. J. E. P. y A. P. A. en las sumas respectivas de $ 4.450 y de $ 3.125. ----------

----Me pronuncio en esta cuestión pues por la NEGATIVA. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**: la Dra. Spoturno dijo: ----------

----I. Dado que el magistrado preopinante ya reseñó en lo esencial los detalles del caso, la decisión impugnada y los motivos de agravios expuestos por el apelante así como la contestación de los mismos expresados por la parte actora, me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada. ----------

----Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, tal como lo exigen las mandas de los arts. 169 de la Const. Prov., 8 de la ley V N° 17 y 274 C.P.C.C. bastarán las consideraciones siguientes: ----------

----II. Hizo lugar la sentencia a la demanda de desalojo considerando que el traslado de la demanda suple la intimación prevista en el art. 5 de la ley 23.091. Se agravia la demandada por cuanto con dicha interpretación se viola el artículo 5 de la ley mencionada así como también la doctrina fijada en un precedente de esta sala que cita.

----Adelanto que asiste razón al apelante. El art. 5 de la ley 23.091 dice textualmente: *“Previamente a la demanda por desalojo por falta de pago de alquileres, el locador*

deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad adeudada, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago". El art. 16 del Código Civil, al fijar las pautas para la interpretación de las normas, remite en primer lugar a *"las palabras"*. Estas palabras, en el artículo objeto de análisis resultan claras al extremo de no dejar lugar para las dudas que puedan permitir recurrir a algún otro método de interpretación de la ley.----------

----Cuando el texto de la norma es claro, no queda lugar para interpretaciones alejadas de su literal sentido. Así lo dijo Alfredo Orgaz en "Las palabras de la ley" (L.L. 154-1023): "…el significado que se desprende inmediatamente de la letra de la ley traduce correctamente la voluntad del legislador: lo contrario sería presumir que éste, de ordinario, redacta defectuosamente sus mandatos y sus prohibiciones, presunción que sería, por sí misma, arbitraria. En principio, por tanto, cabe afirmar que el sentido literal del texto, cuando es de sintaxis clara y correcta y no presenta "erratas", expresa lo realmente querido por el legislador…". Luego, el maestro Orgaz en el mismo artículo remató: "Las palabras de la ley son ley –insistimos- y no una simple cáscara que se rompe y se tira para comer la nuez". ----------

----Más allá de la interpretación meramente literal de la norma y analizando el espíritu de la misma, encuentro que el legislador al imponer este requisito, quiso dar al locatario una última posibilidad de cumplimiento, evitando de este modo, un desalojo intempestivo. Por aplicación del art. 509 primer párrafo del Código Civil, en las obligaciones a plazo, la mora se produce por su solo vencimiento. Ergo, no es necesaria la previa intimación para constituir en mora al deudor y no es ésta su finalidad. La intimación previa, constituye un requisito de admisibilidad de la demanda, que en caso de faltar, obsta al progreso de la acción.----------

----Con relación a los antecedentes citados tanto por la parte actora como por la parte demandada, destaco que el único precedente con que cuenta este cuerpo, es la sentencia dictada el día 12 de mayo de 1993 y registrada bajo el N° 22. En dicha sentencia se sentó como doctrina la siguiente: "…tal intimación preliminar la impone la ley no para suplir una inexistente mora anterior, lo que trastocaría el régimen del ya citado art. 1579, sino como condición de la acción de desalojo por falta de pago para demostrar en concreto, con el transcurso infructuoso de un plazo de gracia, que al locador no le queda otro remedio que el de la demanda judicial…". La sentencia citada por el actor por el contrario, resolvió una cuestión de hecho diferente a la que se debate en autos, en dicha causa, la intimación previa existió, siendo materia de debate únicamente el domicilio al cual la misma había sido dirigida. ----------

----Finalmente y en cuanto a los dichos del actor al responder agravios respecto de la falta de pago de los cánones locativos, destaco que el locatario en todo momento negó la deuda (aunque reconociendo no contar con los recibos de pago), de modo que dicho extremo, no era materia de análisis ni de debate en la presente causa que versa

exclusivamente sobre el desalojo del inmueble locado. ----------

----III. Por lo expuesto, acompaño al magistrado preopinante en su propuesta de revocar la sentencia, rechazando en consecuencia la demanda de desalojo por falta de pago, con costas de ambas instancias al actor vencido (Art. 69 y 282 CPCC). Los honorarios regulados a los Dres. J. E. P., A. P. A. y A. M. S. deben ser adecuados al resultado a la nueva decisión, fijándolos en las sumas respectivas de $8.500, $3.130 y $3.130, teniendo en cuenta la extensión, calidad y resultado de sus labores. Los honorarios por las labores de alzada serán fijados en las sumas propuestas por el preopinante, ajustadas a la calidad y extensión de los trabajos cumplidos así como al mínimo arancelario vigente (Arts. 5, 6, 7, 9, 13 y 25 de la ley XIII n°4). ----------

----Por lo antes expuesto, a la primera cuestión voto por la NEGATIVA. ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Velázquez respondió: ----------

----Visto el acuerdo antes alcanzado, corresponde: ----------

----1) Revocar la sentencia apelada, desestimando la demanda de desalojo por falta de pago interpuesta por O. R. G. contra A. H. A. en relación al inmueble de la calle .## de M. n° ## de esta ciudad. ----------

----2) Imponer las costas de ambas instancias al actor. ----------

------3) Fijar, por adecuación a la presente, los honorarios de los Dres. J. E. P., A. P. A. y A. M. S., por sus labores de primera instancia, en las sumas respectivas de $ 8.500, de $ 3.130 y de $ 3.130. ----------

------4) Regular los honorarios de los Dres. J. E. P. y A. P. A., por sus tareas profesionales de alzada, en las sumas respectivas de $ 4.450 y de $ 3.125.-

----ASÍ LO VOTO. ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTION** la Dra. Spoturno expresó: ----------

----La resolución que corresponde dictar es la propuesta por el Dr. Velazquez, fiel reflejo del acuerdo alcanzado. ----------

----ASI LO VOTO. ----------

----Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 8 Ley V - Nº 17). ----------

----Trelew, de mayo de 2014.----------

----En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

REVOCAR la sentencia apelada, desestimando la demanda de desalojo por falta de pago interpuesta por O. R. G. contra A. H. A. en relación al inmueble de la calle .## de Mayo n° ## de esta ciudad. ----------

----IMPONER las costas de ambas instancias al actor. ----------

------FIJAR, por adecuación a la presente, los honorarios de los Dres. J. E. P., A. P. A. y A. M. S., por sus labores de primera instancia, en las sumas respectivas de $ 8.500, de

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

$ 3.130 y de $ 3.130. ----------

------REGULAR los honorarios de los Dres. J. E. P. y A. P. A., por sus tareas profesionales de alzada, en las sumas respectivas de $ 4.450 y de $ 3.125.--

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

CARLOS A. VELAZQUEZ
PRESIDENTE

NATALIA I. SPOTURNO
JUEZ DE CAMARA

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____DE 2014 – SDE.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO