------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de abril del año dos mil quince, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro PETRIS y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique FLASS y Jorge Luis
FRÜCHTENICHT, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"C., M. D. c/ J., A. A.s/ COBRO DE PESOS"*** (EXPTE. N°: 191/14 CANO), venidos en apelación
a esta Alzada.----------
----Practicado a fs. 65 el sorteo establecido por el art. 271 de la Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico Provincial, antes Ley 2203, correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FLASS – PETRIS – FRÜCHTENICHT.-–-------
------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 48/51 vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------
----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FLASS dijo:----------
--A fs. 15/16 el Sr. M. D. C., con el patrocinio letrado del Dr. D. Á., inicia demanda de cobro contra A. A. J. para que le pague la deuda de $7.115,29, devengada a causa de un contrato de locación inmobiliaria comercial en el cual el actor era locador y la demandada locataria.----------
----------La suma total reclamada, obedecía a los siguientes rubros: 1) $1.700 por alquiler de junio de 2013; 2) multa diaria del 1% por atrasos en el pago; 3) $1.165,29 por servicios públicos impagos; 4) $3.400 por no haber notificado previamente la resolución contractual; 5) $ 2.550 por haber rescindido en el primer año del contrato. El actor acepta que se compense la deuda con lo entregado en concepto de garantía ($1.700) al comienzo de la locación.----------
----------Se corrió traslado de la demanda y la demandada no contesto, es por ello que, a fs. 22, el Sr. Juez de la anterior instancia la declaró en rebeldía.-------A fs. 48/51 vta. el Sr. Juez de la anterior instancia dicta sentencia n°69/2014 del 16 de octubre de 2014, por la cual, hace lugar a la demanda pero solo por $1.565,29. Concretamente rechaza los rubros "indemnización por preaviso" y "multa por resolución anticipada", en atención a que el inmueble había sido alquilado con fines comerciales y no de

vivienda familiar. Entiende el Sr. Juez de la anterior instancia que, el art. 8 de la Ley 23.091, de donde surgen la indemnizaciones reclamadas, está incluido dentro del Capítulo 2 “De las locaciones destinadas a vivienda” y como el destino del inmueble es comercial, queda excluido de dichas previsiones.---- ------A fs. 54 apela el actor y, concedido el recurso, expresa agravios a fs. 60/61.----------

------El recurrente solo que queja respecto al rechazo de la multa por preaviso y por resolución anticipada.----------

------Concretamente dice --que, si bien el art. 8 está inserto en el capítulo 2 referido a locaciones destinadas a vivienda familiar, el art. 29 bis extiende los efectos del art. 8 a los restantes destinos comerciales.----------

-Puesto a resolver la cuestión planteada encuentro que el art. 8, está incluido en el capítulo 2, titulado “De las locaciones destinadas a vivienda”. No obstante el art. 29 bis incorporada a dicha norma, por la Ley 24.808, expresamente dice: “La disposición contenidas en el artículo 8 resulta aplicable a los restantes destinos locativos previstos en la presente ley.-------

-----La ley 24.808 fue sancionada el 23 de abril de 1997 y promulgada el 14 de mayo de ese mismo año. El contrato de locación se celebró el 6 de noviembre de 2012, en consecuencia, se encuentra alcanzado por las previsiones de dicha norma.----------

------Conforme a lo expuesto, propongo al pleno se haga lugar a la apelación de la actora y, en consecuencia, se declare procedente la indemnización prevista en el art. 8 de la Ley 23.091. Así lo voto.----------

-----Resta referirme a las costas de esta segunda instancia, las cuales deberán ser impuestas a la demandada vencida en autos, conforme con el principio objetivo de la derrota, del cual no encuentro motivos para apartarme. Así lo voto.----------

------A IDENTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

----Habiendo el vocal que me precede detallado con suficiencia los antecedentes de la causa que arriba a esta Alzada en grado de apelación, desinsaculado a votar en segundo término conforme surge del decreto judicial obrante a fs. 65, procedo en este acto a emitir mi voto de conformidad con las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia

del Chubut.----------Apeló el actor C. la sentencia definitiva que luce glosada a fs. 48/51 y vta. quejándose en concreto porque el Juez "a quo" rechazó las sumas reclamadas oportunamente en concepto de indemnización por falta de preaviso e indemnización tasada por resolución anticipada previstas en el art. 8 de la Ley 23.091 por entender el sentenciante que dicha manda legal no resulta aplicable a las locaciones con destino comercial (ver pieza recursiva obrante a fs. 60/61).----------Es cierto que el Juez de la instancia de origen falló desestimando las sumas pedidas en el libelo de demanda en concepto de indemnización por falta de preaviso y la tasada que regula el art. 8° de la ley de locaciones urbanas 23.091 por considerar que dicha norma no resulta aplicable a las locaciones con destino comercial, y entender que dicha manda legal (art. 8°) se encuentra inserto en el Capítulo 2 de la ley que regula las locaciones con destino a vivienda, con cita de doctrina conforme a su criterio (fs. 49 vta. considerando segundo y fs. 50).----------

------Pero no lo es menos, que omitió aplicar el art. 29 bis de la Ley 23.091 que incorporado por el art. 1° de la Ley 24.808 expresamente dice que: "La disposición contenida en el art. 8° resulta aplicable a las restantes destinos locativos previstos en la presente ley", entre los que se incluye el contrato de locación obrante a fs. 4/6 de estas actuaciones.----------

----------Siendo ello así, le asiste razón al apelante, y no hay ninguna duda que la extensión de las indemnizaciones objeto de reclamo resultan procedentes. Es que las indemnizaciones fijadas por la ley de locaciones urbanas 23.091 en su art. 8 apartado 9 apuntan a la opción de la resolución anticipada con la que cuenta el inquilino, poniendo fin a la relación locativa. De manera que de ocurrir tal supuesto, debe abonar la indemnización que prevé la manda mencionada. El legislador de la materia supeditó el ejercicio de tal facultad al cumplimiento de las siguientes requisitos: 1) la ejecución del contrato por un lapso de 6 meses; 2) el deber de avisar al locador – preaviso- al menos con 60 días de anticipación y 3) el pago de una indemnización.----------

-----Llegado firme a la Alzada que la demandada hizo uso de tal facultad resolutoria anticipada, no acreditada la comunicación pertinente o preaviso,

resulta acreedor el actor de las indemnizaciones previstas en el art. 8 de la Ley 23.091, esto es $3.400 por falta de preaviso y $2.550 por resolución anticipada atento que dicha opción se ejercitó transcurrido 6 meses de vigencia del contrato de locación.----------

----Voy a coincidir con el colega anterior en la solución propuesta, debe accederse a las indemnizaciones previstas en el art. 8 de la Ley 23.091. Así lo voto.----------

--Respecto a las costas de esta segunda instancia, las mismas deberán ser impuestas a la demandada vencida en autos, conforme con el principio objetivo de la derrota en juicio, sustentado por el art. 69 del C.P.C. y C. del cual no encuentro motivos para apartarme. Así lo voto.----------

-----A la SEGUNDA cuestión, el Dr. Flass dijo:----------

----Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión, propongo al Pleno: 1) REVOCAR parcialmente la sentencia apelada en cuanto fuera materia de agravio. En consecuencia, la demandada deberá pagar a la actora las indemnizaciones derivadas del art. 8 Ley 23.091, reclamadas en la demanda. 2) IMPONER las costas de esta segunda instancia a la demandada vencida en autos (art. 69 del C. P. C. y C.). 3) REGULAR los honorarios profesionales del Dr. D. Á., por su actuación en esta Alzada, en el 7% con más el IVA si correspondiere del monto del proceso que se determine (arts. 13 de la Ley XIII N°: 4). Dejando establecido que si al momento de su cuantificación no alcanza la suma de 8 Jus, conforme los valores vigentes a la fecha de este pronunciamiento, los mismos deberán ajustarse a dicho importe en forma automática.----------**A IGUAL CUESTIÓN, el Dr. PETRIS dijo:----------** ------En atención a lo manifestado a los fines de analizar la primera cuestión, propongo: 1) REVOCAR parcialmente la sentencia recurrida en cuanto fuera materia de agravio. Debiendo la demandada abonar al actor las indemnizaciones previstas en el art. 8 de la Ley 23.091, esto es $3.400 por falta de preaviso y $2.550 por resolución anticipada, reclamadas en demanda. 2) IMPONER las costas de esta instancia al demandado vencido en la contienda (art. 69 del C.P.C. y C.). 3) REGULAR los honorarios profesionales del Dr. D. Á. por su actuación en esta instancia, en el 7% con más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4). En caso de resultar los honorarios, al momento de su

cuantificación, inferiores a 8 Jus, los mismos deberán ser automáticamente fijados en dicha suma conforme a los valores vigentes a la fecha del pronunciamiento de la presente sentencia.----------
----------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------
---

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

-----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

-----1) REVOCAR parcialmente la sentencia recurrida en cuanto fuera materia de agravio. Debiendo la demandada abonar al actor las indemnizaciones previstas en el art. 8 de la Ley 23.091, esto es $3.400 por falta de preaviso y $2.550 por resolución anticipada, reclamadas en demanda.----------

------2) IMPONER las costas de esta instancia al demandado vencido en la contienda (art. 69 del C.P.C. y C.).----------

----3) REGULAR los honorarios profesionales del Dr. D. Á. por su actuación en esta instancia, en el 7% con más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4). En caso de resultar los honorarios, al momento de su cuantificación, inferiores a 8 Jus, los mismos deberán ser automáticamente fijados en dicha suma conforme a los valores vigentes a la fecha del pronunciamiento de la presente sentencia.----------**5)** **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenichts de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C. -Ley XIII N°: 5 DJP.----------

CLAUDIO A. PETRIS **GÜNTHER E. FLASS**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIA DEFINITIVAS DEL AÑO 2015. CONSTE.