En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de julio del año dos mil dieciséis, 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 del Sr. juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y del Sr. juez de Cámara Dr. Fernando N., para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C., J. D. c/ F. D., F. s/ DESALOJO", expte. nro. 688/15,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de la ciudad de Sarmiento (expte. nro. 305/14), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 254) y autos de fs. 255 y 258/259, correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dr. Fernando N..

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 219/224? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la parte demandada (fs. 227, agravios fs. 234/242). Corrido el traslado de ley, fue contestado por la contraria (fs. 244/249). I. Antecedentes:

En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que el actor Sr. J. D. C. promovió formal acción de desalojo contra el Sr. F. R. F. D., así como contra cualquier otro ocupante del inmueble de su propiedad ubicada en calle Av. R. I. XX y L. de la ciudad de Sarmiento, solicitando el lanzamiento respectivo, con

costas a la demandada. Ofreció prueba. Formuló reserva del caso federal. A su turno, se presentó el demandado a contestar la acción impetrada en su contra. Cumplió con el imperativo impuesto por el ordenamiento procesal, negando hechos. Desconoció documental. Ofreció prueba. Pidió el rechazo de la demanda, con costas. En oportunidad se decretó la apertura a prueba. Ofrecieron las partes la que hace a su derecho. Producida que fue la misma, alegaron actora y demandada. Pasaron los autos para resolver.

La sentencia de grado hizo lugar a la demanda impuesta por el Sr. J. D. C. contra el señor F. R. F. D. dando por resuelto el contrato de locación celebrado entre ellos en fecha 11 de junio de 2012 y que tuviera por objeto el inmueble sito, Av. R. I. XX y L. de esta ciudad disponiendo la legitimidad de la tenencia recuperada por el Sr. J. D. C.. Impuso las costas al demandado. Reguló los emolumentos de los profesionales intervinientes.

II. Análisis de los agravios:

Contra el decisorio se alzó el demandado. En su cuestionamiento se queja por cuanto sostiene que la sentencia vulnera el principio de congruencia, ello en tanto afirma que en el modo en que fueran analizadas las constancias de autos se han tomado cuestiones que no fueron planteadas por las partes ni en la demanda ni en su contestación. Se agravia asimismo ya que se ha omitido considerar sus defensas, cuestiona la errónea interpretación y aplicación del derecho así como el deber de fundar las sentencias.

Es entonces que, adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, no resulta ocioso en el inicio recordar que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son

propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Adelanto que, con el fin de lograr un orden en el tratamiento de los distintos aspectos que son objeto de agravio en el marco de la impugnación formulada, habré de abordarlos en forma conjunta, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Volviendo ahora sobre las expresiones del apelante, resalta que el señor juez ha expresado en sus considerandos que el actor ha indicado de manera ambigua que la causal de desalojo lo era la falta de pago de los alquileres por parte del locatario, para luego señalar que la carta documento de fecha 28 de abril de 2014 no cumple el requisito que dispone el art. 5° de la Ley 23091 respecto de la intimación de pago, y que con los recibos que se glosan a fs. 53/54 se comprueban los pagos en concepto de alquiler efectuados por el Sr. F. D. por los meses de enero a abril de 2014. Luego, con la Escritura N° 172 de fecha 6 de agosto de 2014 se acredita que el locatario requirió al escribano E. E. guarde en concepto de depósito la suma de $ 10.036 para ser entregados al Sr. J. D. C. como pago de alquiler del mes de julio y con las Escritura N° 200 de fecha 29 de agosto de 2014 se acredita que el Sr. F. D. requirió al escribano E.

E. guarde en concepto de depósito la suma de $10.950 para ser entregados al Sr. J. D. C. como pago de alquiler por el mes de agosto. Sostiene también el señor juez que la intimación en los términos del art. 5° de la Ley 23091 se produjo con la comunicación de fecha 12 de junio (fs. 22), y que con el recibo de fs. 97 se acredita el pago por los períodos mayo y junio de 2014 con sus respectivos intereses, por lo que puede colegirse que ante la intimación el demandado cumplió con la obligación.

Entonces, si la *causa petendi* era la falta de pago del alquiler, quedó acreditado que no existió tal incumplimiento, introduciendo el señor juez de grado a los fines de hacer lugar a la demanda el tema del abandono del bien locado cuando aún se encontraba vigente el plazo para contestar demanda. Lo decidido, dice, se traduce en un fallo *extra petita* que vulnera el principio de congruencia.

Critica el recurrente la decisión por cuanto no ha considerado las defensas que esgrimiera. Manifiesta que en oportunidad de ejercerlas dejó expresamente invocada la *exceptio non adimpleti contractus* -o excepción de contrato no cumplido- la que tuvo como sustento la conducta del locador durante gran vida del contrato y en especial durante el año 2014, entre las que reitera el corte del suministro de agua potable que abastecía el local comercial, amenazas que dieron lugar a denuncias penales, pretender dar de baja la habilitación comercial del locatario, corte de servicios eléctricos, sobre lo que el juez *a quo* nada dijo para ir directamente al tema del abandono consignado en la información sumaria efectuada cuando se estaba contestando la demanda. Cuestiona de igual modo, como dije antes, la errónea aplicación e interpretación

del derecho, desde que de ninguna manera resultaban aplicables las disposiciones del art 1579 CC porque el contrato se encontraba vigente, y que la sentencia no respeta la letra del art. 34 inc. 4 del código procesal porque no se halla debidamente fundada al construir el juez un razonamiento ilógico que hace que el fallo no resulte una derivación razonada del derecho vigente.

Efectuado entonces el resumen de los puntos que agravian al apelante, adelanto que entiendo le asiste razón.

Así, y en lo que aquí interesa, resulta que el actor Sr. J. D. C. promovió demanda de desalojo contra el Sr. F. R. F. D.,
así como contra cualquier otro ocupante del inmueble de su propiedad ubicado en Av. R. I. XX y L. de la ciudad de Sarmiento, solicitando se disponga el lanzamiento de la totalidad de los ocupantes.

Invocando tal calidad, manifestó que al momento de incoar la acción se encontraba tanto el inmueble de mención como los muebles útiles contenidos en el mismo alquilado al demandado –quien explotaba el restaurante "Sarmiento"- en virtud los contratos de locación suscriptos con fecha 11/06/2012 y 01/07/2012.

Que, sin embargo, a poco tiempo de comenzar a explotar el referido comercio del rubro gastronómico el locatario comenzó a incumplir algunos términos del contrato, en especial a la satisfacción del pago del precio convenido, lo que justificó que le solicitara la devolución del inmueble, lo que el locatario aceptó pero nunca se concretó. Sostuvo que F. D. llegó al extremo de no abonar el alquile durante tres meses. Ello conllevó a que se viera en la necesidad de comunicarle formalmente el haber hecho uso de la cláusula resolutoria prevista en el contrato. A partir de allí

se sucedió un intercambio de numerosas misivas, todas ellas con resultado negativo. Sostuvo que ello no podía ser tolerado, dado que le ocasionaba perjuicio evidente, sin contar que de julio a noviembre el comercio mantuvo sus puertas abiertas al público sin contar con la debida habilitación, habiendo denunciado dicha situación al Municipio. Señalo la imposibilidad alguna de aceptar la reconducción o continuación de la locación concluida.

Por su parte, el demandado negó los hechos invocados en la demanda. Destacó la inconducta del locador, en particular desde abril de 2014, a través de hechos que violentaron su obligación legal por tal carácter, impidiendo el normal uso y goce pacífico del inmueble locado. Dijo que aquel en forma caprichosa pretendió dar por concluido el contrato sin fundamento alguno. Refirió con detalle los pagos efectuados. Invocó la defensa de la *exceptio non adimpleti contractus* en virtud de la gravedad de la mencionada inconducta del locador, destacando diversos hechos por los cuales la calificó del tal. Asimismo, hizo referencia a la teoría de los actos propios, sin perjuicio de las defensas que articulara, manifestando que cualquier anormalidad convencional que pudiera haber existido quedó purgada desde que el locador percibió los pagos que detallara.

En orden a resolver el recurso interpuesto, llama mi atención en principio la contradicción en que incurre el actor al invocar reiteradamente la calidad de propietario del inmueble objeto del contrato de locación, aspecto este que no solo se verifica en el cuerpo de la demanda impetrada, sino en las misivas a las que hace referencia y que trascribe en el marco de la misma, igualmente agregadas, cuando a la vez señala expresamente que al tiempo de interponer la acción se

encontraba tramitando el juicio de prescripción adquisitiva sobre el mismo. Sin perjuicio de ello, cierto es que el locador, y tal calidad ostentaba el actor, está legitimado para incoar el desalojo, razón por la cual es propio concluir que la prueba instrumental ofrecida por éste, y proveída favorablemente –aún con la restricción que establece el art. 697 del ordenamiento ritual aplicable al caso en orden a la causal en que se fundara la acción– resulta claramente inconducente.

Continuando el análisis, advierto que pese a la vaga referencia a los incumplimientos del locatario en relación con su obligación de pago, los cuales no fueron individualizados para los períodos anteriores a abril de 2014, el locador despachó carta documento (fs. 18) en fecha 24 de ese mes en la que rescindió unilateralmente el contrato de locación e intimó la restitución del inmueble con todos los bienes que dijo le pertenecían. Justificó lo expuesto en razón del "reiterado incumplimiento en afrontar el pago mensual de los alquileres" por parte del locatario.

Ahora bien, en relación con tal actitud del locador, a la vista de los recibos de pago acompañados por el locatario y agregados a fs. 53/56 de autos, los que no fueron desconocidos, es claro que ningún derecho amparaba al primero para la mentada rescisión y pedido de restitución, la que en consecuencia deviene totalmente arbitraria y violatoria del principio de la buena fe que debe regir en los contratos en general, y en particular de las obligaciones impuestas al locador. De allí que igual suerte correrá la letra de las sucesivas misivas enviadas por éste con posterioridad y que hicieran referencia a
aquella primera que mencioné en el párrafo anterior (fs. 20, 22, 24, 25 y 27), sobre que las que habré de volver.

Asimismo, acompañó el demandado –no así el actor– y obra agregado en autos, recibo expedido y suscripto por la letrada patrocinante del último (fs. 97) en que consta la percepción de los alquileres de los meses de mayo y junio de 2014, incluyendo aún los intereses que le fueran cobrados. Se hace referencia allí a que el locatario ha manifestado su voluntad de hacer entrega del bien locado a la mayor brevedad posible, lo que resulta sugestivo en el contexto de las cartas documentos que ambas partes se remitían por entonces (ver fs. 23) y desde que en tal acto abonara los alquileres, más aún cuando el recibo de mención no ostenta su firma, sino tan sólo la de la letrada.

Destaco que fue el mismo locador el que requirió que los pagos se hicieran allí (fs. 22), en carta documento que despachara en fecha 11 de junio de 2014. Nuevamente hizo referencia aquel en la oportunidad a la cláusula 11° del contrato de locación, y nuevamente lo hizo en forma improcedente, más allá de que el juzgador lo entendiera distinto en la sentencia. Y es que para el momento en que fuera remitida la misiva no existían dos períodos de alquiler impagos. En efecto, en la cláusula 4° del contrato referido pactaron las partes el período de pago entre el 1° al 15 de cada mes, entonces si se despacho en fecha 11 del mes de junio, solo se debía el correspondiente a mayo. A esta altura es claro que lo manifestado en su responde de demanda por el accionado se identifica con la realidad de los hechos. No puede desconocerse que el locador desplegó una conducta notoriamente ajena a derecho.

Obran también agregadas en autos las constancias de pago de los meses de julio, agosto y septiembre de 2014, pagos que debieron instrumentarse a través de depósito efectuado al escribano E. E. y cuyos montos fueron entregados al locador por este último,

oportunidad en que se labró Escritura N° 272 (fs. 64). Obran recibos que dan cuenta del pago de capital e intereses por concepto correspondiente a los alquileres de dichos meses (fs. 65, 67 y 68) extendidos por el locador.

A continuación fue promovida la acción de desalojo. Si bien en apariencia para entonces se adeudaban los meses de octubre y noviembre, adviértase que la acción fue impetrada con fecha 11 de diciembre de 2014 según cargo impuesto en la misma, no dando cumplimiento en forma previa el actor con la intimación prevista en el art. 5° de la Ley 23091, lo que la tornaba improcedente.

Más allá de ello, se evidencia que para entonces la situación entre la partes era insostenible, lo que justifica el planteo defensivo que formulara el demandado a través de la *exceptio non adimpleti contractus* (ver denuncias de fs. 57 y fs. 61/62).

Aún con todo, surge de estos actuados que el proceso siguió adelante aún cuando el objeto constituido por la pretensión de desalojo –reitero improcedentemente demandado– carecía de virtualidad por haber desocupado voluntariamente el inmueble el locatario, tal como surge de las actuaciones obrantes a fs. 109/11 y 117/118, concluyendo en un decisorio que no se ajusta al objeto demandado, sino que hace lugar a la acción en virtud de una
causa no planteada por las partes, violando así el principio de congruencia procesal, tal lo expresa el apelante.

Es por todo lo expuesto que concluyendo, por un lado la acción fue incoada sin que se diera cumplimiento al imperativo legal contenido en el art. 5° de la Ley 23091, y amén de ello el desalojo objeto de la misma perdió todo sentido cuando el locatario desocupó el

inmueble, lo que desde luego es apenas una miscelánea frente a lo manifestado en primer término.

Que en consecuencia, el solo hecho de haber promovido acción sin derecho y la consecuente sentencia que es dictada con fundamento en causa distinta a la demandada, violando el principio de congruencia y así el derecho de defensa de la parte demandada, tornan procedente el acogimiento del recurso interpuesto y así es que habré de resolver.

Resta resolver lo atinente a las costas, las que corresponde sean readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del CPCCh, las que impondré en consecuencia en ambas instancias al actor vencido. Difiero la regulación de los honorarios profesionales de la instancia de grado y de esta alzada para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartido mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y en consecuencia revocar el fallo de grado en todas sus partes, el que quedará redactado como sigue: "1)Rechazar la demanda de desalojo impetrada por Sr. J. D. C. contra el Sr. F. R. F. D. en todas sus partes, atento a los considerandos respectivos. 2) Costas de la acción al actor vencido (art. 69 CPCCCh)".

2) Las costas de la alzada se imponen al actor vencido (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de honorarios de ambas instancias para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

La sentencia definitiva nro. 95/2015 del Juzgado Civil, Comercial, Rural y de Minería nro. 1 de la Circunscripción judicial de Sarmiento, dispuso hacer lugar a la demanda impuesta por el Sr. J. D. C. contra

el señor F. R. F. D. dando por resuelto el contrato de locación celebrado entre ellos en fecha 11 de junio de 2012 y que tuviera por objeto el inmueble sito en av. R. I. XX y L. de esta ciudad, disponiendo la legitimidad de la tenencia recuperada por el Sr. J. D. C., e imponer las costas al demandado.

Reguló los honorarios de la Dra. K. A. en veinticuatro jus (24 jus) equivalente a la suma de pesos catorce mil doscientos diecisiete con doce centavos ($14.217,12) y los del Dr. M. M. en veinte (20) jus equivalente a la suma de pesos once mil ochocientos cuarenta y siete con sesenta centavos ($11.847,60) con más el impuesto si correspondiere y a solventar en diez (10) días desde que la sentencia tome estado firme o ejecutoriado, teniendo en cuenta el mínimo de ley (fs. 219/224).

Contra la misma se alzó el demandado a fs. 227, expresando sus agravios a fs. 234/242.

En su primera queja sostiene que violentó la sentencia el principio de congruencia: el juez de grado dice que el desalojo fue por falta de pago de los alquileres. Con relación a la intimación de fecha 28/4/2014, no cumple el requisito de la Ley 23091, art. 5.

Además, fueron comprobados los pagos (fs. 53/54), el juez dice que hubo abandono cuando se encontraba vigente el plazo para contestar demanda. Dice que vulneró el derecho de defensa al no atender las defensas esgrimidas por el demandado. Segundo agravio: no consideró el juez *a quo* defensas como la turbación en la propiedad locada.

Cuestiona por errónea aplicación del derecho: no procede la aplicación del art. 1579 del CC porque el contrato se encontraba vigente.

Carece de fundamento la sentencia.

Son contestados los agravios a fs. 244/249.

Análisis:

En principio, he de indicar que la acción de desalojo -según la doctrina y jurisprudencia- tiene por objeto y alcance asegurar el libre uso de la propiedad a quien tiene derecho a ella (ver Marcelo López Mesa, "Cód. Proc. Civil…", t.V, pág. 427, ed. La Ley-2012).

A la luz de este entendimiento básico, señalaré las actuaciones realizadas en el presente expediente.

A fs. 4/9 con fecha diciembre/2014 presentó demanda y fue tenida por promovida la acción el 2 de febrero de 2015 y ordenado el traslado. El 19 de febrero de 2015 el actor Juan Carrasco denuncia el abandono del bien inmueble locado pidiendo la comprobación del hecho y su restitución; el juez de grado ordenó que estese a lo dispuesto en el art. 701 del Código Procesal, no obstante el accionante no readecuó la demanda a la situación que había denunciado dándose así origen a dos planteos diversos en el trámite en el mismo expediente. La conducta que debió adoptar el actor fue la que ordenó el juez, absteniéndose de notificar una demanda cuyo objeto que era el desalojo, había variado en la causal y requería el procedimiento previsto en el ritual.

A tal punto era conocida por el actor la situación de abandono del inmueble que la cédula de notificación de la demanda no se efectuó en el domicilio contractual del inmueble objeto de recupero por el locador donde se habían cursado las intimaciones epistolares, sino en otro (ver fs. 37 y fs. 18 a 27).

No obstante ello, contesta demanda el accionado en los términos que fuera incoada, aun habiendo abandonado previamente el inmueble y sin dar cuenta de ello que a

la fecha de dicho acto procesal ya no se encontraba en posesión del mismo, de lo que surge de la información sumaria tramitada en el mismo (fs. 109/110).

Para finalizar y en cumplimiento de lo ordenado a fs. 36 ("cumplimentar lo dispuesto en el art. 701 del CP"), aunque no lo hizo el actor a fs. 118, se ordena la entrega del inmueble en cuestión.

Es insoslayable en esta etapa de revisión señalar que existió una inconducta procesal genérica consistente en el proceder contrario a los deberes de lealtad, probidad y buena fe por ambas partes.

El actor no cumplió con el despacho saneador y ordenador dictado por el juez *a quo* (conforme facultades del art. 34 CPr) y el demandado ocultó también al contestar demanda la realidad, continuando ambas partes innecesariamente con el litigio. Pleito que debió haber concluido conforme las directivas del art. 701 del código ritual, lo que además aconteció, se verificó el abandono y se entregó el bien inmueble, y los otros cuestionamientos, planteos y pruebas producidas, por las partes exorbitaron ese marco legal y extendieron el conflicto.

Agregando que dicha figura, la inconducta procesal genérica, se refiere a conductas obstruccionistas o dilatorias del proceso, que dejan de ser la manifestación de una habilidad o capacidad defensiva de la parte y que merecen ser advertidas, a ello me limito en orden a las facultades previstas en los arts. 34, inc.5, ap.d, y 35 del CPr.

Finalizando, señalo: "…La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha declarado que si lo demandado carece de objeto actual su decisión es inoficiosa (Fallos: 253:346), porque no corresponde pronunciamiento alguno cuando las nuevas circunstancias han tornado inútil la

resolución pendiente (Fallos: 267:499; 272:130, 167; 274:79; 285:353; 286:220; 293:42), puesto que falta uno de los requisitos indispensables para la viabilidad del recurso. Esto impone al tribunal atender a las circunstancias existentes al momento de su decisión, aún cuando sean sobrevinientes a la interposición del remedio recursivo (Fallos: 322: 2953 y sus citas)". En el caso no fueron circunstancias sobrevinientes, sino que careció de objeto la demanda originaria: inmediatamente después de presentada y la resistencia del deudor, se hizo el abandono del inmueble en la fecha anterior a la contestación.

Según la doctrina cuando el actor logra que se le entregue el inmueble en forma definitiva y la tenencia del inmueble objeto del juicio, como ocurrió en la especie, hace desaparecer el objeto de la pretensión de desalojo, tornando este proceso en una cuestión abstracta (ob. citada, pág. 478), lo que ocurrió a fs. 118 y así debió haberse declarado en la instancia de grado. Sin perjuicio de las acciones por daños y perjuicios que las partes pudieran considerar en otro proceso por el vínculo contractual que las unió.

Si bien, torna innecesario el estudio de las consideraciones efectuadas por la recurrente, pues más allá del acierto o error en las formulaciones que sustentaron su apelación contra la sentencia dictada por el señor juez de grado, lo cierto y concreto es que en la particular situación de la causa, todo pronunciamiento sobre la cuestión planteada resultaría inoficioso al no decidir un conflicto litigioso actual y que tampoco lo era al momento de la sentencia definitiva en estudio.

Como regla, este tribunal solo puede ejercer sus atribuciones jurisdiccionales cuando se somete a su decisión un caso concreto, cuya lesión a los derechos

invocados sea actual y sus efectos puedan prolongarse en el tiempo. No cabe sino concluir en que la cuestión, dentro del marco de esta acción, es abstracta y resolver conforme con el art. 701 cit., y así lo declaro.

Siguiendo la doctrina señalada, el caso amerita el apartamiento del principio de la derrota contenido en el art. 69 CPr, por lo cual corresponde se impongan las costas de ambas instancias por su orden (ob. cit., pág.
479) y art. 282 del ritual.

A la segunda cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

1) Revocar el fallo de la instancia de grado. Declarar abstracta la cuestión.

2) Costas de ambas instancias se imponen por el orden causado, según considerando respetivo.

3)Diferir la regulación de los honorarios de los letrados en ambas instancias al momento del acuerdo.

A la primera cuestión, el Dr. N. dijo:

Llegan los presentes actuados con sentencia de desalojo obrante a fs. 219/224, por la que se hace lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la parte actora J. D. C. contra el demandado F. R. F. D., dando por resuelto el contrato de locación celebrado entre las partes en fecha 11 de junio de 2012, que tuviera por objeto el inmueble ubicado en la av. R. I. XX y L., de la ciudad de Sarmiento. Impone las costas al demandado y regula los honorarios.

Conforme deviene de los dos votos de mis colegas preopinantes, los mismos cumplimentan el examen de las cuestiones planteadas y las traídas a la alzada y sin perjuicio de las diferencias por las que mandan a la integración del tribunal con el suscripto, uno y otro conforman una premisa que constituye mayoría, que la disposición de desalojo carecía de virtualidad ante la desocupación del inmueble por el locatario como lo observa el segundo voto de la Dra. García Blanco, o como

con igual sentido jurídico lo expone el Dr. Hayes –el desalojo perdió sentido por la entrega del bien– con lo que todo pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión resultaría inoficioso.

No obstante discuerdan en la forma del pronunciamiento, quedando en claro que como también señala el colega de segundo voto, el pleito debió haber concluido conforme con las directivas del art. 701 del Código ritual, pues se verificó el abandono y se entregó el inmueble.

Coincido en consecuencia que el pronunciamiento respecto al fondo de la cuestión resulta abstracto, con lo que se revocará la sentencia en tal sentido y conforme con el art. 701 citado, tener por entregado el inmueble al locador con carácter definitivo, imponiéndose las costas en ambas instancias por su orden (art. 69, 2da.parte Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico).

A la segunda cuestión, el Dr. N. dijo:

Corresponde el consecuencia el pronunciamiento propuesto en segundo voto por la Dra. García Blanco, regulando los honorarios al momento del acuerdo.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia del Dr. Hayes, la siguiente

SENTENCIA:

1) Revocar el fallo de la instancia de grado de fs. 219/224 y declarar abstracta la cuestión.

2) Costas de ambas instancias por el orden causado.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia a la Dra. K. A. A. en la suma equivalente a veinte jus (20 JUS) y al Dr. M.F. M. en la suma equivalente a veinte jus (20 JUS), con más el IVA si correspondiera.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada a la Dra. K. A. A. en el veinticinco por ciento (25%) y al Dr. M. F. M. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

GRACIELA MERCEDES GARCIA BLANCO
Presidenta

FERNANDO N.
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2016
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO Secretaria de Cámara