En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de octubre del año dos mil diecisiete, 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, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, y asistencia de las Sras. juezas de Cámara Dra. María Fernanda Zanatta y Dra. Graciela Mercedes G. Blanco, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"K., L. M. c/ G., E. O. y B., E. E. s/ DESALOJO", expte. nro. 252/17,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 2588/16), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 102), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dra. Graciela Mercedes G. Blanco.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 76/80? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

La sentencia de fs. 76/80 hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por la Sra. L. M. K. contra E. O. G. y la condenó a abonar las costas del proceso. Tuvo por desistida la acción instaurada respecto del ocupante del inmueble E. E. B.

1. Los recursos.

La codemandada E. O. G. apeló la sentencia a fs. 81.

A fs. 83 el juez *a quo* concedió el recurso.

A fs. 96/98 obran glosados los agravios, que no fueron contestados por la contraria.

2. Agravios:

La parte demandada cuestiona que el juez *a quo* no haya merituado la defensa planteada. Sostiene que la

consignación de las llaves del inmueble no implica un reconocimiento del derecho de la actora como fuera entendido por el magistrado, sino que la demandada ante la omisión por parte de la actora de realizar los arreglos necesarios para el uso y goce del bien, resolvió el contrato de locación con anterioridad a la interposición de la demanda. Señala que el magistrado yerra al expresar que hubo desalojo por falta de pago y resistido por la Sra. G., pues ante la ausencia de respuesta por parte de la propietaria a los reclamos cursados y ante la imposibilidad de habitar el bien se le hizo entrega del mismo. Niega haber dilatado el proceso o efectuado maniobras maliciosas, afirma que esgrimió su defensa conforme ocurrieron los hechos. Hace hincapié en que la consignación de las llaves no supone reconocer que le asiste derecho a la actora, en tanto el fin del contrato era de imposible cumplimiento por no poder habitarse el inmueble locado, lo que fue puesto en conocimiento de la actora en forma previa a la notificación de la demanda.

A través del segundo agravio acusa de desatención de los principios de la sana crítica. Afirma que no existió desalojo, en tanto y en cuanto el contrato ya se encontraba rescindido y notificado a la actora. Entiende que el hilo argumental del fallo carece de fundamentos, resultando imposible seguir el curso del razonamiento que efectuó el juez *a quo* para endilgarle una inexistente conducta dilatoria a la Sra. G.. Señala que el fallo presenta diversas deficiencias en la motivación en lo que atañe a la valoración de la prueba y carece de fundamentación adecuada, resultando arbitrario e inválido como acto jurisdiccional.

Como tercera queja, la recurrente afirma que el magistrado efectuó un razonamiento erróneo, toda vez que no analizó las pruebas aportadas por la parte demandada, por cuanto descalificó el acta confeccionada por una escribana y las fotos aportadas como meras

manifestaciones, que fueron negadas por la actora. Entiende que se encuentra comprometido el derecho de defensa en juicio, por cuanto se advierte arbitrariedad e imparcialidad en la sentencia, violatorio del derecho de igualdad. Cita el art. 8 de la Convención Americana y asevera que no se han respetado las garantías del debido proceso allí contenidas. Por último solicita la revocación del fallo por ser incongruente y contrario a derecho en tanto considera que la consignación de las llaves puso fin al proceso, tornando innecesario un fallo. Entiende que el objeto del proceso de desalojo es el reintegro del bien locado, y este ya se encontraba cumplido. Sostiene que a efectos de reclamar acreencias la actora debería hacerlo por medio de un juicio ordinario en el cual ambas partes diriman sus derechos en un pie de igualdad.

3. Antecedentes.

En lo que aquí interesa, la actora, Sra. L. M. K., y la codemandada Sra. E. G. celebraron contrato de locación del inmueble sito en calle mitre N° 671 Piso 1° Departamento "A" en fecha 09 de noviembre del año 2015 (obrante a fs. 9/13).

Con fecha 26 de Julio de 2016, la actora, inició juicio de desalojo contra la Sra. E. G. y contra el Sr. E. E. B. por falta de pago de los alquileres correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2016 y de los servicios pactados (fs. 1/18). Acompañó carta documento por la que intimó al pago de las sumas debidas y se rescindió el contrato de fecha 26/6/2016 y 15/7/2016, respectivamente

El día 11 de agosto de 2016 se notificó el traslado de la demanda (fs. 24/25) a la codemandada Sra. E. G. en el domicilio contractual constituido.

No obstante, el día anterior, 10 de agosto (ver cargo impuesto a fs. 45), se presentó en la causa, solicitó participación y consignó las llaves del

inmueble requiriendo el rechazo del desalojo por improcedente.

Efectuó su relato de los hechos. Habría dejado el inmueble locado por pérdida de agua en la ducha y lavatorio del baño, que dice haber puesto en conocimiento de la locadora sin obtener la reparación de los mismos. Resaltó que no es cierta la falta de pago que aduce la locadora, pues mal se puede abonar lo que no se puede utilizar.

Acompañó prueba documental consistente en 8 cartas documentos, de las cuales la actora solo reconoció las que remitió a la demandada y la individualizada como letra b de la documental acompañada por la demandada y que refiere a la comunicación de que se encontraba en Buenos Aires y a su regreso permitiría la reparación de las pérdidas del baño (ver fs. 39, 44vta. y 48vta.). Ofreció prueba testimonial e inspección ocular que fueron rechazadas en atención a la causal del desalojo invocada en la acción (art. 697 CPr.).

A fs. 48/49, la actora, al contestar el traslado de la documental acompañada, solicitó que se abra a prueba la causa y de acuerdo al art. 701 del CPr. se haga entrega del inmueble previa constatación del estado del mismo desistiendo de la acción contra el Sr. B., quien revestía el carácter de ocupante del inmueble (cláusula quinta del contrato de locación agregado a fs. 9/13).

Diligencia que ordenada a fs. 50vta. se cumplimentó a fs. 54, el 13/10/16. Se abrió a prueba la causa a los fines de agregar la documentación acompañada e intimar a la demandada que presente recibos de pagos de alquiler adeudados y de servicios.

Surge que la demandada abonó los cánones locativos hasta el mes de abril de 2016 y las facturas de la SCPL hasta el mes de mayo de 2016 (fs. 65/68)

El juez dicta sentencia, tiene a la actora por desistida en la acción instaurada contra del ocupante del inmueble codemandado Sr. E. E. B..

Hace lugar a la demanda de desalojo promovida contra la Sra. E. O. G.. Condena en costas a la perdidosa.

4. Tratamiento de los agravios:

A fin de ingresar al análisis de las cuestiones sometidas a debate, y sin atender a todos los argumentos esbozados, sino solo los esenciales y decisivos para fallar la causa, adelanto que asiste razón a la recurrente.

En tal sentido señalo que la acción de desalojo tiene por objeto y alcance asegurar el libre uso de la propiedad a quien tiene derecho a ella. La jurisprudencia ha expresado: "el proceso especial de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible (art. 680, 1er. párr. últ. parte, del Cód. Procesal).

Quedan excluidas del ámbito de la acción de desalojo, todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa (ver Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo”, ed. La Rocca, p. 318 y sgtes.).

Cabe recordar que la actora fundó la acción en la falta de pago de los alquileres y la demandada, sin negar tal situación, antes de ser notificada del traslado de la demanda y en virtud de la notificación que la propia actora le efectuara respecto del inicio de los presentes, tomó participación y entregó las llaves de la propiedad reclamada.

Aún cuando la consignación de llaves, debió efectuarse mediante el procedimiento correspondiente, lo cierto es que la actora no la cuestionó y solicitó que previa constatación se le entregara el inmueble.

A tenor del objeto de la pretensión y las posiciones asumidas por las partes, no es cierto que debía determinarse si la locataria había dejado de abonar los alquileres, pues fue dicho por la actora y reconocido por la demandada, dando explicación de su proceder.

De allí que la falta de pago no fue cuestión controvertida y el objeto del proceso se dirimió por la propia actitud de las partes tornado abstracto el tratamiento de la cuestión, como bien lo señaló el sentenciante en el considerando 1.

A no dudar que la entrega de las llaves constituye un allanamiento a la pretensión de recupero del actor, exterioriza de manera concreta la voluntad de restituir el bien reclamado. Tal hecho era el único hecho extintivo, o modificativo que debió valorarse en el marco del presente proceso.

La Corte dijo: "donde no hay discusión real entre el actor o el demandado, ya porque el juicio es ficticio desde su comienzo, o porque a raíz de acontecimientos subsiguientes se ha extinguido la controversia o ha cesado de existir la causa de la acción, o donde las cuestiones a decidir no son concretas o los sucesos ocurridos han tornado imposible para la Corte acordar una reparación efectiva, la causa debe ser considerada abstracta" (Fallos 193:524).

En tal sentido, se ha resuelto que el proceso de desalojo queda sin contenido sustancial con motivo de la entrega del inmueble durante el trámite del proceso, antes de dictarse sentencia, convirtiéndose en cuestión abstracta, pues "no parece sensato ni exigible condenar a desalojar a quien ya no ocupa el bien, cualquiera fuese la causa" (ver Kenny, Héctor Eduardo, "Proceso de desalojo", ed. Astrea p 316).

En el caso, la declaración de falta de pago de los alquileres resultó ajena al objeto procesal, y de allí que deba revocarse la sentencia, pues habiendo acompañado las llaves y entregado el inmueble –único

objeto de la acción-, es innecesario el dictado de la sentencia (aut. y obra cit., p. 234, íd esta Sala en S.D. CyC Nro. 35 y 57/2016).

En consecuencia, propongo hacer lugar al recurso interpuesto y revocar la sentencia declarando abstracta la cuestión.

4. Costas y honorarios:

Atento a la modificación que propongo las costas y honorarios deben readecuarse en cumplimiento de lo normado por el art. 282 del CPr.

Aun cuando no desconozco la presentación de la demandada antes de ser notificada a fin de hacer entrega de las llaves, las costas de la primera instancia deben imponerse a su cargo, toda vez que fue su conducta la que dio lugar al proceso no pudiendo obligarse a cargar con los gastos necesarios para el reconocimiento de su derecho a quien se vio obligado a litigar para ello. Es que a tenor de las cartas documentos agregadas en la causa, habiendo rescindido el contrato y reclamadas las llaves (fs. 16) diez días después puso a disposición las llaves en su domicilio sin consignarlas judicialmente, transcurrido el plazo otorgado por la actora estando en mora a la fecha de promoción de la acción.

Las costas de esta instancia las impondré por el orden causado.

Mantendré la regulación de honorarios profesionales por la tarea realizada en la primera instancia por estar ajustado a derecho según las constancias de la causa.

Regular honorarios a favor de la Dra. S. G. V. en el 35% a calcular sobre los que le fueron regulados para la primera instancia de conformidad a lo previsto por el art. 13 de la ley arancelaria. En todos los casos deberá adicionarse la alícuota del IVA si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:
Propongo:

1) Revocar el fallo de fs. 76/80 y declarar abstracta la cuestión.

2) Imponer las costas de primera instancia a la demandada vencida y las de esta instancia por su orden.

5) Regular los honorarios en la forma propuesta.

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. 81, agravios fs. 96/98).

I. Antecedentes:

En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que la actora Sra. L. M. K. promovió formal acción de desalojo por falta de pago de alquiler, impuestos y tasas y contribuciones contra la Sra. E. G. y contra el Sr. E. E. B.. Ofreció prueba. Formuló reserva del caso federal. A su turno, se presentó la demandada G.. Consignó llaves. Ofreció prueba. Desistió la actora de la demanda impetrada contra el Sr. B.. Producida que fue la prueba, pasaron los autos para resolver.

La sentencia de grado tuvo a la actora Sra. L. M. K. por desistida en la acción instaurada en contra del ocupante del inmueble y codemandado Sr. E. E. B.. Hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por la Sra. L. M. K., y en consecuencia condenó a la Sra. E. O. G., según considerando pertinente. Impuso las costas a la demandada perdidosa. Reguló los emolumentos de los profesionales intervinientes.

II. Análisis de los agravios:

Contra el decisorio se alzó la parte demandada cuestionando en sus agravios que se hiciera lugar a la demanda de desalojo instaurada, los que tendré presentes y sobre cuyo mérito me expediré en oportunidad.

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).

Sostengo a la par que las limitaciones impuestas al juez, en cuanto a los hechos, no rigen tratándose del derecho, porque aunque las partes no lo invoquen o lo hagan en forma errónea, al juez corresponde calificar la relación sustancial en litis y determinar la norma jurídica que rige. Así, "en virtud del principio *iura novit curia* los jueces se encuentran facultados para calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep. ED, 28-459, n° 16; íd., 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED, 212-107).

Adelanto asimismo que los cuestionamientos que conforman los agravios serán tratados 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; 347209; 345-154; 347-197 entre otros).

He de destacar ante todo 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).

Así, advierto al momento de resolver que según aún antes de notificarse formalmente de la demanda impetrada, mas habiendo tomado conocimiento de la misma, se presentó espontáneamente la accionada en el proceso consignado las llaves del inmueble objeto del juicio.

Debe tenerse presente que una acción judicial, aun cuando se trate de un reclamo concreto y no de una mera opinión consultiva, y sea presentada por quien se encuentra legitimado para ello, no puede ser llevada a conocimiento del tribunal en cualquier momento. Puede ocurrir que el conflicto exista y sin embargo no tenga actualidad, ya sea porque la cuestión a determinar pertenece a un futuro meramente hipotético o porque durante el transcurso del proceso la situación fáctica o jurídica se modifique de tal manera, que torne estéril la intervención judicial.

Este aspecto temporal que define al caso judicial está dado por la necesidad de que la cuestión ventilada ante la judicatura tenga un interés actual, rechazándose aquellas que resultan prematuras o que pierden todo interés durante el transcurso del pleito por haber cesado los hechos que le dieran origen.

Aquí se ha verificado ese segundo supuesto, es decir que habiéndose pretendido el desalojo del demandado del inmueble que ocupara, y habiéndolo hecho éste según las constancias que antes individualizara es claro que el nudo del litigio ha desaparecido.

Hace ya cuarenta años, Bidart Campos señalaba que el pasado que ni siquiera se prolonga en consecuencias tangibles, no es susceptible de regulación por vía de sentencia (BIDART CAMPOS, Germán J., "Régimen Legal y Jurisprudencial del Amparo", p. 431, EDIAR, Bs. As., 1969.). En otras palabras, si la sentencia carece de sentido por haber cesado la controversia, por haber desaparecido el factor generador o desencadenante del pleito, o por carecer de efecto jurídico la resolución que dicte el tribunal, resulta lógico concluir que

cualquier decisión judicial al respecto ya no significaría la solución de un caso ni la determinación de un objeto, por cuanto éste ha desaparecido (VANOSSI, Jorge Reinaldo A., "Jurisdicción y Corte Suprema ante los casos abstractos", Revista Jurídica de Buenos Aires, 1963, I-IV, p. 132).

Coincidentemente, nuestra Corte Suprema ha señalado que el poder de juzgar ha de ejercerse en la medida en que perdure una situación de conflicto de intereses contrapuestos en el marco de una controversia, lo que impide su ejercicio cuando esas circunstancias ya no existen. (Fallos 311:787, 328:2440, etc.)

En efecto, se han materializado en el particular circunstancias sobrevinientes que tornan inútil la resolución pendiente, razón bastante que me lleva a coincidir con la postura de mi estimada colega preopinante, en que el pronunciamiento respecto al fondo de la cuestión resultó abstracto.

Ahora bien, la mera circunstancia de que una cuestión se torne abstracta no constituye obstáculo para decidir la suerte de las costas, debiendo para ello necesariamente examinar en el caso concreto cuales han sido las causas que condujeron a ese desenlace, ponderando en qué medida la conducta de cada una de las partes pudo haber proyectado influencia para que la controversia original finalice de esa forma. En tal contexto, debe tenerse en cuenta que la consignación de las llaves se llevó a cabo habiéndose iniciada ya la demanda de desalojo, más ello no significa que se haya verificado un allanamiento a la pretensión del demandante. Es que, si así hubiera decidido por el demandado, y puesto en práctica procesalmente, pues podría hoy eximírselo eventualmente de las costas el proceso, ello en mérito a las disposiciones del código de rito. No siendo así, es claro que el accionante tuvo razón para litigar y consecuentemente las costas deben ser soportadas por el demandado.

Por los fundamentos expuestos, y sin perjuicio de que las costas deben ser readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual, confirmaré la imposición de las mismas al demandado en la primera instancia, mientras que las de esta alzada lo serán en el orden causado (art. 69 CPCCCh), fundando dicha decisión en lo que aquí ha sido resuelto. Difiero la regulación de los honorarios profesionales para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de compartir mis distinguidas colegas de Sala mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

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

2) Confirmar la imposición de las costas de primera instancia a la demandada. Las costas de la alzada se imponen en el orden causado (arts. 69 y 282 CPCCCh).

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

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. G. Blanco no emite su voto.

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

1) Revocar el fallo de la instancia de grado de fs. 76/80 y declarar abstracta la cuestión.

2) Confirmar la imposición de las costas de primera instancia a la demandada.

3) Costas de la alzada en el orden causado.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a la Dra. S. G. V. en el treinta y cinco por ciento (35%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARÍA FERNANDA ZANATTA
Jueza de Cámara

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Presidente

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2017
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARCELO ANDRÉS NICOTERA
Secretario de Cámara