En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil diecinueve, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dr. Fernando Nahuelanca, y asistencia de la señora jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C. A. SA c/ PROVINCIA DEL CHUBUT y MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ DESALOJO", expte. nro. 491/18**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 2220/16), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y C. (fs. 125), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Silvia Noemí Alonso y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 95/99vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Alonso dijo:

1. El fallo de primera instancia. Los agravios:

El juez de grado hizo lugar a la demanda promovida por C. A. S.A. y condenó a la provincia del Chubut, a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y/o a cualquier otro ocupante a desalojar, en el término de diez días el inmueble sito en calle Ameghino n° X esquina Belgrano de esta ciudad, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública, impuso las costas a las demandadas vencidas y reguló los honorarios profesionales.

2. Los recursos:

Los Dres. C. S. K., F. L. L. y P. N., por propio derecho, a fs. 101/102, apelaron los honorarios que les fueron regulados, por bajos.

La provincia del Chubut a fs. 103 y la

Municipalidad de Comodoro Rivadavia a fs. 104 apelaron la sentencia definitiva; ambos recursos fueron concedidos a fs. 105.

La provincia de Chubut expresó agravios a fs. 116/119. Concretamente sostuvo que se ha soslayado la defensa introducida por el Estado provincial y que consiste en "una cruda realidad social vinculada a las particularidades del servicio en un contexto de emergencia económica". Refirió a la complejidad del Centro de Monitoreo y a "las condiciones sociales del servicio" y con base en estas consideraciones solicitó la ampliación del plazo para desalojar el inmueble.

La parte actora, al contestar el traslado, pidió se declare desierto el recurso, subsidiariamente sostuvo la lógica del fallo pidiendo el rechazo del recurso.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia expresó agravios a fs. 111, sosteniendo que se le han impuesto las costas sin advertir las circunstancias propias de este proceso, a las que refiere y omitiendo el tratamiento del pedido de eximición de costas oportunamente efectuado.

3. El recurso de la provincia del Chubut:

La demandada ha introducido, expresamente, la cuestión relativa a la suficiencia técnica del recurso, de modo tal que he de pronunciarme sobre tal cuestión.

La Sala que integro, en forma uniforme, ha sostenido un criterio amplio en la valoración de los fundamentos de los recursos a fin de salvaguardar el derecho de defensa en juicio.

En el mismo orden de ideas, el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga de rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, se debe optar por tenerla por satisfecha (*cf*. autos "González Vda. de Fernández, Encarnación", del 31-05-99; idéntico sentido

autos “T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular”, del 22-03-00 Nro. SAIJ00150014 y “Palavicino, René c/ Marítima s/ diferencias salariales” del 23-03-01 SAIJ 01150056).

Por lo expuesto, corresponde tener por superada la etapa de admisibilidad del recurso y, consecuentemente determinar la procedencia o no de los agravios.

Sentado ello he de señalar que las cuestiones que invoca el Estado provincial son ajenas al debate de autos. Más aún su invocación no se ajusta al principio de buena fe que es transversal a la totalidad del orden jurídico y que por supuesto rige en todas las contrataciones que realiza la administración pública con diversas personas jurídicas. Además, no solo debe estar presente tanto en los procedimientos de selección de los contratantes, sino también en la conformación y ejecución del contrato. Ergo, debe cumplir los contratos de buena fe, no pudiendo exonerarse de actuar de esa manera en el ámbito contractual y exigir de los demás la buena fe.

Con base en estas premisas se impone el rechazo del recurso, puesto que la actora acreditó el derecho que invocó y que le impone al demandado el deber de restituir.

4. El recurso de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia:

La imposición de costas “a las perdidosas” debe ser revisada, pues no resulta una decisión razonada y derivada de las circunstancias de la causa. En efecto, la Municipalidad de Comodoro Rivadavia no participó en la locación y fue demandada en su calidad de ocupante del bien –fs. 19-; luego al presentarse al proceso se allanó y pidió eximición de costas –fs. 41- y corrido el traslado a la contraria por el término de ley –fs. 42 y vta., no hubo oposiciones.

Por ello, corresponde hacer lugar al recurso de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia (art. 71 CPCCCh).

5. El recurso contra la regulación de honorarios:

La impugnación a la regulación de honorarios efectuada a los letrados de la parte actora debe prosperar en tanto es palmaria la vulneración a los principios legales establecidos por la ley arancelaria vigente (XIII, n° 5).

Así, en primer lugar corresponde señalar que la regulación debió ser efectuada en porcentajes tal como lo ordena expresamente el artículo 47, que claramente establece que en los casos en que se pueda determinar el monto del proceso la regulación debe ser realizada en términos porcentuales.

A su vez, el artículo 25 del citado régimen arancelario prevé que en los procesos por desalojo el monto será el importe de un año de alquiler. Ergo la regulación en jus encuentra basamento en la exclusiva voluntad del juzgador.

Por ello corresponde hacer lugar al recurso y revocar la regulación efectuada a los apoderados de la actora aquí recurrentes por propio derecho y con base en lo expuesto regular los honorarios de los letrados de la parte actora en un 20% del monto del proceso que se calculará en un todo de acuerdo con las previsiones del articulo 25 de la ley citada.

6. Costas y honorarios:

6.a Las costas de la instancia de grado se imponen a la provincia del Chubut por aplicación del principio general de la derrota y a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia por su orden.

6.b Las costas de segunda instancia se imponen a la provincia del Chubut.

Los honorarios se regularán de conformidad con las pautas generales previstas por el artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de la escala específica del artículo 14 del mismo ordenamiento. En función de ello, propongo se fijen a favor de los Dres. C. S. K. y P. N.

en el 30% de los correspondientes a la primera instancia, los del Dr. C. I. J. en el 25% calculado sobre los determinados a su favor en la anterior instancia y los del Dr. I. A. V. y la Dra. G. G., en la suma equivalente a 6 jus.

A la segunda cuestión, la Dra. Alonso dijo:

Considero que corresponde dictar el siguiente pronunciamiento:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la provincia del Chubut y en consecuencia confirmar la sentencia de primera instancia en lo que fue materia de agravio y en las costas que le fueran impuestas.

2) Hacer lugar al recurso interpuesto por los Dres. C. S. K., F. L. L. y P. N. por propio derecho y en consecuencia revocar la regulación de sus honorarios contenida en el punto 2° de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia y regular sus honorarios en el 20% del monto del proceso.

3) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, en consecuencia, revocar parcialmente el punto 2° de la parte resolutiva, imponiendo las costas por su orden.

4) Costas de esta instancia a la provincia del Chubut.

5) Regular los honorarios de esta instancia por la acción promovida contra la provincia del Chubut en el modo propuesto.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia de fs. 95/99vta., hace lugar a la demanda de desalojo promovida por la parte actora C. A. y condena a las codemandadas provincia del Chubut y Municipalidad de Comodoro Rivadavia y/o cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble ubicado en calle Ameghino N° X (esquina Belgrano) de Comodoro Rivadavia, en plazo de 10 días de notificada, bajo apercibimiento

de lanzamiento por la fuerza. Impone las costas a las codemandadas y regula los honorarios de los profesionales intervinientes.

Por la parte actora apelan los letrados a fs. 101/102, por considerar bajos los honorarios regulados.

La provincia del Chubut apela a fs. 103. A fs. 104 apela la Municipalidad de Comodoro Rivadavia.

Los recursos se conceden a fs. 105.

Funda el recurso la Municipalidad de Comodoro Rivadavia a fs. 111/111vta., se agravia del punto segundo de la sentencia en cuanto le impone la carga de las costas, que sostiene agravia su derecho de defensa y el debido proceso legal, consagrados por los arts. 18 y 20 de la Constitución Provincial. Afirma la carencia de fundamentación porque la locación se celebró entre el actor y la demandada, siendo su parte un tercero; que su parte nunca fue intimada a la restitución del espacio del inmueble que alguna vez ocupó por convenio con la demandada, habiéndose allanado inmediatamente a la pretensión. Objeta además la falta de pronunciamiento del apartado segundo del escrito de contestación de la demanda. Peticiona la aplicación del art. 71 y se la exima de costas.

La Provincia del Chubut se agravia a fs. 116/119. Expone sobre los antecedentes del juicio, que la firma C. A. S.A. demanda el desalojo de un inmueble por el vencimiento del contrato de locación que la vinculaba con el Estado provincial y municipal, celebrado el 1/1/2013, la provincia instaló un conjunto de servicios y concedió a la Municipalidad autorización para la utilización del primer piso del edificio. Que la actora alegó el vencimiento del plazo en 30 de diciembre de 2015.

Que el fallo luego de establecer varias premisas, considera probados los presupuestos del desalojo, sin embargo –dice– la doctrina ha receptado la necesidad de

contemplar aspectos vinculados a la realidad social que inciden en la búsqueda de una solución más justa y práctica para compatibilizar los derechos de los ciudadanos con las necesidades colectivas, sin afectar irrazonablemente el principio de igualdad frente a las cargas públicas. Agrega que la posición del Estado provincial no se funda en el desconocimiento del contrato o en las argumentaciones defensivas tradicionales, sino en la situación de emergencia económica, así declarada por ley provincial y la importancia del servicio del "centro de monitoreo" para toda la comunidad. Critica la falta de pronunciamiento del fallo sobre la cuestión planteada. Argumenta sobre la exigüidad del plazo de 10 días para el lanzamiento, solo previsto a su juicio para inmuebles de uso común, pero no para dependencias de complejidad tecnológica o centro de monitoreo, con lo que entiende que una ampliación del plazo otorgado para el desahucio compatibiliza una proporcionalidad en las cargas propias de la vida de comunidad. Considera en definitiva que la sentencia adolece del vicio de incongruencia y solicita en su caso se otorgue un plazo razonable para la restitución del inmueble.

Se corre traslado del memorial de agravios a fs. 120, el que es contestado a fs. 121/122 por la parte actora.

Tratamiento de los agravios:

En cuanto en principio se objeta la procedencia del recurso, es claro que contraría la constante jurisprudencia de esta Cámara por el principio de amplitud del recurso y el derecho de defensa en juicio, aún cuando existan dudas sobre la suficiencia del mismo, debe tenérselo por satisfecho, máxime que en autos el fallo no se pronuncia sobre la defensa intentada (*cf*. autos: "González Vda. de Fernández, Encarnación", fecha 31/5/1999; "Palavicino, René c/ Marítima s/diferencias

salariales”, de fecha 23/03/00, entre otros). Se desestima la petición.

Al analizar el contenido de los agravios de la parte demandada provincia del Chubut en su confronte con el fallo dictado, es claro que la sentencia no se pronuncia sobre la defensa interpuesta al contestar la demanda.

Ello, que la defensa del Estado provincial señalaba que debía tenerse en consideración que el contrato celebrado con la actora era para dar cumplimiento a sus tantos deberes a su cargo, como el de seguridad, que las demoras incurridas tenían origen en la crisis económica que dio origen a la sanción de la Ley VII-72, que declaró el estado de emergencia económica, financiera y administrativa del Estado, que a excepción del art. 4, estuvo vigente hasta enero de 2017.

En esta alzada reitera tal postura –sin perjuicio que no se funda en el desconocimiento del contrato o en argumentaciones defensivas tradicionales- que la doctrina ha receptado la necesidad de contemplar la realidad social, la búsqueda de una solución más justa y práctica de los conflictos, como modo de compatibilizar los derechos individuales de los ciudadanos con las necesidades colectivas, sin afectar irrazonablemente el principio de igualdad frente a las cargas públicas.

La defensa interpuesta por la provincia del Chubut -que en efecto lo hizo desde la contestación de la demanda- en cuanto no desconoce su actividad contractual implica entonces que para impedir los efectos de la locación pactada, pone en ejercicio facultades extracontrato, prerrogativas que provienen de su carácter de persona de derecho público y por razones de interés público.

Huelga señalar que el contrato celebrado en dic./2012 (fs. 6/8vta., doc. reserv. N° 194 año 2016), no contiene el destino específico que se señala a fs. 54vta., solo se refiere genéricamente a servicios como

destino de la locación y a fs. 9 –la adenda que no ha sido negada– faculta para la instalación gratuita (otorgada por el locador) de un centro de monitoreo de semaforización del municipio, pero en lo que resulta fundamental, no contiene previsión alguna por la que el locador reconocía o quedaba asimismo limitado por el contrato a reconocer el ejercicio de las facultades públicas del locatario, que limiten los derechos de lo pactado, por el contrario, uno y otro de los contratos determinan, el primero, plazo de vencimiento y el segundo, que la autorización es válida mientras mantenga vigencia el contrato de locación del inmueble.

Con lo expuesto, la pretensión de la provincia importa el ejercicio de facultades unilaterales que en beneficio de la comunidad y la imposición de una carga pública en el marco contractual existente, comportan la afectación del derecho de propiedad. Debe ser señalado, las previsiones contractuales integran el concepto de propiedad. La contratación administrativa y más en el marco de la actividad privada, conlleva el ánimo de lucro, ínsito en la bilateralidad del contrato, un "interés apreciable" integrante del derecho de propiedad y merecedor de la protección constitucional (arts. 14 y 18 C.N.).

En consecuencia no es como sostiene la provincia, pues las pretensiones de ser concedidas, comportarían una desigualdad como carga pública impuesta a un solo ciudadano, con violación del art. 16 C.N.

En definitiva, y como lo señala el voto que me precede, las cuestiones que invoca el Estado provincial son ajenas al debate de los presentes autos.

Se rechaza en consecuencia la defensa interpuesta y por los mismos motivos, la extensión de los plazos pretendida.

Recurso de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia:

Como lo funda la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, no hay razón para imponerles las costas a su parte como perdidosa porque la relación sustancial del juicio respecto a su parte no era principal, como resulta del contrato de locación y se la demandó como ocupante y por otra parte, nunca fue intimada previamente para la restitución y finalmente, ante el primer requerimiento se allanó de inmediato y desocupó el inmueble, por lo que corresponde hacer lugar al agravio.

Los fundamentos de la recurrente se ajustan a derecho, la misma no se encontraba en mora y el allanamiento y petición de eximición de costas no fue controvertido por la actora, sin perjuicio que comportaba como fundada la pretensión de la locadora (art. 71 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico). La norma preceptúa que en tales supuestos no se impondrán costas al vencido. Así, se declara, debiendo revocarse el fallo en tal aspecto.

El recurso contra las regulaciones de honorarios formulada a fs. 101/102 por los abogados C. S. K., F. L. L. y P. N., señalan los parámetros normativos de la regulación y su confronte con los porcentuales de la respectiva norma arancelaria, todo demostrativo de la indebida forma regulatoria en jus contra la previsión del régimen arancelario, como de la insuficiencia de los montos del juicio a considerar.

Sin perjuicio de lo expuesto y de la imposición de las costas por su orden en la acción contra la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en su carácter de ocupante, por el carácter gratuito de la locación, las regulaciones de horarios corresponden en jus.

Procede el recurso de la actora, con lo que por el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, se ajusta a derecho la propuesta del presente acuerdo que me precede (arts. 5, 6, 8, 9 y concords. Ley XIII N° 4 del Digesto Jurídico).

Costas y honorarios de segunda instancia:

En la acción principal y el resultado de los recursos, las costas corresponden a la provincia de Chubut y atento a las previsiones de los arts. 5, 6, 8, 9 y concords. Ley XIII N° 4 del Digesto Jurídico, se ajustan a derecho los propuestos en el presente acuerdo.

Los agravios de la Municipalidad trasladados a la contraria (fs. 120), no resultaron contradichos, ya se constató que tampoco controvirtió el pedido de eximición de costas del juicio, por lo que asimismo en esta alzada corresponden respecto a la Municipalidad por su orden (art. 69 2da. parte cit.).

Propongo los honorarios conjuntos de los profesionales apoderados de la parte actora conforme el modo propuesto por mi colega preopinante y los conjuntos del Dr. I. A. V. y Dra. G. G., en 6 jus.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

Atento a su concordancia, corresponde el pronunciamiento propuesto por mi colega de primer voto, Dra. Silvia Noemí Alonso.

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la provincia del Chubut y en consecuencia confirmar la sentencia de primera instancia de fs. 95/99vta. en lo que fue materia de agravio y en las costas que le fueran impuestas.

2) Hacer lugar al recurso interpuesto por los Dres. C. S. K., F. L. L. y P. N. por propio derecho y en consecuencia revocar la regulación de sus honorarios contenida en el punto 2° de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia, fijándolos en el veinte por ciento (20%) del monto del proceso.

3) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, en

consecuencia, revocar parcialmente el punto 2° de la parte resolutiva antes referida, imponiendo las costas por su orden.

4) Costas de esta instancia a la provincia del Chubut.

5) Regular los honorarios de esta instancia a los Dres. C. S. K. y P. N., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%), al Dr. C. I. J. 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, y los del Dr. I. A. V. y la Dra. G. G., conjuntamente, en la suma equivalente a seis jus (6 JUS).

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse excusado de actuar el Sr. juez de Cámara Dr. Julio Antonio A. y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

SILVIA NOEMÍ ALONSO
Jueza de Cámara

FERNANDO NAHUELANCA
Presidente

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2019
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

INDIANA L. MARINI
Secretaria de Cámara