-----Trelew, de septiembre de 2019.----------

----**Y VISTOS:** Estos autos caratulados: "H. L., A. C. y Otros c/ Municipalidad de Rawson s/ Desalojo" (Expte. Nro. 314 - Año 2019 CAT), venidos del Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de Rawson (Expte. 1579/2018), a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 63 por el Dr. W. M. C. D., en representación de la demandada, Municipalidad de Rawson, con el patrocinio letrado del Dr. O. R. W., contra la sentencia interlocutoria N° 486/2019 de fs. 59/61 vta. El recurso fue concedido a fs. 64 y fundado a fs. 65/66.----------

-----**Y CONSIDERANDO:** ----------

-----I) Que a fs. 59/61 vta. el magistrado de grado resuelve rechazar la excepción de falta de reclamo administrativo previo y diferir el tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por la demandada, para la oportunidad en que se dicte sentencia.----------

-----Para resolver de esa manera el sentenciante sostuvo que, toda vez que los actores promovieron el desalojo del inmueble cuyo locatario es la Municipalidad de Rawson, resulta de aplicación al caso lo dispuesto por la Ley I N° 18 (antes Ley Nro. 920) de Procedimientos Administrativos, a la cual el Municipio demandado ha adherido de conformidad al art. 2 de la Ordenanza 4280/97. ----------

----Luego de un análisis de la normativa indicada, señala que la reclamación en vía administrativa es requisito previo al ejercicio de toda clase de acciones fundadas en el derecho común contra la Provincia y los entes autárquicos de los cuales ella sea responsable, la cual deberá presentarse por escrito ante el ministerio del ramo o ante el órgano superior del respectivo ente autárquico. Refiere asimismo que los requisitos de ese reclamo previo no deben entenderse con excesivo formalismo, ni exigirse su cumplimiento en términos sacramentales, por lo que a su entender, la carta documento remitida por los actores en fecha 30/08/2016 a la demandada cumple con todos los elementos exigidos por el art. 138, norma que asimismo no requiere ofrecimiento de prueba y señala que además, se debe privilegiar una interpretación acorde con el principio "in dubio pro actione" y del informalismo que rige para el administrado en la materia. Impuso las costas a cargo de la demandada vencida y reguló los honorarios profesionales. ----------

-----II) Contra esa resolución la recurrente plantea formal recurso de apelación y funda sus agravios en la pieza que luce a fs. 65/66. En lo sustancial se agravia en el hecho de que el a quo haya tenido por agotada la vía administrativa con la carta documento que obra a fs. 21, señalando que los actores debieron, una vez transcurridos los tres meses dispuestos por la normativa aplicable (Ley I N° 18) sin que la administración se

expidiera, haber denunciado la mora de conformidad al art. 76, apartado 1 de la misma y luego ante su silencio recién considerar denegada la vía administrativa, lo cual en el caso no ocurrió. ----------

----Asimismo, indica que el a quo no tuvo en cuenta los dichos de los actores en su demanda cuando señalan que "...*En virtud de dicha intimación la Municipalidad de Rawson efectuó algunos pagos y la relación contractual continuó su marcha...*". De ello deriva, a su entender, la aplicación de la teoría de los actos propios ya que la conducta de los actores estuvo a favor de la continuación del contrato de locación. Concluye que la intimación cursada devino en abstracto, por lo que la actora debió interponer un nuevo reclamo administrativo para poder habilitar la instancia y posteriormente iniciar el desalojo del inmueble. ----------

-----III) Así planteada la cuestión, de manera preliminar corresponde indicar que el régimen jurídico aplicable al caso de autos es el dispuesto por el art. 136 y concordantes de la Ley I N° 18.----------

-----Es que, tal y como fuera señalado por esta Sala con anterioridad (SIC Nº 20/19) resulta aplicable la ley I N°18, en tanto el administrado debe cumplir con determinadas formalidades previas a los efectos de preparar su acción procesal ya que no puede demandar directamente, sino después de haber recurrido ante la Administración. -----

-----En tal sentido, el Superior Tribunal provincial ha entendido que resulta aplicable la regla de la exigibilidad de la reclamación por imperio del art. 135 de la ley de corporaciones municipales, tanto para habilitar el proceso ante las Cámaras de Apelaciones, como para el caso en que se ejerciera la opción por la vía ordinaria (conf. STJCh, SD N° 9/93 y 8/SRE/98, 26/SRE/2001, 90/SCA/02, 03/SRE/03, SI 85/SCA/15, entre otras). ----------

----Por otro lado, nuestro más alto Tribunal Nacional ha dicho en el precedente "Recurso de Hecho "G. A. de K., H. M. c/ Estado Nacional (Ministerio de Cultura y Educación)"" que, para que el órgano jurisdiccional pueda examinar en cuanto al fondo de la pretensión que ante él se deduce, es preciso que concurran ciertas circunstancias establecidas por el derecho procesal conocidas como requisitos o presupuestos procesales, lo cual puede ser efectuado por el juez no sólo a requerimiento de la demandada sino incluso en la etapa preliminar, pudiéndose desestimar oficiosamente la demanda. Asimismo, indicó que el actor además de las condiciones de admisibilidad establecidas en el Código Procesal Civil y Comercial también debe cumplir con los requisitos específicos en materia administrativa, cuando los mismos correspondan., y cuyo cumplimiento en cada caso concreto el juez está facultado a verificar.----------

-----A fin de tratar el agravio formulado por la apelante, corresponde analizar si de las constancias de autos existe una reclamación administrativa que cumpla con el requisito de agotar el reclamo administrativo previo establecido en el art. 136 de la Ley I N° 18.-

-------A fs. 21 obra una carta documento librada por el Sr. N. A. H. (coactor en los presentes) dirigida a la Municipalidad de Rawson e intimándola, en virtud de los incumplimientos del pago de los cánones locativos, a que en el plazo de 10 días proceda a desalojar el inmueble sito en calle M. Moreno N° X de la ciudad de Rawson, y asimismo procedió a intimar a ese Municipio a que abonare dicha deuda. Sin embargo, de los propios dichos de los actores en el escrito de demanda surge que "...*En virtud de dicha reclamación la Municipalidad de Rawson efectuó algunos pagos y la relación contractual continuó su marcha...*".-De ello cabe concluir que las partes ante el cumplimiento del Municipio de Rawson decidieron continuar con el curso del contrato de locación por ellos celebrados, es decir que ejercieron la facultad prevista por el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que le asiste razón a la apelante en cuanto señala que la carta documento enviada el día 30/08/2016 devino abstracta a los fines de tomarla como un reclamo administrativo.----------

------Asimismo, de las constancias de fs. 28/29 surge que, ante un nuevo incumplimiento de la obligación contractual por la Municipalidad de Rawson, hubo otro reclamo administrativo formulado por el letrado apoderado de los actores y que fuera recepcionado en la Mesa de Entradas de ese Municipio en fecha 23/08/2018. Cabe mencionar que la demandada admite la recepción del reclamo, tal y como surge a fs. 45, aunque manifiesta que el mismo sólo tiende al cobro de los cánones adeudados y no al desalojo del inmueble en cuestión.----------

------De lo reseñado surge claramente que: 1) las partes celebraron una serie de contratos de locación; 2) que el plazo del último de éstos se encuentra vencido; 3) que las partes han continuado con la locación concluida de conformidad a lo dispuesto por el art. 1218 del CCyC; 4) que el Municipio de la ciudad de Rawson -con posterioridad a dicha continuación- habría vuelto a incumplir con el pago de cánones locativos; y 5) que los actores iniciaron un reclamo administrativo reclamando el pago de los mismos.

-----Sin perjuicio de que la demandada manifiesta que el reclamo de los actores tiende sólo al cobro de los cánones locativos adeudados, lo cierto es que en el petitorio de dicho reclamo (ver fs. 29) ellos hicieron reserva expresa respecto del reclamo *de los "cánones locativos devengados con posterioridad al último período comprendido en el presente, y <u>hasta que se concrete la efectiva restitución del inmueble a la parte Locadora</u>"* (el subrayado es propio). De dicha transcripción surge que la voluntad de los actores resulta ser no sólo el cobro de los alquileres adeudados sino también la efectiva

restitución del inmueble objeto de la locación. ----------

-----Sin embargo, de las constancias de autos no surge que los actores hayan denunciado la mora por parte del municipio demandado en pronunciarse acerca de su pretensión para luego, y una vez transcurrido un mes desde la denuncia, considerar desestimada su petición a los efectos de tener por agotado aquel nuevo reclamo administrativo (confr. art. 76 de la Ley I N° 18), por lo que con dicha reclamación tampoco se vería satisfecha la exigencia prevista en el art. 136 de esa misma normativa. ----------

-----Ahora bien, sin desconocer la finalidad que persigue el presupuesto de la reclamación administrativa previa la cual consiste, tal y como señaló la Corte Federal en la causa "Serra, Fernando Horacio y otro c/ Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires" (J.A. 1997-II, síntesis; Fallos 316:2454), en garantizar que el ejercicio de las funciones de la Administración no sea permanentemente afectado por las demandas de los particulares y asegurar que sea aquella quien resuelva sus conflictos jurídicos, lo cierto es que cuando esa exigencia, exigida como carga del administrado, no sea apta para satisfacer la finalidad pública para la cual fue prevista, por cuanto no resulta compatible con la integridad de los derechos de los particulares que se pretende sean reconocidos, la prerrogativa de la Administración debe ceder frente a la garantía de los particulares al acceso oportuno a la jurisdicción (Conf. C.S.J.N., fallos 200:197; Dromi, Roberto, "El procedimiento administrativo", Ed. Ciudad Argentina, ed. año 1996, pág. 23). ----------

-----De allí es que, a todo evento, en supuestos de duda, rige el principio pro actione, en virtud del cual debe estarse a favor de tal habilitación con el fin de resguardar la garantía de defensa en juicio de los derechos (Conf. Cassagne, "La tutela judicial efectiva. Su incompatibilidad con el dogma revisor y con la regla del agotamiento de la vía administrativa", en "Revista Argentina de Derecho Administrativo", ed. Depalma, N° 32, pág. 525 y sgtes.; id. aut. cit. "El ritualismo inútil y la habilitación de la vía administrativa", en L.L. 2001-B-37; ver también, informe 105/99 emitido por la Comisión Interamericana de Derechos Humanos, publicado en L.L. 2000-F-594, con nota de Botassi, Carlos A., "Habilitación de instancia y Derechos Humanos"). ----------

------Asimismo, y conforme ha dicho la Corte Federal en la causa "Sacoar y C. v. Provincia de Buenos Aires", este razonamiento resulta a todas luces acorde a la garantía consagrada por el art. 18 de la Constitución Nacional en cuanto requiere, por sobre todas las cosas que no se prive a nadie arbitrariamente de la adecuada y oportuna tutela de los derechos que pudieran eventualmente asistirle sino por medio de un proceso conducido en legal forma y que concluya con el dictado de una sentencia fundada. Ello significa, ni más ni menos, la real posibilidad de obtener la efectiva

primacía de la verdad jurídica objetiva, que reconoce base constitucional, concorde con el adecuado servicio de justicia (Fallos 247:176; 268:413; 279:239; 283:288, entre muchos otros).----------

-----De todo lo desarrollado se concluye que de hacerse lugar a la defensa opuesta por la demandada se caería en un excesivo formalismo atento a que resultaría inútil reenviar al reclamante para que agote una vía administrativa a sabiendas del resultado negativo que obtendría en dicha sede, más aun teniendo en cuenta la posición defensiva que ha adoptado subsidiariamente la Municipalidad de Rawson en el escrito de contestación de demanda obrante a fs. 45/48 vta. ----------

------Es por todo lo expuesto que corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Rawson y confirmar la resolución recurrida, aunque por diferentes motivos a los expuestos por el Juez de Grado.----------

-----VII) En atención a la forma que se resuelve la cuestión, por aplicación del principio objetivo de la derrota las costas de la alzada se imponen a la recurrente vencida (art. 69 y 70 el C.P.C.C.).----------

-----En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido, así como el carácter con que actuara, corresponde regular los honorarios del Dr. A. M. S., letrado apoderado de la parte actora, el 30 % de los honorarios regulados en la instancia de grado, ello con más el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871); sin regular honorarios alos letrados de la parte demandada, en virtud de lo dispuesto por el art. 2° de la Ley XIII N° 4 (conf. art. 13, 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4). ----------

-----En su mérito, la sala "B" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE**:----------

-----I) CONFIRMAR la sentencia interlocutoria Nro. 486/19 de fs. 59/61 vta. en todas sus partes en cuanto fuera materia de agravios. ----------

-----II) IMPONER las costas a la recurrente vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 69 y 70 del C.P.C.C.).----------

-----III) REGULAR los honorarios del Dr. A. M. S., letrado apoderado de la parte actora, el 30 % de los honorarios regulados en la instancia de grado, ello con más el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871); sin regular honorarios a los letrados de la parte demandada, en virtud de lo dispuesto por el art. 2° de la Ley XIII N° 4 (conf. art. 13, 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4). ----------

----IV) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUELVASE. ----------

RAUL ADRIAN VERGARA
PRESIDENTE

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO JUEZ DE CÁMARA

UILERA
ÁMARA

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. _____ DEL AÑO 2019 – SIC – CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA