Comodoro Rivadavia, de diciembre de 2019.

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Estos autos caratulados: **"P., R. E. c/ D. U., F. E. s/ INCIDENTE DE FIJACION CANON LOCATIVO" Expte. N° 666/2019,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia N° 1 (Expte. N° 890/2016) por haber interpuesto la demandada y la actora a fs. 254 y 256, recursos de apelación contra la resolución de fs. 251/252vta. que ordenó el cese de la renta compensatoria por el uso del inmueble de autos, con efecto retroactivo al 7 de noviembre de 2018 e impuso la costas al actor.

**I.- a)** Recurso de la demandada de fs. 259/260:

Se agravia la recurrente porque la jueza dispone que se pague el canon locativo hasta el 7 de noviembre de 2018, fecha en la que se constató la desocupación del inmueble –mandamiento fs. 235/236-. Refiere que dejó de habitar la vivienda con sus hijos el 30/7/2018. Es decir que a partir del 1/8/2018 la vivienda estuvo a disposición de ambas partes para ofrecerla en venta y distribuir la masa ganancial, circunstancia expresamente conocida por el actor. Concluye que por lo tanto es injusto e inequitativo que pretenda el actor percibir un canon por los meses de agosto, septiembre y octubre de 2018. Insiste que el Sr. P. tuvo suficiente conocimiento de la mudanza de su familia a otra vivienda toda vez que mantiene un régimen de comunicación con sus hijos a los cuales retiró de otro domicilio. Concluye que de hacer lugar al pago del canon por estos meses se estaría afectando la cuota alimentaria de los mismos.

A fs. 268/269, contesta traslado el actor y peticiona se declare desierto el recurso, subsidiariamente se rechacen los agravios con

imposición de costas.

**b)** Recurso del actor de fs. 261/262vta.:

La recurrente se agravia por las costas, considera que deben imponerse en el orden causado toda vez que los resuelto es consecuencia de la modificación de las circunstancias fácticas que se tuvieron en cuenta al admitirse la petición de pago del canon locativo. Es decir, motivadas en el cese del uso exclusivo que hacía la demandada de la vivienda que fuera sede del hogar conyugal.

A fs. 265/267, contesta traslado la demandada y solicita se rechace el agravio con imposición de costas.

**II.-** Suficiencia técnica del recurso

Este tribunal adhiere a un criterio amplio en la valoración de los fundamentos de las apelaciones dada la gravedad de las consecuencias que comporta la declaración de deserción y en miras a un marcado resguardo de la garantía de defensa en juicio.

Por ello, teniendo en cuenta que la recurrente ha expresado una crítica concreta y razonada de la parte del fallo que le genera agravio, se rechaza el pedido de deserción –punto II de fs. 268- y se procede a su tratamiento.

**III.-** Las cuestiones sometidas a revisión por las partes son dos: fecha hasta la cual es procedente el pago del canon locativo del inmueble y la imposición de costas, por ello sendos recursos serán tratados en forma conjunta.-

Al promover la demanda el 17 de octubre de 2016 se solicitó el pago del canon locativo por el uso exclusivo del inmueble individualizado por la demandada –fs. 4/5-
.

Tal pretensión se ajustó a las disposiciones que rigen la materia (arts. 443, 444, 484 y 659 del C.C.C.).

Es claro, entonces, que el momento hasta el cual corresponde el derecho a percibir el pago del canon locativo se vincula con la ocupación y el uso exclusivo del inmueble.

Ergo, su desocupación es una circunstancia fáctica que deja sin causa a la obligación de pago.

Ello así, advertimos de las constancias de autos que el 1 de agosto de 2018, la actora puso en conocimiento de la demandada que el 24 de julio de 2018 desocupó el inmueble en cuestión y acompañó exposición policial N° 596/2018 -fs. 222/223-

A fs. 224, se corrió traslado al actor del escrito y documentación quien se notificó el 7 de agosto de 2018. A partir de ese momento tomó conocimiento fehaciente e indubitable de la desocupación del inmueble por parte de la demandada.

Estos y todos los actos deben ser analizados bajo el prisma del art.9 del C.C.C., que adopta a la buena fe como un principio general relativo al ejercicio de los derechos. Tradicionalmente fue una regla específica, que ahora se generaliza. Y presenta dos facetas, la buena fe apariencia, y la buena fe lealtad. Según la primera, las partes deben confiar en las situaciones tal como se les presentan, y conforme la segunda, la buena fe se relaciona con el comportamiento leal y honesto en el tráfico, no se refiere a la creencia que un sujeto tiene respecto de la posición del otro, como en el caso anterior, sino a la manera en que las partes deben comportarse en el cumplimiento de un contrato (Lorenzetti, Ricardo Luis en "Código Civil y Comercial

de la Nación”, Tomo I, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fé, 2014 comentario art. 9; pág. 53).

Así, analizados los términos de la atribución inicial y el hecho de que la hija y los hijos menores de edad residan con su madre en la vivienda desocupada, la materia en análisis (cese del uso exclusivo del inmueble por uno de los cónyuges por el cual pagaba un canon locativo) hacen que su padre razonablemente debía conocer el cambio de domicilio, fácil es concluir que la situación de desocupación del inmueble no podía ser desconocida por el padre de la niña y los niños.

Además, esta situación como hemos dicho fue comunicada al tribunal en debida forma y no existen elementos serios y concordantes que permitan inferir que el lapso de ocupación hubiese podido extenderse más allá del señalado.

En este sentido la referencia de la accionada al acuerdo de venta el inmueble efectivamente se verifica en el Expte. N° 909/2016 –fs. 246-. Así como resulta razonable su conducta consecuente con mudarse.

Por las razones dadas la fecha del cese de la renta compensatoria por el uso del inmueble sito en calle Avenida Italo D' Oro N° X del B° Standart Sur Km 8 de esta ciudad, fijada a favor del Sr. R. E. P. y a cargo de la Sra. F. D. U., es el 7 de agosto de 2018.

Imposición de costas.

Las costas y honorarios de primera instancia deben readecuarse, conforme lo prevé el art. 282 del C.Pr.-

En orden a las primeras debe señalarse que en casos como el de autos no operan como condena ni encuentran su asiento en el principio objetivo de la derrota.

Es que, “cierto tipo de procesos presentan características especiales que llevan a apartarse de la regla general orientada a dar predominio al vencimiento. La materia en disputa determina ese tratamiento especial, que se refiere estrictamente a valoraciones de tipo subjetivo que dejan de lado el principio objetivo de la derrota. No se trata de aplicar o deducir principios diferentes, sino de ponderarlos desde la perspectiva singular del problema que se resuelve.” (Osvaldo A. Gozaini, “Costas Procesales”, Vol. 2, Tercera Edición, Ediar; Bs. As., Año 2007, pág.687).

Así, se observa que el actor inicia el presente proceso con el objeto de que la jueza fije un canon locativo compensatorio como consecuencia del uso exclusivo del inmueble por parte de la demandada. Analizadas las constancias del expediente se observa que oportunamente se dispuso la fijación del mismo y ahora se ordena su cese por la desocupación del inmueble por la demandada.-

Por ello, consideramos que no existen motivos para aplicar el principio objetivo de la derrota, debiendo imponerse las mismas en el orden causado (art. 69, 2° parte del C.Pr.).-

Y además, corresponde mantener los honorarios profesionales fijados en primera instancia, de las letradas del actor y de la demandada.-

La resolución que proponemos en tanto modifica la de grado torna abstracto el tratamiento del agravio referente a la imposición de costas por parte de la actora.-

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 254 y revocar el punto 1) de la sentencia de fs. 251/252vta., en consecuencia corresponde ordenar el cese de la renta compensatoria por el uso del inmueble sito en calle Avenida Italo D' Oro N° X del B° Standart Sur Km 8 de esta ciudad, fijada a favor del Sr. R. E. P. y a cargo de la Sra. F. D. U. al día 7 de agosto de 2018.

**IV.-** Las costas de ésta instancia se imponen también por su orden, atento existir vencimientos mutuos.-

Los honorarios profesionales se regularan observando las pautas fijadas por la ley arancelaria (arts. 5, 6, 6 bis, 7, 13, 29, 32 y 46), teniendo en cuenta la naturaleza que reviste el trámite del proceso, el mérito de la labor profesional apreciada por la calidad, eficacia y extensión del trabajo y la trascendencia jurídica y económica que ha tenido el fallo para las partes.-

Por ello, la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Comodoro Rivadavia

**R E S U E L V E :**

**1°)** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 254.

**2°)** Revocar el punto 1) de la sentencia de fs. 251/252vta., en consecuencia ordenar el cese de la renta compensatoria por el uso del inmueble sito en calle Avenida Italo D' Oro N° X del B° Standart Sur Km 8 de esta ciudad, fijada a favor del Sr. R. E. P. y a cargo de la Sra. F. D. U. al día 7 de agosto de 2018.

**3°)** Declarar abstracto el tratamiento del recursos de apelación interpuesto por el actor a fs. 256.

**4°)** Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado.

**5°)** Regular los honorarios de ésta instancia de la Dra. A. A. de T. en la suma equivalente a TREINTA (30%) POR CIENTO y los de la Dra. M. M. D. B. en la suma equivalente a VEINTICINCO (25%) POR CIENTO, de los regulados en la instancia de grado.

**6°)** Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente se firma por dos camaristas en razón de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara, Dr. Fernando NAHUELANCA, y concordar en la solución del caso.-

**Silvia Noemí ALONSO** — **Julio Antonio ALEXANDRE**

**JUEZA de CAMARA** — **PRESIDENTE**

**REGISTRADA BAJO EL Nro. DEL AÑO 2019**

**DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**