------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de mayo del año dos mil veinte, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Claudio Alejandro Petris y Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"A., G. A. c/ B., N. F. s/ Desalojo"*** (Expte. N°: 218 – Año: 2019 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

----Practicado a fs. 135 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. PETRIS – FLASS – FRÜCHTENICHT.----------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 117/120 y vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

-----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

----Llegan estos autos a conocimiento del Tribunal con motivos de la apelación que a fs. 121 interpusiera el actor G. A. A. contra la sentencia dictada en la causa a fs. 117/119 y vta., recurso que fue concedido libremente a fs. 122.----------

--La sentencia referida hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. G. A. A. contra N. F. B. y lo condenó para que en el término de 90 días de ejecutoriada reintegre al actor el inmueble sito en la calle Humphrey N°: X. de Esquel, individualizado catastralmente como Ejido 15, Circunscripción 1, Sector X, Manzana X, Parcela X, con una superficie de 464,25 mts.2; bajo apercibimiento de ser ordenado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública si fuere menester (doctrina art. 698 del C.P.C. y C.). Impuso las costas en el orden causado y reguló honorarios profesionales.----------

----El actor expresó agravios a fs. 127/129 quejándose de la imposición de costas por su orden que contiene la sentencia objeto de apelación como primer agravio, sosteniendo que es absolutamente opuesto al código de rito.-

-----Se detiene en el art. 69 del C.P.C. y C., en que las costas pretenden compensar al vencedor en un litigio de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener el derecho debido, cita jurisprudencia y dice que los

argumentos de la sentenciante para apartarse del principio general han sido exiguos e insuficientes dado que fue demostrado con la CD X. recepcionada por el demandado el 28 de agosto de 2017 la intimación hecha por el actor al accionado en que desista de ocupar indebidamente el inmueble de autos y en que abone el equivalente a los 9 meses que ocupaba la vivienda sin contrato.----------El segundo agravio es el término de 90 días establecido en el fallo para restituir el inmueble (fs. 128 y vta.).----------Manifiesta que dicho plazo es sumamente extenso y se topa con el art. 1223 del CCC que expresa que el plazo para la ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser inferior a 10 días y culmina el agravio sosteniendo que aún ante la posibilidad de que vivan en el inmueble menores de edad, circunstancia que no hay certeza, considera razonable en que se le otorgue un plazo de 30 días para la ejecutoriedad de la sentencia.----------Sustanciada la expresión de agravios a fs. 132 no fue contestado el traslado por el apelado.----------A fs. 134 se llama autos para dictar sentencia, providencia firme y consentida por los justiciables, practicado el sorteo de ley a fs. 135, desinsaculado a votar en primer término, procedo en este acto a pronunciarme en definitiva bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------Por una cuestión de lógica y de método de elaboración de sentencia voy a tratar en primer término el segundo de los agravios esto es el plazo para la restitución del inmueble y luego el referido a la imposición de costas.----------La jueza sentenciante argumentó para otorgar el plazo de 90 días para que el demandado restituya el inmueble objeto de la acción de desahucio la circunstancia que la vivienda se encuentra ocupada por el accionado y sus dos hijos menores de edad (fs. 119 vta. apartado séptimo). Para así decidir se apoyó en las declaraciones testimoniales de Matías Jaime (fs. 76) y José Pedro Acuña (fs. 77).----------El art. 1223 del CCC edicta en su segundo apartado que el plazo de ejecución de sentencia no puede ser menor a 10 días pero no dice un máximo.----------Por eso dicha manda se completa con el art. 698 del C.P.C. y C. de la

Provincia del Chubut que: **“LANZAMIENTO**.- El lanzamiento se ordenará: 1°. Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los DIEZ (10) días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se fundare en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario; en los casos de condena de futuro, a los DIEZ (10) días del vencimiento del plazo. En los demás supuestos, a los NOVENTA (90) días d la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial estableciera plazos diferentes”.----------

---Aún bajo la versión del demandado que la Jueza “a quo” aludió a fs. 119, último párrafo, en torno a que alquilaría el inmueble a Moran desde hace más de 12 años y que recondujo el contrato en agosto del año 2016, el plazo mínimo se encontraría vencido al no existir tácita reconducción, por lo que ante la categoría de los términos legales impiden apartarse del plazo legal de 10 días en este estadio (conf. Fenochietto-Arazi, “Código Procesal…”, T. 3, pág. 373).----------

----Ello no obstante el apelante consideró razonable en que se le otorgara un plazo de 30 días para la ejecutoriedad de la sentencia por lo que ante la expresa voluntad dada deberá estarse a dicho plazo no observado por el apelado al no estar comprendido el orden público en ese aspecto, debiendo modificarse el término de 90 días por el de 30 días. Así lo VOTO YO.---------

-----El restante agravio referido a las costas que por su orden dispuso la sentenciante también ha de prosperar.----------

-----Para así fallar la Magistrada sostuvo que quedó acreditado que el demandado le abonaba los alquileres a Morán, que no surgió de la causa que el locador le haya comunicado al locatario la venta del inmueble o que haya solicitado la restitución, entendiendo que B. pudo creerse con derecho a resistir la acción como lo hizo (ver considerando segundo a fs. 119 vta. y 120).----------

----A fs. 18 se le remitió al accionado B. la carta documento en la cual se le anoticiaba la situación de propietario del actor y se lo intimaba a desocupar el inmueble en cuestión y a desistir de la posición adoptada atento la ocupación indebida, la que fue recepcionada el 28 de agosto de 2017 (ver fs.

19) por el hoy demandado.----------
Circunstancias estas corroboradas pese al desconocimiento que hizo el accionado al tiempo de contestar la demanda, con las pruebas de fs. 72/75 vta.; 85/88; y 96.----------
-----Guardó silencio B. a esa intimación y la desconoció sin derecho que se compruebe, por lo que al creerse con derecho a resistir la acción, más allá del legítimo derecho de defensa, no es un justificativo, en principio, para la eximición total o parcial de las costas, excepto que se trate de una cuestión dudosa en derecho que en el particular no se advierte.----------
----Es que las costas o gastos causídicos son las erogaciones impuestas a los litigantes para la iniciación y prosecución del proceso. No constituyen una pena y el principio general que rige la materia es que el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho quien debe salir incólume del proceso (conf.: Alsina, "Tratado", T.IV, pág. 534; Chiovenda, "Instituciones…", págs.. 332/335).----------
------Siendo ello así deberá modificarse la imposición de costas en el orden causado dispuesta en la sentencia, debiendo imponerse en su totalidad al demandado vencido por no existir ningún mérito para el apartamiento del principio general consagrado por el art. 69 del C.P.C. y C. y resultado habido al juicio de desalojo que da cuenta el fallo de fs. 120 pto. I. Así lo VOTO TAMBIÉN.----------
-----Sin costas de Alzada porque la materia de costas no puede generar nuevas costas; máxime que el apelado no se opuso en esta jurisdicción apelatoria a la posición del apelante a su modificación y respecto al plazo de ejecución de sentencia tampoco se advirtió este estadio oposición al desahucio dado que el apelante fue el actor y no el demandado (doctrina art. 69 apartado segundo del C.P.C. y C.). Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------
----El Dr. Petris ha reseñado ya con suficiente detalle los hechos, planteos y pretensiones esgrimidos en la causa y corresponde analizar los agravios expresados.----------
-----1) El plazo del desalojo:----------

----La Sra. Juez de la anterior instancia otorgó un plazo de 90 días para que el demandado restituya el inmueble. El único fundamento invocado fue que el Sr. B. habitaba con dos hijos menores de edad.----------

---De eso se agravió el actor, pues consideró excesivo el plazo otorgado.------

---Voy a comenzar diciendo que el hecho de que en una vivienda habiten menores de edad no es motivo legal para impedir el lanzamiento.----------

-----La responsabilidad por el bienestar de los menores de edad corresponde, en primer lugar, a los progenitores que son quienes deben velar por ello. Subsidiariamente corresponde al Estado en tención a os tratados internacionales firmados por Argentina y al texto de mismo de la Constitución Nacional. Bajo ningún punto de vista puede imponerse esa cargar de forma individual a un tercero, como es el propietario de un inmueble locado, cuando ninguna relación tiene con esos menores. Lo contrario sería una privación ilegítima de la propiedad contraria al artículo 17 de la Constitución Nacional y a la Convención Americana de Derechos Humanos art. 21, entre otros.----------

-----Dicho lo precedente, corresponde analizar cuál sería el plazo adecuado según la causa y naturaleza del litigio conforme con la legislación vigente.---

-----El artículo 1223 del Código Civil y Comercial establece un plazo mínimo de 10 días, pero no dice cual debería ser el plazo máximo.----------

------El artículo 698 del CPCC dice: *LANZAMIENTO.- El lanzamiento se ordenará: 1°. Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los DIEZ (10) días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se fundare en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario; en los casos de condena de futuro, a los DIEZ (10) días del vencimiento del plazo. En los demás supuestos, a los NOVENTA (90) días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial estableciera plazos diferentes*.----------

-----Tampoco resulta aplicable la suspensión dispuesta por el Dec. 320/2020, pues no se trata de uno de los supuestos contemplados en el artículo 2° de dicha norma.----------

------Es claro que en el litigio bajo análisis el lanzamiento se produce por

vencimiento del plazo. Es por ello que lo considero encuadrado en el primer supuesto del artículo 698 del CPCC y el plazo para cumplir la sentencia debería ser de tan solo 10 días.----------

-----No obstante y como bien lo advirtió el distinguido colega que me precedió en el tratamiento de la cuestión, fue el mismo apelante quien consideró adecuado un plazo de 30 días.----------

-----El objeto litigioso siempre está constreñido a los límites impuestos por las pretensiones y excepciones. Es por ello que el plazo para cumplir la sentencia debe reducirse a 30 días, tal como entendió el distinguido colega que me precedió en la votación y con quien coincido. Así lo voto.----------

------2) Las costas:----------

-----La Sra. Juez de la anterior instancia decidió distribuir las costas en el orden causado atento a que el demandado pudo sentirse con derecho a litigar. Explicó que el actor era un nuevo adquirente y nunca se le habían comunicado al demandado la venta del inmueble.----------

-----No considero que ello sea suficiente para apartase del principio objetivo de la derrota.----------

-----Tal como consta en autos, el actor fue interpelado por el nuevo propietario para que proceda al desalojo y no respondió a esa interpelación. En consecuencia mal puede verse sorprendido por el hecho de que fuese el Sr. A. quien lo demandó.----------

Por otro lado, con la demanda el actor acompañó todos los comprobantes necesarios para acreditar la titularidad del dominio y el demandado lejos de allanarse decidió igualmente litigar.----------

---Reitero, en las circunstancias descriptas no encuentro motivos para apartarme del principio objetivo de la derrota y por ello voy a votar en el mismo sentido en que lo hizo e distinguido colega que me precedió. Por ello se debe modificar la distribución de costas de la anterior instancia imponiéndoselas al demandado en autos. Así lo voto.----------

-----En cuanto a las costas de la segunda instancia voy a coincidir con el Dr. Petris en que ellas no deben imponerse por tratarse de una cuestión de costas que no las genera a su vez y por no haberse opuesto el demandado a la pretensión recursiva. Así lo voto.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

-----Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **1) CONFIRMAR** la sentencia apelada, **modificándola** en cuanto fue materia de agravio, estableciendo en 30 días el plazo para que el demandado reintegre al actor el inmueble objeto del juicio, y **adecuando** las costas de primera instancia las que se imponen al demandado vencido; **2) SIN COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA** conforme lo establecido en los considerandos; **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. M. D. en el 7% y los del Dr. P. P. M. en el 5%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de DIEZ (10) JUS y OCHO (8) JUS, respectivamente (art. 6bis y 7 de la ley citada), conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

-----En atención a lo manifestado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **1) CONFIRMAR** la sentencia apelada, **modificándola** en cuanto fue materia de agravio, estableciendo en 30 días el plazo para que el demandado reintegre al actor el inmueble objeto del juicio, y **adecuando** las costas de primera instancia las que se imponen al demandado vencido; **2) SIN COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA** conforme lo establecido en los considerandos; **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. M. D. en el 7% y los del Dr. P. P. M. en el 5%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de DIEZ (10) JUS y OCHO (8) JUS, respectivamente (art. 6bis y 7 de la ley citada), conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

-----Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

-----**Y VISTO**: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

-----I.- CONFIRMAR la sentencia apelada, **modificándola** en cuanto fue materia de agravio, estableciendo en 30 días el plazo para que el demandado reintegre al actor el inmueble objeto del juicio, y **adecuando** las costas de primera instancia las que se imponen al demandado vencido.----------

------II.- SIN COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA conforme lo establecido en los considerandos.----------

-----III.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. M. D. en el 7% y los del Dr. P. P. M. en el 5%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de DIEZ (10) JUS y OCHO (8) JUS, respectivamente (art. 6bis y 7 de la ley citada), conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

------IV.- HAGASE SABER que el plazo eventualmente para recurrir, comenzará a computarse una vez finalizada la Feria Extraordinaria por Emergencia Sanitaria.----------

------V.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

-----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Jorge L. Früchtenicht de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

GÜNTHER E. FLASS **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2020. CONSTE.