000271/2020 Comodoro Rivadavia, de diciembre de 2020.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"E., R. V. c/ L., R. A. s/ INCIDENTE DE FIJACIÓN DE CANON LOCATIVO" Expte. N° 271/20,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia N° 1 (Expte. N° 1456/18), por haber interpuesto el demandado el 14/07/20 recurso de apelación contra el punto resolutivo 2) de la sentencia interlocutoria N° 41/20, que ordenó que la parte actora practique liquidación en debida forma.

I.- En su memorial de agravios manifiesta el recurrente que, conforme surge del acuerdo de fs. 85/86 y homologado a fs. 91, se comprometió a abonar la suma de $12.000 en concepto de canon locativo por el uso y goce de las mejoras construidas en el inmueble sito en José Almirón X de esta ciudad.

Considera que la propuesta efectuada y aceptada sin reservas por la actora, refiere al pago del canon desde el momento en que fue efectuada hacia adelante, pero nada dice de un retroactivo ni tampoco lo reclamó la actora al contestar el traslado, sino que lo aceptó sin hacer mención a períodos anteriores.

Destaca que su propuesta fue el resultado de negociaciones realizadas de manera extrajudicial, donde en ningún momento surgió reclamo de retroactivos ni cánones anteriores al mismo acuerdo. Hace mención al principio de la buena fe y a la doctrina de los actos propios, por el sorpresivo planteo de la actora de pretender sumas anteriores al acuerdo.

Dice que la Sra. Jueza de grado aceptó la postura de la contraparte sin siquiera merituar las circunstancias de autos ni lo expuesto por su parte, por lo que le sorprende que sin fundamentación válida alguna, ordene practicar nueva liquidación, teniendo en cuenta el período anterior al acuerdo homologado.

Alega que la decisión resulta violatoria del principio de congruencia y hace una interpretación arbitraria del acuerdo al que las partes arribaron y de las pautas que derivan del mismo. Peticiona se haga lugar

al recurso y se revoque lo decidido en el punto resolutivo segundo.

Corrido traslado de ley, es contestado por la parte actora, quien por las consideraciones que expone, solicita se confirme la resolución recurrida.

II.- De las constancias de autos, surge que la Sra. R. V. E. –el 23/11/18- demandó al Sr. R. A. L. a fin de que se lo condene a abonar canon locativo por la vivienda que habita y que fuera sede del domicilio conyugal, que estima en $12.500 mensuales.

Narró hechos y manifestó que en el trámite de divorcio (fs. 14 Expte. 939/15 acordelado), acordaron que el demandado continúe viviendo en el inmueble durante el plazo de dos años a partir de esa fecha (02/08/16), haciéndose cargo de los gastos de mantención y conservación que demande todo el inmueble, como asimismo los departamentos construidos en el mismo. Ofreció prueba.

Corrido traslado de ley, es contestado a fs. 63/66 por el recurrente.

A fs. 79 se abrió la causa a prueba y a fs. 85 el accionado formuló propuesta superadora de convenio en relación a la pretensión de la actora, con la finalidad de dar por concluido el presente litigio. En la cláusula primera se comprometió a abonar la suma de $12.000 en concepto de canon locativo por el uso y goce de las mejoras construidas en el inmueble que habita. Suma comprensiva del 50% del valor estimado de mercado del canon locativo.

A fs. 87, el 05/06/19, la parte actora acepta la propuesta de pago, desde agosto/18 fecha en que expiró el acuerdo de partes celebrado en el trámite de divorcio.

A fs. 88 se puso en conocimiento del demandado lo manifestado por la parte actora, quien a fs. 90 solicitó se homologue la propuesta, destacando que en relación a lo adeudado desde agosto de 2018 a mayo de 2019 se realizará la liquidación y acuerdo de manera extrajudicial, informando dicha circunstancia oportunamente en autos.

A fs. 91 se homologó el acuerdo conciliatorio arribado por las partes obrante a fs. 85 y 87.

A fs. 127 la accionante solicitó ejecución de canon locativo adeudado correspondiente a los meses de agosto/18 a mayo/19 por la suma de $120.000 más intereses. Denuncio bienes a embargo.

A fs. 130 contestó el demandado el traslado conferido, solicitando su rechazo y manifestó que la propuesta aceptada sin reservas por la actora, se refiere al pago desde el momento de la propuesta en adelante, que nada dice de un retroactivo ni tampoco lo reclamó la actora al contestar el traslado de dicha propuesta. Dijo que el reclamo es improcedente y que abonó la suma de $6.000 en concepto de canon locativo hasta el momento en que se formuló la propuesta, cuando comenzó a abonar la suma de $12.000.

Mediante sentencia interlocutoria N° 41/20 la Sra. Magistrada, consideró que la parte actora debe practicar liquidación por los meses que pretende ejecutar, establecimiento de manera clara los importes de capital e intereses debidos, desde el mes de agosto/18 al mes de mayo/19, a fin de que la parte demandada pueda ejercer en debida forma su derecho de defensa.

Dicha decisión fue objeto del recurso de apelación, objeto del presente análisis, conforme los agravios detallados en el punto I precedente.

III.- Ingresando a la revisión propuesta, se adelanta que el recurso no habrá de prosperar.

Ello, toda vez que, contrariamente a lo afirmado por el recurrente, no surge de la propuesta de fs. 85 que la suma de $12.000 ofrecida como canon locativo, sea exigible desde que la misma fuera efectuada (22/mayo/19), ni tampoco que la contraparte la haya aceptado sin reservas, pues manifestó a fs. 87 que la suma era debida desde agosto/2018 y el demandado nada dijo al respecto en fs. 90. Sólo expresó que en relación a lo adeudado desde agosto de 2018 a mayo de 2019 se realizará liquidación y acuerdo de manera extrajudicial; pero ello no formó parte de la propuesta, sino que consistió en una manifestación emanada del demandado.

Sabido es que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión, y este principio cardinal de la buena fe informa y fundamenta todo nuestro ordenamiento jurídico, tanto público como privado, al enraizarlo en las más sólidas tradiciones éticas y sociales de nuestra cultura (CSJN, Fallos: 330:1649).

El art. 1063 del Código Civil y Comercial expresa: *"Significado de las palabras. Las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la integración del contrato (…)"*

En este sentido, si bien el caso bajo análisis trata de una propuesta de pago –aceptada por la parte actora- al interpretar la presentación efectuada por el recurrente en fs. 85, destacamos que textualmente expresó: *"… vengo a formular una propuesta superadora de convenio en relación a la pretensión de la actora, con la finalidad de dar por concluido el presente litigio…"*

La pretensión de la actora, precisamente fue demandar el cobro de un canon locativo, por estar vencido el acuerdo de partes por el uso de la vivienda desde agosto de 2018.

Por la doctrina de los actos propios, resulta contradictorio que el recurrente pretende ahora otorgar un sentido distinto a lo expresado por su propia parte al formular la propuesta de pago.

Corresponde en conclusión y por los fundamentos dados, rechazar el recurso de apelación interpuesto.

IV.- Las costas de esta instancia serán impuestas al recurrente vencido (arts. 68 y 69 CPr.). A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados se tendrá en cuenta la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión

reclamada y las pautas previstas en los art. 5 a 9, 13 y 32 de la ley arancelaria XIII N° 4 y N° 15.

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado el 14/07/20, y en consecuencia confirmar la sentencia interlocutoria N° 41/20.

2) Imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido conforme considerando respectivo. Regular los honorarios por la actuación en esta instancia a favor del Dr. M. A. D. T., en el veinticinco por ciento (25%) y de las Dras. M. G., L. J. de M. y A. C. R., conjuntamente en el treinta por ciento (30%), en ambos casos de los que le sean regulados por su actuación en el incidente de liquidación en primera instancia, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Jueza de Cámara

MARIA FERNANDA ZANATTA
Presidenta

RICARDO R. ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2020 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Marcelo Andrés Nicótera
Secretario de Cámara