En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de septiembre del año dos mil veintidós, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia por subrogancia del Dr. Guillermo Daniel HANSEN y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"R., N. c/ V., S. G. y otra s/ Desalojo" (Expte. N° 112 - Año 2022)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 496/21), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

1).- Antecedentes del caso:

- La sentencia de grado resolvió: "Declarar abstracta la demanda de desalojo promovida por N. R., respecto del inmueble sito en la calle J. B. J. N° X. de la ciudad de Puerto Madryn. II.- Costas a cargo de las demandadas vencidas (art. 69 del CPCC)."

Para así resolver tuvo en cuenta que conforme lo establece expresamente el art. 692 del CPCC, la acción de desalojo tiene por objeto la restitución del inmueble respecto de quienes tengan la obligación de hacerlo. Los requisitos de admisibilidad y procedencia de la presente acción, deben encontrarse al momento de la decisión, por lo que carece de virtualidad todo lo que pueda resolverse, si el inmueble ha sido abandonado por los demandados y puesto al actor en posesión mediante mandamiento de fs. 45/47. Y por ello declaró abstracta la petición formulada, por carecer de virtualidad.

En relación a las costas, consideró que no existió mérito para apartarse del principio general del Art. 69 del CPCC y las impuso a las demandadas vencidas.

Dicho decisorio fue apelado a fs. 52 por la parte demandada, recurso que fuera concedido a fs. 53.

Expresa agravios la recurrente a fs. 66 y vta., contestando la actora el traslado conferido a fs. 68 y vta..

Así las cosas, se encuentran los presentes actuados para dictar sentencia.

2).- Agravios de la parte demandada.

2.1).-Condena en costas:

Se agravia la apelante, en relación a lo dispuesto por la sentencia recurrida en tanto, el Sr. Juez de grado, amparado en el principio general estatuido por el artículo 69 del catálogo foral provincial, impuso las costas "a cargo de las demandadas vencidas (art. 69 del CPCC).

Afirma que en el caso de autos no resulta de aplicación del principio objetivo de la derrota que consagra, sino que, en virtud de mediar una cuestión abstracta, deben ser soportadas por su orden. Por ello solicita se revoque la imposición de costas y se impongan a las mismas por el orden causado.

Destaca que en el juicio de desalojo, el objeto procesal es estrictamente el de obtener el reintegro del inmueble, y a raíz de ello, el conocimiento del juez se limita a comprobar la procedencia de la pretensión, cuando, como en el caso de autos, se sucede el abandono del inmueble objeto del litigio, se da lugar a un nuevo status iuris, que muta esencialmente los términos de la relación litigiosa.

Explica que al momento de ser entregada judicialmente la posesión del inmueble a la Sra. R., actora en estos actuados, la instancia devino en abstracta, más allá de la razón que pudo caber a cualquiera de las partes para

litigar, estando vedado a los jueces en tal circunstancia efectuar consideraciones generales o abstractas. Y así, la peculiar manera anómala de extinción del juicio, sin que haya podido recaer sentencia en el proceso, implica que no haya vencedores ni vencidos en el mismo, excluye la aplicación del principio objetivo de la derrota que consagra el artículo 69 del catálogo foral provincial, por lo que corresponde imponerlas por el orden causado.

3).- Tratamiento de los agravios de la parte demandada:

En primer lugar, debo adelantar que asiste razón a la recurrente en cuanto al criterio general que corresponde aplicar en los casos, como el de autos, en que lo que se ha omitido el pronunciamiento sobre la cuestión objeto de la litis por haber sobrevenido un hecho que la torna abstracta, donde las costas deben distribuirse en el orden causado de conformidad con el art. 72 Ley XIII N° 5, desde el punto de vista que ninguna de las dos partes habría triunfado totalmente en su pretensión.

Sin embargo, aunque difiero con el sentenciante de grado en su fundamento, pues al no haberse resuelto sobre la cuestión litigiosa, no podría asignarse técnicamente la calidad de perdidosa a ninguna de las partes, la solución a la que corresponde arribar es la misma.

Ello es así porque si bien la declaración abstracta de la cuestión por parte del juzgador le impide de fallar sobre el fondo del asunto ante la desaparición de la base fáctica y jurídica de la pretensión del actor, no lo exime de imponer las costas al demandado, cuando existe mérito para ello, y en este sentido, no pueden dejar de computarse las circunstancias procesales de los hechos, sobrevinientes a la iniciación de la demanda como ha ocurrido en estas actuaciones.

Debe partirse de la idea de que el proceso es un instrumento necesario pero riesgoso, que no transita sin agraviar el interés ajeno en tanto, hay que soportar el peso si se lo ha promovido sin razón suficiente como para triunfar en la pretensión, como hay que tratar de que el ganancioso emerja incólume del pleito y en la defensa de su derecho si ha debido promoverlo para que le sea reconocido" (CNACAF - SALA II - 26/10/1999, Expte. 31880/99, "Ale Guillermo (TF 11832-A) c/ DGA", elDial: AA300).-

En autos, corresponde imponer las costas a la demandada, considerando la conducta de las partes en el proceso, toda vez que la actora se vio obligada a promover la presente acción, frente al incumplimiento en la entrega del inmueble de los demandados.

Así, de las constancias de autos surge que la actora promovió demanda de desalojo el 10/06/2021, estando intimados los demandados, quienes se resistieron a la pretensión contestando demanda a fojas 24/29, para luego hacer abandono del inmueble a partir del 24/11/21, lo que fue constatado mediante el Mandamiento de constatación y puesta en posesión de fojas 45/47.

Es decir, con posterioridad al inicio de la presente acción, los demandados cumplieron con el desalojo del inmueble, lo que confirma la necesidad de la promoción de la acción judicial.

De allí que, la solución pretendida por la quejosa implicaría que, al decidirse a cumplir varios meses luego de haber sido demandada, se liberaría de los gastos en que incurrió la actora, aun cuando controvirtió la demanda, lo que carece de fundamento jurídico alguno.

En este sentido, nuestro máximo Tribunal tiene dicho: *"Que en lo que refiere a costas, en general la doctrina y jurisprudencia -incluido este Superior Tribunal- han entendido, que cuando se omite el pronunciamiento sobre la cuestión objeto de la litis por haber sobrevenido un hecho que la torna abstracta, de conformidad con el*

art. 71 CPCC (hoy 72 Ley XIII N° 5) las costas deben imponerse por su orden.- Así ocurre porque se entiende que ninguna de las dos partes ha triunfado totalmente en su pretensión, por un principio de Justicia distributiva (Conf. MORELLO... CPCC de la Nación anotado... Tomo I - comentario de este artículo), lo cual queda librado al criterio judicial, que puede disponer de otro modo, atendiendo a la conducta de las partes antes y durante el proceso.- …" (Superior Tribunal de Justicia - Sentencia Interlocutoria N° 54/SCA/10, Eureka). "*Si bien la declaración abstracta de la cuestión por parte del juzgador lo imposibilita de fallar en el fondo del asunto ante la desaparición de la base fáctica y jurídica de la pretensión del actor, sin embargo no lo exime de imponer las costas al demandado, cuando existe mérito para ello"* (Superior Tribunal de Justicia, Sentencia Interlocutoria N° 67/SCA/2009, Eureka).

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia de Mendoza: *"El principio general de aplicación de costas por el orden causado en los supuestos en los cuales la cuestión ha devenido abstracta con anterioridad al dictado de la sentencia no posee carácter absoluto. Es inaplicable cuando la sustracción de materia justiciable deviene exclusivamente de un hecho totalmente potestativo de una de las partes"* (CSJMendoza, Sala 1, 22/11/96, "Fema SRL vs. Obras Sanitarias Mendoza", LL 1997-D-324). En igual sentido Sentencias año 2002: n° 893 "Vides Enrique Humberto Vs. Azucarera Juan M. Terán (Ing. Santa Bárbara) s/Acción de Amparo" del 04/10/02, Sentencia N° 394 - "Muñoz Jorge A. c/ Consorcio de Prop. Ed. kohn s/ nulidad" - CSJ - 28/05/2001, elDial.com - BB4A05).

Que, en definitiva, la actora debió iniciar demanda ante la actitud reticente de la ahora demandada, y ello motiva que deba cargar con las costas del proceso, que no son en definitiva, más que un resarcimiento de los gastos que la accionante ha debido afrontar, a los fines de obtener el reconocimiento de sus pretensiones.

No resulta admisible en casos como el presente la eximición de costas a la perdidosa o, en todo caso la imposición por su orden, por cuanto al contestar demanda se pretendió controvertir la acción, es decir, trabada la litis, se continuó con el contencioso, cuando, en definitiva, si lo que quería es no cargar con las costas del proceso a sabiendas que el inmueble sería restituido, debió la demandada arbitrar las medidas procesales oportunas para que dicha eximición fuera posible.

Por los argumentos expuestos, el agravio no ha de prosperar.

4**).- Conclusión:**

Conforme los argumentos expuestos, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto y, en consecuencia confirmar la sentencia de primera instancia en todo cuanto ha sido materia de agravio.

5).- Imposición de costas en la alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegración de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido 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 incolumne del proceso."*-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

Por ello, atento el resultado al se ha arribado, entiendo que corresponde la imposición de las costas en esta alzada, a la apelante perdidosa-art.57, Ley XIV N°1-.

6).- Regulación de honorarios en la Alzada:

Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia –art.46, Ley XIII, N°4-.

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso – art.5, Ley XIII, N°4-.

Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios del letrado de los demandados, Abogados A. A. P. en el 25%, y los de los abogados de la actora V. A. F. y S. L. F., en un 30%, en conjunto, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts. 5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara, Guillermo D. HANSEN, vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – <u>Antecedentes – Sentencia y Agravios</u>

El Sr. Juez Guillermo D. Hansen ha desarrollado en su voto precedente los antecedentes del presente proceso, los postulados y fundamentos de la sentencia en crisis y las quejas esgrimida por la recurrente como sustento del recurso que se le concediera. Por lo tanto, encontrándose cumplimentados los recaudos de ley, corresponde me aboque directamente al tratamiento de los agravios que expone la apelante.

2 – <u>Tratamiento de los agravios de la recurrente La imposición de las costas del proceso</u>

En razón de haber sido declarada abstracta la cuestión en la sentencia oportunamente dictada en autos, los demandados se agravian por la imposición de las costas del proceso a su cargo y solicitan que las mismas sean impuestas por su orden.

Hay que valorar que la vigencia del contrato de locación celebrado entre las partes fue prorrogado por la legislación de emergencia (DNU) sancionada por la pandemia del Covid 19. A su vencimiento, la locadora intimó formalmente la inmediata desocupación del bien locado a los locatarios conforme surge de la C.D. obrante a fs. 10 de autos y que fuera enviada el 19/04/2021. Los requeridos no cumplieron con la obligación de restituir y ello motivó el inicio de la acción de desalojo.

Oportunamente, los locatarios y el garante contractual contestaron la demanda y solicitaron su rechazo con expresa imposición de costas (conf. fs. 24 a 29).

Ante el abandono del inmueble por parte de los locatarios, según constancias de autos, se libró el correspondiente mandamiento de constatación y con fecha 16/12/2021 se restituyó el inmueble a la parte actora mediante la intervención del oficial de justicia (conf. fs. 17).

Del resumen realizado surge con nitidez la fecha en la cual debían los demandados restituir la tenencia del inmueble conforme el vínculo contractual y no lo hicieron. Fueron intimados extrajudicialmente a la restitución y tampoco dieron cumplimiento. Finalmente y ante la promoción de la acción judicial, fue necesario que la locadora recuperara la tenencia del inmueble mediante el mandamiento librado en autos. Anticipo que mal pueden entonces pretender con sus fundamentos los demandados que se los libere de cargar con las costas del proceso en razón de haberse declarado "abstracta" la cuestión principal.

Es sabido que para que se los exima de las costas del proceso es menester que los demandados no se encuentren en mora con anterioridad a la promoción del juicio o que no hayan originado por su culpa la necesidad de la iniciación de la demanda (conf. ALSINA, *"Tratado"*, 2ª. edic., T. IV, pág. 542, "b"; SENTIS MELENDO, *"El allanamiento a la demanda y la imposición de costas"*, Rev. Der. Proc., año IV, 1er. trim., 1948, N° 1, pág. 314; Cám.C.C.1ª.B.Blanca, La Ley 131-86; Cám.1ª., Sala III, La Plata, JA, 1966, IV, pág. 399; La Ley 144-567, 27.331-S; Causas 174.074, Reg. 7/79; 178.991, Reg. 101/80; entre muchas otras).

En este caso, es indudable que los demandados estaban en mora con anterioridad a la promoción del juicio y también lo es que por su culpa originaron la necesidad de la actora de promover la demanda. Esto ya es suficiente para imponerles las costas del proceso. Así lo ha hecho el a quo y ello no merece reproche por parte de esta Alzada.

A lo expuesto se le suma que con su conducta de no restituir la tenencia del inmueble que recibieran en locación, los inquilinos originaron la necesidad de incoar el proceso a fin de obtener la locadora el reconocimiento judicial de sus derechos y el cumplimiento de la obligación de restituir el bien locado (conf. PODETTI, *"Tratado de los actos procesales"*, pág. 390; PEACH, *"El*

allanamiento a la demanda, a los dichos o pedidos de la contraparte; sus efectos jurídicos procesales", La Ley 7-58; JOFRE-HALPERIN, *"Manual"*, 5ª. edic., T. IV, pág. 106; SCBA, DJBA, 66, pág. 145; Ac. y Sent., 1969-208; entre muchos otros).

La recurrente afirma que no corresponde imponerle las costas en razón de haberse declarado "abstracta" la cuestión al dictarse sentencia.

De las constancias obrantes en autos surge que, si bien la cuestión de fondo (acción de desalojo) fue declarada "abstracta", resulta clara –para mí— la necesidad que tuvo la actora de promover el presente proceso a fin de recuperar legalmente la tenencia del inmueble entregado en locación a los locatarios. Esta recuperación quedó plasmada en las actuaciones obrantes en autos y a las cuales ya he hecho referencia anteriormente aquí.

Tengo en claro, por lo hasta aquí analizado, que si bien el a quo declaró "abstracta" la demanda de desalojo promovida por la actora, es indudable que los locatarios demandados han dado motivo para litigar a la contraria, en razón de no haber restituido la tenencia del inmueble conforme correspondía. Es por ello que resulta claro que fue la conducta de los locatarios la que originó la necesidad de incoar el proceso a fin de obtener el cumplimiento de las prestaciones prometidas.

Por otra parte y teniendo en cuenta la obligación asumida por los demandados, surge que éstos con anterioridad a la promoción del proceso estaban incursos en mora, con lo cual es de una claridad meridiana que su conducta obligó a la promoción del juicio. De allí que quien hace necesaria la intervención del tribunal por su conducta –acción u omisión—, debe soportar el pago de las costas que la contraparte ha debido realizar en defensa de su derecho (conf. Cám.2ª.Civ.Com., La Plata, Sala I, C. A-28.711, reg. sent. 137/75).

En este caso, pese a haberse tornado "abstracta" la cuestión, fue la parte demandada quien con su proceder –en el caso, retardo en la restitución del inmueble locado-- dio motivo suficiente para que la actora se viera en la obligación de litigar, o sea, fue su conducta [la de los demandados] la que dio lugar al proceso y de allí que no corresponda obligar a cargar con los gastos necesarios para el reconocimiento de su derecho a quien se vio obligado a litigar para ello (conf. CNFed.Cont.Adm., Sala V, 12/02/2002, DJ, 2003/03/12, p. 639; DJ, 2003-1, p. 639; CNCiv., Sala K, 25/03/2003, DJ, 2003/06/18, p. 470; DJ, 2003-2, p. 470).

Por lo tanto, deviene inevitable rechazar las quejas de la recurrente dado que no le asiste la razón en el planteo que realiza como fundamento del recurso que le ha sido concedido, siendo correcto lo decidido por el a quo en cuanto a que, en relación a las costas, no existe mérito para apartarse del principio general del art. 69 del CPCC.

3 – <u>Conclusión</u>

Considerando que los agravios constituyen el alcance y medida del recurso concedido a los demandados y que los expuestos no logran hacer mella en la decisión recurrida, corresponde confirmar la misma en lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

4 – <u>Costas de la Alzada</u>

Debe cargar con las costas de esta instancia la parte demandada en su condición de vencida en el recurso que se le concediera (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de los letrados intervinientes en los porcentajes propuestos en el voto precedente por mi colega de Cámara en razón de ajustarse ello a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

<u>A LA PRIMERA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez. de Cámara, Guillermo D. HANSEN, dijo.

Atento a como resuelvo el recurso aquí tratado, propongo que el pronunciamiento que se debe dictar es el siguiente:

1. **CONFIRMAR** la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **IMPONER LAS COSTAS** a la demandada vencida (conf. art 57, Ley XIV N°1, arts. 69 y 72 del CPCC).
3. **REGULAR** los honorarios del letrado de la demandada, Abogado A. A. P. en el 25%, y los de los abogados de la actora V. A. F. y S. L. F., en un 30%, en conjunto, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.
4. **REGISTRESE,** notifíquese y devuélvase.

Así lo voto

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Guillermo D. Hansen, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar la primera cuestión.

Así lo voto

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose por mayoría a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de septiembre de 2022.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn por mayoría pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1.- CONFIRMAR la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios.

2.- IMPONER LAS COSTAS a la demandada vencida (conf. art 57, Ley XIV N°1, arts. 69 y 72 del CPCC).

3.- REGULAR los honorarios del letrado de la demandada, Abogado A. A. P. en el 25%, y los de los abogados de la actora V. A. F. y S. L. F., en un 30%, en conjunto, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

4.- REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /22 SDC. CONSTE.