000609/2022

Comodoro Rivadavia, diecisiete de noviembre de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"P. S. E. y otros c/ C. SA s/ Medida cautelar", expte n° 609/2022** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial, Secretaría n° 1 (expte n° 10165/2021) por haber interpuesto la demandada recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria de fecha 7 de setiembre de 2022.

La resolución impugnada hace lugar al pedido de la demandada de modificar la medida cautelar de fecha 24/04/2020 y ordena a C. SA actualizar el valor de la cuota mensual conforme el art. 14 de la ley 27.551, utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina.

Declara abstracto el tratamiento del pedido de intimación de pago por la actualización por los meses transcurridos desde el dictado de la medida cautelar (S.I n° 11/2022).

I. Recurso de la demandada.

La demandada expresa agravios por escrito digital ID 825875.

Critica que se ordene actualizar el monto a cautelar mediante los índices de la ley de alquileres y no por el mecanismo –B.- pactado en el contrato. Alega que las cláusulas de actualización no han sido controvertidas por el actor ni al dictarse la cautelar

en el año 2020. Sostiene que esta es cuestión firme, que los índices y mecanismo de ajuste de las cuotas tenencia previstos en el contrato deben ser los utilizados. Transcribe las cláusulas contractuales. Manifiesta que ese procedimiento es razonable teniendo en cuenta el proceso inflacionario del país. Señala que el pedido de actualización de los meses transcurridos desde el dictado de la cautelar no devino abstracto. Afirma que cualquiera sea el índice aplicado, debe operar desde el dictado mismo de la cautelar, destaca que su planteo fue formulado hace un año atrás. Destaca que se reconoce la necesidad de actualizar el valor de la cuota cautelar y se resuelve modificar la medida dictada el 24/04/2020, por lo que no cabe otra interpretación que entender que dicha modificación opera desde esa misma fecha. Afirma que por esta razón el actor debe abonar las diferencias por los periodos transcurridos desde el 24/04/2020. Alega que aún cuando se confirme los índices de la ley de alquileres, corresponde se aplique la actualización desde la entrada en vigencia de la ley 27.551, el 1/7/2020. Reitera argumentos respecto a la procedencia del pedido. Solicita se revoque la decisión respecto al mecanismo utilizado para actualizar la cuota cautelar y se intime al actor a abonar las diferencias devengadas hasta la fecha, con intereses.

El actor contesta el traslado de los agravios- ID 838396- y solicita el rechazo del recurso.

II. La demandada solicita se actualice la medida cautelar dictada conforme las cláusulas de ajuste pactadas en el contrato (art. 205 CPr).

Remite a la resolución que decretó la medida en abril de 2020 que en el punto 1) fijó, teniendo en cuenta

los valores de los alquileres de la Cámara Inmobiliaria y valores publicados por la inmobiliaria C., la cuota en un valor que no exceda la suma de $ 18.000, sin perjuicio del porcentaje que correspondiera por gastos de administración- no superior al 20 %- y pago de los seguros.

Dice que ha pasado más de un año sin que el valor fijado se haya ajustado, pese a que el contrato contiene cláusulas de actualización que no han sido cuestionadas. En función de ello solicita se modifique la medida cautelar y se ordene actualizar la cuota fijada conforme los mecanismos previstos en el B., cláusulas que deben ser cumplidas por el actor. Reitera los términos de las cláusulas contractuales en cuanto el punto e insinúa el monto que correspondería fijar. Ofrece prueba documental e informativa.

Solicita se intime al actor a abonar las diferencias de actualización devengadas hasta la fecha de su presentación, que estima en $ 101.132,4. Pide se autorice como mecanismo de ajuste la presentación de su parte del índice de actualización mensual informado por D. para su aplicación mensual a la cuota cautelar fijada por el sentenciante.

El actor contesta el traslado, considera que el pedido de actualización anual de la prestación a su cargo es razonable, pero solicita se efectúe conforme las pautas de ajuste modificadas por la ley 27.551.

La magistrada dicta resolución que modifica la cautelar en relación al valor de la cuota mensual y ordena se actualice la misma conforme el art. 14 de la ley 27551 y la aplicación de los índices de precios al consumidor y RIPTE enunciados en la resolución.

III. Realizada la reseña del caso, cabe recordar que la medida cautelar original se dictó con fundamento en las normas de los arts. 14 bis, 17 y 42 de la Constitución Nacional y la Ley de Defensa del Consumidor y teniendo en cuenta las constancias agregadas a la causa, razones por las que el magistrado interviniente en su oportunidad estimó prudencialmente el monto de la cuota a valores de los alquileres vigentes en la zona.

Recordemos que este tribunal se pronunció sobre la medida dictada que fuera recurrida por la demandada en oportunidad de dictar sentencia interlocutoria n° 71/2020 que confirmó parcialmente la sentencia de grado, en sus puntos 1) y 4) y revocó los restantes.

Cabe señalar que, a contrario de lo afirmado por el recurrente, es cuestión controvertida las cláusulas contractuales y mecanismos de ajustes estipulados en los contratos suscriptos entre las partes, que fueron cuestionados por el actor en su demanda por vulnerar sus derechos como consumidor.

Se destaca que en la demanda uno de los hechos denunciados por el actor, fue que las condiciones contractuales se modificaron sobre la marcha y se olvidó la promesa y cláusula contractual de que se pagaría un importe semejante a un alquiler, conforme la publicidad y contrato suscripto en su oportunidad.

Hemos señalado en otros pronunciamientos que el CCyC establece que las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y, en caso de duda, sobre la interpretación del Código o de leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor (arts. 1094,1095 CCyC). Asimismo, el Código establece

que es abusiva la cláusula que, habiendo sido o no negociada individualmente, tiene por objeto o por efecto provocar un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor, aún cuando hayan sido aprobadas por este último (arts. 1118,1119 y cons).

Lo expuesto evidencia que la aplicación del mecanismo de ajuste previsto en el contrato no es cuestión consentida ni firme, siendo materia de debate y prueba en el proceso principal.

El recurrente no demuestra que el mecanismo de actualización decretado por la magistrada sea irrazonable, dado que la aplicación de los índices fijados por la ley de alquileres (ley 27551) prevé la aplicación del índice de contrato de locación (ICL) que publica el Banco Central que contempla la variación por inflación conforme las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), art 14 ley citada.

En relación al pedido del pago de las diferencias que surjan por la aplicación del ajuste decretado en la modificación de la medida, se señala que la resolución del 24/04/2020 en el punto 4) ordenó a la demandada- C. SA- el cese de los requerimientos de pago por las sumas que exceden de la suma de cuota mensual dispuesto y devolución de las unidades, hasta tanto se dicte sentencia definitiva. Decisión que se encuentra firme y no ha sido modificada por la resolución de fecha 7 de setiembre de 2022.

Conforme este punto, el pedido del pago de diferencias en la cuota cautelar fijada es inadmisible,

pues mientras la medida esté vigente, la demandada no puede reclamar sumas que excedan el importe determinado judicialmente, esta es la correcta interpretación de lo ordenado por el magistrado.

Reparase que la sentencia de fecha 7 de setiembre de 2022 solo se ha expedido en relación al ajuste de la cuota cautelar fijada solicitado por el transcurso del tiempo y determinó el modo de hacerlo, las demás cuestiones y disposiciones no han sido modificadas. La decisión adoptada rige para el futuro, no afecta los pagos realizados y consentidos conforme la resolución de fecha 24/04/2020, no se ordenó su aplicación retroactiva dado que significaría contradecir el punto 4) enunciado, cuestión que no ha sido incluida expresamente en el pedido de modificación de la medida por el recurrente.

La judicatura tiene la facultad de decretar una medida distinta a la solicitada o limitarla, teniendo en cuenta la importancia del derecho que se pretende proteger (art. 206 y cc CPr), destacando que en el presente estamos ante un caso de derecho de consumo.

Los extremos invocados por el recurrente no han sido acreditados, evidenciando su crítica la manifestación de un criterio distinto al del sentenciante pero que no enerva los fundamentos expuestos en el fallo.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de la demandada y confirmar la resolución de fecha 7 de setiembre de 2022.

IV. Las costas de segunda instancia se imponen al recurrente vencido (arts. 69 y 70 CPr). Se regulan los honorarios profesionales de acuerdo a las pautas

orientadoras dela ley de aranceles (arts 13 y 32 Ley XIII N° 4 y su modificatoria Ley XIII N° 15).

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

1) Rechazar el recurso de apelación de la demandada y confirmar la sentencia interlocutoria de fecha 7 de setiembre de 2022.

2) Imponer las costas de la Alzada a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales del Dr. M. B. I. en la suma de pesos equivalentes al 12% y del Dr. F. L. G. en 10% de los que se regulen en el proceso principal.

4) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 547 DEL AÑO 2022
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS