----Trelew, 17 noviembre de 2022----------

----**VISTOS Y CONSIDERANDO:**----------

-- **I.** En fecha 14/09/2022 el Magistrado de primera instancia intimó a H. J. F. y O. E. F. a que en el término de CINCO (5) días cumplan con lo dispuesto en la sentencia definitiva N° 23/2022, esto es, restituir el color original del frente del edificio denominado P. 2.000, cesar en la utilización de los espacios comunes para uso particular, o de sus inquilinos o dependientes, adecuar el uso y destino de los locales comerciales a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad a fin de evitar la emisión de ruidos o sonidos molestos, emisión de olores hacia las unidades funcionales, elaboración de productos alimenticios o de otra naturaleza y cualquier otra actividad que se encuentre en contravención con las reglamentaciones del edificio, bajo apercibimiento de aplicar a los demandados sanciones conminatorias (astreintes) de PESOS TREINTA MIL ($ 30.000) por cada día de retardo, conforme lo previsto por el artículo 804 del Código Civil y Comercial de la Nación, monto que podría elevarse progresivamente mientras continúe la resistencia a su cumplimiento. ----------

----**II.** Mediante ID817075 (20/09/2022) H. J. F. y O. E. F. interponen recurso de revocatoria con apelación en subsidio. Señalan que la sanción pecuniaria es desproporcionada porque representa, por cada día, el 60% del monto mensual que se abona en alquiler, que afecta su derecho de propiedad y que intimaron a sus inquilinos al cumplimiento de la sentencia. ----------

-----Refieren que la providencia fue dictada sin que se acredite el incumplimiento, se omitió la situación objetiva de los locales, las acciones y decisiones del Consorcio P. 2.000 en función de las excepciones requeridas a los copropietarios y que el Consorcio no manifestó infracción por parte del actual inquilino. ----------Agregan que el contrato de locación de las unidades funcionales vence el 31/12/2022 y que no será renovado. ---------- Señalan que imponer astreintes conlleva la existencia de un incumplimiento injustificado de una orden judicial y solicitan se deje sin efecto su aplicación. ----------De la revocatoria, mediante la providencia de fecha 22/09/2022, se corrió traslado a la parte contraria. ----------

----------N. O. M. por ID823589 (23/09/2022) contestó el traslado conferido. Señala que la revocatoria debe ser rechazada puesto que es dilatoria, confusa y contradictoria, y que se pretende modificar una sentencia que está firme y consentida. ----------

-----Indica que los demandados no cumplieron con la sentencia N° 23/2022, continúan los olores, ruidos y ocupados los espacios comunes, precisando además que no corresponde trasladar su ejecución a terceras personas.----------

-- Mediante la sentencia interlocutoria N°100/2022 se rechazó el recurso de revocatoria interpuesto y concedió la apelación subsidiaria.---------- ----------

III. Pasando a resolver, surge del sistema libra que el punto primero de la sentencia N° 23/2022 dictada por el Juez de primera instancia ordenó hacer lugar a la demanda entablada por N. O. M. en contra de H. J. F. y O. E. F. y dispuso que *"... éstos últimos, en el plazo de DIEZ DIAS de quedar firme la presente, deberán restituir al frente del edificio denominado P. X., su color original; cesen en la utilización de los espacios comunes para uso particular, o de sus inquilinos o dependientes; y adecuar el uso y destino de los locales comerciales detallados a las disposiciones*

del Reglamento de Copropiedad, a fin de evitar la emisión de ruidos o sonidos molestos, emisión de olores hacia las restantes unidades funcionales, elaboración de productos alimenticios o de otra naturaleza; y cualquier otra actividad que se encuentre en contravención con las referidas disposiciones, debiendo en caso de pretender alguna excepción a las mismas, someter dicha petición a consideración de la asamblea de copropietarios en los términos y con los alcances del art. 14 del reglamento, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 804 del C.C.yC.”.----------

----------De la sentencia resultan claras las obligaciones impuestas a los demandados así como el plazo para su cumplimiento.----------

---------- Las sanciones previstas por el artículo 804 del CCCN son impuestas a titulo condicional y como medida de coacción destinada a vencer la resistencia del obligado y llevarlo al cumplimiento de la manda judicial (conforme lo dicho por la Sala “B” de esta Cámara en la SIF N° 13/2018).----------

---- Conformo lo dicho por esta Sala en la SIL N° 18/2020, las astreintes son, por su naturaleza, conminatorias, accesorias, discrecionales y provisorias. Son conminatorias porque importan una presión sobre la voluntad del deudor; accesorias porque se vinculan a un deber determinado en una decisión judicial; discrecionales porque su monto depende en principio del arbitrio judicial; y provisorias porque quien las impone puede modificarlas, prolongarlas o dejarlas sin efecto de acuerdo a las circunstancias particulares de cada caso.----------

-- Según ha sostenido el Superior Tribunal de esta provincia, estas sanciones son de carácter excepcional y restrictivo y que proceden cuando no existen o resulte dificultoso acudir a los medios ejecutorios normales, no teniendo un procedimiento reglado de ejecución. Por tal motivo, en el marco del ordenamiento que las autoriza, han sido interpretadas como una "discrecionalidad del Juzgado”, un arbitrio de quien ha de examinar si se ha cumplido su mandato, encaminada a la finalidad que persigue, de lograr vencer la resistencia del deudor incumpliente. Por tanto, estas sanciones no configuran un derecho patrimonial adquirido, ni aún después de su aplicación efectiva (conf. SI N° 111/SCA/2011).----------

-- Encontrándose firme y consentida la sentencia N° 23/2022, la intimación dispuesta en fecha 14/09/2022 se ajusta a derecho, más aún teniendo en cuenta que se trata de un apercibimiento que no se encuentra efectivizado, funcionando como una vía de compulsión. Será el magistrado de primera instancia quien deberá, al momento de tener que hacer efectivas las astreintes, analizar la conducta del destinatario y su eventual justificación.----------

---Sin embargo, se advierte que el monto dispuesto ($ 30.000 por cada día de retardo) resulta excesivo, teniendo en consideración principalmente el valor del alquiler que se abona por el inmueble y que los demandados habrían realizado reformas con el fin de adecuar el establecimiento a lo dispuesto por la resolución.----------

-----Es por esto, se revoca parcialmente la resolución de fecha 14/09/2022, fijando el monto de las astreintes, en caso que se hagan efectivas, en la suma de PESOS DIEZ MIL ($10.000) por cada día de retraso.----------

-- **IV.** Dado que se modifica el decisorio apelado, se debe readecuar la imposición de costas y los honorarios regulados (art. 282 CPCC).----------

Teniendo en cuenta la forma en que se resuelve, consideramos adecuado imponer las costas de ambas instancias por su orden (arts. 69 2do. Párrafo y 70 del CPCC). En cuanto a los honorarios, siendo el Dr. N. O. M. letrado en causa propia, solo corresponde regular a su letrado patrocinante,

Dr. M. M. S. y al letrado apoderado de los demandados, Dr. P. D. S., fijando los honorarios de ambos letrados en dos (2) JUS por las tareas del recurso, con mas el IVA si correspondiese (artículos 2, 5, 7, y 45 Ley XIII N°4).----------

--- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones de Trelew, **RESUELVE**: ----------

----**1°) REVOCAR** parcialmente la resolución de fecha 14/09/2022, conforme los fundamentos señalados, estableciendo que el apercibimiento allí dispuesto será de PESOS DIEZ MIL ($10.000) por cada día de retardo. ----------

----**2°) IMPONER** las costas de ambas instancia por su orden. ----------

--**3°) REGULAR** los honorarios profesionales de los Dres. M. M. S. y P. D. S., en DOS (2) JUS, todos con más el IVA si correspondiese.----------

----- 4°**) DEJAR** constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y estar excusada la Jueza de Cámara Natalia Isabel SPOTURNO (artículo 274 del CPCC y artículo 9 del Acuerdo Plenario Extraordinario N° 3145 del S.T.J.Ch.).

----**5°) REGÍSTRESE**, NOTIFÍQUESE DIGITALMENTE Y OPORTUNAMENTE DEVUÉLVASE.----------

Marcelo Fernando PERAL
PRESIDENTE

Florencia CORDON FERRANDO
JUEZ DE CAMARA

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____52____ DE 2022 - SIC – CONSTE. ----------

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CÁMARA

Ricardo Fabián GRIFFITHS **SECRETARIO DE CÁMARA**