000334/2022

Comodoro Rivadavia, ocho de agosto de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO.

Estos autos caratulados: "**A. S. c/ M. R. O. s/ ORDINARIO (Acción de nulidad)**" Expte. n° 334/2022, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia Civil y Comercial N° 2 (Expte N° 245/2020)por haber interpuesto sendos recursos de apelación actora y demandada contra la sentencia interlocutoria N° 43/2022 de fecha 17 de mayo de 2022 y, por haber el letrado de la demandada, por propio derecho, apelado los honorarios regulados en la resolución de fecha 17 de mayo de 2022, por bajos.

La resolución impugnada en lo pertinente, declara abstracto el objeto del juicio- acción de nulidad del acto jurídico y desalojo- como consecuencia de la sentencia definitiva n° 36/2022 que reconoce el derecho real de dominio del demandado adquirido por usucapión, impone las costas por su orden y regula honorarios a los letrados intervinientes en 10 jus. **I.** Recurso parte actora.

La recurrente en su memoria-ID 688337- manifiesta que la sentencia definitiva n° 36/2022 ha sido apelada, por lo que no se encuentra firme. Sostiene que el título en que se basa la usucapión es nulo por estar viciado de origen. Aduce que no ha sido debidamente notificada del juicio de usucapión entablado en su contra por el aquí demandado. Señala que el contrato de permuta está viciado porque el demandado no era propietario del inmueble que se obligó enajenar. Reitera fundamentos expuestos en la demanda. Solicita se dicte sentencia declarando la nulidad del acto jurídico que dio origen a la usucapión promovida por el demandado.

El demandado contesta agravios -ID 693849-, solicita se declare desierto el recurso.

II. Recurso de la parte demandada.

El demandado en su memoria -ID 689901- critica la imposición de costas en el orden causado. Aduce que existe parte vencida en el presente, atento que la presente acción se desestima como consecuencia de la sentencia dictada en los autos "M. R. O. c/ Sucesores de A. H. s/Usucapión", expte n° 299/2018, en que se hizo lugar a la demanda. Manifiesta que la actora fue notificada de dicho proceso y no contestó demanda. Agrega que el juicio por usucapión estaba en trámite al momento de promover la actora el presente proceso que califica de aventura jurídica. Aduce que tuvo que defenderse ante la acción promovida por la actora. Señala que la decisión del juez de grado que hizo lugar a la litis pendencia por conexidad fue revocada por la Cámara de apelaciones. Insiste que la defensa de prescripción opuesta por su parte era manifiesta, por lo que no correspondía diferir su tratamiento. Sostiene que las costas del juicio deben ser soportadas por la actora.

III. La actora promueve demanda de nulidad del acto jurídico y desalojo contra el demandado, R. O. M. y/o ocupantes del inmueble sito en calle Escalada X., ciudad, el 27 de noviembre de 2020.

Relata los hechos y antecedentes del caso. Dice que en el año 1991 se firmó un boleto de compraventa con el demandado que consistía en la permuta del terreno de calle Escalada X. por una casa edificada en el Lote 13 de la Manzana X. del Barrio Jorge Newbery.

Manifiesta que según la constancia de situación dominial actualizada, otros son propietarios del

inmueble que diera en permuta el señor M., por lo que el contrato que firmó es nulo.

Ofrece prueba y funda en derecho.

El demandado contesta y opone excepción de prescripción, excepción de litispendencia y contesta demanda. Asimismo, ratifica la prescripción adquisitiva promovida en los autos "M. R. O. c/ Sucesores de A. H. s/ Usucapión" expte n° 299/2018, en trámite ante el mismo juzgado, Civil y Comercial n° 2. Denuncia conexidad entre ambas causas.

El magistrado dicta sentencia el 3 de junio de 2021 en la que se hace lugar a la excepción de litispendencia por conexidad, se dispone la acumulación de la causa al expte n° 299/2018 (usucapión), difiere el tratamiento de la prescripción interpuesta por el demandado al momento de dictar sentencia definitiva, impone costas por su orden y regula honorarios.

Esta Cámara de Apelaciones, ante el recurso interpuesto por el demandado, modifica la decisión y deja sin efecto la acumulación de ambos procesos (SI n° 106/2022).

Posteriormente, el 17 de mayo de 2022, se dicta la resolución aquí recurrida que declara abstracto el tratamiento del objeto del juicio como consecuencia de la sentencia dictada en el proceso por usucapión (expte n° 299/2018).

En los autos caratulados: "M. R. O. c/ Sucesores de A. H. s/Usucapión" expte n° 299/2018, el 9 de mayo de 2022, el magistrado de grado dicta sentencia definitiva que hace lugar a la demanda y declara que el actor adquirió el día 21 de febrero de 2012 y por el solo paso del tiempo, el derecho real de dominio sobre el inmueble identificado como Escalada n° X., impuso costas a la demandada vencida y reguló honorarios.

La sentencia fue apelada por la señora S. A..

Esta Cámara de Apelaciones el 1/6/2023, dicta sentencia definitiva "C" n° 34/2023 que confirma la decisión de primera instancia, la que se encuentra firme y consentida por las partes (Expte n° 404/2022).

IV. Realizada la reseña del caso, corresponde efectuar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, en relación a la petición de declarar desierto el recurso se destaca el criterio mayoritario de este Tribunal en relación a la estrictez de las formas del recurso en pos del respeto por el derecho de defensa de las partes y el resultado disvalioso de dicha declaración, por lo que, habiendo la actora formulado agravios, se rechaza el pedido y se procede al tratamiento del recurso.

El objeto del presente proceso es la declaración de nulidad del acto jurídico-boleto de compraventa por permuta de inmuebles y desalojo- respecto del inmueble sito en calle Escalada X., ciudad.

En relación al mismo inmueble, el señor M. había promovido demanda por usucapión contra los sucesores de H. A. (expte n° 299/2018), juicio en el que la heredera S. A. no contestó demanda a pesar de estar debidamente notificada, conforme surge de las constancias del expediente y, si bien apeló la sentencia definitiva que hacía lugar a la adquisición de dominio por usucapión, su pretensión obtuvo un resultado adverso como se señaló precedentemente, sentencia que quedó firme y consentida.

Es sabido que los jueces deben resolver de acuerdo a las circunstancias existentes al momento de la decisión y están facultados para considerar los hechos sobrevinientes que, sin variar las pretensiones deducidas, han consolidado o extinguido al derecho aplicable (art. 165 CPr. inc 6°).

Si bien la sentencia debe fundarse evaluando las acciones deducidas y los hechos afirmados en la demanda y contestación, aplicando el derecho con relación a ese momento, esto no obsta que por razones de economía procesal y sin que se resienta la justicia de la resolución se tomen en cuenta las circunstancias ocurridas durante la tramitación del proceso que pudieran tener efecto en el derecho invocado en la demanda.

La conexidad entre ambas causas ha sido reconocida por los litigantes, ambas acciones refieren al mismo bien inmueble. Resulta constatable la incidencia de la decisión dictada en el juicio de usucapión respecto de la demanda por nulidad del acto jurídico-contrato de compraventa de inmueble- y desalojo, promovida por la señora S. A.. La sentencia n° 36/2022 de primera instancia y la sentencia definitiva de segunda instancia "C" 34/2023 son hechos sobrevinientes ocurridos durante el trámite de este juicio, que deben ser considerados.

Esto es así, porque el reconocimiento judicial del derecho real de dominio del señor R. O. M. sobre el inmueble sito en calle Escalada X. por usucapión por el transcurso del tiempo (prescripción adquisitiva por veinte años), por sentencias firmes de primera y segunda instancia, torna inoficioso pronunciarse sobre el objeto del presente juicio, deviniendo la cuestión abstracta.

Reparase que la señora S. A. ha consentido la sentencia de cámara "C" n° 34/2023 de fecha 1 de junio de 2023, que como se señaló, confirma la sentencia de primera instancia que hace lugar a la demanda de usucapión del señor M. contra los sucesores de H. A. respecto del inmueble de calle Escalada n° X., operando cosa juzgada sobre los derechos de dominio de este bien

inmueble y cierra todo debate sobre el punto respecto a las partes involucradas en ambos procesos.

Los argumentos de la parte actora son mera reiteración de lo expuesto en la demanda, pero no refutan los fundamentos de la decisión que evidencian que con motivo de la sentencia dictada en el juicio de usucapión, consentida por S. A., carece de virtualidad pronunciarse sobre el objeto del presente juicio. Máxime que, el reconocimiento del derecho invocado por el M. se basa en la adquisición del derecho de dominio por el plazo del tiempo – prescripción adquisitiva de veinte años- que no requiere de justo título o buena fe, cerrando el debate sobre la nulidad o no del acto jurídico invocada por la actora, como también sobre la pretensión de desalojo de dicho inmueble.

Por todo lo expuesto, se rechaza el recurso de la parte actora contra la sentencia de fecha 17 de mayo de 2022.

En relación al recurso de la parte demandada, esta sostiene que la actora ha resultado vencida y debe cargar con las costas del proceso.

En el particular se advierte que no existe pronunciamiento sobre el fondo del juicio con motivo de haberse declarado abstracta la cuestión. Es decir, no existe en el caso una valoración de las pretensiones de ambas partes que determine la condición de vencedora y vencida de alguna de ellas, sin perjuicio que en la sentencia dictada en el proceso conexo de usucapión se han determinado las costas correspondientes al mismo.

En función de esto, habiendo fundado el magistrado de grado la decisión precisamente en que no media vencimiento (por haberse declarado abstracta la cuestión), no habiendo el recurrente demostrado error o arbitrariedad alguna, corresponde rechazar el recurso y

confirmar la decisión de grado en cuanto fuera materia de recurso.

V. Recurso del letrado por honorarios.

Teniendo en cuenta que el letrado de la demandada apela la regulación de honorarios, por bajos, y que conforme se decide las costas son por su orden, es decir, cada litigante será responsable por las que ocasionó, el recurso debe ser rechazado atento que debió realizar doble apelación, por altos en representación del interés de su representado condenado por sus propias costas y por bajos, en su propio derecho.

En tal sentido se ha dicho que "Cuando el abogado actúa en el doble carácter de patrocinante y apoderado debe interponer los recursos legales contra toda sentencia definitiva, contraria a las pretensiones de su poderdante y contra toda regulación de honorarios que le corresponda a abonar al mismo" (Cfme. R. B.- H. M., Honorarios de abogados y procuradores, P.246; SI N° 262/95, SD N° 36/96, 146/96), "el cumplimiento en su totalidad del mandato conferido debe hacerse en forma tal que su ejercicio no implique pérdida de derechos para la parte que lo ha otorgado, cuando ello se derive de actuaciones que involucran intereses del letrado y de su representado" (Cfme. SI N° 67/2002, Sala A, SI N° 113/2003 Sala A. En el mismo sentido: Sala B S.I. No 84/2008 y Sala A S.I. No. 01/2008).

En consecuencia, se rechaza el recurso del letrado del demandado contra la regulación de honorarios de fecha 17 de mayo de 2022.

VI. Atento el modo en que se resuelve, corresponde mantener el criterio de grado e imponer las costas por su orden.

Los honorarios se regulan teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapa, labor desarrollada y

éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5 a 7, 13, 37 ,y cc Ley XIII 4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en Comodoro Rivadavia

RESUELVE:

1) Rechazar los recursos de la actora y demandada contra la sentencia n° 43/2022 de fecha 17 de mayo de 2022, que se confirma en cuanto fuera materia de recurso.

2) Rechazar el recurso interpuesto por el Dr. N. J. M. contra la regulación de honorarios de fecha 17 de mayo de 2022, la que se confirma.

3) Imponer las costas de segunda instancia por su orden. Regular los honorarios por la participación en segunda instancia del Dr. N. J. M. en el 25% y los de la Dra. R. A. C., en el 25%, todos de los regulados en la instancia de grado.

4) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 409 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS