En la ciudad de Trelew, a los 23 días de octubre del año dos mil veintitrés, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Guillermo Nicolás Walter y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“H. L., A. C. y Otros c/ MUNICIPALIDAD DE RAWSON s/ Desalojo” (Expte. Nro. 254 - Año 2023 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado con fecha 18/08/2023.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Guillermo N. Walter dijo:

I. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES A RESOLVER.

(i) La Sentencia Definitiva recurrida.

Con fecha 12/04/2023, el Juzgado de primera instancia dictó la Sentencia Definitiva N° 44/2023 (fs. 253/260 y vta.). En lo pertinente, hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la demandada, Municipalidad de Rawson, en relación a la demanda de desalojo instaurada por los actores en su contra. Impuso las costas en relación a dicha excepción a la parte actora vencida (art. 69 del CPCC), regulando los honorarios profesionales de los letrados intervinientes por el Estado municipal en el 25,2% en conjunto. Asimismo, hizo lugar a la demanda de desalojo entablada contra H. del P. V., N. N. F., L. S. E. y J. V. V., y demás ocupantes permanentes y/o temporarios respecto del inmueble individualizado sito en calle M. M. Nro. X. de Rawson (en adelante el “Inmueble”) condenándolos a desalojar el mencionado bien en el término de diez días, conjuntamente con las personas y cosas que de ellos dependan y por ellos puestas, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública.

Esta resolución fue apelada por la parte actora mediante el ID 1041832 (18/04/2023, fs. 263), recurso concedido libremente el 21/04/2023 (fs. 265, segundo párrafo), el que fue fundado el 31/05/2023 mediante ID 1096784 (fs. 284), sin merecer respuesta de la contraparte. Asimismo, mediante el ID 1041847 (18/04/2023, fs. 264) la parte actora apeló por altos los honorarios regulados a la representación y patrocinio de la Municipalidad de Rawson, recurso concedido el 21/04/2023 (fs. 265, tercer párrafo) en los términos del art. 246 del CPCC y del art. 48 de la Ley XIII N° 4.(ii) El recurso de apelación de la actora.

La parte actora se agravió en la admisión de la excepción de falta de legitimación pasiva y en la imposición de costas a su parte por dicha admisión.

En relación a lo primero, señala que el razonamiento de la sentencia es erróneo por controvertir el texto del art. 692 del CPCC, que establece que la acción de desalojo procede también contra locatarios con obligación de restituir. Dice que por circunstancias ajenas e inoponibles a los Locadores, la Locataria perdió la tenencia de la cosa, manteniéndose impasible ante ello, salvo el tímido intento plasmado en un frustrado interdicto, mas luego

de ello nunca hizo nada para recuperar la tenencia y entregarla formalmente a los Locadores. Considera que como locataria ha mantenido frente a los Locadores la obligación de restituir, lo que dimana de los sucesivos contratos firmados y la normativa legal transcripta. Sostiene que la defensa de falta de reclamación administrativa previa de la Municipalidad implica que acepta la legitimación para ser demandada. Considera que el testimonio de F. E. acredita que la Municipalidad entregó las llaves del inmueble a un extraño. Entiende que la Municipalidad detentó la tenencia del inmueble en carácter de Locataria y como tal posee una obligación de restituir, agregando que la acción de desalojo que ejercitan los Locadores no es excluyente, sino abarcativa tanto de quien resulta ser locatario como de quienes intrusaron la propiedad por culpa de la accionada. Se trata consecuentemente, según su modo de ver, de obligaciones concurrentes: la excepcionante por origen contractual y los restantes de origen extracontractual. Agrega que la decisión premia a la Municipalidad y sus funcionarios, quienes tuvieron una conducta de desidia para entregar mansamente las llaves a un extraño.

En virtud de ello y como segundo agravio, el apelante cuestiona que se le hayan impuesto las costas por la admisión de la excepción, agregando que en este caso se ha acreditado un incumplimiento contractual de la Locataria en devolver el inmueble, lo que impuso a los Locadores la necesidad de iniciar esta acción a modo de recuperar el inmueble.

II.- CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

(a) La admisión de la excepción de falta de legitimación pasiva.

1. En relación a esta cuestión, la sentencia de primera instancia explicó brevemente en qué consistía la acción de desalojo, cuál era su objeto y quiénes estaban legitimados activa y pasivamente al efecto. Así, principalmente, sostuvo que en esta acción se discute la tenencia y debe ser ejercida contra quien la detenta a fin de que la reintegre, ya que de lo contrario se podría imponer esta obligación a quien no puede cumplirlo por carecer de la materialidad de la cosa a recuperar.

Así, el Magistrado de grado indicó que, a partir de los testimonios y la documentación presentada por la parte actora, se evidencia que los demandantes entregaron el uso de un inmueble a la Municipalidad de Rawson. Sin embargo, también sabían que la Locataria ya no poseía el inmueble al momento de presentar la demanda de desalojo y tampoco lo tenía al momento de dictar sentencia. Es decir, el Estado municipal carecía y carece de la mentada tenencia del inmueble a fin de poder restituirlo ante una orden judicial.

La resolución también consideró que la notificación de la demanda debería haberse realizado en el inmueble en cuestión, en lugar de limitarse solo al domicilio legal de la Municipalidad, ya que ello habría permitido una notificación adecuada a posibles subinquilinos u ocupantes, garantizando su derecho de defensa en el juicio. Argumentó también que, a pesar de estos hechos, los demandantes acusaron a la Municipalidad de negligencia en la devolución del inmueble y la responsabilizaron por la situación, siendo

que dicha pretensión es ajena al proceso de desalojo y debía ser llevada adelante a través del proceso pertinente.

En dicha línea, el Juez recordó un caso similar en el que se demandó a una firma locataria que alegó no tener la tenencia del inmueble. Dijo así que en aquella oportunidad esta Cámara de Apelaciones de Trelew concluyó que las circunstancias relacionadas con la entrega del inmueble y la identidad del nuevo ocupante exceden el objeto del proceso de desalojo, que es obtener la restitución del Inmueble por parte de quien lo detente. Además, se destacó que la obligación del inquilino no se cumple solo con la desocupación, sino con la restitución al locador.

De modo que el Juez de primera instancia argumentó que la Municipalidad de Rawson no tenía la tenencia del Inmueble al momento de la demanda, tal como afirmaron los demandantes y corroboraron los testimonios, por lo que no era legitimada pasiva para ser demandada en este proceso.

2.- A la luz de la reseña realizada, encuentro que el razonamiento judicial no se encuentra conmovido por la impugnación, en tanto no ha cuestionado el núcleo central del argumento, esto es, que en el desalojo se discute la tenencia, la cual no era detentada por la Municipalidad demandada al momento de presentarse la demanda, con el conocimiento de ésta. Así, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades contractuales que pudieran caber en virtud de la falta de restitución temporal del Inmueble y sus consecuencias, el Juez consideró que no corresponde que la misma sea demandada en autos. En este orden, debo recordar inicialmente que los agravios deben ser concretos y razonados sobre “todos y cada uno” de los puntos que constituyen la estructura sobre las que se apoyan las conclusiones de la sentencia. Si ello no ocurre, todos los puntos del fallo que han sido omitidos en el memorial quedan consentidos. Deben consecuentemente tenerse por firmes todas aquellas conclusiones del fallo recurrido que no han sido eficazmente controvertidas por el apelante en la expresión de agravios (conf. CAPM, SDL N° 11/2016, con cita a Cám.1ª, Sala III, La Plata, JA, 1961, III, pág. 225; La Ley 150-339, 195.121, reg. sent. 124/80; Cám. Civ. Com. San Martín, Sala II, ED 105-236; SCBA, Sumarios JUBA B3952133, B3951822, B5064862 y B5064630, entre otros).

Amén de ello, es conveniente recordar que la tenencia es la relación de poder de un sujeto con la cosa, donde quien la ejerce —amén de la relación de hecho con su materialidad— reconoce la existencia de un poseedor, cuya posesión viene a representar. Como en la posesión, dispone del “corpus” o la posibilidad de actuar físicamente sobre la cosa, una voluntad jurídicamente relevante, mas reconoce en otro el señorío superior, no contando así con el denominado "*animus domini*" (conf. art. 1908 del CCCN; CAT, Sala A, SDC N° 08/2021, con cita a Christian R. Pettis y Javier H. Rosenbrock en comentario al artículo. Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis

doctrinal y jurisprudencial. Dirección Alberto J. Bueres. Hammurabi. 2017 Tomo 4 A. Pág. 212; CAE, SDE N° 07/2019).

En dicha línea, el objeto de la acción de desalojo es *asegurar la libre disposición de la cosa* a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en su tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse ya existentes, por lo que el art. 692 del CPCC autoriza además de contra el locatario, ejercer la acción contra cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir o entregar la cosa sea exigible, o en el caso de intrusión como lo dice la exposición de motivos. Así, este proceso se ha instituido para amparar el derecho de uso y goce de las cosas y constituye un instrumento procesal, sumario y expeditivo, que solo se acuerda contra quien está obligado a restituirlas, siempre que tal obligación sea exigible, requiriéndose que quien la ejercita tenga derecho a la libre disposición del bien objeto de aquella, y que aquel contra quien va dirigida carezca de todo título a la ocupación [conf. art. 2465 del Código Civil; SCBA, "Petrasquevich c/ Guevara s/ Desalojo" - CC0001 - AZ 39502 RSD-42-99 S - 4-6-1999; elDial.com - W11772; CAPM, SDC N° 03/2016; CAE, SDC N° 29/2003; CAT, Sala A, SDC N° 32/2002; Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Matanza - Sala I, Z., L. J. y Otro/a c. U., C. y Otro/a s/desalojo (excepto por falta de pago); 15-04-2021, El Derecho - Diario, Tomo 293, Cita Digital: ED-I-DCCCLXVI-615].

Allí no se discute el derecho sobre la cosa, entonces, sino que su objeto queda limitado a verificar si existe o no la obligación de restituir del demandado, por lo que las cuestiones que exceden el conflicto vinculado a la tenencia o uso de la cosa deben ser excluidas del proceso de desalojo. De esta forma, la acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor contrajo la obligación de restituirlo, salvo un supuesto de excepción, en el que el ocupante es intruso, habiendo penetrado en el inmueble sin derecho, o por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor. Por tanto, el caso de desalojo de un intruso es un caso especial en el que se debe alegar y probar la intrusión para que proceda el desahucio, el cual se podrá obtener incluso precautoriamente mientras se desarrolla el proceso si el derecho del reclamante fuera verosímil. La intrusión implica intromisión sin derecho en el inmueble, contra la voluntad del dueño, debiendo configurar al mismo tiempo una simple tenencia sin "*animus domini"* (conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Dolores, 21/05/2008, Arbilla Maria Jose Y Otras C/ Rosales Armanda Y/U Ocupantes S/ Desalojo, El Derecho - Digital, 2008; cita Digital: EDDCCXCIV-104).

En esta misma línea se ha expedido recientemente la Sala A de esta Cámara de Apelaciones, señalando que *"...no importa pues que la obligación de restituir reconozca como antecedente la existencia de una relación jurídica entre las partes, como por ejemplo la locación o el comodato, o que se trate de un ocupante meramente circunstancial o*

transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión. De tal modo, el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia. Presupone la existencia de un acto vinculante del que resulta la calidad de tenedor del demandado y su obligación de restituir, la que además debe ser exigible (art. 680 del Código Procesal), salvo el caso de intrusión en que el propietario puede demandar a quien lo ocupe sin derecho" (conf. CAT, Sala A, SDE N° 02/2023, con cita a Palacio, Lino E., "Derecho procesal civil", t. VII, ps. 77/78, ed. 1982; Ramírez Jorge Orlando, "El juicio de Desalojo", Ed. Depalma, pág. 4 y sgtes.; CNCiv. Sala J, Expte. 63642/2017 "Necchi, Laura Beatriz c/ Cuviello; Elida Nora y otros s/ Desalojo: intrusos", 18/03/2021; Fenochietto, Carlos Eduardo "Código Procesal Civil y Comercial".com., anot. y conc. con los Códigos provinciales; T. 3, 2 ed. actualizada y ampliada, Ed. Astrea y autores allí citados, pg. 565 y 566).

La acción se debe dirigir, en síntesis, *contra todo el que esté en la tenencia actual del inmueble*, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha, o en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación de restituir (rescisión del comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo); se da contra todo aquel que ilegal o indebidamente disponga de lo que otro puede usar y gozar sin invocar título legítimo (legitimación pasiva) (conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Santiago Del Estero, Fallo 97220182, 17/12/1997, Migueles Basilio c Miguel Ángel Leithold s. Desalojo por Tenedor Precario", Citar: elDial.com - AZ12F2; CAPM, SDC N° 03/2016, con cita a Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 4a Nominación de Córdoba, "Cárdenas, Mafalda Z. y otro c. Mayorga, María E", 11/04/1995, LLC 1995 , 1076, AR/JUR/1388/1995; Id SAIJ: SUQ0016319; SAIJ: SUZ0101827).

El recurrente no se hace cargo del argumento dado por el Juez en la sentencia respecto que la parte actora sabía al momento de deducir la demanda que la Municipalidad de Rawson ya no ejercía la tenencia del Inmueble por circunstancias que exceden a la discusión de autos, sino que la misma estaba en manos de terceros, que fueron posteriormente identificados en autos al diligenciarse la notificación de la demanda a los ocupantes del Inmueble. Es decir, el solo argumento de la contratación de la locación y su finalización no es fundamento suficiente para exigir una restitución de un bien que se encontraba —desde el origen mismo de la acción— en poder material de terceros, lo que deriva correctamente en la falta de legitimación pasiva del Estado municipal. Ello sin perjuicio —como recalcó el Juez del grado— de la potencial responsabilidad que pueda tener la Municipalidad por la cuestión contractual incumplida y las consecuencias generadas, lo que excede el objeto de esta acción.

En este orden, la falta de legitimación, sea activa, pasiva o ambas, comporta un impedimento para que el Juzgador pueda acoger la pretensión que es sometida a su conocimiento, tornado estéril la dilucidación de su objeto y la tramitación misma del juicio

pudiendo ser sólo invocada cuando quien demanda o contra quien se demanda no revisten condiciones de personas idóneas o habilitadas por la ley para discutir sobre el objeto del litigio. Entiendo que carece de esta legitimación en un juicio de desalojo quien, no contando con la tenencia del inmueble, se encuentra imposibilitado de cumplir con una sentencia que lo manda —precisamente— a restituir una cosa que no tiene en su poder (conf. CC0002 SM 69529 6 RSD-214/15 S 08/09/2015, Velo, Maria Del Carmen C/ Vega, Rita Ema Y Ot. S/ Desalojo, Sumario JUBA 2005350).

En suma, propongo al acuerdo que el presente agravio sea desestimado.

(b) Imposición de costas:

Encuentro que el argumento dado en el agravio anterior es también el que sirve para confirmar la decisión de primera instancia en cuanto impuso las costas a la parte actora. Es decir, si se admitió la defensa de falta de legitimación pasiva porque el accionante conocía a la fecha de interposición de la demanda que el Municipio carecía de la tenencia del Inmueble, presupuesto de la acción de desalojo, debe hacerse cargo de las costas.

De esta manera, la imposición de costas respondió al criterio objetivo de la derrota que establece el art. 69 del CPCC. Debe entenderse por “parte vencida” a aquélla que obtiene un pronunciamiento judicial totalmente adverso a la posición jurídica que asumió en el proceso, lo que aquí luce con claridad. Su fundamento no es otro, que el de haber sostenido, sin éxito, una pretensión jurídica. Litigante vencido o perdidoso es “aquel en contra del cual se declara el derecho o se dicta la decisión judicial", por lo que en el caso fueron correctamente impuestas (conf. CAT, Sala B, SDL N° 29/2016, con cita a Alsina, H., “Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, EDIAR, 2da. ed., 1961, T. IV, pág. 527).

Entiendo que la situación contractual denunciada, amén de lo ya dicho, no justifica una morigeración de aquel criterio, según lo habilita el segundo párrafo de la norma antes citada, en tanto el accionante conocía esta circunstancia e igualmente demandó al ente municipal para que le restituya una cosa que no estaba en su tenencia. Es decir, la situación potencial de un reclamo por daños y perjuicios derivado de un incumplimiento contractual no es óbice para que el reclamante se haga cargo en este proceso de desalojo de las costas generadas por la citación al proceso como demandado de quien no contaba con la tenencia.

(c) Apelación de honorarios por altos de los letrados de la Municipalidad de Rawson.

En este punto, le asiste razón al apelante ya que el porcentaje determinado a favor de dichos letrados en el 25,2% (Es decir, 18% con más el 40% de procuración por un equivalente a 7,2%), excede el criterio general que se utiliza en esta Alzada y no merece un incremento excepcional según las pautas del art. 5 y 6 de la Ley de Aranceles.

Así las cosas, conforme los mismos, y atendiendo la naturaleza de las tareas desarrolladas, su extensión y eficacia, el resultado obtenido, así como las etapas efectivamente cumplidas en el grado y el carácter con que actuaran, corresponde modificar

la sentencia en esa materia, debiéndose regular honorarios para los letrados de la Municipalidad de Rawson, en lo que fue la excepción de falta de legitimación pasiva, en un 19,6% para todos ellos, incluyendo el porcentual procuratorio que utiliza esta Alzada usualmente (14% + 40%) (conf. arts. 5, 6, 8, 9 y 39 Ley XIII N° 4).

Sobre este punto no se impondrán costas ni regularán honorarios en atención al objeto examinado (conf. Passaron ~ Pesaresi, "Honorarios judiciales", Ed. Astrea, Buenos Aires, 2008, T. 2, p. 232).

III.- SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

En consecuencia, por los fundamentos dados, propongo al acuerdo revocar parcialmente la sentencia de primera instancia, solo para establecer los honorarios en dicha sede de los Dres. W. M. C. D., C. M., M. A. F., letrados apoderados de la Municipalidad de Rawson, en un 19,6% en conjunto, no regulándose honorarios al Dr. M. R., ya que sobre la calificación de su actuación no ha existido recurso ni agravio alguno.

En cuanto a las costas de Alzada, propongo que las mismas sean impuestas por la apelante vencida (art. 69, segundo párrafo, del CPCC).

En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, la complejidad de la cuestión, y el éxito obtenido, propongo que los honorarios del Dr. A. M. S., sean regulados en el 3% del monto que resulte del proceso, incluido el plus procuratorio (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18 y 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4).

Por los fundamentos expuestos anteriormente, a la primera cuestión voto PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. De Cunto manifestó:

En atención a la claridad de la reseña que efectuara el Sr. Magistrado antes sufragante respecto de la sentencia de origen de fs. 253/260 vta. y de los agravios que contra la misma expusieran los actores a fs. 284/286 vta. (ID 1096784), me remito a la misma en homenaje a la brevedad, procediendo a ingresar directamente en el tratamiento de las quejas vertidas por la apelante. Habré de agregar que a fs. 264 (ID 1041847) obra la apelación de la actora contra la regulación de los honorarios de los letrados de la parte demandada.-

I.- Comenzaré, pues, por tratar los agravios de la accionante respecto del rechazo de la demanda de desalojo contra el municipio de Rawson. Básicamente la actora cuestiona que se acogiera la defensa de falta de legitimación pasiva del municipio por no estar más en la tenencia del inmueble. Destaca que el art. 692 del rito establece, entre los legitimados pasivos de la acción de desalojo, a los locatarios cuyo deber de restituir sea exigible, así como que el art. 1201 del C. Civil y Comercial dispone el deber del locatario de restituir la cosa al locador. Agrega que el ayuntamiento locatario perdió la tenencia del bien por razones ajenas e inoponibles a los locadores, no habiendo hecho nada por recuperarla. Menciona que la conducta del municipio al oponer la excepción de falta de reclamo

administrativo previo no se condice con la falta de legitimación pasiva que dedujo. Hace referencia a prueba testimonial por la cual un funcionario municipal reconoció haber entregado las llaves del inmueble al Sr. M., quien no era el locador, lo cual es demostrativo de la desidia de la locataria. Expresa que la acción de desalojo no es excluyente sino abarcativa de quien resulta locatario como de quien resulta intruso, cabiendo al primero una obligación contractual y al segundo extracontractual (ver fs. 284 vta./285 vta. del ID 109784).-

El razonamiento dirimente del Juez de grado, al tratar la defensa de falta de legitimación pasiva, se basó en que el proceso de desalojo tiende a recuperar la tenencia de un inmueble de quien la detenta y ello determina la legitimación de las partes. Respecto de la especie, consideró de manera concreta que de los propios dichos de la actora y de la documental aportada por ella, se observa que si bien los actores otorgaron el uso y goce del inmueble de autos al municipio demandado, se encontraban en conocimiento de que la locataria no se encontraba en la tenencia del bien al momento de la demanda y tampoco en la actualidad, por lo que tenían pleno conocimiento de que la misma había perdido la tenencia (ver sentencia a fs. 256, último párrafo/vta., 2do. párrafo). Añadió que los accionantes demandan a la comuna de Rawson en el entendimiento de que ésta era responsable del inmueble y por no haber realizado correctamente la devolución del mismo, por lo cual podrían exigir la responsabilidad de la locataria, mas ello importa una pretensión ajena al proceso de desalojo, ya que la finalidad de éste es la entrega de la tenencia del bien. Es así que concluyó en que la Municipalidad de Rawson no resulta legitimada pasiva de esta acción por cuanto no detenta la tenencia del inmueble, circunstancia que ya existía al momento de promoverse la demanda (ver sentencia a fs. 257, 2do. párrafo/vta., 2do. párrafo).-

Como puede apreciarse el argumento basilar del razonamiento del Magistrado radicó en que es legitimado pasivo de la acción de desalojo quien detenta la tenencia, y que el ayuntamiento accionado ya no la tenía al momento de promoverse la demanda, circunstancia que los actores conocían. Esto último no fue rebatido en el agravio, por lo que cabe tener por consentido el decisorio en dicho aspecto. En cuanto a que el municipio ya no detenta la tenencia del inmueble y por ello no es legitimado pasivo de esta acción de desalojo, en el precedente de esta Sala “B” citado por el Juez de origen, SDE N° 03/2015), consideré que el art. 699 del CPCC dispone, respecto del decisorio dictado en el proceso de desalojo, que: *“La sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de la notificación o no se hubiesen presentado en el juicio”.* Con relación a esta norma (art. 687 el CPCCN) se ha considerado que la sentencia de desalojo produce efectos contra la universalidad de los ocupantes que por cualquier título detenten el inmueble objeto del juicio, toda vez que únicamente de esa forma adquiere eficacia. Por lo tanto, la sentencia se hará efectiva contra todos los que

ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de notificación o no se hubiesen presentado en el juicio. Si bien la sentencia tiene amplios efectos con relación a la totalidad de los ocupantes del inmueble a desalojar, es necesario que hubieren tenido conocimiento de la demanda o que hayan ingresado al mismo con posterioridad a este acto. No interesa si se presentaron o no en el proceso a hacer valer sus derechos. Lo fundamental es que hayan tenido noticia de la intención del actor de recuperar la tenencia, a los fines de defenderse si lo consideraren pertinente. La sentencia de desalojo no puede ejecutarse contra los ocupantes que no han tenido oportunidad de intervenir en el juicio, por no haber sido anoticiados de su existencia, en tanto presenten un título que le dé derecho a la ocupación de fecha cierta anterior a la demanda, no siendo suficientes las meras manifestaciones carentes de todo sustento probatorio (conf. Areán, Beatriz, en Highton-Areán: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Hammurabi, 2010, T° 13, págs. 219/220).-

En sentido concordante se ha sostenido que la sentencia (de desalojo) se hará efectiva contra todos los ocupantes del inmueble, aunque no se los haya mencionado en la diligencia de notificación o no se hubiesen presentado en el juicio. Es que produce efectos contra la universalidad de los ocupantes que, por cualquier título, detenten el inmueble objeto del juicio, toda vez que únicamente de esa forma aquélla adquiere eficacia (Salgado, Alí Joaquín: "Locación, comodato y desalojo", Ediciones La Rocca, 2003, pág. 442). El lanzamiento abarca a todo sujeto que no se hubiere presentado en la forma y oportunidad que establece el ordenamiento adjetivo, sin perjuicio de los derechos que pudieren hacer valer contra el inquilino demandado, de lo contrario, la sentencia sería de imposible cumplimiento, ya que bastaría la introducción de cualquier tercero en el inmueble, tantas veces como fuera necesario, para que el locador se vea imposibilitado de obtener la entrega de la finca (conf. CN. Civ., Sala C, 15/09/92, LL, 1993-A, 160).-

El alcance de la sentencia de desalojo, esto es, el lanzamiento de quienes estén detentando sin derecho la tenencia del inmueble, se correlaciona con el objeto de la demanda de desalojo, el que consiste en dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores; de allí que únicamente los inmuebles pueden ser objeto del proceso de desalojo (conf. Abatti, Enrique L. y Rocca, Ival (h): "Locaciones y procesos de desalojo. Teoría y práctica", Editorial García Alonso, Colección Abogacía, 2010, pág. 191). Por lo tanto, el objeto de la acción de desalojo se puede circunscribir a la desocupación de un bien inmueble, en favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. De tal forma quedan excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa (conf. Salgado, op. cit., pág. 319).-

Sentado que el objeto de la acción de desalojo es obtener la desocupación del bien, y por ende que la ejecución material de la sentencia que la acoge importa el lanzamiento de quienes detentan la tenencia sin derecho a ello, resulta convincente la argumentación del demandado que invoca que no puede ser el sujeto pasivo del lanzamiento dado que no ocupa el inmueble. Y ello a pesar de que no se hubiera demostrado que ha restituido fehacientemente el mismo a la actora. Es que debe distinguirse el cumplimiento de esta obligación del locatario al concluir la locación, de la desocupación del inmueble, que puede acreditarse aunque no se hubiese entregado el bien al locador.-

Con relación a lo anterior, es de recordar que al concluir el contrato de locación, de acuerdo a los arts. 1556 *"in fine"* y 1615 del C. Civil, el locatario debe restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese -hoy art. 1210 del C. Civil y Comercial-. Es por ello que la obligación del inquilino prevista no se cumple con la mera desocupación del bien, sino con su restitución. La retención indebida de un inmueble alquilado no sobreviene nunca por el solo vencimiento del término contractual, sino que resulta de un alzamiento sin derecho frente al reclamo de restitución del inmueble por su locador. Al respecto la jurisprudencia ha dicho que el vínculo locativo no cesa sino con la efectiva restitución del bien, por cuanto la sentencia tiene un efecto declarativo, pues no crea sino que se limita a declarar existente una voluntad concreta de la ley que garantiza un bien al locador (conf. CN. Civ., Sala K, 26/5/99, LL, 2000-C-913). La entrega de la cosa locada se comprueba, de ordinario, con el pertinente recibo, por el cual los propietarios aceptan la entrega de las llaves del inmueble. En consecuencia, la ausencia de dicho documento conduce a concluir que la referida restitución no se ha operado, pues las cosas se deben apreciar por lo que es verosímil y de ocurrencia corriente (conf. CN. Civ., Sala A, 6/6/96, LL, 1996-E-160) (conf., Salgado, op. cit., págs. 208/209). Y a fin de reforzar la distinción aludida entre la desocupación del bien y su restitución al locador, es de considerar que a los efectos de resolver sobre la indemnización que el locatario puede deber al locador, con sujeción a lo que establecía el art. 1609 del C. Civil -hoy conf. art. 1078, inc. e) del C. Civil y Comercial, se debe prescindir de los motivos que determinaron la sustanciación del juicio de desalojo. La correcta conducta procesal del inquilino en el juicio de desalojo no constituye razón para decidir la improcedencia de la acción de daños y perjuicios por retención indebida de la cosa (ver jurisprudencia citada en Salgado, op. cit., pág. 219).-

Es así que, seguí razonando en el precedente antedicho, la falta de la restitución del inmueble a la actora tendrá sus eventuales efectos a los fines indemnizatorios precitados, pero volviendo al objeto de la acción de desalojo, sí ha quedado demostrado que el inmueble ya no se encuentra ocupado por la demandada. Es por ello que, sin perjuicio de las eventuales consecuencias indemnizatorias de la falta de prueba de la entrega de la cosa, a los fines del desalojo la demandada debe ser excluida de la condena al desahucio y en consecuencia, se debe rechazar la demanda en su contra.-

Como se puede apreciar, el Juez de grado siguió los lineamientos del precedente mentado, de allí que corresponde rechazar el agravio ya que quien no se encuentra en la tenencia del inmueble no resulta ser legitimado pasivo de la acción de desalojo, sin perjuicio de la responsabilidad contractual que le cupiera por no haber entregado el bien al locador. La conclusión antedicha se ve reforzada en el *sub exámine* dado que, como lo sostuvo el *a quo*, los actores estaban en conocimiento de que el municipio ya no detentaba la tenencia al tiempo de la promoción de la demanda, lo cual no fue confutado en el agravio.-

2) El segundo agravio objeta que se hubieran impuesto las costas a su parte por la excepción de falta de legitimación pasiva, queja que fundamenta en las mismas razones que el agravio anterior, esto es, en la obligación de restituir que tiene el locatario en virtud de lo dispuesto por el art. 692 del rito (ver fs. 285 vta., último párrafo/286). El Magistrado de la instancia anterior concluyó, en cuanto a la excepción que prospera, que las costas se impongan a los actores vencidos de acuerdo al principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCC) (ver sentencia a fs. 259, considerando XII).-

Dado que se desestimó el anterior agravio, y que el fundamento de esta segunda queja descansa en las mismas razones que cimentaron la precedente, esto es, en la obligación del municipio demandado de restituir el inmueble, la misma suerte habrá de correr este agravio. Es que habiendo quedado aclarado que la Municipalidad de Rawson no resulta obligada a la restitución reclamada por no detentar la tenencia del inmueble, y que dicha circunstancia era conocida por los actores al tiempo de promover la demanda, resulta claro que estos últimos han resultado ser la parte perdidosa en los términos del art. 69 del ritual.-

En síntesis, por los motivos expuestos es que concordaré en el rechazo de esta queja.-

3) Queda por examinar el recurso de apelación de la actora respecto de los honorarios regulados a los letrados del municipio accionado por considerarlos elevados (ver fs. 264, ID 1041847). Tales emolumentos fueron establecidos en un 25,2% incluido el plus por procuración, sobre el monto anual del precio de la locación (ver sentencia a fs. 259, considerando XII; y fs. 260, 1er. párrafo, pto. II de la parte resolutiva).-

Usualmente este Cuerpo regula los honorarios de los letrados de la parte vencedora en un 14% más el 40% como plus por mandato, y dado que, en la especie, no encuentro motivos para apartarme de dicha pauta general, compartiré la propuesta del Dr. Walter de hacer lugar al recurso para reducir los honorarios de los letrados del municipio demandado, en conjunto, en un 19,6%; sin costas porque no las genera la materia regulatoria.-

II.- En resumen, por todo lo expuesto y razonado, corresponderá revocar parcialmente el decisorio apelado, al mero efecto de reducir los honorarios de los Dres. W. M. C. D., C. M. y M. A. F., en conjunto, en un 19,6%, manteniendo la no regulación al Dr. R., ya que sobre la calificación de su actuación no ha existido recurso ni agravio alguno; confirmándolo en todo lo demás que fuera materia de agravios.-

Dado que la revocación parcial del fallo se refiere a los emolumentos, lo cual no genera costas, no corresponde expedirse sobre la readecuación prevista en el art. 282 del CPCC.-

En cuanto a las costas de esta sede, las mismas se imponen a la actora apelante vencida (conf. art. 69 del rito). Y respecto a la regulación de los honorarios por los trabajos ante esta Alzada, teniendo en cuenta el resultado del pleito, así como la extensión y mérito de las tareas desarrolladas, resulta procedente regular al letrado apoderado de la demandante, Dr. A. M. S., en un 3% del monto que resulte del proceso (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13 y 46 de la ley XIII N° 4); con más el IVA pertinente (conf. leyes 23349 y 23871).-

A la luz de todo lo expuesto, a la primera cuestión voto PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Walter expresó:

Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde:

1) REVOCAR parcialmente la Sentencia Definitiva N° 44/2023 (fs. 253/260 y vta.), solo para establecer los honorarios en dicha sede de los Dres. W. M. C. D., C. M., M. A. F., letrados apoderados de la Municipalidad de Rawson, en un 19,6% en conjunto, no regulándose honorarios al Dr. M. R.

2) IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora vencida.

3) REGULAR los honorarios del Dr. Andrés M. Sobieralski en el 3% del monto que resulte del proceso, incluido el plus procuratorio.

Tal mi voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. De Cunto dijo:

En atención al acuerdo arribado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Walter, fiel expresión del mismo.-

Así lo voto.-

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría y encontrarse en uso de licencia el restante Vocal de Sala al momento de efectuarse el sorteo (art. 274 del C.P.C.C. y art. 9 del Acuerdo Extraordinario N° 3145/97 STJCh), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

1) REVOCAR parcialmente la Sentencia Definitiva N° 44/2023 (fs. 253/260 y vta.), solo para establecer los honorarios en dicha sede de los Dres. W. M. C. D., C. M., M. A. F., letrados apoderados de la Municipalidad de Rawson, en un 19,6% en conjunto, no regulándose honorarios al Dr. M. R.

2) IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora vencida.

3) REGULAR los honorarios del Dr. A. M. S. en el 3% del monto que resulte del proceso, incluido el plus procuratorio.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL N°____002_____DEL AÑO 2023 – SDE – CONSTE.

PRISCILA ABIGAIL MONTENEGRO SECRETARIA DE REFUERZO DE CÁMARA