000596/2023

Comodoro Rivadavia, diez de octubre de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"M., S. F. c/ P., R. V. s/ INCIDENTE" Expte. N° 596/2023**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero de Familia (Expte. N° 30351/2019), por haber interpuesto la demandada (ID 1096394), recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria N° 58/2023 fechada el 18/5/2023, que hace lugar parcialmente a la impugnación deducida por su parte mediante ID 834513.

I- En su memorial (ID 1143644), se agravia porque la jueza estima adecuado y razonable que el precio del canon locativo, sea anualmente actualizado en un 30% para los alquileres comprendidos en el periodo septiembre 2018 - agosto 2020; se agravia no solo del porcentaje de actualización sino también del hecho de que se haya autorizado el incremento.

Asevera que se desconoció lo dispuesto en la S.I. Nro. 144/2022, la que se encuentra firme y consentida por las partes, en la que sostuvo: "… actualizable sobre la base del índice previsto para los contratos de locación de inmuebles destinados al uso habitacional, contemplado en el art. 14 de la ley 27.551." La jueza al fijar un porcentaje de actualización del período anterior a la entrada en vigencia de la Ley 27.551, viola la cosa juzgada.

Entiende que la sentencia de la Cámara fue dictada luego de la entrada en vigencia de la Ley 27.551, es claro que conocían los alcances de la misma, así como también la irretroactividad de las normas. Concluyendo que si no se estableció un método distinto de

actualización para los períodos previos a la entrada en vigencia de la norma en cuestión, es porque entendieron correctamente que no debían actualizarse, en virtud de la prohibición de indexar dispuesta en Leyes 23.928 y 25.561. Añade que si el art. 14 de la Ley 27.551 exceptúa a los contratos de locación de lo dispuesto en los arts. 7° y 10° de la Ley 23.928 y sus modificatorias, debe entenderse que antes de la entrada en vigencia de aquella la prohibición de indexar y actualizar las locaciones se encontraba plenamente vigente, lo que es abiertamente desconocido por jueza de grado. Afirma que la sentencia no solo viola la cosa juzgada sino también el orden público.

Asimismo aduce que existe violación al principio de congruencia, toda vez que ni la actora al practicar liquidación, ni su parte al impugnarla, ni aquella al contestar el traslado, se refirió jamás a lo resuelto por la magistrada a quo, es decir, al famoso porcentaje del 30%. Insiste que haber recurrido a ello resulta absolutamente erróneo no solo porque ese fallo fue modificado por la Alzada –S.I. Nro. 144/2022-, sino que además, no fue solicitado por las partes, lo que autoriza a decir que el fallo recurrido viola el principio de congruencia.

Por último se agravia por cuanto realiza una errónea interpretación de la Ley 27.551, contradiciendo los términos de la misma. Sostiene que la ley autoriza los ajustes anuales de las locaciones y en virtud de la entrada en vigencia en julio de 2020, no es sino hasta julio de 2021, que puede hacerse la primera actualización. Es decir, por un lado, hasta la entrada en vigencia de la Ley 27.551 los alquileres se

encontraban alcanzados por la prohibición de indexar dispuesta en la Ley de Convertibilidad por lo que cualquier actualización es violatoria del orden público y por otro lado, la sanción del nuevo régimen de alquileres autorizó los ajustes anuales, por lo que no puede sino concluirse que el primero de ellos debe ser realizado al cumplirse un año de su entrada en vigencia, es decir, en julio de 2021. Refiere que el índice de actualización comenzó a publicarse en julio de 2020, por lo que la primera actualización anual solo puede realizarse una vez transcurridos los primeros doce meses desde la primera publicación de aquel.

Concluye que el fallo dispuso que el canon locativo sería actualizado con el método previsto en la Ley 27.551 y no fijó actualización alguna para los períodos anteriores a la entrada en vigencia de ésta, por lo que no puede sino concluirse que los períodos anteriores no están sujetos a indexación; y, ello así, en virtud de la prohibición de indexar que se encontraba vigente.

Hace reservas del caso federal y de recurrir ante la CIDDHH.

Corrido traslado de ley, es contestado por la parte actora (ID 1166174), quien por los fundamentos que expone, solicita se rechace los agravios con costas.

II- Los agravios que esgrime el recurrente se centran en tres: actualización anual del canón locativo en un 30% para los alquileres comprendidos en el período septiembre 2018 – agosto 2020; violación del principio de congruencia y errónea interpretación de la Ley 27.551.

Entrando al estudio de la cuestión planteada cabe señalar que la planilla de liquidación del juicio debe ajustarse exactamente a lo ordenado en la sentencia.

Por lo tanto, es la expresión numérica de aquella.

La liquidación, debe ser clara y concreta, debidamente detallada e inteligible, de manera que tanto la jueza como la contraria puedan entender los resultados.

El proceso –cualesquiera de ellos- no debe ser un juego de sorpresas ni de exceso; su lógica interior, en todas las instancias y fases, ha de ser celosamente observada y el juez tiene el deber de que lo que se decida al respecto se ajuste a los límites de lo que es –debe ser- el contenido el juicio de liquidación (Enderle: "La congruencia Procesal" p. 263, Rubinzal Culzoni 2006).

En virtud de lo expuesto, del análisis de la liquidación que practica la actora (ID 769801) no resulta ajustada a derecho por registrar inexactitudes en el modo de actualizar el canón locativo -renta compensatoria-.

Tampoco lo resuelto por la jueza de grado resulta congruente con la liquidación practicada por la actora ni con la impugnación de la demandada, ni con la sentencia dictada por éste Tribunal, la cual se encuentra firme y consentida. Es que la actualización anual de un 30% del canón locativo mensual de $12.500, respecto al período septiembre 2018 –agosto 2020, fue revocado mediante sentencia de éste Tribunal.

Así queda determinado el ámbito de su facultad decisoria, prescindir de tal limitación —resolviendo cuestiones que han quedado firmes— infringe el principio

de congruencia, que se sustenta en los derechos de propiedad y defensa en juicio (doctrina de Fallos: 230:478; 231:222; 248:577; 268:323; 301:925; 338:552).

Es que el juzgador no puede convertirse en el intérprete de la voluntad implícita de una de las partes sin alterar, de tal modo, el equilibrio procesal de los litigantes en desmedro de la parte contraria (Fallos: 283:213; 311:569 y 344:1002 del 6/5/2021).

Por lo que con su pronunciamiento la jueza desconoció derechos reconocidos en una sentencia firme, asistiéndole en éste punto razón al recurrente.

Veamos: la S.I. N° 62/2021 de Primera Instancia fechada 17/8/2021 dispuso: "… **1°)** Hacer lugar parcialmente a la demanda y fijar una renta compensatoria por el uso del inmueble sito en calle 04 de Noviembre N° X. del Barrio Las Orquídeas, de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a favor del Sr. S. F. M., DNI X., que deberá abonar la Sra. R. V. P., DNI X., desde la notificación de la demanda (06/05/2019) y por el término de DOCE (12) MESES a partir de que la presente quede firme, o hasta el momento de la partición, lo que ocurra primero, según lo insten las partes, por la suma de PESOS DOCE MIL QUINIENTOS ($12.500) mensuales -actualizable en un TREINTA POR CIENTO (30%) anual- a pagarse por mes adelantado del 01 al 10 de cada mes, con más intereses, conforme considerando respectivo…"

Los intereses fijados fueron a la tasa activa para operaciones de descuento a 30 días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha en que cada cuota debió ser abonada, hasta la de su efectivo pago.

Dicha sentencia fue apelada por ambas partes. El actor, en su segundo agravio, apeló la pauta de actualización del canón locativo, solicitando que sea conforme los índices de inflación existentes.

El 12/4/2022, este Tribunal dictó la S.I. N° 144/2022 que resuelve: "…**1)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada (ID 403915) y confirmar la sentencia fechada el 17 de agosto de 2021 en lo que fuera materia de agravio. **2)** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el actor (ID 400592), revocar parcialmente el punto 1) de la resolución fechada el 17 de agosto de 2021 y establecer que la renta compensatoria comenzará a devengarse desde el 12/09/18 fecha de la oposición y por el término de DOCE (12) MESES a partir de que la presente quede firme o hasta el momento de la partición, lo que ocurra primero, según lo insten las partes, por la suma de PESOS DOCE MIL QUINIENTOS ($12.500) mensuales actualizable sobre la base del índice previsto para los contratos de locación de inmuebles destinados al uso habitacional, contemplado en el art. 14 de la ley 27.551."

La sentencia que reiteramos, se encuentra firme y consentida, establece que: desde el 12 de septiembre del 2018 comienza a devengarse el canón locativo en la suma de $12.500 mensuales. Concluyendo al término de 12 meses, contados a partir de que la sentencia dictada quede firme o hasta el momento de la partición lo que ocurra primero. La S.I. N° 144/2022, dictada por éste Tribunal el 12/4/2022, fue notificada a las partes ese mismo día, según constancia del Sistema Serconex, quedando firme el 29/4/2022.

Ahora bien, dicha sentencia estableció la actualización de dicho canón locativo conforme las previsiones del art. 14 de la Ley de alquileres.

La ley 27.551, se tomó como parámetro de actualización del canón, por entender que era más conveniente frente al 30% anual que fijaba la sentencia de primera instancia, lo que se consideró exiguo frente a las modificaciones económicas que sufre hace varios años nuestro país.

Por lo que mal puede entenderse, como hace el recurrente, que debe hacerse una disquisición respecto a la prohibición de indexar dispuesta en las Leyes 23928 y 25561 o si la Ley 27.551 exceptúa a los contratos de locación de lo dispuesto en los arts. 7° y 10° de la Ley 23.928.

Reiteramos se lo tomo como un parámetro, una medida de actualización.

Es que el índice (ICL), compuesto por inflación y salario, el cual se conforma por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE); al establecer la actualización en un promedio, se ajusta más al índice de inflación existente.

Es decir, se establece cuales índices deben ser tomados para calcular el promedio de actualización del cánon locativo, el cual debe ser calculado previo a la entrada en vigencia de la ley de alquileres y luego a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.551 julio del año 2020-, tomarse el elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina.

Por lo expuesto corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada (ID 1096394) y revocar la sentencia interlocutoria N° 58/2023, debiendo la actora en la instancia de grado practicar nueva liquidación en la forma indicada.

IV- En cuanto a las costas, si bien se modifica la sentencia de la instancia anterior, atento como se resuelve la cuestión, no corresponde readecuar costas ni honorarios (art. 282 del C.Pr.).

Asimismo se imponen las de esta instancia en el orden causado (art. 69 del C.Pr).

A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y las pautas previstas en los art. 5 a 9, 13 y 32 de la ley arancelaria XIII N° 4 y N° 15.

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

1) Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la demandada (ID 1096394) y revocar la sentencia interlocutoria N° 58/2023, debiendo el actor en la instancia de grado practicar nueva liquidación en la forma indicada.

2) Imponer las costas de esta instancia en el orden causado.

3) Regular los honorarios profesionales del Dr. P. J. T. en el VEINTISIETE (27%) POR CIENTO y los de la Dra. Liliana Jorge de Merlo en el VEINTICINCO (25%) POR

CIENTO, de los honorarios regulados en primera instancia.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 561 DEL AÑO 2023

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS