En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Julián Emil JALIL y Dr. G. Daniel HANSEN para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"C., A. M. c/ C., V. y Otros s/ Desalojo" (Expte. N° 185 - Año 2023)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 258/2023) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. G. HANSEN dijo:

1).- Antecedentes del caso.

El 01/06/2023 el Juez de grado dictó sentencia definitiva la que fue apelada el 01/06/2023 (ID 1098225) por la parte actora. El recurso fue concedido y la recurrente expresó agravios el 12/06/2023 (ID 1112109), siendo replicados los mismos el 16/06/2023 (ID 1119142) por la parte demandada.

Asimismo, a fs.65 se presenta la Sra.Patricia Elizabeth GOMEZ, adhiriendo a la contestación de demanda y a la contestación de agravios.

2).- La sentencia.

La sentencia dictada en la instancia originaria declaro ABSTRACTA la demanda de desalojo promovida por A. M. C., respecto del inmueble ubicado en la calle P. N° X. Piso X° Dpto. X. del Edificio G. X. de esta ciudad de Puerto Madryn.

Impuso las costas del juicio a cargo de la parte actora en carácter de parte perdidosa y regulo los honorarios de la representación letrada y perito.

3).- Los agravios de la parte actora:

3).1.- Imposición de costas a la parte actora:

En primer término, la parte actora se agravia en base a la carga efectuada por el sentenciante de grado al establecer la imposición de costas en cabeza de esa parte.

Sostiene que el contrato de locación tuvo vigencia a partir del 1ª de febrero del año 2022, fijando para los primeros 12 meses, un canon locativo de $55.000 que debía actualizarse según el art. 14 de la ley 27.551 con el mes de febrero del año 2023.

Afirma que se le hizo saber a la demandada que el alquiler correspondiente al mes de febrero de 2023 y por los siguientes doce períodos, sería de $101.232.

Señala que el a quo, considera, erróneamente, que es el deudor quien puede imputar los pagos a su antojo, cuando el artículo 900 del CCC le otorga facultades limitadas al mismo, quien nunca declaró qué estaba pagando. Refiere que el artículo 901 del CCC expresamente señala que si el deudor no imputa el pago, el acreedor se encuentra facultado a hacerlo en el momento de recibirlo, a las deudas líquidas y exigibles.

Considera la recurrente que la imputación de los pagos como lo pretende la demandada, y convalida el sentenciante, es un grave error y viola lo nombrado por el Código Civil y Comercial y el derecho de propiedad del actor.

Esgrime que la sentencia apelada no contiene una apreciación razonada de las constancias de la causa, lo que lo descalifica como acto jurisdiccional válido, afectando las garantías de defensa en juicio y debido proceso de esta parte.

Señala que el sentenciante omite considerar que la demanda de desalojo se inicia por falta de pago de alquileres y también por el

incumplimiento del contrato, en tanto la demandada omitió abonar las expensas por los meses de mayo de 2022 hasta febrero de 2023.

Cita art. 1208 de CCC y hace referencia a que la sentencia apelada resulta inconsistente al afirmar que según el artículo 1219, inc. c) *"deben transcurrir dos períodos consecutivos impagos"* refiriendo al canon locativo o alquiler mensual, pues se indicó que existía una deuda en concepto de saldo impago del mes de febrero, y el mes de marzo del año 2023, completo.

Afirma que la norma que indica el sentenciante (1219 inc. "c" del CCC) es suficientemente clara al señalar que para la resolución imputable al locatario, es necesario la falta de pago de la prestación dineraria convenida por dos períodos consecutivos, es decir, seguidos uno del otro, no refiere a que sean "completos", ni tampoco se refiere exclusivamente a la mora en el pago del alquiler propiamente dicho, sino a la prestación dineraria**.**

Indica que la obligación de pago de impuestos, tasas y servicios integra el precio de la locación, va de suyo que su incumplimiento habilita, en principio, al co-contratante a resolver el contrato. Cita jurisprudencia que lo abala.

Considera que la existencia de la deuda es reconocida implícitamente por la demandada, solo que indica que debe promoverse una demanda por resolución contractual y no de desalojo por el incumplimiento de pagar las expensas, y sin embargo el a quo, apartándose sin razón alguna de las constancias de la causa, omite pronunciarse respecto a cuestiones relevantes para su decisión.

Afirma que para distribuir e imponer las costas en casos como éste, hace falta analizar cuál de las dos partes obligó a la otra a litigar

innecesariamente, cuando cumpliendo en forma normal y voluntaria la obligación comprometida, no hubieran sido necesarios los gastos que acarrea esta instancia judicial.

En tal sentido para que proceda la eximición de costas, es necesario que el demandado no haya incurrido en mora, ni que por su culpa hubiera dado lugar a la reclamación del actor.

Indica que el art. 730 del CCC habilita al acreedor para utilizar los medios legales a fin de que el deudor le procure aquello a que se ha obligado.

4) Previo al tratamiento de las quejas vertidas por los recurrentes, debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).

5).- Tratamiento de los agravios de la actora:

5.1).- Imposición de costas a la parte actora:

Establece el art.69 del CPCC que: "*La parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando esta no lo hubiese solicitado. Sin embargo, el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad, al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad.*".

Nuestro Código Procesal Civil y Comercial, en consecuencia, en el artículo 69 consagra el criterio objetivo de la derrota

en materia de costas, es decir, las mismas se imponen al vencido sin que se efectúe valoración alguna respecto de su conducta.

Y ello así, por cuanto la imposición de costas no implica un resarcimiento o una reparación de daños fundada en una atribución de culpabilidad o presunción de culpabilidad, sino que, a través de la misma, se trata de que quien se ve compelido a recurrir a un proceso judicial para salvaguardar un derecho, no se encuentre perjudicado al tener que afrontar los desembolsos que implica el funcionamiento de la vía judicial.

Significa en definitiva que, imponiéndose las costas al vencido, se garantiza la integridad e incolumnidad del derecho que se ha reconocido al vencedor a través de la sentencia, puesto que de lo contrario los gastos en que incurriera implicarían una mengua en el reconocimiento efectuado.

Dicho ello, debo señalar que, en torno a la posibilidad de imponer las costas al vencedor, rige el principio según el cual el actor no debe incoar un pleito sin necesidad.

"*Los conceptos de falta de necesidad por existir otra solución extraprocesal más sencilla, y del abuso del derecho que se configuraría en definitiva, han sido considerados como decisivos para determinar la posibilidad de la imposición de costas a quien técnicamente resulta ser vencedor*." (CNCiv., Sala II, 31.3.2004, ED, 154-561; citado por Barbieri en: Código Procesal Civil y Comercial de la Nación de Elena I. HIGHTON y Beatriz A. AREAN, Ed. Hammurabi, T. 2, p. 67).

Conforme con el último párrafo del art. 71 del Cód. Procesal, constituye presupuesto para la condena en costas la necesidad de sancionar a la parte que "... *Si de los antecedentes del proceso resultare que el demandado no hubiere dado motivo a la promoción del juicio y se allanare dentro del plazo para contestar la demanda, cumpliendo su obligación, las costas se impondrán al actor.* ".

Para que se torne viable la condena en costas en los términos de la norma, no debe ser tomado en cuenta exclusivamente el éxito definitivo del proceso, sino principalmente la sanción de una conducta procesal o de la anterior al proceso, por llevar impunemente a juicio a quien con su actitud no lo ha hecho necesario.

Ello por cuanto la condena al vencedor constituye, pues una excepción que contraría el principio general del art. 68 y como tal debe ser aplicada restrictivamente.

En el caso, si bien es cierto que el a quo declaro la cuestión abstracta por cuanto el inmueble había sido entregado por parte de la demandada, lo cierto es que la parte actora se vio obligada a iniciar la demanda de desalojo.

Es que, asiste razón a la recurrente en cuanto la falta de pago de los cánones locativos referidos, hicieron viable la acción.

Cuando el art.1219, inc.c del CCC hace referencia a la falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos, nada dice respecto de que tal circunstancia –me refiero a la falta de pago de los cánones-, se encuentre condicionada a la falta de pago total de la prestación de que se trata.

Se ha sostenido que: " *La norma no prescribe si la falta de pago debe ser integra o completa, sino que solo establece que sean consecutivos, por lo que será eficaz la resolución cuando se adeuda un período integro y otro parcial*."-HEREDIA-CALVO COSTA, "Código….", tomo V, pág.353, LA LEY, 2023-.

Tal circunstancia, entiendo, no hace mas que adoptar el principio del pago integro receptado por el art.869 del CCC.

"El requisito o principio de integridad implica que el pago debe ser completo, y que ese requisito debe ser cumplido, aunque la prestación sea

fraccionable. Por ello, el deudor no puede imponer pagos parciales y el acreedor los puede rechazar."-RIVERA-MEDINA, "Código…", tomo III, pág.449, LA LEY, 2023-.

Asimismo, entiendo que en el caso resulta de aplicación lo dispuesto por el art.901 del CCC por cuanto, mas allá de lo dicho por la demanda al contestar demanda, lo cierto es que el acreedor se encontraba facultado para imputar los pagos parciales a los rubros que considerara pertinentes.

Todo ello, me lleva a concluir que, efectivamente la actora se vio compelida a iniciar la acción judicial con miras en hacer efectiva la obligación en cabeza del deudor.

Por ello, el agravio será admitido.

6).- Conclusión:

Conforme los argumentos expuestos, corresponde en consecuencia, admitir en el agravio y revocar en forma parcial la sentencia recurrida imponiendo las costas de la primera instancia a la demandada.

7).-Readecuación de costas:

Respecto de esta cuestión, me remito a lo resuelto en el punto 5.1 del presente voto.

8).- Imposición de costas en la alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegración de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del

juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: "…*el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso*."-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

Por ello, atento el resultado al se ha arribado, entiendo que corresponde la imposición de las costas en esta alzada, a la demanda perdidosa -art.69 CPCC, art.57, Ley XIV N°1-.

9).- Regulación de honorarios en la Alzada:

Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia –art.46, Ley XIII, N°4-.

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso – art.5, Ley XIII, N°4-.

Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios del letrado de la parte actora, Abogado P. G. C. M., en el 30% y los del letrado de la demandada, Abogado A. L. en el 25%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara, G. D. HANSEN, vota **PARCIALMENTE** por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por la colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F,

Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario.

3.- El tratamiento de los agravios de la parte actora. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP - DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta que la parte actora se vio en la necesidad de litigar para obtener la satisfacción de su derecho, independientemente de que la cuestión se tornare abstracta, las costas deben

ser soportadas por la demandada, pues en definitiva fue su conducta la que obligó a la actora a litigar.

Tampoco modifica este razonamiento el hecho de que hayan existido pagos parciales, toda vez que a la extinción de la obligación solo se verifica ante el cumplimiento del requisito de integridad del pago (art. 869 del CCCN).

En virtud de lo expuesto, corresponde hacer lugar al agravio revocando la sentencia en esta parcela e imponiendo las costas a la parte demandada.

4.- Conclusión. Corresponde, en consecuencia, revocar la sentencia de grado e imponer las costas a la demandada.

5.- La readecuación de costas. Sin perjuicio de tratarse de una resolución revocatoria de la sentencia de primera instancia, lo resuelto no altera lo dispuesto de manera medular en la sentencia de grado, por lo que no corresponde modificar ésta última en lo que concierne la regulación de honorarios profesionales. En cuanto a las costas, toda vez que constituye el objeto de agravio me remito a lo referido en los puntos precedentes.

6.- La imposición de costas en la alzada. Toda vez que la parte demandada ha resultado perdidosa en el presente recurso, corresponde imponerlas a ésta última (art. 69 del CPCC).

7.- La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de

apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados corresponde regular honorarios de P. C. M. en el 30% Y LOS DEL LETRADO A. L. en el 25 %. Todos ellos sobre los fijados en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA **PRIMERA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota **PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr.Juez. de Cámara, G. D. HANSEN, dijo.

Atento a como resuelvo el recurso aquí tratado, propongo que el pronunciamiento que se debe dictar es el siguiente:

1.- HACER LUGAR AL RECURSO INCOADO y **REVOCAR PARCIALMENTE,** la sentencia de grado imponiendo las costas de la primera instancia a la demandada, confirmando la sentencia en todo lo demás;

2.- IMPONER las costas de alzada a la parte demandada (art. 69 del CPCC);

3.- REGULAR los honorarios del letrado de la parte actora, Abogado P. G. C. M., en el 30% y los del letrado de la demandada, Abogado A. L. en el 25%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último – arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

4.- REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

A LA **SEGUNDA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

El pronunciamiento que corresponde citar es el que propone mi distinguido colega preopínate.

Así lo voto

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de mayo de 2024.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1.- HACER LUGAR AL RECURSO INCOADO y **REVOCAR PARCIALMENTE,** la sentencia de grado imponiendo las costas de la primera instancia a la demandada, confirmando la sentencia en todo lo demás;

2.- IMPONER las costas de alzada a la parte demandada (art. 69 del CPCC);

3.- REGULAR los honorarios del letrado de la parte actora, Abogado P. G. C. M., en el 30% y los del letrado de la demandada, Abogado A. L. en el 25%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el

mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último – arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

4.- REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /24 SDC.