En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de julio 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. Guillermo Daniel HANSEN para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"G., S. M. c/ A., S. E. S / Desalojo" (Expte. N° 262 - Año 2023)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 08/23) 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 CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

1).- Antecedentes del caso.

El 22/08/2023 el Juez de grado dictó sentencia definitiva la que fue apelada el 23/08/2023 por la parte demandada. El recurso fue concedido el 25/08/2023

2).- La sentencia.

La sentencia dictada en la instancia originaria dispuso: " *I.- Declarar abstracta la demanda de desalojo promovida por S. M. G., respecto del inmueble ubicado en el B° Roca Acceso X., Piso 3 "A" de la ciudad de Puerto Madryn. II.- Costas a cargo de la demandada (art. 69 del CPCC). Reg.r los honorarios profesionales, de los letrados intervinientes, en conjunto y proporción de ley, considerando la naturaleza y complejidad del proceso, el resultado obtenido, el mérito de la labor profesional por su calidad, eficacia y extensión, y la trascendencia jurídica, en conjunto y proporción de ley, a la Dra. A. P. Q. en veintitrés (23) jus y a los Dres. J. P. A. y F. R. en veinte (20) jus (arts. 3, 5, 6, 7,8, 25 y s.s. de la Ley XIII N° 4).".*

3).- Los agravios de la parte demandada:

3).1.- Falta de valoración de la prueba y motivación de la sentencia-Inobservancia del principio de reglas de la sana crítica:

Se agravia la demandada por el yerro –según sus dichos-, acometido por el Juez de grado, en la valoración de la prueba aportada y los hechos tal y como se sucedieron, lo que indefectiblemente desemboca en un decisorio ilegal, arbitrario e inmotivado.

Señala que en la sentencia en crisis no se formula un análisis circunstanciado de los extremos formales que debían acontecer para la procedencia de una acción de desalojo, cuestión que debía ser resuelta con el rechazo de la pretensión ya desde el primer despacho, dado que era palmaria la inexistencia de requisitos formales y procesales.

Agrega que no se ha cumplido con la exigencia de la ley como requisito formal o presupuesto procesal a fin de accionar, la intimación por el término mínimo de 10 días para el pago que el locador debe cursar exigiendo el pago de la cantidad debida, consignando el lugar de pago.

Así –manifiesta-, de una primera aproximación, puede colegirse de las constancias de autos –intercambio epistolar agregado- que dicho requisito no se encontraba cumplido bajo ningún concepto, resultando ineficaz las epístolas remitidas por la Sra. Q. quien carecía de legitimación para hacerlo.

Sostiene la recurrente que esas incongruencias continuaron a lo largo del proceso, pues como surge de las constancias de autos, se dictaminaron tres providencias simples donde se ordenaba acreditar legitimación activa en el <u>locatario</u> (el subrayado me pertenece).

Agrega que en el caso, no solo no se cursaron las intimaciones que prevé la norma, sino que el ahora demandado había

cumplidos con todas las obligaciones a su cargo.

Que por dichos motivos, el juez a quo debió rechazar desde el inicio y sin mas trámite la demanda intentada.

Señala textualmente que: "*Como puede verse, surge de las constancias que durante todo el año 2022, la demandada había dado estricto cumplimiento en tiempo y forma con el canon locativo en forma íntegra, realizándose los depósitos en la cuenta de titularidad del Sr. F., -conforme documental adjunta-, quien resulta ser agente de la inmobiliaria "INVERSIONES INMOBILIARIA" y así lo fue hasta el mes de Enero de 2023, más precisamente en fecha 5 de enero de 2023, cuando cómo surge de las constancias, la Sra. A. S. -garante- me comunica que en su domicilio laboral se habría presentado la Sra. Q. A. P., manifestándole ser la abogada del Sr. V. K. y en ese acto le hace entrega en mano de una carta documento, -que luego me fuera enviada por vía WHTSSSAP-…*".

Que por los argumentos expuestos la demanda debió ser rechazada.

Agrega que el recurso intentado no se apoya sobre la base de una discordancia en la valoración efectuada por el a-quo sino la mala –o falta de- aplicación de las reglas de la sana critica, colisionando simultáneamente de esa forma en el decisorio cuestionado, por un lado, la falta de motivación ya enunciada, por el otro, la carencia de fundamentación intelectiva que viola las reglas del correcto entendimiento humano.

Por lo demás, señala que el a quo realizó una errónea valoración de la prueba sin siquiera revisar la aportada por la recurrente ya que, de haber revisado la documental aportada hubiese rechazado lisa y llanamente la demanda.

3.2) .- La errónea aplicación del art.69 del

CPCC:

Se agravia la recurrente por cuanto entiende que de los antecedentes de autos surge que la demanda era inoportuna e infundada desde el inicio, puesto que a dicha fecha el inmueble ya se encontraba desalojado, asimismo surge que no había deuda alguna ni menos aun mora, es decir, que esa parte no solo dio estricto cumplimiento con sus obligaciones como locadora, sino que además tampoco dio lugar para el inicio de un juicio ni efectuó acto alguno que ameritara el inicio de una acción judicial de desalojo.

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 demandada:

5.1).- Falta de valoración de la prueba y motivación de la sentencia-Inobservancia del principio de reglas de la sana crítica:

El juicio de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello.

Se ha sostenido que: "*Resulta la vía apta para perseguir la entrega del inmueble por cuanto el demandado tiene la obligación de restituir la cosa, ya sea por mediar un contrato o bien porque tenga el carácter de mero tenedor o*

intruso (CApel. CC. Salta, Sala I, Tomo año 1998 fº 327).”- Cam. de Apel. Civ. y Com., Salta, Sala Civil, “CHIERICOTTI, Alfredo Javier; CHIERICOTTI, Emiliano Gastón; CHIERICOTTI, Natalia c/CC s/ Desalojo”, 16/02/2016-. En relación a la mención de arbitrariedad que se realiza en el recurso en trámite, debo señalar que los argumentos vertidos por la recurrente no logran conmover lo decidido en primera instancia.

Ello así, por cuanto, en todo caso, debió la recurrente mostrar que la sentencia atacada carece de fundamentación o no respeta la jerarquía de normas vigentes o violenta el principio de congruencia.

Nada de esto ha ocurrido.

Señala Carnelutti que: “*La motivación de la sentencia consiste en la construcción de un razonamiento suficiente para que de los hechos que el juez percibe, un hombre sensato pueda sacar la última conclusión contenida en la parte dispositiva…()…la motivación está impuesta para que muestre el juez que ha razonado.*”-CARNELUTTI, F., “Estudios de Derecho Procesal”, tomo II, pág.365, EJEA, 1952-.

Tampoco advierto que el sentenciante de grado haya incurrido en una valoración equivocada de la prueba, teniendo en consideración, que el resultado de la materia probatoria no debe medirse por la mayor o menor cantidad de prueba que se adquiere en el proceso, sino por el grado de convicción que logran estas en el razonamiento del juzgador.

Se ha sostenido que: “*En el sistema de la sana crítica, el valor de la prueba lo establece el juez de conformidad con las pautas de la sana lógica. Tal valoración debe ser expresada en la sentencia, conforme lo establecido por los arts.34, inc.4° y 386 del Código Procesal*.”-Cám.Nac.Civil, sala D, “T.D. c/M.J”, 01/10/1998, LL, 1999-F, pág.384-.

De lo expuesto, surge que la sentencia en crisis no resulta arbitraria, encontrándose debidamente fundada, respetando la normativa vigente, y siendo una derivación lógica del plexo probatorio obrante en autos.

Debemos recordar que el agravio no debe ser una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, circunstancia que, claramente no se da en autos, por cuanto se pretende atacar una determinación de la sentencia en crisis, en base a meras discrepancias con lo resuelto, sin que ello logre por supuesto conmover los sólidos argumentos expresados en la sentencia. Conforme los argumentos que he expresado precedentemente, el objeto de la presente acción de desalojo es la desocupación de un inmueble, recuperando su tenencia y con ello, el uso y goce por parte de la actora.

Este y no otro ha sido el objeto de la demanda.

De la presentación de fs.37/40 surge con claridad que el inmueble en cuestión se encuentra desalojado conforme los propios dichos de la demandada.

Que, sumado a ello, la actora fue puesta en posesión del inmueble desocupado conforme mandamiento de fs.45/6.

Estas circunstancias, como bien sostiene el juez de primera instancia, quitan virtualidad a la acción intentada por encontrarse cumplido su objeto.

Las diversas circunstancias planteadas por la recurrente respecto de eventuales pagos carecen de relevancia respecto de como ha

quedado planteada la cuestión en autos, ya que, en definitiva, lo que se perseguía era el desalojo del inmueble, circunstancia que ha ocurrido con anterioridad al dictado de la sentencia de la primera instancia, circunstancia que amerita la cuestión abstracta dispuesta por el a quo.

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

5.2) .- La errónea aplicación del art.69 del CPCC:

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.*".

No surge de autos, constancia alguna que la demandada haya puesto en conocimiento de la actora la desocupación del inmueble en cuestión con anterioridad a la interposición de la demanda, motivo por el cual, ciertamente la actora se vio necesitada de iniciar la demanda.

Ello resulta dirimente para decidir la cuestión.

No debemos perder de vista el carácter resarcitorio de la imposición de costas, tratándose en todo caso de un reintegro de los gastos en los que debió incurrir la actora al promover la demanda.

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 como ya lo he sostenido.

Entiendo que para la eximición de costas o, la distribución de las mismas por su orden, necesariamente quien lo peticiona debe mostrar sólidos argumentos que así lo ameriten, circunstancia que, por lo expresado precedentemente no se encuentran reunidas en el caso.

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

6).- Conclusión:

Conforme los argumentos expuestos, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demanda y, en consecuencia, confirmar la sentencia de grado en todo lo que ha sido materia de agravio.

7).- 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-.

8).- Reg.ción 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 de los/as letrados/as de la parte demanda, Abogados/as J. P. A. y F. R., en conjunto, en el 25% y los de la letrada de la actora, Abogada A. P. Q. en el 30%, 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, Guillermo D. HANSEN, vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes – Sentencia y Agravios

Considero que han sido suficientemente reseñados por el colega preopinante los antecedentes del caso, lo resuelto en primera instancia y los agravios expresados por la parte demandada apelante, por lo que me remito a dicha síntesis en homenaje a la brevedad. En lo sustancial coincide mi opinión con la del ponente y para fundarla individualmente, según lo requiere la manda del art. 169 de la Constitución Provincial, basta formular las consideraciones que realizaré seguidamente.

2 – Tratamiento de los agravios de la demandada

2.1 – Arbitrariedad manifiesta

La demandada afirma que se ha dictado una sentencia ***arbitraria***.

Se ha acotado en torno de este punto –y lo he dicho reiteradamente ante planteos similares— que la *"arbitrariedad"* o absurdo que autorizan a revisar la valoración de la prueba cumplida por el Tribunal de grado es el error grave y manifiesto, con quebrantamiento de las reglas que la gobiernan; tal vicio grave se configura cuando la apreciación no es coherente y lleva al juzgador a conclusiones claramente insostenibles o abiertamente contradictorias entre sí (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1973, II, p. 554; 1974; I, p.978; 1975, p. 348; 1976, I, p. 263; 1976, II, p. 473; 1976, III, p. 77 y 225; 1977, II, p. 288, 591, 686, 698 y 1102; 1977, III, p. 807, 907, 1075; 1978, I, p. 32, 82 y 720; 1978, III, p. 649; 1985, I, p. 609 y 660; DJBA, 130, p. 297).

En concordancia con lo hasta aquí expuesto la jurisprudencia ha plasmado de modo uniforme –con respecto a este tema—que *sólo el error palmario y fundamental, con desvío notorio de las leyes de la lógica o el razonamiento viciado de modo tal que lleve a proposiciones que se oponen recíprocamente o que son incongruentes, constituye "arbitrariedad" o "absurdo" o cuando el tribunal sienta*

conclusiones en abierta contradicción con las constancias fehacientes de la causa. Siendo también *"arbitrario" lo que escapa a las leyes lógicas formales y las transgrede, o lo que es impensable e inconcebible y no puede ser de ninguna manera, por haber quedado al margen de las reglas del raciocinio, o cuando se declara como prueba aquélla que es rechazada expresamente por la ley o cuando se llama prueba o se da categoría probatoria a lo que por su naturaleza no lo es, o se tiene por tal a una constancia inexistente, o que no se refiere al hecho en discusión, o que demuestra lo contrario a lo afirmado en la sentencia y ha excluido de la valoración elementos probatorios esenciales.* Constituyendo uno de los supuestos típicos de *"arbitrariedad" la prescindencia de pruebas que pudieran ser esenciales o decisivas, alejando toda posibilidad de llegar a la verdad material* (ver MORELLO, A.M., *"Códigos…"*.,T. III, págs. 725/726 y jurisp. cit.).

Del detenido análisis realizado de la sentencia en tratamiento advierto que no se evidencian en ella ninguna de las condiciones a las que acabo de referirme como para considerarla ***"arbitraria"*** y, por otra parte, dejo sentado que tampoco demuestra la quejosa el sustento de su imputación con respecto al pronunciamiento en cuestión. De lo hasta aquí expuesto surge con evidencia que no puede compartirse la postura de la queja en cuanto considera que la decisión es ***arbitraria*** dado que tal afirmación está impregnada de una lógica parcialidad exhibida por quien se considera insatisfecho con motivo de haberse sentenciado en su contra.

2.2 – <u>La valoración de la prueba por el Juez – Inobservancia de las reglas de la sana crítica</u>

Afirma la quejosa que ha existido en autos un yerro por parte del Magistrado sentenciante en la valoración de la prueba aportada. Claramente, está atacando la valoración de la prueba realizada por el a quo, lo que es inadmisible.

Anticipo que el hecho de que en este caso el Juez a quo haya resuelto de la forma en que lo ha hecho en modo alguno implica haber incurrido en una incorrecta valoración de las normas legales y de la prueba, como tan livianamente afirma la quejosa, ya que analizando los supuestos invocados por la actora y valorados a través de la prueba rendida, los jueces, en virtud del ya referido principio del *"iura curia novit"*, pueden suplir las omisiones o deficiencias y ubicar la demanda dentro del derecho vigente, sin que ello pueda considerarse arbitrariedad, ni violación del derecho (conf. Cám.Ap.C.C., 3ª Nom.Córdoba, 01/08/85, LL Online: AR/JUR/1921/1985).

Debe tener en cuenta la recurrente que la naturaleza y alcance de las acciones que se deducen no quedan circunscriptas por la denominación que se les dé, ni por las citas legales que se efectúen, ya que aquéllas se individualizan según la *"causa petendi"*, de acuerdo con la necesaria exposición de los hechos, en la medida de su idoneidad para producir un determinado efecto jurídico.

Por lo tanto, es de una claridad meridiana –en contraposición de la postura de la quejosa— que *corresponde a los jueces el encuadramiento legal del caso de acuerdo a los hechos acreditados en la causa, con prescindencia del derecho invocado por las partes* (conf. SCBA, 10/08/82, *"Pandolfi c/ C. A. Lanús"*, LL Online: AR/JUR/124/1982; idem, 07/04/83, AR/JUR/344/1983).

Y esto –reitero— porque el Tribunal está facultado para prescindir o estar en contra de la posición jurídica sustentada por las partes al aplicar el derecho, calificando al momento de la sentencia la relación sustancial de la *"litis"* y determinando las normas que la rigen en función de la plataforma fáctica esgrimida y sin modificarla, en virtud del principio *"iure novit curia"* (conf. S.C.J. Mendoza, Sala II, 14/10/2003, LL Gran Cuyo 2004 (marzo), 165).

Independientemente del análisis que llevo realizado hasta aquí, adelanto que –conforme lo he dicho reiteradamente en mis votos— los jueces de

mérito pueden preferir alguna de las pruebas producidas a otras y omitir toda referencia a las que estimen inconducentes; que basta expresarse en su valoración de los datos fácticos a aquellos dirimentes para la solución del caso, y que no deben seguir al pie de la letra las argumentaciones de las partes, siendo suficiente que se pronuncien sobre las cuestiones fundamentales (doct. art. 390 CPCC) (conf. SCBA, Ac. 22330, 13/10/76; Ac. 33589, 02/11/84; Ac. 33693, 25/09/84; Ac. 41085, S 07/07/89; Ac. 82248, S 23/04/03, entre otros).

Respecto a la crítica del apelante en relación a la valoración de la prueba, es del caso atribuir inoperancia al intento de probar un hecho a través de la personal interpretación de las pruebas, bajo la pretensión de que el sentenciante, que decide de acuerdo a los datos que considere dirimentes, deba explicar en cada caso, el porqué prescinde de la valoración de unas u otras, cosa que importaría sin lugar a dudas una declinación del principio del art. 390 y concs. del CPCC.

Lamentablemente para la quejosa, en ningún momento ha detallado y demostrado lo acertado de su postura.

El planteo no es serio y contraría todos los postulados de las reglas procesales sobre la actividad probatoria en el proceso judicial. Es que corresponde remitir a la apelante a lo normado por el Art. 381 y concs. del CPCC. Este *onus probandi* no supone ningún derecho del adversario, sino un imperativo del propio interés de cada litigante. Es una circunstancia del riesgo en que quien no prueba los hechos que debe demostrar pierde el pleito, si de ellos depende la suerte de la *litis*. Puede deshacerse de ésa, probando, es decir, acreditando la verdad de los hechos que hacen a la admisión de su derecho (conf. FASSI, S.C. y MAURINO, A.L.,

"Cód.Proc.Civ.Com. de la Nación", T.III, p. 415, Astrea, comentario al art. 377).

Con respecto a los medios de prueba que el Juez tuvo en cuenta al valorar la producción probatoria, respondo a la agraviada que el Juez *"…está autorizado a preferir unas pruebas sobre otras, sin que el criterio subjetivo de las partes pueda neutralizar esa atribución"* (conf. SCBA, 04/03/75, LL Online: AR/JUR/140/1975).

Desde la perspectiva señalada y en tanto existe evidencia concreta acerca de la realidad de los hechos acaecidos y que dieron motivo a este proceso, si la recurrente pretendía su encuadramiento en una figura distinta, debió aportar los elementos convictivos que excluyan la tipificación efectuada. Como es sabido, de acuerdo con la teoría de las cargas dinámicas probatorias, sin desmedro de las reglas que rigen el *onus probandi*, debe demostrar objetivamente los hechos en los que sustenta su obrar, quien se encuentra en mejores condiciones de hacerlo (conf. CNAT., Sala II, 07/07/05, Sent. 93.623; ídem, 25/06/07, Sent. 95.075; ídem, 30/09/08, LLOnline AR/JUR/8890/2008) y lo cierto es que no aportó elemento alguno que pudiera justificar el encuadramiento de la situación de la parte actora en una realidad diferente de la plasmada en la decisión del a quo.

En tales condiciones, valorados en conjunto los elementos de prueba y a la luz de las reglas de la sana crítica (art. 390 CPCC), entiendo que debe rechazarse el agravio analizado en este punto.

Concluyo el punto haciendo míos los dichos del anterior Magistrado votante en cuanto expresa que lo que se perseguía en autos era el desalojo del inmueble, circunstancia que ha ocurrido con anterioridad al dictado de la sentencia de primera instancia, lo cual amerita la declaración de cuestión "abstracta" resuelta por el a quo.

Lo expuesto me conduce al rechazo de la queja.

2.3 – <u>Errónea aplicación del Art. 69 CPCC</u>

En razón de considerar que su parte no ha resultado vencida en este proceso, la demandada se agravia por la imposición de las costas del proceso a su cargo y solicitan que las mismas sean impuestas en el orden causado.

Surge de autos que la locadora intimó oportunamente a la locataria y su fiador el pago de los alquileres adeudados (conf. fs. 7/8/9) y a fs. 42/46 surge que la demandada hizo oportunamente abandono del inmueble, siendo ello constatado notarialmente y luego –conforme se ordenara en autos— se constató judicialmente que el inmueble locado había sido abandonado por sus ocupantes y se le entregó el mismo a la accionante representada en el acto por su letrada. Es evidente que la locataria no cumplió con la obligación de restituir y ello motivó el inicio de la acción de desalojo. Consta también en autos que, previo al abandono del inmueble, la demandada (locataria) se presentó en autos contestando la demanda y
solicitando su rechazo (conf. fs. 37/40 vta.).

Ante el abandono del inmueble por parte de la locataria –lo he destacado antes aquí— se libró el correspondiente mandamiento de constatación y con fecha 14/04/2023 se restituyó el inmueble a la parte actora mediante la intervención del oficial de justicia (conf. fs. 45/46 vta.).

Del resumen realizado surge con nitidez que la locataria no restituyó como legalmente correspondía la tenencia del inmueble conforme el vínculo contractual. Finalmente y ante la promoción de la acción judicial, fue necesario que la locadora recuperara la tenencia del inmueble mediante el mandamiento librado en autos. Anticipo que mal puede entonces pretender con sus fundamentos la demandada que se la libere de cargar con las costas del proceso, aun cuando en el caso se ha declarado “abstracta” la cuestión principal.

Es sabido que para que se los exima de las costas del proceso es menester que los demandados no se encuentren en mora con anterioridad a la promoción del juicio o que no hayan originado por su culpa la necesidad de la iniciación de la demanda (conf. ALSINA, *"Tratado"*, 2ª. edic., T. IV, pág. 542, "b"; SENTIS MELENDO, *"El allanamiento a la demanda y la imposición de costas"*, Rev. Der. Proc., año IV, 1er. trim., 1948, N° 1, pág. 314; Cám.C.C.1ª.B.Blanca, La Ley 131-86; Cám.1ª., Sala III, La Plata, JA, 1966, IV, pág. 399; La Ley 144-567, 27.331-S; Causas 174.074, Reg. 7/79; 178.991, Reg. 101/80; entre muchas otras).

En este caso, es indudable que la demandada estaba en mora con anterioridad a la promoción del juicio y también lo es que por su culpa originó la necesidad de la actora de promover la demanda. Esto ya es suficiente para imponerles las costas del proceso. Así lo ha hecho el a quo y ello no merece reproche por parte de esta Alzada.

A lo expuesto se le suma que con su conducta de no restituir la tenencia del inmueble que recibiera en locación, la inquilina originó la necesidad de incoar el proceso a fin de obtener la locadora el reconocimiento judicial de sus derechos y el cumplimiento de la obligación de restituir el bien locado (conf. PODETTI, *"Tratado de los actos procesales"*, pág. 390; PEACH, *"El allanamiento a la demanda, a los dichos o pedidos de la contraparte; sus efectos jurídicos procesales"*, La Ley 7-58; JOFRE-HALPERIN, *"Manual"*, 5ª. edic., T. IV, pág. 106; SCBA, DJBA, 66, pág. 145; Ac. y Sent., 1969-208; entre muchos otros).

De las constancias obrantes en autos surge que, si bien la cuestión de fondo (acción de desalojo) fue declarada "abstracta", resulta clara –para mí— la necesidad que tuvo la actora de promover el presente proceso a fin de recuperar legalmente la tenencia del inmueble entregado en locación a la

locataria. Esta recuperación quedó plasmada en las actuaciones obrantes en autos y a las cuales ya he hecho referencia anteriormente aquí.

Tengo en claro, por lo hasta aquí analizado, que si bien el a quo declaró "abstracta" la demanda de desalojo promovida por la actora, es indudable que la locataria demandada han dado motivo para litigar a la contraria, en razón de no haber restituido la tenencia del inmueble conforme correspondía. Es por ello que resulta claro que fue la conducta de la misma la que originó la necesidad de incoar el proceso a fin de obtener el cumplimiento de las prestaciones prometidas.

Por otra parte y teniendo en cuenta la obligación asumida por la demandada, surge que ésta con anterioridad a la promoción del proceso estaba incursa en mora, con lo cual es de una claridad meridiana que su conducta obligó a la promoción del juicio. De allí que quien hace necesaria la intervención del tribunal por su conducta –acción u omisión—, debe soportar el pago de las costas que la contraparte ha debido realizar en defensa de su derecho (conf. Cám.2ª.Civ.Com., La Plata, Sala I, C. A-28.711, reg. sent. 137/75).

En este caso, pese a haberse tornado "abstracta" la cuestión, fue la parte demandada quien con su proceder –en el caso, retardo en la restitución del inmueble locado-- dio motivo suficiente para que la actora se viera en la obligación de litigar, o sea, fue su conducta [la de la demandada] la que dio lugar al proceso y de allí que no corresponda obligar a cargar con los gastos necesarios para el reconocimiento de su derecho a quien se vio obligado a litigar para ello (conf. CNFed.Cont.Adm., Sala V, 12/02/2002, DJ, 2003/03/12, p. 639; DJ, 2003-1, p. 639; CNCiv., Sala K, 25/03/2003, DJ, 2003/06/18, p. 470; DJ, 2003-2, p. 470).

Por lo tanto, deviene inevitable rechazar las quejas de la recurrente dado que no le asiste la razón en el planteo que realiza como fundamento del recurso que le ha sido concedido, siendo correcto lo decidido por el a quo en cuanto

a que, en relación a las costas, no existe mérito para apartarse del principio general del art. 69 del CPCC.

3 – <u>Conclusión</u>

Constituyendo los agravios el alcance y la medida del recurso concedido a la demandada y en razón de que los que aquí ha expuesto no logran torcer el rumbo marcado por la sentencia apelada, cabe concluir que debe ser confirmada la misma en todo lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

4 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se imponen a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), siendo procedente regular los honorarios de los profesionales intervinientes en el recurso en los porcentajes que ha determinado precedentemente mi colega el Sr. Juez Guillermo D. Hansen, en razón de resultar los mismos adecuados de conformidad con las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

<u>A LA PRIMERA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, vota por la **AFIRMATIVA**.

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

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

1.- NO HACER LUGAR AL RECURSO INCOADO y en consecuencia, , confirmar la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios;

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

3.- REGULAR los honorarios de los/as letrados/as de la parte demanda, Abogados/as J. P. A. y F. R., en conjunto, en el 25% y los de la letrada de la actora, Abogada A. P. Q. en el 30%, 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.

Así lo voto

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Guillermo D. Hansen, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar la primera cuestión.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Julián Emil JALIL 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 julio 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.- NO HACER LUGAR AL RECURSO INCOADO y en consecuencia, , confirmar la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios;

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

3.- REGULAR los honorarios de los/as letrados/as de la parte demanda, Abogados/as J. P. A. y F. R., en conjunto, en el 25% y los de la letrada de la actora, Abogada A. P. Q. en el 30%, 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.