

## Costas A La Demandada Sobreseimiento

### JURISPRUDENCIA

### Costas a la demandada. Sobreseimiento

### Se confirma la

sentencia que resolvió sobreseer el procedimiento de desalojo por haber devenido en abstracta la cuestión, pues si bien se había desalojado el inmueble locado, se impusieron costas al demandado por su falta de diligencia contractual. En la ciudad de Mendoza, el primer día del mes de febrero de dos mil dieciséis se reúnen en la Sala de Acuerdos de la Excm. Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, las Sras. Juezas titulares de la misma Dras. María Teresa Carabajal Molina, Silvina del Carmen Furlotti y Gladys Delia Marsala, y traen a deliberación para resolver en definitiva la causa n° 252.031/51.382 carat. ?Lorca, Federico Martín c/ Gallese, Roberto Ernesto p/Desalojo (vencimiento de contra-to)? originaria del Tercer Juzgado de Paz Letrado de la Ciudad de Mendoza, venida a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 60 por la demandada contra la sentencia de fs. 57/58. A fs. 64/65 expresa agravios la recurrente. Corrido el traslado de ley, a fs. 74/80 contesta la actora recurrida y a fs. 85 se llaman autos para sentencia. Habiendo quedado en estado los autos, a fs. 86 se practicó el sorteo que determina el art. 140 del C.P.C., arrojando el siguiente orden de votación: Dras. Carabajal Molina, Marsala y Furlotti. De conformidad con lo dispuesto por el art. 160 de la Constitución de la Provincia, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada? En su caso ¿qué pronunciamiento corresponde? SEGUNDA: Costas. SOBRE LA PRIMERA CUESTION LA DRA. CARABAJAL MOLINA DIJO: I.- La juez a quo resolvió, mediante sentencia del 20 de abril de 2.015, sobreseer el procedimiento de desalojo por haber devenido en abstracta la cuestión sujeta a pro-nunciamiento, y otorgar la tenencia definitiva del inmueble objeto de la presente al actor. Además impuso costas al demandado y reguló honorarios. Para llegar a esa solución la magistrada entendió que, habiéndose efectuado la constatación del estado de uso y conservación del inmueble, se reveló que el demandado había desalojado el inmueble locado y, en consecuencia, se le entregó la tenencia provisoria del mismo al actor (fs. 46/47). Razonó que el proceso fue iniciado por el accionante a fin de recuperar la posesión del inmueble locado pero que, al encontrarse al momento de fallar en su poder, la instancia devenía improcedente e innecesaria, más allá de la razón que pudo haber cabido a cualquiera de las partes para litigar. Por último, impuso costas a la demandada en la medida que si bien no resultó vencida, tuvo por cierto que la accionada se atrasó en la devolución del inmueble, y esa demora fue la que generó la necesidad, por parte de la accionante, de iniciar el proceso. II.- La demandada - condenada en costas - interpuso recurso de apelación a fs. 60 contra la sentencia de fs. 57/58, el que fue concedido a fs. 61. Una vez habidos los autos en alzada, a fs. 64/65 obra expresión de agravios. Critica únicamente la imposición de costas del proceso a su parte, pese a no haber resultado vencida ni haber dado razón al inicio del pleito y por cuanto la resolución atacada perjudica su derecho de propiedad (art. 17 C.N.). Sostiene que la juez de grado no valoró adecuadamente la prueba obrante en autos, careciendo su conclusión de sentido común y de lógica. Que yerra la magistrada cuando alude a su parte como la demandada ?que ocupó el inmueble? y ?que lo desalojó tardíamente.? Que nada de ello es verdad por cuanto sostiene que su parte ha proclamado y probado en primera instancia que su parte carecía de legitimación sustancial pasiva para estar en este juicio por no ser ni haber sido inquilino y no haber ocupado jamás el inmueble objeto de esta litis. Que todo ello era conocido por la actora y su abogada. En efecto, sostiene que los susodichos sabían desde el inicio de la relación locativa que la única que había habitado el inmueble como locataria era la Sra. Lozano y su familia, aun cuando el Sr. Gallese fue quien firmara el contrato de locación como inquilino. Aventura que tal como resulta del acta notarial extraprotocolar de fecha 11/09/2.014, soslayada por la a quo, el actor (y presuntamente también su abogada) in-dujeron a error al Sr. Gallese para que firme el contrato de locación como locatario sabiendo que no era tal, que no respondía a la realidad y que no habitaba el inmueble (y que tampoco lo sub-alquilaba a la Sra. Lozano). Que el actor armó este pleito contra el Sr. Gallese, intercambiando previa y ex-trajudicialmente misivas confusas y engañosas con el demandado, y reclamándole el pago de alquileres por un inmueble que nunca usó, ni disfrutó, ni ocupó, a sabiendas de esas circunstancias (art. 1.072 C.C.). Que el propio actor invoca los artículos 1.556 y 1.609 del Código Civil emplazando al Sr. Gallese en el lugar de locatario cuando, conforme la prueba documental acompañada en la contestación de la demanda resulta que no lo es por lo que mal puede ser desalojado. En consecuencia, el actor debió demandar a la Sra. Lozano y no a su parte. Por último efectúa una serie de preguntas retóricas, a saber; ?¿[p]uede concluirse que el Sr. Gallese dio razones para litigar cuando su conducta extrajudicial fue diligente y del acta notarial resulta que no era el inquilino y, por tanto, no tenía que desalojar el inmueble? ¿Acaso no ha habido mala fe procesal y extra procesal por parte del actor? ¿El actor, según los hechos antes referenciados, no encaró temerariamente el pleito contra el Sr. Gallese?? (sic). En conclusión, solicita se valoren correctamente las constancias de la causa, se revoque parcialmente la sentencia en cuanto a la imposición de costas a su parte y en su lugar sean impuestas en el orden causado.

III.- Corrido el traslado de ley, y previa remisión de la compulsa del expediente n° 252.032 carat. ?Lorca, Federico Marín c/ Gallese, Roberto Ernesto P/Sumario (art. 210 apart. 15 C.P.C.)?, a fs. 74/80 contesta expresión de agravios la recurrida solicitando la confirmación de la sentencia de grado, por las razones que expresa, a las que se remite en honor a la brevedad. IV.- Antes que nada cabe resaltar que el contrato de locación base de la presente demanda de desalojo fue celebrado el uno de marzo de 2.011, prorrogado mediante con-venio escrito celebrado el uno de marzo de 2.013, la intimación a desocupar el inmueble locado mediante CD data del 12 de mayo de 2.014, después de lo cual existe un inter-cambio de misivas entre los litigantes (todas efectuadas en el año 2.014), la demanda de desalojo se entabla el 20 de agosto de ese año y finalmente el 21 de octubre de 2.014 la actora denuncia en el sublite el abandono del inmueble cuyo desalojo perseguía. Por tanto, la relación jurídica se ha consumado y extinguido antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial de la Nación; en consecuencia, debe ser juzgada en sus elementos constitutivos y en su extinción de acuerdo con el sistema del anterior Código Civil (art. 7 del C.C. y C.N.). Asimismo cabe destacar que lo ventilado en la causa no se trata de un supuesto de plazo de la locación, en el que existen algunos casos dudosos. (Al respecto: Kemelmajer de Carlucci ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, págs. 155 y 156).

V.- El agravio de la apelante - demandada - se centra en la imposición de costas a su parte a pesar de la declaración de moot case de los presentes obrados. Nuestro Código de forma regula lo referido a las costas del proceso civil en el Libro Primero, Título II, Capítulo VI - Costas (arts. 35 a 40). El artículo 36 establece en su apartado I que ?el vencido será condenado en costas sin necesidad de pedido de su contrario y en la proporción en la cual prospere la pretensión del vencedor.? No obstante, en los casos de sobreseimiento del proceso por haber devenido abs-tracta la cuestión planteada en la demanda se da una situación peculiar en la que no puede hablarse estrictamente de vencedores ni vencidos. En consecuencia, se suele distinguir, a los efectos de la imposición de costas, si dicha abstracción se originó con independencia de la voluntad de las partes o con motivo de la actuación de alguna de ellas. En este sentido, esta Segunda Cámara en L.A.125-222. En otro precedente, este mismo Cuerpo en anterior integración resolvió que: ?Hay situaciones de excepción a la normativa y jurisprudencia general que obligan, por razones de equidad a imponer las costas en el sobreseimiento a una de las partes. Se fundamenta este régimen excepcional en la posibilidad que tienen los jueces, a la luz de lo normado por el art. 36 inc. 2 y 90 inc. 8 del C.P.C. de imponer las costas a quienes han sido causantes de la interposición de la demanda, aun cuando ésta haya sido sobreseída?. (Expte.: 147512 - Hirschegger, Pedro Pablo Citibank N.A. Y Ots. Habeas Data, 05/10/2000, 2° C. Civil, L.S. 097-050).

En consecuencia, a pesar del sobreseimiento de la causa por haber devenido abs-tracta la cuestión planteada en la demanda de desalojo, en la medida que el inmueble ya fue recuperado por su propietario, corresponde analizar la conducta de las partes en este litigio a los efectos de determinar si la imposición de costas a la demandada luce justa y se corresponde con los hechos y el derecho aplicables.

VI.- De las constancias de la causa surge lo siguiente: - El día 20 de agosto de 2.014, Federico Martín Lorca inicia demanda de desalojo por vencimiento de contrato de locación (arts. 1.064 inc. 1°, 1.609 y ccs. C.C. y 399 bis C.P.C.) contra Roberto Ernesto Gallese, invocando las calidades de locador y locatario respectivamente, en relación al inmueble destinado a vivienda ubicado en calle Ponce, Torre I, Piso 2, Dpto. ?A?, Barrio Unimev, Guaymallén, Mendoza. - El accionante acompaña copia del contrato de locación firmado entre los liti-gantes, respecto del inmueble mencionado, cuyo plazo de duración era desde el día uno de marzo de 2.011 hasta el día veintiocho de febrero de 2.013 (fs. 5/7). - Asimismo a fs. 9 rola copia de convenio de prórroga de contrato de locación entre las mismas partes y respecto del mismo inmueble con plazo de duración desde el día uno de marzo de 2.013 hasta el día veintiocho de febrero de 2.014. - También acompaña copia de CD (fs. 12) mediante la cual el actor comunica al demandado (con domicilio en el inmueble locado), con fecha 12 de mayo de 2.014, el ven-cimiento de la prórroga del contrato de alquiler y lo intima a la desocupación del inmueble objeto del mismo, además de emplazarlo al pago de las mensualidades por ocupación ilegítima correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo de 2.014. - A fs. 16 obra copia de CD remitida esta vez por el accionado al demandante, con fecha 01 de agosto de 2.014, mediante la cual manifiesta textualmente que ?En mi carácter de anterior locatario del inmueble de su propiedad sito en calle Ponce, Torre 1, Piso 2, Dpto. A, Barrio Unimev, Guaymallen, Mendoza, conforme único contrato de locación celebrado entre quien suscribe y Ud.,?, comunícole que desconozco cualquier persona que se encontrare habitando en su propiedad?En el caso de que otra persona se encontrare habitando su inmueble, nada tiene que ver con quien suscribe, habiendo transcurrido un amplio tiempo desde el vencimiento del contrato que nos uniera a la fecha, consintiendo en todo caso su persona, desde la finalización del contrato que nos uniera a la fecha, la ocupación del inmueble por cualquier otra persona?? (sic). - A fs. 17 rola copia de CD remitida por el demandado contra el actor, con fecha 12 de agosto de 2.014, mediante la cual rechaza y niega contenido de las CDs remitidas por la actora con fechas 06 de agosto de 2.014 y 12 de mayo de 2.014. - A fs. 33/35 el demandado acompaña copia de Acta Extraprotocolar de consta-tación del inmueble locado solicitada por el Sr. Roberto Ernesto Gallese, efectuada con fecha 11 de setiembre de 2.014, y autorizada por la Escribana Valentina Lombardo, en virtud de la cual el solicitante expresa que es locatario de una unidad funcional sita en calle Ponce, Torre I, piso 2, departamento A, B° Unimev,

Guaymallén. Que dicho inmueble se encuentra habitado por la Sra. Silvia Lozano y su familia, sin que exista ningún tipo de vínculo contractual con ella. - Posteriormente la notaria actuante se constituye en el inmueble objeto del proceso de desalojo, junto con el abogado del demandado, a fin de dejar constancia en acta notarial del estado de ocupación del mismo. Que al llegar al domicilio antes mencionado, los recibe una persona que dijo llamarse Silvia Alejandra Lozano, quien manifestó ser ?la inquilina del departamento A del segundo piso de esa torre, que vive allí con sus dos hijos?; que ocupan el departamento desde hace 3 años y ocho meses aproximadamente y que el contrato de alquiler por el cual ocupa el departamento venció en febrero de este año, pero que llegó a un acuerdo con la propietaria y su abogada? de continuar alquilando por unos meses más, pero que es su intención desocupar el inmueble a fines de este mes?(sic). - A fs. 35/37 obra la contestación demanda de desalojo, efectuada con fecha 02 de octubre de 2.014 por medio de la cual el demandado manifiesta expresamente que: ?Niego que el Sr. Gallese tenga la calidad de inquilino. Niego que el Sr. Gallese haya ocupado en algún momento el inmueble ubicado en calle Ponce, Torre ?T-I?, piso 2º, dpto. ?A?, Bº Unimev, Villa Nueva, Guaymallén, Mendoza. Impugno el contenido del contrato de locación adjuntado por el actor por carecer de autenticidad y cuya veracidad y sinceridad (de su contenido) queda desacreditada por el acta notarial extraprotocolar labrada por la escribana Valentina Lombardo el día 11/9/14. Impugno el contenido de la CD ...? por la misma razón. Aduna que el actor y su abogada tienen y han tenido siempre perfecto conocimiento que el demandado carece de legitimación sustancial pasiva para estar en este juicio por no ser inquilino ni haber ocupado jamás el inmueble objeto de la litis. Que la única que ha habitado el inmueble como locataria es la Sra. Lozano y su familia, aun cuando el Sr. Gallese haya sido quien firmó el contrato de locación como inquilino, y a todo evento niega habérselo subalquilado así como haber convivido con ella. - Con fecha 21/10/14 (fs. 39) la actora denuncia el abandono del inmueble y so-licita la recuperación vía judicial, otorgándosele en consecuencia la tenencia provisoria del mismo (ordenado a fs. 41 y cumplido según fs. 46/7). - Posteriormente, la juez a quo llama autos para sentencia. VII.- Con relación a la prueba obrante en el subexamine, lo primero que cabe observar es que solo se cuenta con la instrumental acompañada tanto por la actora, al iniciar demanda, como por la accionada al contestar, pero nunca se abrió la etapa probatoria por cuanto antes de llamar autos para admitir prueba se dictó sentencia sobreuyendo el procedimiento. La cuestión se complejiza en la medida que la demandada negó y des-conoció, al contestar demanda, la instrumental acompañada por el actor. A pesar de todo, es necesario dictar sentencia y para ello corresponde acudir a las reglas de valoración de la prueba. Con respecto a la carga de la prueba, el principio rector se encuentra contenido en el artículo 179 de nuestro C.P.C. que bajo el subtítulo ?Carga de la prueba? en sus primeros párrafos expresa: ?En general, cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que no fueron reconocidos por la contraria. En particular, corresponde la prueba de los hechos constitutivos a quien los invoca como base de su pretensión; las de los hechos extintivos e impeditivos, a quien los invoca como base de su resistencia.? Por otro lado, con respecto a la valoración de los documentos de carácter privado ha dicho nuestro Máximo Tribunal Provincial que ?el hecho de que el valor probatorio de un instrumento privado no sea el mismo que el de un instrumento público, no puede llevar a la ilógica conclusión de que, sin el reconocimiento judicial de su autenticidad, el documento privado carece de todo valor probatorio.? (Expte.: 113107 - Dallago Helio Pedro 28145/50320 Liderar Cia De Seguros S.A. En Jº 27025 Dallago Helio Pedro C/ Héctor Gabriel Cortez Ramos Y Ots. P/ D y P P/ Inc. De Rechazo De Citación En Garantía P/ Recurso Ext.De Inconstitucionalidad - Fecha: 20/04/2015 - Sentencia - Tribunal: Suprema Corte - Sala Nº 1 - Magistrado/S: Pérez Hualde - Nanclares). Y con respecto a los instrumentos públicos ha precisado que ?conforme a los arts. 993 y 994 del Código Civil, es oponible contra terceros la fe que los instrumentos merecen en cuanto a la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado, como cumplidos por él y que han pasado en su presencia, no abarcando la sinceridad de las declaraciones que el oficial público consigna como hechos en su presencia, por lo que respecto de éstos últimos el instrumento público se halla en un pie de igualdad con el instrumento privado. Quiere decir que hay que distinguir los aspectos del instrumento público que están amparados por la fe pública (atacables mediante querrela de falsedad) y los que carecen de su protección (impugnables mediante prueba en contrario) (Idem: L.S. 231-472).? (Expte.: 111317 - Pilato Roberto Cesar En Jº59412/13400 Pilato Roberto Cesar En Jº 58807 Miguel José María C/ Pedro Navarro P/ Ejec Sent P/ Tercería P/ Recurso Ext.De Inconstitucionalidad - Fecha: 02/03/2015 - Sentencia - Tribunal: Suprema Corte - Sala Nº 1 - Magistrado/S: Nanclares - Pérez Hualde). VIII.- Por otro lado cabe recordar que al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada (expresión utilizada en el proyecto de 1.998), y el in-cumplimiento de esta obligación da lugar a un procedimiento especial, denominado ?desalojo?. La obligación puede ser cumplida voluntariamente, debiendo entregarse la cosa al locador o a sus herederos, aplicándose las normas referidas al pago, incluido el pago por consignación ?, y las de las obligaciones de dar cosas ciertas para restituirlas a su dueño (arts. 574 y ss. y 584 y ss., Cód. Civ.). El deudor debe probar el cumplimiento, lo que en el caso significa que el locatario debe probar la entrega de la cosa y su recepción por parte del locador, para lo que es fundamental la extensión de una constancia escrita de esa recepción (Riccio, Jorge A. Conclusión de la locación urbana. Causales de desalojo - Depalma, Bs.As. - 1.992 - p. 12 citado en Lorenzetti, Ricardo Luis Tratado de los contratos - T. II - Rubinzal Culzoni - 2.000 - p.

441/2). En el juicio de desalojo, el legitimado pasivo es el locatario, pero también puede promoverse contra cualquier ocupante, sea el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso o cualquier otro ocupante o tenedor cuya obligación de restituir o entregar sea exigible (Lorenzetti en op. cit. p. 447). La jurisprudencia federal, a su turno, ha resuelto que la obligación del inquilino prevista en el art. 1.556 C.C. no se cumple con la mera desocupación del bien, sino con su restitución al locador (CNCiv., Sala I, 3-10-95, ?Navarro de Rodríguez, Ada A. c/Gil Herrera, Juan A.?, LL, 1998-D-872; ED, 167-198) (Alí Joaquín Salgado en Locación, Comodato y Desalojo de - Cap. IV Conclusión de la locación - 1ª Ed. - Santa Fe - Rubinzal Culzoni - 2.010 - p. 207). Con respecto al proceso de desalojo ha dicho la doctrina que es procedente la demanda de desalojo toda vez que resulta irrelevante que el codemandado haya desocupado el inmueble locado y desistido de la ocupación y uso, porque a pesar de esos gestos el bien sigue siendo indisponible para el locador, pues no se puede confundir desocupación -y aun abandono- con entrega o devolución, entendida ésta como la prestación a la que alude el art. 1.556 C.C., que implica dación en la propia persona del locador (C1ª Civ. y Com. San Isidro, 22-3-2005, ?Reitano Scarfo, José c/Robledo, Francisco J. y ots.?, LLBA, 2005 (Noviembre), 1273) (en op. cit. p. 212). Tratándose de un proceso de desalojo, no basta para liberarse de las costas la simple manifestación de que se pone a disposición del actor la finca alquilada, o la supuesta desocupación, si es que no se la entrega simultáneamente depositando las llaves, pues en tal caso el invocado allanamiento no es efectivo (CNEsp. Civ. y Com., Sala I, 28-7-87, BJCNECC, 4º bim. 87, sum. 234) (en op. cit. Cap. XVI La sentencia de desalojo, p. 506). A su turno nuestro C.P.C. establece: Art. 399 Bis I - Sujetos Del Proceso: El proceso por desalojo tiene lugar: a) entre el locador y el locatario de inmuebles, y los sucesores de uno y otro a título singular o universal cuya obligación de restituir se haya hecho exigible. b) entre el propietario, usufructuario y usuario contra todo tenedor precario, intruso o cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible, siempre que estos no invoquen título alguno a la posesión. IX.- De todo lo dicho arriba a las siguientes conclusiones: - actor y demandado celebraron contrato de locación del inmueble objeto de la presente, así como un convenio de prórroga del mismo, asumiendo el actor la calidad de locador y el demandado la calidad de locatario (arts. 1.137, 1.140, 1.184 a contrario sensu, 1.190/2, 1.493 y ss. C.C., en función del art. 179 C.P.C.). - el demandado ha observado, tanto procesal como extraprocesalmente (esto último en virtud de las CDs acompañadas), una conducta errática, asumiendo diferentes estrategias defensivas que se contradicen entre sí, chocando con la doctrina de los actos propios derivada de la buena fe (arts. 1.197/8 C.C. y 22 C.P.C.). En cambio, el actor ha mantenido tanto procesal como extraprocesalmente la misma estrategia. - el demandado, si afirmaba haber restituido el inmueble locado en tiempo y forma debió probarlo con el recibo correspondiente firmado de conformidad por el actor, prueba que no obra en este proceso y que era su carga arrimar (arts. 574, 576, 1.556 y 1.609 ss. y ccs. C.C. en función del art. 179 C.P.C.). - el demandado confunde reiteradamente la calidad de locatario con la de efectivo ocupante del inmueble. Esto constituye un error conceptual por cuanto el locatario puede a su vez subarrendar el inmueble locado o cederlo confiriendo en ambos casos la efectiva ocupación del inmueble a otra persona pero sin perder su calidad de locatario frente al locador-propietario, con todas las obligaciones y derechos que ello acarrea (arts. 1.596 y 3.270 C.C.), sin perjuicio de las eventuales acciones de repetición que pudieran existir en la relación interna locatario-sublocador y sublocatario o locatario-cedente y cesionario. - el demandado no puede alegar su propia torpeza, invocando la ignorancia de las leyes (art. 20 C.C.). En este sentido no puede afirmar que celebró contrato de locación pero que la verdadera locataria sería una tercera en su lugar y luego desentenderse de su conducta. Si al celebrar el contrato de locación generó la apariencia de ser locatario, debe asumir los derechos y obligaciones que de ella emanan (arg. arts. 1.197/8 C.C.) - por otro lado, y en otro giro de su conducta procesal, afirma el demandado haber sido inducido a error, aludiendo presumiblemente a que su voluntad habría estado viciada al momento de celebrar el contrato de locación. Dicha alegación excede el ámbito de un proceso de desalojo sobreesido por haber devenido abstracto, por lo que en todo caso deberá ocurrir por la vía procesal que corresponda, reclamando los daños y perjuicios que esa conducta le haya irrogado, incluyendo las costas de este proceso. - el actor debió ciertamente recurrir a la vía judicial para obtener el lanzamiento de los ocupantes ilegítimos del inmueble. Ilegítimos por cuanto o bien eran sublocatarios o cesionarios del locatario, en cuyo caso su derecho estaba limitado al plazo del contrato de locación original (el cual ya se encontraba cumplido) (arg. arts. 1.596, 1.622 y 3.270 C.C.), o bien no tenían ningún vínculo jurídico con el locatario, a pesar de lo cual no invocaron tampoco ningún derecho a la tenencia, siendo en esta última hipótesis obligación del locatario denunciar toda usurpación al locador en el más breve término posible (art. 1.530 C.C.) así como restituir la cosa al dueño al finalizar el contrato (art. 1.556 C.C.) de nada de lo cual existen pruebas en el subexamine. - el hecho de que el locatario ocupara efectivamente o no el inmueble locado es algo que le resulta ajeno al locador mientras no le sea comunicado fehacientemente por el locatario original. Por el contrario, el locatario tiene la obligación de comunicar esa circunstancia al locador de lo que no existen pruebas en el sublite (arts. 1.530 y 1.596 C.C.) - el proceso principal aun se encuentra en trámite, concretamente en la etapa probatoria, del cual pueden surgir pruebas que diriman la cuestión principal en sentido contrario, quedando en su caso a disposición del demandado el ejercicio de las acciones de repetición que correspondan, pero lo cierto es que en este proceso las costas deben ser

impuestas a la demandada. En definitiva el locador debió iniciar demanda de desalojo a los efectos de obtener el lanzamiento de sus ocupantes y la restitución del inmueble dado en locación, objetivo que se consiguió antes de llegar a la etapa probatoria por el abandono voluntario de sus ocupantes. Sea que el locatario haya permitido el ingreso de esos ocupantes, sea que ellos hayan ingresado como usurpadores, lo cierto es que el locatario tenía la obligación de restituir el inmueble al locador al vencimiento del contrato de locación, así como denunciar la usurpación, en su caso. No existen pruebas arrojadas a este proceso que acrediten el cumplimiento de ninguna de estas obligaciones por parte del locatario, por lo que su falta de diligencia en el iter contractual no puede perjudicarlo sino a él. Por todo lo cual, luce ajustada a derecho y a las escasas probanzas de la causa la sentencia de primera instancia, por lo que corresponde su confirmación. Así voto. La Dras. Marsala y Furlotti dijeron que adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. **SOBRE LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. CARABAJAL MOLINA DIJO:** En razón de la solución a la que se arriba, las costas de alzada deben ser impuestas a la demandada-apelante (arts. 35 y 36 C.P.C.). Así voto. La Dras. Marsala y Furlotti dijeron que adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, procediéndose a dictar la sentencia que se inserta a continuación: **SENTENCIA:** Mendoza, 1° de febrero de 2.016. **Y VISTOS:** Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal **RESUELVE:** 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 60 por la demandada y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 57/58 en todas sus partes. 2°) Imponer las costas de alzada a la demandada-apelante vencida (arts. 35 y 36 C.P.C.). 3°) Regular los honorarios profesionales por la labor desarrollada en alzada de la siguiente manera: a la Dra. Silvia F. Gervilla (mat. 2.156) en la suma de pesos ... con ... (\$...) y al Dr. Mauricio Boretto (mat. ...) en la suma de pesos ... con ... (\$...) (arts. 3 y 15 L.A.). **NOTIFIQUESE Y BAJEN.** Dra. María Teresa CARABAJAL MOLINA Dra. Gladys Delia MARSALA Dra. Silvina Del Carmen FURLOTTI Correlaciones: CÓDIGO CIVIL DE LA NACIÓN Sydiaha, Alejandro, Esquemmatización del proceso de desalojo, Erreius on line, Diciembre 2012, Editorial Erepar

005454E