

Desalojo Anticipado Inmueble Desocupado Cuestion Abstracta Costas Por Su Orden

JURISPRUDENCIA

Desalojo anticipado. Inmueble desocupado. Cuestión abstracta.

Costas por su orden Se mantiene el fallo que declaró abstracta la cuestión planteada en atención a la desocupación del inmueble. En la Ciudad de Azul, a los 6 días del mes de Junio de 2017 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Lucrecia Inés Comparato y Esteban Louge Emiliozzi, encontrándose vacante la restante vocalía, para dictar sentencia en los autos caratulados: "ARISTA LILIANA NORMA Y OTRO/A C/ CATTINI VICTOR HUGO S/DESALOJO ANTICIPADO ", (Causa N° 1-61712-2016), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores LOUGE EMILIOZZI-COMPARATO .- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la resolución de fs. 61? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor ESTEBAN LOUGE EMILIOZZI, dijo: I. a) El presente juicio de desalojo anticipado - por vencimiento futuro- fue iniciado el día 22.10.15 (conf. fs. 10/11) por el Dr. Milcíades Giles Moya, en nombre y representación de los Sres. Liliana Norma Arista y Daniel Ernesto Crespo contra Víctor Hugo Cattini y demás ocupantes del inmueble sito en calle 11 n° 572 de la localidad de Hinojo. Detalló en la demanda que el plazo de vencimiento contractual fue fijado para el día 1 de enero de 2016 y solicitó que se cite al garante, Oscar Cirilo Sentenac para que tome conocimiento de las presentes y la debida intervención que considere en autos. A fs. 13/15 se acompaña el contrato de locación aludido, con firmas certificadas.- I. b).- A fs. 17 se dio a los presentes el trámite del juicio sumario. A fs. 31/32 y a fs. 44/45 se emplazó - bajo responsabilidad de parte actora- al demandado y al fiador respectivamente. A fs. 39/42 contestó la demanda el codemandado Cattini, negando tanto estar en posesión del inmueble como que no se haya entregado la llave del mismo al momento de su entrega. Dio asimismo su versión de los hechos. Sostuvo que en el mes de noviembre del año 2012 firmó el contrato de locación con los actores por el plazo de tres años. Que en el inmueble locado explotó comercialmente un boliche. Que por falta de planos con subdivisión, aprobados por ante el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires, solo le fue concedida una habilitación municipal provisoria. Que por tanto, les reclamó a los locadores en el mes de enero de 2013, cursándoles dos cartas documentos, que no fueron contestadas. Que en el mes de junio del año 2013, ya expirada la habilitación provisoria, se reunió con el Sr. Crespo en el inmueble y ante testigos le hizo entrega del mismo, de sus respectivas llaves y dio de baja el servicio de luz. Que si bien en aquella oportunidad se acordó que la inmobiliaria Iriat confeccionaría un recibo de tal circunstancia, este nunca se extendió (conf. fs. 40 vta.). En otro orden, se puso de resalto que la única pretensión de los accionantes es reclamar futuros alquileres y no precisamente recuperar la posesión del mismo; asimismo hizo saber que su parte inició un proceso por daños y perjuicios por no habersele entregado los planos de subdivisión de la propiedad inmueble y por impedir con ello la habilitación municipal, caratulado ?Cattini Víctor Hugo y otro c/ Crespo Daniel y otra s/ daños y perjuicios. Expte. N° 3877/13?. Ofreció prueba y fundó en derecho.- Corrido traslado a la actora, a fs. 46 ésta contesta, negando la recepción de las misivas antedichas y la entrega del inmueble. Respecto de la causa de daños, señaló que a contrario de lo dicho, la misma nunca fue iniciada y solo se llamó a una ?mediación infundada? por la suma de \$500.000.000, cerrada el 16 de junio de 2014. Asimismo, concluyó que ante los dichos del demandado respecto de la entrega del inmueble al Sr. Daniel Crespo en el mes de junio de 2013, el presente juicio dejaba de tener sustento fáctico. En tal alcance, solicitó que se declare la cuestión como de puro derecho.- A fs. 47 se ordenó un mandamiento de constatación en el inmueble de autos para determinar su estado de ocupación, el que se diligenció con fecha 26 de abril de 2016. Asimismo, en el acta obrante a fs. 54 se dejó constancia que ?el mismo resulta ser un predio constituido por un galpón y otras construcciones contiguas, donde anteriormente funcionó un boliche bailable, encontrándose actualmente deshabitado?. A fs. 56 nuevamente el actor requirió que la cuestión se declare como de puro derecho, lo que se concedió a fs. 57. A fs. 60 se solicitó que se llamen autos para sentencia y a fs. 61 obra el decisorio que declaró abstracta la cuestión planteada en atención a la desocupación del inmueble, impuso las costas a la actora y reguló honorarios a los letrados intervinientes.- A fs. 62 se deduce la apelación en tratamiento y a fs. 63 ésta se concede, en relación. A fs. 64/65 obran los agravios los que se ciñen a la declaración de abstracción y a la imposición de costas. Señala que su parte nunca recibió las llaves de la propiedad locada ni la restitución de la cosa arrendada. Entiende que por lo tanto ?no se ha producido el cese de la relación locativa ni cesado la obligación de pagar el arrendamiento, y por tal razón se ha planteado la presente acción con el fin de lograr recuperar la propiedad con la mayor premura ante el vencimiento contractual? (conf. fs. 64 vta.). Asimismo, se agravia de la imposición de las costas procesales a su parte, pues ?por carecer de la

posesión es que se encara esta acción declarativa, situación que resultaría ridícula si existiera la posesión en poder de sus mandantes?. Sostiene que por tal motivo la condena deviene arbitraria y exagerada ya que en caso de abandono, éste tendría que haber acaecido antes del inicio de los presentes y no en tiempo posterior. Concluye que la condena en costas debe pesar en exclusividad a la contraria.- Elevados los presentes y recibidos en esta Sala, a fs. 77 se dispone que al resultar definitiva la cuestión objeto de la apelación, ésta se debería resolver con la formalidad del Acuerdo. A fs. 79 se practica la desinsaculación de ley. Posteriormente, a fs. 80/81, dado que se advierten ciertas omisiones, se remiten los presentes a la instancia de origen y se ordena suspender el plazo para dictar sentencia. A fs. 88 se practica la notificación del caso y a fs. 89 el demandado Víctor Hugo Cattini contesta los agravios, negando nuevamente poseer las llaves del local comercial y el uso y goce del inmueble en cuestión. Sostuvo además que el contrato de locación se encuentra ampliamente vencido y que los servicios fueron dados de baja.- A fs. 90 se hace saber que los autos "Cattini Víctor Hugo y otro c/ Crespo Daniel y otra s/ Daños y perjuicios. Expte. 3877/13" no constan en el juzgado de origen y que nunca ingresaron con la demanda interpuesta sino solo como legajo de Mediación "habiendo sido destruido por falta de interposición de demanda en tiempo oportuno". A fs. 91 se reciben los autos en esta instancia por lo que las actuaciones en estado de reanudar el plazo para dictar sentencia y emitir el pronunciamiento en un mismo acto, para evitar dilaciones innecesarias (art. 34 inc. 5 ap. a) y e) del C.P.C.C.). II) Dado que el actor sostuvo que aquí correspondía declarar la cuestión como de puro derecho (conf. fs. 46 vta.; art. 357 del CPCC), en sus agravios se alza contra la declaración de abstracción recaída en la sentencia. Pues como es sabido, la primera se refiere a una ausencia de controversia respecto de los hechos alegados y la segunda propiamente alude a la ausencia de un conflicto intersubjetivo de intereses. Por lo tanto, para dar a ello respuesta voy a referirme al objeto de este tipo de juicios. Veamos: El Código de Rito recepta específicamente al desalojo como un proceso especial; si bien sustentado o basado en el juicio sumario, con claras variantes que responden a la peculiaridad del derecho reclamado; esto es, la restitución de la tenencia del bien (art. 676 y ss. del CPCC; Conf. Rodríguez Saiach, Luis; "Derecho Procesal...", T. II, p. 105; Areán; Beatriz "Juicio de Desalojo?", p. 52 y ss.).- Asimismo, la sentencia de desalojo no solo ha de contener "la declaración del derecho del actor, sino que además impone al demandado el cumplimiento de una obligación, la de restituir la tenencia del inmueble motivo del desalojo, y ante la resistencia a cumplirla, se pone en funcionamiento la ejecución forzada; es decir, se ordena el lanzamiento" (conf. Areán, ob. cit., p. 615 y ss.). Pues tal como precisa Kenny, la característica que tiene la sentencia definitiva dictada en el proceso de desalojo, siempre y cuando el órgano judicial considere procedente la pretensión del actor, es la de constituirse en una sentencia de condena (Kenny Héctor Eduardo, "Proceso de desalojo?", p. 300).- Por su parte, y ya respecto a la especificidad del presente (art. 677 del C.P.C.C.), la denominada "acción de desalojo con condena de futuro, tiene por objeto prevenir el daño que se derivaría de la falta de un título ejecutivo en el momento en que la prestación sea debida, por lo que confiere al locador la posibilidad de tener en sus manos la desocupación inmediata del bien si el locatario no lo hace en el término pactado" (Cám. Civ. y Com. Mar del Plata, Sala I, del 28.07.88, reseñada por Areán en ob. cit., p. 754).- Ahora bien, tal como se ha resuelto, "la pendencia del plazo conforma un requisito esencial de la condena de futuro. La pendencia debe existir al tiempo de interponerse la demanda (desalojo). Ello no obsta, claro está, que el plazo venza durante el trámite del proceso, aun antes de la sentencia, tal como en el sub lite ha ocurrido (conf. fs. 11 y 14). En este último supuesto, la condena no estará condicionada al vencimiento del término contractual, sino que será pura y simple, ordenando lisa y llanamente el lanzamiento (ST Viedma, sent. Del 22.06.95, reseñado por Areán, ob. cit. p. 758).- Ante tales directrices, conforme lo manifestado por la parte demandada en cuanto a que "no ocupa el bien inmueble" y a la "actual desocupación" del mismo acreditada en el mandamiento de constatación a fs. 53/54, advierto que indefectiblemente se ha consumado la supresión del objeto del juicio que era precisamente "excluir de la tenencia al ocupante" (STCorrientes, del 08.03.95, sum. Y0000642, reseñado por Areán, ob. cit.).- Como ha dicho nuestro Máximo Tribunal Provincial "Resulta que el asunto a resolver se ha tornado abstracto si la pretensión formulada por el accionante en el escrito inicial se ha satisfecho plenamente por fuera del proceso y, por lo tanto, ya no existe posibilidad de que una decisión judicial tenga algún efecto práctico sobre los hechos del caso, por cuanto cualquier pronunciamiento resultaría teórico o inoficioso al tiempo que impropio de la función judicial (SCBA, conf. doct. causas B. 65.437, "López", sent. de 9-XII-2009; B. 63.493, "Tonelli", sent. de 27-VIII-2008; B. 58.475, "Petrini", sent. de 16-IV-2014, B. 66.638, "Usina Popular y Municipal de Tandil S.E.M., sent. de 04-IV-16, entre otras).- Efectivamente, "un caso se vuelve abstracto cuando surge evidentemente de la pretensión que ella no se vincula con un supuesto efectivo de colisión de intereses, por lo cual no existe litigio (ni conflicto) susceptible de ser resuelto (caso abstracto)" (conf. Alvarado Velloso, Adolfo; "Introducción al estudio del Derecho Procesal. Primera Parte", p. 89). Y en estos casos, "no puede el tribunal interviniente emitir pronunciamiento de mérito (acogiendo o desestimando) sobre la pretensión deducida (Peyrano, Jorge W. "Lo atípico en materia de extinción del proceso", en "El proceso atípico", p. 125 y ss; Azpelicueta -Tessone, "La Alzada. Poderes y Deberes", p. 65 ap. d); SCBA, Ac. 32096 del 28.06.83; L 35666, 18.03.86; A. y S. 1986-I-177; Ac. L 83.132 del 16.10.02; esta Sala I causas n° 34.997 del 03.02.94; n° 47849, "Ledesma...", del 01.10.04; Sala II, causa n° 45.355 del 20.02.03,

entre muchas otras). Por lo tanto, he de concluir que desocupado como se encuentra el inmueble, no corresponde a los jueces pronunciarse en consecuencia y la resolución del a quo sobre tal aspecto resulta ajustada a derecho.- III) Sentado lo dicho, resta que me pronuncie por las costas procesales, ya que la imposición acaecida en la instancia de origen motivó la articulación del segundo de los agravios.- En los juicios por desalojo que han sido incoados conforme lo dispuesto por el art. 677 del C.P.C.C., el legislador ha dispuesto que las costas serán a cargo del actor cuando el demandado, además de allanarse a la demanda, cumpla con su obligación de desocupar el bien o devolverlo en la forma convenida.- Ahora bien, la presente demanda si bien fue iniciada aproximadamente tres meses antes del vencimiento del contrato de locación (confs. fs. 11 y fs. 14), por contingencias atinentes al emplazamiento de los demandados estos fueron notificados cuando ya había acaecido el vencimiento contractual (conf. fs. 31/32). Por lo tanto, a mi modo de ver, la reacción del demandado en la oportunidad de contestar la demanda no debe ser analizada conforme los parámetros antedichos ya que hay una modificación del plexo fáctico y con ello del alcance mismo de su defensa.- Por lo tanto, estimo que ante tales peculiaridades, aquí no corresponde aplicar el criterio de costas estatuido en el art. 677 del C.P.C.C., sino el principio general que rige cuando la contienda judicial se disuelve por abstracción del tema sometido a juzgamiento.- Un arraigado criterio jurisprudencial al que ha tenido oportunidad de adherir esta Cámara a través de sus dos Salas, dispone que cuando la cuestión deviene abstracta éstas deben imponerse en el orden causado o, lo que es su equivalente, que la cuestión se resuelve sin costas? (esta Sala I, causa n° 51691-51692, ?Lomes...?, del 05.09.08.; esta Cámara, Sala II, causa n° 44.889, ?Simone...?, del 23.09.02, entre otras).- Sin embargo, el principio general expuesto admite excepciones. En un precedente de esta Sala I en que la cuestión también había devenido abstracta, se impusieron las costas a una de las partes ?a quien debe considerarse vencida en los términos del art. 68 del Cód. Procesal?. Para arribar a esta conclusión sostuvo el Tribunal que la demanda había sido bien radicada y había generado resistencia por parte de la accionada (esta Sala I, ?Simons...?, del 02.09.99, publicado en LL Bs. As., año 2000, p. 872/5, cita on line: AR/JUR/283/1999); Sala II, causa n° 48.486, ?Pecelis...?, del 17.05.05).- Consecuentemente, aplicando estos principios al sublite, y encontrándose el asunto debidamente sustanciado, ?corresponde analizar las cuestiones de fondo planteadas a los solos efectos de la distribución de las costas? (Loutayf Ranea, Roberto G., ob. cit., p. 204).- A mi modo de ver, la entrega del inmueble locado y de las llaves del mismo ha sido, sin dudas, una cuestión no clarificada en autos por la conducta procesal de ambas partes. Veamos: Si bien el demandado en su responde brindó un relato respecto de tales cuestiones, afirmando categóricamente habérselos entregado al Sr. Crespo, el mismo no tuvo respaldo probatorio en autos; máxime cuando era a su parte a quien la carga probatoria de la restitución le pesaba (art. 375 del C.P.C.C.). De esta manera, estimo que pesa en su detrimento haber consentido el pedido de declaración de puro derecho incoado por la actora (arts. 357 y 494 del C.P.C.C.- Es que en el orden común y ordinario de la ejecución de contratos como el presente ?la instrumentación de su finalización y la existencia de un recibo por el cual los propietarios aceptan la entrega de las llaves del inmueble, son los elementos de prueba para demostrar la conclusión del contrato?(C.N. Civ. Sala B, 28.05.97, ?Cassani...?, pub. en LL, 1997_D, 580, D.J., 1997-03-107). Porque precisamente, ?reconocido el contrato como auténtico, la restitución del inmueble arrendado antes del trascurso de los períodos reclamados por el locador incumbe al locatario? (doc. Cám. Civ. 2° Sala 3°, la Plata, 10.12.91, ?Pezoimburu...?, Cám. Civ. 2], Sala 1°, 27.10.99, ?Libera...?, esta Cámara, Sala II, causa n° 47.324, ?Mazzini...?, 24.08.04, con voto del Dr. Jorge Galdós; esta Sala, causa n° 55.824 ?Donsel?, del 29.12.11) y no al locador.- Ello es así porque la obligación del inquilino prevista en el art. 1556 del Cód. Civ. (art. 1210 del Cód. civ. y Com.) no se cumple con la mera desocupación del bien, sino con su restitución al locador (Salgado Alí, ?Locación, comodato y desalojo? p. 208; esta Cámara, Sala II, causa n° 50760, ?Hernández...?, del 09.08.07); más porque como ha dicho esta Sala ?la conclusión de la locación debe ajustarse a la ley y a lo convenido, no siendo relevante el simple alejamiento del inquilino? (esta Sala, causas n° 43.322, ?Albelo...?, del 20.03.03; n° 55.824, ?Donsel?, del 29.12.11).- Analicemos ahora la conducta desplegada por el actor. No solo reiteradamente solicitó la declaración de puro derecho pese a la controversia suscitada, sino que en su presentación de fs. 46 fue confuso y en cierta medida, hasta coadyuvó a configurar esta situación de incertidumbre en la que nos encontramos.- Efectivamente, si bien nuestro sistema procesal no recepta la dúplica, a fs. 43 el ?a quo? le confirió traslado de lo manifestado por el accionado en su escrito de contestación de demanda. Y no obstante que en ciertos párrafos de tal presentación pareciera negar la entrega, en otro, de manera conclusiva textualmente señaló que ?teniendo en cuenta que en mi demanda se solicita la restitución del inmueble y que el demandado en su contestación MANIFIESTA que el mismo FUE ENTREGADO AL SEÑOR DANIEL CRESPO, en el mes de junio de 2013, el presente JUICIO deja de tener sustento fáctico? (conf. fs. 46 vta.), quitándole -a mi modo de ver- naturaleza controvertida al tópico de la entrega.- De esta manera es que evidencio en los presentes una actitud cuestionable de ambas partes, sin que pueda apreciarse de manera diáfana la responsabilidad exclusiva de una u otra parte, pues las mismas generaron una sucesión de negaciones nada categóricas y de reconocimientos poco claros, sin que pueda conocerse con certeza la razón por la cual en los hechos no se concretó formalmente la entrega que supuestamente ambas concordaban.- En tal alcance, cuando de la conducta procesal desplegada por las partes no se puede asignar

la responsabilidad exclusiva a alguna de ellas por la falta de entrega de la finca, se ha entendido que corresponde imponer las costas en el orden causado: ¿Las costas del proceso de desalojo cuyo objeto se tornó abstracto por haberse recuperado la tenencia del inmueble en el transcurso del proceso deben imponerse por su orden, pues las especiales circunstancias de la causa no permitieron determinar hasta donde llegó el incumplimiento de cada una de las partes, desde que pese a manifestar su mutua voluntad de entregar y recibir el inmueble, lo cierto es que ambas partes se enredaron en citaciones sin asumir una conducta apropiada y seria que permitiera concluir con la incertidumbre planteada, habiéndose diluido sus pretensiones en las cuestiones fácticas que acaecieron, sin que pueda advertirse con claridad cuál fue el motivo por el cual el locador no recibió las llaves, ni por que la locataria no procuró con anticipación suficiente la restitución de bien? (sum. Cám. 5° de Apelaciones en los Civil y Comercial de Córdoba, ¿Scisizzi?, del 23/02/15, cita Online: AR/JUR/5575/2015).- Por lo demás, señalo finalmente que pese a la abstracción recaída, ante la situación de abandono constatada en autos (conf. fs. 54), a la postre, la intervención judicial ha devenido necesaria. Coincido en que?... aún en el caso en que el locador sea el propietario de la cosa, ello no le da derecho a introducirse en el inmueble mientras la tenencia se encuentra cedida al locatario. Y si quiere constatar que esta ha decidido abdicar su relación con la cosa, necesariamente debe recurrir a la justicia para verificar con su auxilio la veracidad de su afirmación...? (cfr. Areán, Beatriz, ob. cit. p. 766; Cám, 5ª de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, en los autos ¿Scisizzi?, del 23.02.15).- En atención a las razones expresadas y, sin perjuicio que a la cuestión traída a juzgamiento se le haya sustraído la materia litigiosa, soy de la opinión que corresponde imponer las costas del presente por su orden (art. 71 y art. 69 del C.P.C.C.), y las de Alzada en idéntico sentido.- Así lo voto.- La Señora Juez Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor ESTEBAN LOUGE EMILIOZZI, dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: I) Reanudar el plazo para dictar sentencia que fuera suspendido a fs. 80/81; II)Hacer parcialmente lugar al recurso de apelación deducido a fs. 62 por la parte actora y modificar la sentencia de fs. 61 exclusivamente en lo relativo a las costas, las que se imponen por su orden; III) Con costas en alzada en el mismo sentido (arts. 71 del C.P.C.C.), adecuando en consecuencia el monto de estipendios profesionales fijados en la instancia de origen (art. 274 del C.P.C.C.) y regulando los honorarios a los letrados intervinientes, conforme se verá reflejado en la parte resolutive de la presente.- Así lo voto.- La Señora Juez Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC.; Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: I) Reanudar el plazo para dictar sentencia que fuera suspendido a fs. 80/81; II) Hacer parcialmente lugar al recurso de apelación deducido a fs. 62 por la parte actora y modificar la sentencia de fs. 61 exclusivamente en lo relativo a las costas, las que se imponen por su orden; III)Con costas en alzada en el mismo sentido (arts. 71 del C.P.C.C.), adecuando en consecuencia el monto de estipendios profesionales fijados en la instancia de origen (art. 274 del C.P.C.C.), en atención a la cuantía del asunto, valor y mérito de los trabajos realizados en autos y de acuerdo a lo normado por los arts. 13, 14, 15, 16, 21 y 40 de la Ley 8904, corresponde regular por el principal de la siguiente manera: al Dr. MILCIADES GILES MOYA, en la suma de PESOS CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (\$ 14.256.-), al Dr. PABLO HERNAN SALERNO, en la suma de PESOS CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (\$ 14.256.-). Regular los honorarios de alzada de acuerdo a lo normado por el art. 31 de la Ley 8904 de la siguiente manera: al MILCIADES GILES MOYA, en la suma de PESOS DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO (\$ 2.851.-), al Dr. PABLO HERNAN SALERNO, en la suma de PESOS DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO (\$ 2.851.-); todos más la adición de Ley (Arts. 12 y 14 Leyes 8455 y 10268 e I.V.A. en caso de profesionales inscriptos). En cuanto a la regulación de los honorarios practicadas, las notificaciones del caso deberán ser efectuadas en Primera Instancia, en su caso con la transcripción prevista por el art. 54 de la Ley 8904. Regístrese y Notifíquese.-

019410E