

Proceso De Desalojo Imposicion De Costas Sucesion Vacante

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Proceso de desalojo. Imposición de costas. Sucesión vacante En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada por la curadora de la sucesión vacante y condenó a la demandada y a subinquilinos y ocupantes a desalojar el inmueble objeto de litigio. En Buenos Aires, a 6 días del mes de marzo del año 2017, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Centenaro Jorge María s/ Sucesión vacante c/ Fernández Vilatella Carolina y otro s/ Desalojo?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia de fs.96/100 hizo lugar a la demanda entablada por la curadora de la sucesión vacante de Jorge María Centenaro contra Carolina Fernández Vilatella, y condenó a ésta última y a subinquilinos y ocupantes a desalojar el inmueble sito en ..., departamento ?A? de esta Ciudad de Buenos Aires, dentro del plazo de 10 días contados a partir de la notificación de la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas a la vencida. Contra dicho pronunciamiento apeló la demandada, quien expresó agravios a fs. 109/113, los que fueron contestados a fs. 115/116. II.- La demandada, Carolina Fernández Vilatella, cuestiona que en la sentencia apelada se le impusieron las costas. Sostiene que ?resulta incongruente tal decisorio por no ser una consecuencia razonada de los hechos de la causa? y que ?la aplicación lisa y llana del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCCN) resulta inaplicable al caso de autos?. Relata lo ocurrido en autos e insiste en que se revoque la forma en que fueron impuestas las costas. Dice que la decisión resulta arbitraria en atención a lo que se desprende de ?las pruebas de autos, así como las constancias del expediente sucesorio?, ya que de allí surge el motivo que justifica su postura. Por otro lado, critica la aplicación del art. 23 de la ley arancelaria a los fines regulatorios, por considerar que, debido al objeto de estos autos, es el art. 26 el que resulta de aplicación al caso. III.- En primer lugar, cabe recordar que el artículo 68 del rito consagra el criterio objetivo de la derrota, como fundamento de la imposición de las costas. En este entendimiento, la condena en costas es la regla y su dispensa la excepción, de modo que el apartamiento a tal principio sólo debe ser aplicado con criterio restrictivo (conf. Morello Sosa Berizonce, "Códigos Procesales...", T.II-B, pág.116 y sus citas jurisprudenciales).- En esta inteligencia, el referido principio no es absoluto, ya que el propio Código Procesal contempla distintas excepciones, algunas impuestas por la ley y otras libradas al arbitrio judicial, tal como lo dispone el artículo 68 en su segundo párrafo. Esa norma importa una sensible atenuación al principio general al acordar a los jueces un adecuado marco de arbitrio que deberá ser ponderado en cada caso particular y siempre que resulte justificada tal exención (conf. CNCiv., Sala A, R. 44.344 del 17-4-89 y sus citas; id., R. 72.781 del 14-8-90; id., R. 136.124 del 16-11-93; R. 150.684 del 4/7/94 y; ?R., L. A. c. Congregación Hijas de San Camilo s/ daños y perjuicios?, La Ley Online AR/JUR/85052/2016, 02/12/2016). Así las cosas, en el caso de autos se infiere que la actitud de la demandada dio lugar a que la demandante iniciará la presente acción de desalojo por intrusos. Ello así, y en orden a lo expuesto por la demandada en su expresión de agravios de fs.109/113, cabe señalar que de las constancias de autos se desprende que, si bien la recurrente al momento de celebrarse la audiencia en los términos del art. 360 del CPCC propuso dejar el inmueble en un plazo de tres meses (ver fs.94), lo cierto es que dicho acto fue realizado con posterioridad a quedar notificada del traslado de la demanda de desalojo incoada en su contra.- En esta inteligencia, y al no existir en el "sub lite" una desocupación del inmueble oportuna, no puede soslayarse que, en la especie, no se verifica excepción alguna que justifique apartarse del principio objetivo de la derrota (art.68, 1º párrafo, y 69, 1º párrafo, del rito), extremo que conduce a confirmar la imposición de costas efectuada por el Sr. Juez de grado en la sentencia de fs.96/100. IV.- Ahora bien, en cuanto al segundo agravio efectuado por la recurrente, cabe destacar que del escrito de demanda se desprende que el actor entabló la presente acción de desalojo por la causal de intrusión, señalando la inexistencia de contrato de locación entre las partes. El art. 26 del Arancel establece específicamente la base regulatoria para los procesos de desalojo determinando que será la equivalente al monto de un año de alquiler. Si bien la norma no ha previsto el supuesto en que la pretensión se fundare en una causal distinta en la que no se haya fijado el alquiler o no derivase de un contrato de locación (vgr. comodato, intrusión, etc.), resulta apropiado aplicar el mencionado art. 26 en forma analógica en conjunción con el procedimiento fijado por el art. 23, ya que resultan de similar complejidad los procesos de desalojo iniciados por distintas causales (cfr. Pita, María Claudia del Carmen, ?Honorarios. Abogados, procuradores y auxiliares de justicia?, La Ley, 2008, pág. 35). En razón de lo expuesto, corresponde que se proceda de conformidad con las pautas establecidas por el art. 23 de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432- a estimar el monto del alquiler correspondiente al inmueble objeto del juicio. En consecuencia, propongo al acuerdo desestimar los agravios en tratamiento. V.- Propicio que se impongan las costas de alzada a la demandada (art. 68 del Código Procesal). VI.- Por lo tanto, propongo al acuerdo confirmar el fallo recurrido

en todo cuanto decide y ha sido objeto de agravios, e imponer las costas de alzada a la demandada (art. 68 del Código Procesal). El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, de marzo de 2017. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide confirmar el fallo recurrido en todo cuanto decide y ha sido objeto de agravios, e imponer las costas de alzada a la demandada (art. 68 del Código Procesal). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

015966E