

Accion De Desalojo Falta De Pago Regimen De Costas Costas Por Su Orden

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo. Falta de pago. Régimen de costas. Costas por su

orden Se revoca la sentencia apelada y se dispone imponer las costas al locatario vencido en una acción de desalojo, en la medida en que las defensas ensayadas al contestar la demanda fueron desestimadas, poniéndose de manifiesto que no existían razones que justificaran la ocupación del bien. Se destaca que no obsta en tal conclusión que el locador haya incoado la acción cuando no habían transcurrido los dos períodos prescriptos en el artículo 1219 del Código Civil y Comercial de la Nación, en tanto dicho requisito se encontrase cumplido ampliamente al dictarse sentencia. Buenos Aires, 6 de abril de 2018

fs.213 VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Las presentes actuaciones fueron elevadas a fin de resolver el recurso de apelación que la parte actora interpuso contra la imposición de costas establecida en la sentencia. Allí el a quo admitió esta acción de desalojo pero, al mismo tiempo, decidió imponer las costas en el orden causado ?en virtud de las defensas opuestas por la demandada? y porque la demanda fue interpuesta con anterioridad al transcurso de los dos períodos previstos en el art. 1219 del Código Civil y Comercial. En su memorial la apelante se agravió por entender que, si bien al momento de interposición de la demanda no se encontraba configurado el supuesto previsto por el artículo 1219 inc. C, esta circunstancia cambió al momento del dictado de la sentencia pues la demandada ya había incumplido con el pago del canon por 7 períodos consecutivos sin haber restituido el inmueble de autos. Corrido el traslado de rigor, la demandada contesto a fs.206/207 solicitando se rechacen los agravios pretendidos. II.- En nuestro sistema procesal, en materia de costas, rige el principio objetivo de la derrota, consagrado en los arts. 68 y 69 del CPCCN, según el cual el litigante vencido en una contienda -principal o incidental- debe cargar con los gastos generados a la parte contraria, con prescindencia de la buena o mala fe del litigante vencido. Las costas no conforman, un castigo o una pena al perdedor o al temerario, sino que se aplican a título de reparación patrimonial de las expensas del juicio a favor de quien ha debido actuar en defensa de su derecho. Es decir, comprenden los gastos ocasionados al oponente por obligarlo a litigar, con prescindencia de la buena o mala fe o de la razón de las partes, pues la conducta de éstas o el aspecto subjetivo es irrelevante al decidir esta cuestión. La condena en costas, es la regla y su dispensa la excepción; de modo que el apartamiento a tal principio sólo debe acordarse cuando median razones muy fundadas, pues la exención debe ser aplicada con criterio restrictivo (conf., Morello, A.,? Códigos Procesales Comentados?, t: II-B, págs. 111 y 116). III.- Desde que, las razones expuestas para apartarse del principio legal referido en los párrafos precedentes se ven rebatidas por las constancias de la causa el recurso habrá de prosperar, revocándose la resolución apelada. Es que, tal como señala la parte actora en su memorial, las defensas ensayadas por la accionada al contestar la demanda fueron desestimadas sin cortapisas en el pronunciamiento definitivo. Por otra parte, en punto a lo establecido por el artículo 1219 inc. c) del CCyCN, si bien asiste razón al a quo cuando afirma que no habían transcurrido los dos períodos prescriptos en esa norma al momento de interposición de la demanda, lo cierto es que no puede dejarse de considerar que, en oportunidad de dictarse la sentencia de grado, ese requisito ya se encontraba ampliamente cumplido. Desde esa perspectiva, no cabe sino concluir que el devenir de la causa puso de manifiesto que no existían razones que justificaran la ocupación del bien por la demandada y, por otra parte, que para su desocupación la accionante debió promover esta acción. Por eso, al resultar vencedora del pleito la actora no parece razonable que las costas del juicio sean soportadas en el orden causado. V.- Al efecto de entender en el recurso de fs. 204, que fuera deducido por considerar bajos los honorarios regulados, se tendrán en cuenta la naturaleza del asunto, monto comprometido, el mérito de la labor profesional, apreciada por su calidad, eficacia y extensión del trabajo realizado, etapas cumplidas y pautas legales de los arts. 6, 7, 9, 26, 37, 39 y cc. de la ley 21.839 y su modificatoria ley 24.432. En consecuencia, por resultar bajos los honorarios regulados al Dr. José Luis Vicino, quien actuara como patrocinante de la actora, se los eleva a la suma de PESOS SIETE MIL QUINIENTOS (\$7.500). Por lo expuesto el Tribunal RESUELVE: I.- Revocar la resolución recurrida e imponer las costas de la instancia de grado a la parte demandada; II.- Las costas en la Alzada se imponen en el orden causado atento a la forma en la que se decide (art.68 y 69 del CPCC). III.- Elevar los honorarios del Dr. José Luis Vicino, quien actuara como patrocinante de la actora, a la suma de PESOS SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 7.500). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MABEL DE LOS SANTOS ELISA M. DIAZ DE VIVAR MARIA ISABEL BENAVENTE

Correlaciones: [Código Civil y Comercial de la Nación. Artículo 1219](#)

025662E