



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL
TRABAJO - SALA V

Expte. N° CNT 14034/2013/CA1-CA1

SENTENCIA DEFINITIVA.77122

AUTOS: “CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO BILLINGHURST 2025 Y OTRO C/ RODRIGUEZ, HORACIO DANIEL S/ DESALOJO” (JUZGADO N° 72).

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, capital federal de la República Argentina, a los 12 días del mes de mayo de 2015 se reúnen los señores jueces de la Sala V, para dictar la sentencia en esta causa, quienes se expiden en el orden de votación que fue sorteado oportunamente; y **EL DOCTOR OSCAR ZAS** dijo:

I)- La sentencia de primera instancia que luce a fs. 80/81, recibió apelación de la parte actora, conforme las manifestaciones expresadas en su presentación de fs. 82/84, que merecieron réplica de la contraparte a fs. 89/vta.

II)- El señor juez de primera instancia expresó: “*En atención a que el consorcio retiró las llaves de la unidad del edificio destinada al encargado, sin manifestar objeción o disconformidad alguna (v. fs. 79), debe admitirse que la unidad fue desalojada por el demandado libre de ocupantes y efectos. Entonces, ante la falta de indicación de otra fecha diferente, concluyo que la desocupación de la vivienda en cuestión se produjo en el mismo día en que se efectuó la presentación en la que se invocó esa circunstancia, esto es el 05.11.13 (ver cargo de fs. 65).*”

Luego expresó que: “*...el demandado debió haber restituido la vivienda al consorcio a más tardar el 29.03.12. En consecuencia, ocupó sin derecho la unidad desde el 30.03.12 hasta el 5.11.13.*”

Sentado lo anterior, analizó el reclamo del canon locativo reclamado en la demanda a fs. 18 “in fine”/18 vta. y desestimó dicho concepto sobre la base de que no se probaron ni invocaron con precisión cuáles serían los daños que le ocasionó el uso indebido de la unidad por parte del actor , más allá de los gastos correspondientes al uso de la unidad (energía eléctrica y gas) , que reconoció en un monto que estimó en \$ 4.000.

Al respecto, sostuvo que “...más allá de la genérica invocación de un perjuicio derivado de la imposibilidad de disponer de esa parte común del consorcio (v. fs. 18vta.), lo cierto es que no se ha aducido que, una vez finalizada la relación laboral, el consorcio hubiera dispuesto la alteración del destino originario de la unidad (para vivienda del encargado) o que pretendiera proveerla a un nuevo trabajador contratado como encargado permanente..”.

III)- Todos los aspectos reseñados suscitaron la queja de la parte actora, quien esencialmente se considera agraviada por el rechazo a su pretensión de que se le fije una indemnización/canon locativo por el tiempo que el demandado se mantuvo ocupando ilegítimamente la vivienda que le fuera otorgada con motivo de la relación laboral que unió a las partes y considero que, en este caso en particular, asiste razón a la apelante.

Llega firme a esta alzada que “...el demandado debió haber restituido la vivienda al consorcio a más tardar el 29.03.12. En consecuencia, ocupó sin derecho la unidad desde el 30.03.12 hasta el 5.11.13”.

Así las cosas, considero que el accionado, que ha ocupado ilegítimamente la vivienda, está obligado en el caso a reparar la falta de restitución del inmueble que le fuera oportunamente suministrado en base a un valor mensual que debería multiplicarse –en principio- por el tiempo que duró la ocupación ilegítima, esto es desde el 30-03-2012 hasta el 05-11-2013, momento en el cual el demandado consignó las llaves en el expediente, acto



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL
TRABAJO - SALA V

éste último que pone de manifiesto el cese de la ocupación ilegítima. Decidir en contrario, a mi juicio, importaría consentir un enriquecimiento sin causa por parte del demandado proveniente de su ocupación ilegítima de la vivienda en cuestión (conf. arts. 17 Y 19, CN y 1068, 1069 y concs., C. Civil)

Ahora bien, estimo excesivo el importe pretendido a tal fin en la demanda, teniendo en cuenta para así decir que no se describió en la demanda como era la vivienda otorgada al dependiente, ni la cuantía de los gastos irrogados por éste durante el período en cuestión. Ergo, en virtud de las facultades otorgadas al suscripto por el art. 165 “in fine” del CPCCN, considero prudente fijar en \$ 1.200 mensuales.

En relación al inicio del cómputo del período por el cual habrá de proyectarse esa reparación mensual, habré de ceñirme a los términos de la presentación inicial, donde expresamente se solicitó que fuera “...desde el 18/1/13 y hasta el momento de hacer entrega (efectiva y libre) de la misma...”, por ello habiéndose establecido que esto último ocurrió el 5-11-13, el resarcimiento en concepto de indemnización/canon locativo alcanza a la suma de \$ 11.520 (correspondientes a 9 meses y 18 días). Sobre esa suma habrán de calcularse intereses desde el momento en que el demandado debió restituir el inmueble, esto es el 30/03/2012, y hasta el efectivo pago, a la tasa fijada en la instancia anterior, tópico este último no cuestionado por las partes.

IV)- De suscitar adhesión mi postura deberá dejarse sin efecto lo decidido en materia de costas y honorarios (conf. art. 279, CPCCN).

En cuanto a las primeras y atendiendo al resultado del pleito, propongo que las de ambas instancias se declaren a cargo del demandado (conf. art. 68, CPCCN).

Teniendo en cuenta la naturaleza, la calidad, complejidad y relevancia de las tareas profesionales cumplidas, como también atendiendo a las etapas procesales efectivamente actuadas y asimismo el valor económico

comprometido en el litigio y resultado del mismo, postulo que los honorarios correspondientes a las representaciones y patrocinios letrados de parte actora y parte demandada se fijen en el 16% y 12%, respectivamente del capital de condena con más los intereses (conf. arts. 38, L.O.; 6, 7, 8, 9, 19, 37 y concs., ley 21.839).

En cuanto a los honorarios retributivos de las labores cumplidas en esta instancia, propongo regular los de la representación y patrocinio letrado de la parte actora en el 25% de lo que en definitiva le corresponda por sus labores en la instancia de origen (cfr. art. 14, ley 21.839).

EL DOCTOR ENRIQUE N. ARIAS GIBERT dijo:

Discrepo con el voto precedente.

La acción que esgrime la actora es la de daños y perjuicios que le correspondía alegar y probar.

La hipótesis del “canon locativo” es absolutamente inadmisibles en la medida que no existe aquí un contrato como fuente de la obligación (en el que la causa de la acción es el título) sino un ilícito en términos estrictos. Si hubiera contrato incumplido sería admisible la fijación de los daños en una proyección del canon locativo pero no en supuestos como el presente, en que no existe precio pactado.

Por este motivo es que entiendo que la sentencia de origen debe confirmarse, con costas a la apelante vencida, los honorarios de alzada se estimarán en el 25% de lo que fuera regulado por la actuación en la instancia de origen.

EL DOCTOR LUIS ANIBAL RAFFAGHELLI dijo:

En cuanto a lo que resulta objeto de disidencia en autos, por análogos fundamentos adhiero al voto del Dr. Enrique Arias Gibert.



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL
TRABAJO - SALA V

En virtud de lo que surge del acuerdo que antecede, **el TRIBUNAL POR MAYORIA RESUELVE** : 1) Confirmar la resolución recurrida con costas a la apelante. 2) Regular los honorarios profesionales del modo propuesto en el segundo voto. 3) Regístrese, notifíquese, cúmplase con el art. 1 de la ley 26.856 Acordadas C.S.J.N. 15/13 punto 4) y 24/13 y devuélvase. Con lo que terminó el acto, firmando los señores jueces por ante mí, que doy fe.

MLF

Oscar Zas
Juez de Cámara

Enrique Néstor Arias Gibert
Juez de Cámara

Luis Anibal Raffagelli
Juez de Cámara