



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

17663/2015

DE NAVA, BEATRIZ c/ DIEZ, ALEJANDRO Y OTROS
s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Buenos Aires, 19 de mayo de 2016.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de la Sala con motivo de los siguientes recursos de apelación: 1) los interpuestos a fs. 427 y fs. 447, concedidos a fs. 428 vta. y fs. 448, contra la regulación de honorarios de fs. 425; 2) el planteado a fs. 429 y fs. 429 vta., concedido a fs. 431, contra la resolución de fs. 428/428 vta., mediante la cual se impusieron las costas a la parte demandada, el que fue fundado a fs. 433/440, y contestado a fs. 442/444.

II. En lo que concierne al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la resolución de fs. 428/428 vta. debe decirse que, como se ha resuelto reiteradamente, las costas son erogaciones que necesariamente deben hacer los sujetos del proceso, para obtener la actuación de la ley mediante la resolución judicial que pretenden (Podetti, Tratado de los Actos Procesales, pag.111), siendo principio general en la materia que el objetivamente derrotado debe resarcir íntegramente las mismas al vencedor” (conf. Morello, Cod.Proc.Comentado y Anotado, Tomo II, pag.363, ed Abeledo Perrot”).-

En el caso concreto de autos, fue la parte demandada quien con su proceder – no restitución del inmueble locado, ni entrega de llaves en momento procesal oportuno – dio motivo suficiente para que el actor se viera en la obligación de litigar, es decir, fue su conducta (la de la demandada) la que dio lugar al proceso, y de allí que no corresponda obligar a cargar con los gastos necesarios para el reconocimiento de su derecho a quien se vio obligado a litigar para



ello (conf. CNFed.Cont.Adm., Sala V, 12/02/02, DJ 2003/03/12, p. 639; DJ, 2003-1, p. 639; CNCiv., Sala K, 25/03/03, DJ 2003/06/18, p. 470; DJ, 2003-2, p. 470). Por lo que no existe mérito para apartarse del principio objetivo de la derrota consagrado en el artículo 68 del CPCCN.

Es así que, analizando pues, los agravios levantados por la recurrente a la luz de los principios expuestos, se advierte de las constancias del que proceso que, deducido el desalojo por falta de pago, lejos de allanarse el locatario a la pretensión al contestar la demanda y hacer entrega del inmueble -depositando las llaves del mismo en tal oportunidad-, éste formuló reconvencción y planteo de inconstitucionalidad del art. 684 bis del CPCCN, por lo que, habiendo resultado vencido, deviene improcedente el pedido de que se lo libere de cargar con las costas del proceso, ya que ha dado razón para litigar a la contraria, siendo que su mora en el pago de los alquileres ha sido la causa determinante por la que se incoara el desalojo.

No empecé a esta conclusión lo argumentado por el apelante al contestar la demanda, quién, a fin de establecer la justificación del incumplimiento que se le imputa, arguye haber ejercido el derecho de retener parte de los alquileres, conforme lo normado por el artículo 1518 del Código Civil.

Es que, la facultad conferida al locatario no le permite efectuar las reparaciones que él pueda considerar necesarias, descontando su importe del alquiler, sino que únicamente podrá realizarlas mediante el previo aviso al locador de la existencia de los desperfectos producidos, quedando facultado -si éste no cumpliera con los arreglos- para reclamar judicialmente que se condene al locador a efectuarlos. La resistencia al cumplimiento de la sentencia dará al locatario, ahora sí, la facultad de realizarlos reteniendo el importe abonado, que descontará de los alquileres que tendrá que pagar en el





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

futuro (Belluscio-Zannoni, “Código Civil. Comentado, anotado y concordado”, t.7, pág.325 y jurisprud. allí citada).

Es decir, si bien el apelante ha cumplido con la notificación de los desperfectos y con la intimación previa al locador -proceder indispensable, conforme opinión unánime de la doctrina y la jurisprudencia-, sólo una vez firme la condena mencionada, el locatario podrá hacerlo por su cuenta y luego retener el importe pagado y descontarlo de los alquileres (conf. Flash, Lily y Smayervsky, Miriam, “El contrato de locación según el Código Civil”, p.81; í. Trigo Represas, Código Civil, t.2, p.246; íd. CNCiv., Sala “K”, 16/7/96, LL.1997-E, 1026).

A tenor de lo explicitado, los argumentos vertidos por la demandada no alcanzan a conmover los fundamentos brindados por el primer sentenciante en el fallo en recurso, el que resulta adecuado a derecho y a las constancias de autos.

III. Conociendo de los restantes recursos (fs. 427 y fs. 447), deducidos contra la regulación de honorarios de fs. 425, por bajos y altos; teniendo en cuenta el monto que constituye la base regulatoria es el importe de un año de alquiler, naturaleza, calidad, extensión y eficacia de la tarea desarrollada, etapa en que concluyera el proceso y las pautas previstas por los artículos 1, 6, 7, 9, 26, 37, 39 de la ley 21.839 modificada por la ley 24.432, por resultar los mismos ajustados a derecho y a las constancias de autos, corresponde su confirmación.

En merito a lo expuesto y fundamentos dados, el Tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la resolución apelada en todo lo principal que decide y fuera materia de agravio. 2) Confirmar la regulación de honorarios de fs. 425. 3) Imponer las costas de alzada a la apelante vencida (arts. 68 y 69 CPCCN). 4) Por su actuación en alzada, de conformidad con las pautas del art. 14 de la ley 21.839, se regulan los honorarios del Dr. Franco Gabriel Ciminelli, en su carácter de letrado



apoderado de la parte actora, en la suma de pesos tres mil cien (\$ 3.100); y los de los Dres. Alcibiades Pedro Labate y Marcos Daniel Alí, en su carácter de letrados patrocinantes de la parte demandada, en la suma de pesos dos mil quinientos (\$ 2.500), en conjunto. 5) Atento a lo peticionado a fs. 443 vta. pto. III, por las tareas cumplidas en esta Alzada en la incidencia resuelta a fs. 391/392 (conf. art. 14 ley 21.839), se regulan los honorarios del Dr. Franco Gabriel Ciminelli, en la suma de pesos dos mil setecientos (\$ 2.700); y los del Dr. Marcos Daniel Alí, en la suma de pesos un mil quinientos (\$ 1.500).-

Regístrese, notifíquese por cédula por Secretaría y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.-

Se deja constancia que la Dra. Beatriz Veron no suscribe por encontrarse en uso de licencia (art. 109 RJN).-

Fdo.: Marta del Rosario Mattera - Zulema Wilde -. Es copia fiel de su original que obra a fs. 456/457.-

