



*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

57518/2014. CARRILLO MARIA CELESTE c/PERALTA MARIA ALEJANDRA Y OTRO s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO.

Buenos Aires, 7 de junio de 2017.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Por resolución de fs.101/103, el Sr. Juez “a quo” admite el planteo formulado por el fiador presentado a fs.76 y decreta la nulidad del proceso, incluida la resolución de fs.75, sin que dicha sanción de invalidez alcance al acto jurídico consistente en la restitución de la tenencia de la finca al locador. Impone las costas de la incidencia a la actora y a su letrada; en los términos del artículo 45 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, impone a aquéllas, en forma conjunta, una multa de treinta mil pesos (\$30.000) a favor del incidentista y de la locataria demandada; y desestima el pedido de sanciones formulado por la parte actora. Finalmente, dispone la expedición de copias certificadas de las actuaciones pertinentes, para su remisión a la justicia represiva.

II. Disconformes con lo decidido, a fs.105 y a fs.137/179, se alzan el fiador y la actora, respectivamente.

El primero de los recurrentes critica que se haya dispuesto, en un cincuenta por ciento, también a favor de la demandada la multa impuesta a la actora y a su representación letrada. Sostiene al efecto que ello no se ajusta a las pretensiones deducidas por las partes y resulta incongruente con el criterio que sustentara el juzgador en los autos conexos sobre ejecución de alquileres, siendo que en todo caso, debería ser beneficiaria de la misma la otra garante del contrato. Reprocha que no se haya tenido en cuenta al tiempo de resolver los deterioros del inmueble –que constan en el la diligencia de constatación y entrega cumplida en autos–, realizados con ánimo de perjudicar, al beneficiar a la locataria demandada. Finalmente, en





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

función de los daños que alega producidos por aquélla y por tratarse de una conducta procesal reiterada, se queja del exiguo monto de la sanción que se fija en el decisorio bajo recurso y solicita que se aplique el máximo de la sanción prevista por la ley procesal.

A su turno, la actora reprocha por excesivo el monto de la sanción fijada en su contra cuando en este tipo de proceso, cuya pretensión no es susceptible de apreciación pecuniaria, el importe de la multa no puede superar los cincuenta mil pesos (\$50.000). Sostiene al efecto la legitimidad de su derecho a que se le restituya el inmueble dado en locación, el rol concreto que desempeñara el fiador en este proceso y el hecho de que no ha justificado aquél beneficiario de la multa, cuál ha sido el perjuicio concreto como consecuencia de la supuesta temeridad y/o malicia que se le adjudica. En segundo término, coincide su impugnación con parte de la argumentación recursiva del incidentista, en tanto se queja de la inclusión de la locataria como beneficiaria de la multa impuesta, cuando aquélla no ha solicitado la aplicación de la misma. Por último, se queja de los parámetros que tuvo en cuenta el “a quo” para fijar el monto de la multa.

III. Luego del análisis de los agravios traídos ante esta alzada, hemos de precisar que en tanto la sanción impuesta en los términos del artículo 45 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación se establece en beneficio de la parte afectada –lesionada por malicia (que es litigar con doblez u ocultamiento), o por temeridad (que es litigar con clara conciencia de la sinrazón que se padece)–, deben de acogerse las quejas que ambas partes apelantes sostienen en punto a que su imposición no puede beneficiar a la locataria, cuando ésta no se ha manifestado afectada por la conducta procesal que se sanciona.

Es que, si bien su aplicabilidad no esta condicionada a la petición de partes y puede serlo de oficio al tratarse ahora de un deber





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

del juez (conf. reforma ley 25.488), en el especial supuesto configurado en el “sub examine”, donde se impone la multa a pedido del fiador, no puede soslayarse que la locataria demandada no ha solicitado su aplicación como compensación patrimonial, como parte obligada a litigar con el declarado malicioso o temerario.

De tal forma, corresponde que la sanción aplicada, lo sea sólo en beneficio de fiador apelante y, en tal sentido, ha de modificarse la resolución apelada.

IV. En lo que concierne al restante objeto de crítica de ambos apelantes –enderezado contra la cuantía de la sanción impuesta–, de tenerse en cuenta que la pretensión que se ventilara en este proceso invalidado no resulta susceptible de apreciación pecuniaria, en primer término debe destacarse la improcedencia de los agravios que sostienen como su base de cálculo el monto del valor de los alquileres pretendidos en el cobro ejecutivo conexo al presente, y aquellos que refieren a la consideración de los daños que se alegan habidos en el bien inmueble restituido al locador. Indudablemente, estas cuestiones resultan ajenas y exceden el objeto del proceso de desalojo.

Descartados estos rezongos, al contraponer los argumentos recursivos que ensayan ambos apelantes sobre el punto con la mensura de la inobservancia de los principios de lealtad, probidad y buena fe en que incurrieran las sancionadas, y ponderar su incidencia en el trámite del proceso, entendemos que la sanción aplicada a aquéllas consulta los principios basales de toda materia sancionatoria, que también contempla el artículo 45 del Código Procesal Civil y Comercial, cuales son la gradualidad y la proporcionalidad de la pena por imponer.

En mérito a lo expuesto y a lo considerado, se RESUELVE: 1) Modificar la resolución apelada con el alcance indicado en el considerando III de la presente. 2) Confirmar la resolución apelada en





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

tanto impone a la actora y a su letrada, en conjunto, una multa de pesos treinta mil (\$30.000), en los términos del art.45 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. 3) Imponer las costas de alzada en el orden causado, en razón de la forma en que se decide y la suerte que corrieran las posturas recursivas sustentadas por las partes (arts.68 y 69, Cód. Procesal).

Se deja constancia que la Vocalía n°29 se encuentra vacante.

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

