



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA G

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

“C., H. J. y otro c/C., J. D. y otro s/desalojo por falta de pago”

J. 91

Sala G

Relación Expte. n° 24886/2012/CA2

///nos Aires, abril

de 2016.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Vienen los autos a conocimiento del tribunal con motivo de la apelación deducida por el demandado a fs. 189, contra la decisión de fs. 185 en tanto impuso las costas del proceso a su cargo y solicita que sean soportadas por la parte actora (conf. memorial de fs. 199/200).

La contestación intentada por la contraria a fs. 213 no será tenida en cuenta por cuanto no guarda relación con el recurso concedido a fs. 190, sino con el que fue interpuesto por la misma parte a fs. 186/187, en subsidio de la revocatoria admitida en los términos de la providencia de fs. 188 respecto de los bienes muebles.

II.- Para eximirse de la responsabilidad por las costas del proceso y en procura de que se impongan a cargo de los demandantes, insiste el recurrente con el supuesto en que pretendió sustentar su defensa (fs. 56/61), sin advertir que al haber sido desestimada la nulidad que articuló en primer término (conforme pronunciamiento de fs. 86/87 confirmado por la sala a fs. 139/140), la contestación de demanda resultó extemporánea.

Dicha circunstancia conjugada con la declaración de puro derecho de fs. 155 que quedó consentida, impide reeditar la cuestión en este estado y no es posible producir prueba al respecto.

Cabe aclarar asimismo al apelante que la imposición de costas encuentra su fundamento en el hecho de haber dado motivo para demandar, con independencia de que haya resistido o no el desalojo. Contrariamente a como sostiene en el memorial, no resulta aplicable la solución del art. 70 del código ritual que transcribe porque en el caso no existió allanamiento; empero aun en esa hipótesis, queda claro que tampoco debió haber mediado mora del demandado.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

Por el contrario, en el responde frustrado reconoció adeudar alquileres desde diciembre de 2011 (v. 4to. párr. de fs. 59); y de ser ciertas las vías de hecho que atribuye al locador, no se explica que no haya presentado denuncia penal para remediar tan grave conducta. Si, como también sostuvo, tenía igualmente intención en ese momento de rescindir el contrato por no convenirle y carecer de interés en mantener la locación, debió acudir a la jurisdicción frente a la alegada negativa de la contraparte, para lograr liberarse de las obligaciones propias derivadas del vínculo contractual que asumió voluntariamente y de conformidad.

Para repeler la acción de desalojo por la causal de falta de pago, según demanda presentada un año antes del vencimiento del contrato (fs. 32/34), el emplazado debía justificar documentalmente el cumplimiento anterior por su parte en el pago de los alquileres adeudados y la conclusión anticipada de la locación, mediante recibo extendido por el locador que demostrara la devolución del inmueble o bien la negativa injustificada del acreedor o su falta de colaboración en la recepción de la cosa.

En las condiciones que surgen de la causa y por aplicación del principio objetivo de la derrota que sienta el art. 68 del Código Procesal, es por tanto el demandado quién debe soportar la las costas del proceso; sin que sea posible tener por demostrada en el caso circunstancia de mérito que alcance para eximirlo de ese cargo.

Las costas no son una penalidad, sino que constituyen la indemnización debida a quien -injustamente- incurrió en gastos judiciales. Para la teoría objetiva de la derrota la conducta de las partes o el aspecto subjetivo resulta irrelevante, de modo que en nada gravitan la buena o mala fe o la poca o mucha razón para litigar, sino que el factor decisivo para resolver el punto radica en la obtención de un pronunciamiento judicial adverso a la posición jurídica que asumiera en el proceso (cf. Palacio, LE, "Derecho...", VII-508, n° 1110 y jurisprud. y doctr. ahí cit., edic.1982; Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos...", I-58, com. art. 68).

Si bien el principio anterior no es absoluto -a tenor del art. 68, párr. 2° de la ley adjetiva-, para apartarse de el se requiere la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

existencia de circunstancias excepcionales o la configuración de situaciones normadas específicamente (cf. Gozaíni, O.A., “Costas procesales”, p. 78), las cuales no es posible tener por configuradas en el presente.

Por consiguiente y pese a la falta de razonamiento expreso que exhibe el pronunciamiento en el aspecto atacado, se impone la desestimación de las quejas con la confirmación, pero por estos fundamentos, de la solución adoptada en la instancia anterior.

*Por lo expuesto, **SE RESUELVE**: Confirmar la providencia de fs. 185 en lo que ha sido materia de apelación; sin expresa imposición de costas de alzada por no haber mediado actividad idónea de la contraria en el recurso. Regístrese; notifíquese por Secretaría a las partes en sus respectivos domicilios electrónicos (Ley 26.685 y Acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).-*

Carlos Alfredo Bellucci

Carlos A. Carranza Casares

