



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 31 días del mes de mayo del año 2024, la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por la Dra. Nancy N. Vielma y el Dr. Juan Manuel Menestrina, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"DESARROLLOS KEN S.A. C/ QUINTUN CARIMAN JOSE DEL TRÁNSITO Y OTROS S/ DESALOJO POR INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES, CON EXCEPCION DE LAS CAUSALES ANTERIORES"**, (Expte. Nro.: 73124, Año: 2022), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° UNO de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Junín de los Andes y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Juan Manuel Menestrina**, dijo:

I.-Antecedentes

El 11/12/2023 el juez de primera instancia dictó la sentencia definitiva por medio de la cual decidió: **a)** admitir la demanda interpuesta por Desarrollos Ken SA (actora) y condenar a José del Tránsito Quintun Cariman, Nélide del Carmen Jara Mora y eventuales ocupantes (demandados), para que desalojen un inmueble; **b)** imponer las costas a los demandados; y, **c)** diferir la regulación de honorarios (pp. 118/22).

Disconformes, los demandados apelaron la sentencia y expresaron sus agravios, los que merecieron respuestas de la parte actora (pp. 126/7, 133/5 y 137/8).

II.- La sentencia apelada

El magistrado sostuvo que ambas partes estaban legitimadas para intervenir en este proceso. Destacó que la

sociedad actora era la titular registral del inmueble y que los demandados habían reconocido que se encontraban ocupando el bien.

Juzgó que la falta de pago de eventuales indemnizaciones laborales era insuficiente como para resistir la pretensión de desalojo. Dijo que se trataba de una defensa que carecía de sustento legal.

Por ello, admitió la acción y se expidió en estos términos: *«I. Hacer lugar a la demanda y en consecuencia condenar a JOSE DEL TRANSITO QUINTUN CARIMAN, NELIDA DEL CARMEN JARA MORA y demás eventuales ocupantes para que en el plazo diez (10) días reintegren a la actora DESARROLLOS KEN S.A. la tenencia del inmueble identificado como lote n° 70j parte del lote pastoral 70 de la Vega Maipú, con Matrícula 106-LACAR y NC 13-RR-023-3915-0000, libre de personas y cosas, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento por medio de la fuerza pública».*

III.- Recurso de los demandados

A. Agravios

En primer lugar, cuestionan la parte dispositiva del fallo. Remarcan que la pretensión de la actora era obtener el desalojo de tan solo la casa que ellos ocupan (caseros), mientras que el juez los condenó a reintegrar la tenencia del inmueble. Denuncian que la sentencia raya con la incongruencia.

Por ello, solicitan que se aclare que únicamente deberían reintegrar la vivienda de caseros.

En segundo lugar, critican que el juez haya diferido la regulación de honorarios para una vez que se encuentren cumplidos los recaudos previstos en el art. 24 de la Ley 1.594. Sostienen que el caso debe subsumirse en las previsiones del art. 27 de aquella ley.



En tercer lugar, cuestionan que el juez de grado les haya impuesto las costas del proceso. Insisten con su situación de vulnerabilidad frente al no pago de las indemnizaciones laborales y piden que se impongan en el orden causado.

B. Contestación de agravios

La parte actora contesta los agravios y solicita que se rechace el recurso, con costas.

IV.- Admisibilidad del recurso

Los apelantes expresaron -muy mínimamente- los motivos de su desacuerdo con algunas de las decisiones que contiene la sentencia.

Por ello, sin perjuicio de algunas consideraciones puntuales que haré al tratar cada agravio en particular, el recurso es admisible.

V.- Análisis del recurso

1. En su primer agravio, los apelantes reprochan el alcance de la condena. Sin embargo, en mí parecer, el confronto entre la sentencia apelada y la crítica, me persuaden de la insuficiencia de esta última como para modificar la parte dispositiva del fallo.

En efecto, del escrito de demanda (pp. 5/9) y su posterior modificación (p. 11), extraigo que la parte actora explicó que el inmueble tenía una superficie de 100 hectáreas y se identificaba como «Lote 70j, Matrícula 106-LACAR, NC 15-RR-023-4617-0000». Además, aclaró que en el predio existían varias construcciones con distintos usos y ocupaciones por parte de diferentes personas. Igualmente, precisó que el objeto de su pretensión era obtener el desalojo sólo de la casa que habitaban los demandados (destinada al uso de caseros).

El juez de grado necesariamente tuvo presente estas particularidades del caso, porque así surgen transcriptas en los considerandos de la sentencia.

Por ello, la condena a desalojar el inmueble, en el contexto en el cual está inserta, no es incongruente con lo peticionado ni incoherente con los fundamentos de la sentencia.

Por el contrario, el alcance de la decisión no puede más que explicarse a la luz de los considerandos y ellos no arrojan ningún margen de duda en cuanto a que los demandados deberán restituir tan solo la tenencia de la única vivienda que ocupan dentro del inmueble.

En un interesante trabajo elaborado por la Secretaría de Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), se señala que *«...en reiterados precedentes la Corte ha consolidado como regla que la sentencia debe entenderse como una unidad lógico-jurídica en la que su parte dispositiva es la conclusión necesaria de las premisas fácticas y normativas efectuadas en sus fundamentos (...). Dicha enunciación se ha visto reafirmada por la aseveración de que la sentencia constituye un todo indivisible (...). Por lo que no cabe admitir antagonismos entre la parte dispositiva y los fundamentos que la sustentan (...), ya que existe una recíproca integración (...).*

Existen numerosos y antiguos precedentes donde la Corte resaltó que es la parte dispositiva de la sentencia lo que constituye el fallo y no sus considerandos o la apreciación de los elementos de prueba (...). Pero también señaló que si bien para establecer el alcance y los límites de la decisión que emana de un fallo ha de atenderse a su parte dispositiva, no lo es menos que no debe prescindirse de sus fundamentos, pues toda sentencia constituye una unidad, en la que aquella parte no es sino la conclusión final y necesaria de los análisis de los presupuestos de hecho y legales tenidos en cuenta en su fundamentación (...).

Destacó el Tribunal que la sentencia debe configurar un todo indivisible, demostrativo de una unidad lógico jurídica ya

que no es el imperio del tribunal ejercido en la parte dispositiva lo que le da validez y fija sus alcances, sino que estos dos aspectos dependen también de las motivaciones que sirven de base al pronunciamiento (...)»«La Sentencia como unidad lógico-jurídica». Nota de Jurisprudencia publicada en el mes de Agosto del año 2023, en el sitio web oficial de la CSJN [LA SENTENCIA COMO UNIDAD Lógico-jurídica \(csjn.gov.ar\)](https://www.csjn.gov.ar/la-sentencia-como-unidad-logico-juridica).

Por último, no paso por alto que sí existiría una discordancia en el número de la nomenclatura catastral (NC): el juez consignó «13-RR-023-3915-0000» (conforme surge de la demanda original, p. 5), mientras que en la p. 11 la parte actora había modificado su demanda y aclarado que la NC correcta era «15-RR-023-4617-0000».

Sin embargo, esta nimia cuestión no fue motivo de agravio para ninguna de las partes, por lo que estimo que ambas coinciden en que los demás datos indicados en la sentencia (lote y matrícula) son suficientes como para individualizar perfectamente el inmueble dentro del cual se encuentra la vivienda que los demandados deberán desalojar.

En definitiva, propondré al Acuerdo desestimar este primer agravio.

2. La segunda crítica apunta a la determinación de la base regulatoria de los honorarios profesionales.

En el considerando 10) de la sentencia apelada, el magistrado transcribió la parte pertinente del art. 27 de la Ley 1.594, que prevé que, en los juicios de desalojo en los que no mediare una relación locativa, se estará al valor del inmueble.

Luego, transcribió el fragmento del art. 24 de la Ley 1.594, donde se consagra que deberá tenerse en cuenta el valor real y actual del inmueble.

Con base en ambas premisas normativas, el juez decidió: «III. Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad de

encontrarse cumplidos los recaudos previstos en el art. 24 de la Ley 1.594».

En su memorial de agravios, los apelantes critican esta decisión porque entienden que el caso debe subsumirse en las previsiones del art. 27 de la Ley 1.594.

No obstante, el confronte con la sentencia pone en evidencia la ausencia de un auténtico agravio. Es que, tal como surge de la reseña anterior, el juez efectivamente aplicó al caso la norma señalada, que manda tener en cuenta el valor del inmueble.

Además, no aprecio que la decisión anterior implique un juicio final acerca de la determinación de la base regulatoria; esto es, si estará fijada por el valor de todo el inmueble o sólo de la casa habitación ocupada por los caseros. Estimo que este tramo del proceso de regulación de los honorarios aún no se encuentra decidido cabalmente por el juez de grado y, por lo tanto, tampoco corresponde que este tribunal se expida al respecto.

En otro orden, es cierto que no se aprecia una aplicación directa de la reducción de la escala que dispone el mismo artículo, pero ello obedece a la decisión de postergar para el momento oportuno la tarea misma de la regulación (no es un supuesto de inaplicación de la norma).

Por lo demás, los recurrentes no explicaron por qué razón sería incorrecta la interpretación armónica y sistemática que hizo el magistrado acerca de los arts. 24 y 27 de la Ley 1.594 (art. 265 del CPCyC).

En tales condiciones, no puedo más que propiciar el rechazo de este agravio.

3. Por último, también cuestionaron la imposición de costas en su contra. Sin embargo, esta crítica no correrá con mejor suerte que las anteriores.



En efecto, es sabido que, en esta materia, la regla general indica que es la parte vencida quien debe soportar los gastos del proceso (art. 68 del CPCyC). Asimismo, el código procesal también contempla distintos supuestos especiales que habilitan una decisión diferente (incidentes, conciliación, allanamiento, desistimiento, etc.).

Dentro de estos supuestos, el pedido de los demandados se subsume en aquel previsto en el segundo párrafo del mismo art. 68, en cuanto prevé: *«... el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad».*

Sobre esta excepción, nuestro Tribunal Superior de Justicia (TSJ) tiene dicho que *«Vale recordar que el art. 68 del C.P.C. y C. ha receptado el principio general, conforme al cual, el fundamento de la institución de las costas es el hecho objetivo de la derrota. Luego, en su segundo párrafo, establece la facultad discrecional del Juez para apartarse del principio general, siempre que encontrare mérito para ello y exprese las razones en las que funda tal decisión.*

La facultad de apartarse del principio general no se basa sólo en las causales explicitadas en la ley -tal como las contempladas en el art. 70 del C.P.C. y C- sino también en circunstancias especiales que lleven al Juez a la convicción de que hay mérito para apartarse de tal principio; jurisprudencialmente, por ejemplo, se recurre a la creencia de actuar con derecho, a la complejidad del problema (en los hechos y en el derecho) y a la variación legislativa o jurisprudencial, entre otras.

Es decir, distintas circunstancias permiten que el Juez, a través de una fundamentación adecuada en la que explique las particularidades que así lo determinan, se aparte del

principio general»«Marin Jorge Antonio c/ Provincia del Neuquén s/ acción procesal administrativa», expte. n. 6366/2015, Ac. 34 del 01/08/2019. En el mismo sentido, «Transportadora de Gas del Sur SA c/ Provincia de Neuquén s/ acción procesal administrativa», expte. n. 3722/2012, Ac. 54 del 01/11/2019; ambos de la Sala Procesal Administrativa..

En este contexto, el argumento vertido por los apelantes para justificar su pedido no puede ser atendido. En efecto, los demandados afirmaron que la falta de pago de las pretendidas indemnizaciones laborales, los colocaba en una situación de vulnerabilidad, que se agravaría con el pago de las costas.

En primer lugar, coincido con la actora en cuanto a que se trata de una mera afirmación, que no encuentra sustento en las constancias de la causa.

En segundo lugar, aunque por hipótesis pudiera ser cierto este hecho, lo concreto es que la solvencia o insolvencia de la parte vencida en el proceso mal podría utilizarse como «*el mérito*» que justifique una distribución en las costas. Ello es así porque admitir esta solución significaría sacrificar el principio general (legal) del hecho objetivo de la derrota con sustento en otro hecho objetivo no previsto por el legislador.

En tercer lugar, tampoco encuentro que la solvencia o insolvencia de la parte demandada tenga alguna relación directa con la resistencia ofrecida en este proceso y su posterior derrota.

En cuarto lugar, antes de iniciarse este proceso judicial, los demandados conocían las fortalezas de la posición de la parte actora y las debilidades de su propia defensa. Estimo que ello es así porque el intercambio epistolar da cuenta de que actuaron con asistencia letrada, al tiempo que la

argumentación vertida en la contestación de demanda ni siquiera estuvo fundamentada en derecho.

De ahí que, si pese a tales condiciones, los demandados dieron lugar a este proceso y, además, optaron por resistir judicialmente la pretensión actoral, no encuentro que su eventual situación económica se erija en un justificativo válido como para eximirlos del pago de las costas.

En quinto y último lugar, tengo también en cuenta que la eventual situación de vulnerabilidad económica en la que pudieran estar inmersos los demandados no es algo ajeno al ordenamiento jurídico. Por el contrario, las normas que regulan el trámite del beneficio de litigar sin gastos contemplan -precisamente- estos supuestos (arts. 78 a 86 del CPCyC).

Así, si lo demandados querían evitar el cobro forzoso de las acreencias derivadas de este trámite judicial (hasta tanto mejoren de fortuna), bien pudieron haber solicitado el beneficio de litigar sin gastos. Por ello, la omisión en aquel proceder tampoco puede ahora erigirse en mérito suficiente como para excepcionar la regla legal y eximirlos del pago de las costas.

Por todo lo expuesto, también corresponde desestimar este agravio.

VI.- Decisión, costas y honorarios

En definitiva, propongo al Acuerdo lo siguiente:

1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.
2. Imponer las costas de esta instancia a los apelantes vencidos (arts. 68 del CPCyC).
3. Diferir la regulación de honorarios de esta instancia, para una vez que se encuentren fijados los de la instancia anterior (arts. 15, 24 y 27 de la Ley 1594).

Mi voto.-



A su turno, la **Dra. Nancy Vielma**, dijo:

Por compartir las consideraciones de mi colega, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Así voto.-

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva de primera instancia y, en consecuencia, confirmarla en lo que fuera motivo de agravios para la recurrente.

II.- Imponer las costas de Alzada a la apelante perdedora, difiriéndose la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

III.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

Dra. Nancy N. Vielma
Jueza de Cámara

Dr. Juan M. Menestrina
Juez de Cámara

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por el Sr. Vocal y la Sra. Vocal, y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 31 de mayo del año 2024.-

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara