



JUNÍN DE LOS ANDES, 28 de Septiembre del año 2022.

VISTOS:

Estos autos caratulados "RUBBIOLO MARTIN C/
BOTTA KARINA ALEJANDRA S/ DESALOJO POR FINALIZACION DE
CONTRATO" (Expte. N° 71681/2021) y "BOTTA KARINA ALEJANDRA
C/ RUBBIOLO MARTIN S/ CONSIGNACION" (Expte. N° 70977/2020),
ambos **acumulados** en el primero y de trámite ante este
Juzgado Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° 2 de la
IV Circunscripción Judicial, de los que,

RESULTA:

1) **Expediente N° 71681/2021:**

a) **Demanda**

A fojas 1/6 y 46 se presenta MARTIN RUBBIOLO
mediante su mandatario S. G. con el patrocinio letrado de
los Dres. ... y ..., y promueve demanda contra KARINA
ALEJANDRA BOTTA pretendiendo el desalojo del inmueble
destinado a local comercial ubicado en calle ... N° ...
local ... (NC ...) de San Martín de los Andes.

Relata que la relación contractual se planificó
del siguiente modo:

1°) El 08/04/13 se celebró un contrato de
locación



del inmueble mencionado entre la señora BLANCA EGURZA (usufructuaria locadora) y la señora K. BOTTA (locataria) destinado a regir desde el 01/04/13 al 31/03/16.

2°) El día en que vencía aquel se celebró una prórroga por otros 3 años destinado a regir desde el 01/04/16 al 31/03/19.

2°) El día en que vencía aquel se pactó una nueva prórroga por otros 3 años destinado a regir desde el 01/04/19 al 31/03/22.

Pero durante la vigencia de esta última prórroga el día 27/11/19 falleció la usufructuaria/locadora, lo que determinó ipso iure:

La extinción del usufructo vitalicio, con la consecuente consolidación de la plena propiedad en el señor M. RUBBIOLO.

La extinción de todos los derechos personales constituidos por la usufructuaria, entre ellos el mentado contrato de locación (art. 2351 del Código Civil y Comercial) con la consecuente potestad de exigir la restitución inmediata de la cosa.

Señala que puso el hecho en conocimiento de la señora BOTTA y le propuso la celebración de un nuevo contrato de locación, pero esta se negó aduciendo que aún se encontraba en vigencia el anterior, por lo que se



produjo el intercambio telegráfico que acompaña y describe.

Ante ello promueve la acción de desalojo basada en la extinción del contrato, funda en derecho y ofrece prueba.

b) **Contestación**

A fojas 67/70 se presenta KARINA A. BOTTA con el patrocinio letrado de los Dres. ... y ... y contesta la demanda.

Efectúa la negativa general y particular de cada uno de los hechos afirmados en aquella así como también desconoce la autenticidad de uno de los contratos adjuntados que obra a fs. 39/40 (sí reconoce el restante).

Sostiene que al negociar el contrato la señora B. EGURZA se presentó ante ella como propietaria del inmueble, lo que de hecho así se dejó plasmado en el instrumento, por lo que de buena fe creyó estar contratando con la verdadera dueña del bien.

Estima que exigirle que al contratar un arrendamiento constate la condición jurídica del bien mediante un informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble aparece como un requerimiento excesivo para el estándar de comportamiento medio.

En razón de ello sostiene que el contrato no se extinguió con la muerte de la locadora, por lo que



procedió a poner a disposición de su heredero (M. RUBBIOLO) el importe de los cánones locativo más las expensas. Y ante la negativa a recibir el pago, procedió a su consignación judicial.

Finalmente funda en derecho y ofrece prueba.

c) **Trámite procesal**

Dada la conexidad de sujetos y causa a fs. 42/43 se dispuso la acumulación de los dos procesos al sólo efecto del dictado de una sentencia única, pero continuando la tramitación por separado para un mejor orden (art. 194 CPCC).

A fs. 77/78 se abrió la causa a prueba.

A fs. 99/100 (08/04/22) las partes presentaron un escrito en el que conjuntamente comunicaron que:

La locataria devolvió el inmueble a M. RUBBIOLO y éste lo recibió de conformidad.

En relación al pago de los cánones locativos estarán al resultado del Expte. N° 70977/20.

Dado ello a fs. 101 se dictó providencia haciendo saber a las partes que el objeto del proceso de desalojo se habría tornado abstracto pero que de todos modos se dictaría sentencia definitiva resolviendo lo referido a la imposición de costas.

A fojas 103 se llamaron los autos para sentencia definitiva.



2) Expediente N° 70977/2020:

a) **Demanda**

A fojas 1/3 se presenta KARINA A. BOTTA con los mismos letrados patrocinantes y promueve demanda contra MARTIN RUBBIOLO pretendiendo la consignación judicial de los cánones locativos y expensas adeudados en virtud del contrato de locación antedicho.

Replica los fundamentos expuestos en el escrito postulatorio del otro expediente que basa en la buena fe de creer que estaba contratando con la propietaria y no con una mera usufructuaria.

Dice que una vez anoticiada de la muerte de B. EGURZA en reiteradas ocasiones puso a disposición de su heredero las sumas adeudadas pero que este se negó a percibir las, por lo que no quedó otra alternativa que su consignación.

Luego amplía su demanda (fs. 10/11, 15, 22, 55, 57, 61, 67, 74, 127, 130, 132, 135, 137 y 139) y en consecuencia dice que consigna todos los cánones y expensas adeudados en el siguiente período:

Enero y Febrero/20: sólo el aumento proporcional adeudado (fs. 130) ya que el canon de \$ 4.235 y las expensas fueron percibidos extrajudicialmente (fs. 2 vta.).



Marzo/20 a Marzo/22 (hasta la extinción del contrato por vencimiento del plazo): canon de \$ 4.235 más el aumento pactado contractualmente (20% anual) y las expensas.

Funda en derecho y ofrece prueba.

b) Contestación de demanda

A fojas 100/106 se presenta MARTIN RUBBIOLO con los mismos letrados que en el otro proceso y contesta la demanda en los mismos términos que en la otra causa.

Sostiene que:

El contrato se extinguió el día en que falleció la usufructuaria debido a lo normado en el art. 2153 del CCC.

Desde el 27/11/19 la contraparte ya no tuvo obligación de pagar ningún canon sino sólo de devolver el inmueble.

No tuvo buena fe como aduce, sino que en todo caso fue negligente al no constatar la condición que detentaba la locadora respecto del inmueble.

Por lo dicho repele la consignación de las sumas de dinero que BOTTA pone a su disposición y pide el rechazo total de la demanda.

Funda en derecho y ofrece prueba.

d) Trámite procesal

A fs. 145/146 las partes presentaron el mismo escrito que en el otro Expte. anoticiando acerca de la restitución del inmueble.



A fs. 149/150 se abrió la causa a prueba, pero ninguna llegó a producirse dado que BOTTA desistió las testimoniales y reconoció la autenticidad del contrato que antes había desconocido (fs. 151).

Por ello a fojas 152 se clausuró la etapa probatoria colocándose los autos para alegar, y finalmente a fojas 160 se llamaron los autos para sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

En consecuencia las causas se encuentran en condiciones de ser falladas conjuntamente, debiendo agregarse la sentencia original en el Expediente N° 71681/21 y una copia en el Expediente N° 70977/20.

3) Contrato de locación celebrado entre las partes

a) Controversia

El conflicto se centra en determinar la causa y fecha de extinción del contrato de locación pues:

Según RUBBIOLO ocurrió con el deceso de B. EGURZA el 27/11/19, por lo que pretende la restitución del bien y repele la consignación.

Según BOTTA aquel hecho sólo produjo la sustitución de la persona locadora, por lo que pretende que el contrato continúa vigente hasta el día de vencimiento del plazo (31/03/22), y por ello consigna la prestación comprometida.



b) Diferencia entre los instrumentos

Las partes acompañaron dos ejemplares del contrato que si bien están suscriptos por las mismas personas, en iguales fechas y referidos al mismo inmueble, *resultan disímiles en la contraprestación* asumida por la locataria:

Fs. 49/52 del Expte. N° 70977/20:

En este contrato el canon pactado era:

| Período | | | Ca | |
|---|----|----------|----------|----|
| 01/04/13 | al | 31/12/13 | \$ 1.400 | |
| 01/01/14 | al | 31/12/14 | \$ 1.680 | (c |
| 01/01/15 | al | 31/03/16 | \$ 2.016 | (c |
| 01/04/16 al 31/12/16 (aunque sólo se adjunta la última hoja del contrato) | | | \$ 2.420 | (c |
| 01/01/17 | al | 31/12/17 | \$ 2.904 | (c |
| 01/01/18 | al | 31/03/19 | \$ 3.485 | (c |
| 01/04/19 | al | 31/12/19 | \$ 4.235 | |
| 01/01/20 | al | 31/12/20 | \$ 5.082 | (c |
| 01/01/21 | al | 31/03/22 | \$ 6.099 | (c |

El mismo contrato (en este caso con todas sus hojas y en ejemplar original) obra agregado a fs. 21/23 del juicio de desalojo.

Fs. 39/40 del Expte. N° 71681/21:

En cambio en este otro ejemplar el canon pactado era:



| Período | Canon |
|---|-----------|
| 01/04/13 al 31/03/16 | No consta |
| 01/04/16 al 31/12/16 | \$ 5.000 |
| 01/01/17 al 31/12/17 | \$ 6.000 |
| 01/01/18 al 31/12/18 | \$ 8.000 |
| 01/01/19 al 31/03/19 | \$ 9.000 |
| 01/04/19 al 31/03/22 (prórroga a fs. 40 vta) | \$ 9.000 |

Según adujo RUBBIOLO éste era el contrato vigente (ver escrito aclaratorio de fs. 46 del Expte. N° 71681/21).

En un principio BOTTA desconoció la autenticidad de las firmas insertas en este instrumento (fs. 61 vta. de un expediente y fs. 125 del otro).

Ello motivó que se ordenara una pericia caligráfica destinada a dilucidar este hecho (fs. 149 vta. del expte. de consignación), pero no hizo falta su producción dado que finalmente BOTTA reconoció la autenticidad de la rúbrica atribuida (fs. 151).

c) Contrato vigente

Dado ello el diferendo debe resolverse *teniendo por vigente entre las partes el contrato que luce agregado a fs.*

39/40 del Expte. N° 71681/21 pues fue reconocido por ambos.

c) Obligaciones a cargo de la locataria



La contraprestación debida por la locataria era abonar del 1 al 10 de cada mes:

Cláusula 3°: el canon, que para el mes de Marzo/20 (momento en que se suscitó el conflicto conforme surge del intercambio telegráfico y del modo en que se trabaron las litis) ascendía a un monto de \$ 9.000 mensuales.

Cláusula 4°: las expensas, impuestos municipales y costo de los servicios.

4) Modo y fecha en que se extinguió el contrato

a) Causal

Las dos causas de extinción que adujeron las partes se encuentran previstas legalmente (art. 1217 inciso a y art. 2153 del CCC), pero es lógico que sólo produce efectos la que sucede primero en el tiempo.

De acuerdo al orden cronológico de los sucesos, la primera de las causales extintivas que se produjo fue la muerte de EGURZA, ya que:

De fs. 159 (Expte. N° 70977/20) surge que al momento de celebrarse el contrato de locación aquella era usufructuaria del inmueble.

De fs. 20 (Expte. N° 71681/21) surge que falleció el 27/11/19.



Ante ello se produjo la consecuencia prevista en el art. 2153 del Código Civil y Comercial, esto es *la extinción de todos los derechos que haya constituido la usufructuaria.*

La norma es clara y no da lugar a dudas en su interpretación y/o aplicación: el día de la muerte de la usufructuaria se extinguieron todos los derechos -tanto reales como personales- que EGURZA constituyó, entre ellos la locación en que se basa este pleito.

La pretensión de BOTTA (quien considera que por obrar de buena fe esa norma le resultaría inaplicable) no puede ser acogida, porque aquella es de orden público.

Es que la ley prevé que "La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. *Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura*" (art. 1884 CCC).

Si quienes constituyen un derecho real no pueden alterar su estructura, menos pueden hacerlo quienes sólo constituyen un derecho personal tal como hicieron EGURZA y BOTTA al celebrar el contrato de locación.

La norma prevista en el art. 2153 del CCC es indisponible precisamente porque con ello se busca garantizar la inalterabilidad de los derechos de terceros,



en especial de quienes detentan derechos reales sobre la misma cosa como lo es el nudo propietario.

Si EGURZA y BOTTA pudiesen pactar algo contrario (o si tal consecuencia pudiese extraerse del sólo hecho de que esta última obró con error respecto de la cualidad de su cocontratante) se vulneraría el derecho del nudo propietario a recibir la cosa libre de gravámenes, que es precisamente la finalidad de la norma.

Así, con la explícita finalidad de proteger los derechos del nudo propietario (tercero ajeno a las relaciones que pueda constituir la usufructuaria pero interesado) es que está prevista la inderogabilidad de las normas contenidas en los arts. 1884 y 2153 CCC.

Conforme lo previsto en el art. 12 CCC tal regla no cede ante la voluntad de las partes (que tienen restringida su autonomía en este aspecto) ni ante la buena fe con que obrasen ellos o los terceros.

Enseña la doctrina que:

“Es ello de toda lógica, pues la desaparición del usufructo implica también la desaparición del sostén jurídico que tenían los derechos reales y personales constituidos en virtud de él. Ello así, el efecto natural es la recuperación de pleno derecho por parte del nudo propietario de las atribuciones de uso y goce del bien”



(KIPER Claudio -Director-, Derechos Reales Novedades en el Código Civil y Comercial, Rubinzal Culzoni, 1º edición, año 2015, p. 562).

“No sólo los derechos reales constituidos por el usufructuario caducan a la finalización del usufructo, como las servidumbres y la anticresis, sino también todos los derechos personales que no transfieren la posesión sino la tenencia, como la locación o el arrendamiento” (RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela -Directores-, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, p. 616).

“Respecto de terceros, la extinción del usufructo importa la consecuente extinción, también de pleno derecho, de todos los derechos que el usufructuario o sus sucesores particulares hubieran constituido sobre el bien objeto del derecho real (por carecer de sustento jurídico). Así, no solo los derechos reales constituidos por el usufructuario caducan por la finalización del usufructo, como las servidumbres y la anticresis, sino también todos los derechos personales que no transfieren la posesión sino la tenencia, como la locación o el arrendamiento, sin que pueda invocarse respecto de los mismos la vigencia de plazos mínimos legales. Los terceros no tienen derecho a indemnización alguna, salvo que el usufructuario se hubiere obligado expresamente a hacerlo o hubiere actuado de mala fe que es la solución que contenía el art. 2947 derogado, lo cual sería, en definitiva, una obligación contractual nacida del contrato base del



usufructo y no una consecuencia directa de la extinción del mismo. Refiriéndose a la suerte de la locación de cosas, se ha sostenido que está irremediabilmente ligada a la del usufructo, por lo que la extinción del mismo acarrea la extinción del contrato de locación de pleno derecho, por lo cual, la duración del mismo, más allá de los plazos contractualmente pactados y aun por sobre los plazos legales, es siempre aleatorio. Resuelto así el contrato de locación, el usufructuario no queda obligado a ninguna indemnización respecto del locatario, salvo que se hubiere obligado expresamente a ello -con lo cual estaríamos frente a una obligación de naturaleza contractual ajena al derecho real- o que hubiere obrado de mala fe. (ALTERINI Jorge Horacio - Director- Código Civil y Comercial Comentado, La Ley, año 2016, Tomo X, p. 250/251).

Buena fe aducida y consecuencias

Ello sólo ya es suficiente para desestimar lo argüido por la locataria.

Sin embargo cabe agregar otra consideración: aunque en dos pasajes del contrato se menciona a la señora EGURZA como "propietaria" (cláusulas 6° de fs. 39 vta. y 16° de fs.) 40 vta.) y así haya sido reputada públicamente (los testigos de fs. 91/94 todos locatarios de unidades vecinas



también creían que ella era la dueña), ello por sí sólo no basta para considerar que necesariamente BOTTA obró con plena buena fe.

Es que para la ley los derechos reales -en el caso el usufructo- son oponibles a terceros si hay publicidad suficiente (art. 1893 CCC); y en el caso la había según surge de fs. 159.

Quizás es cierto que BOTTA no conocía la exacta condición jurídica del inmueble, pero lo relevante es que estaba en condiciones de conocerla fácilmente si obraba con diligencia haciendo la averiguación en el Registro Público (arts. 21 y 27 de la ley nacional 17.801 y arts. 24 a 27 de la ley local 2087). Su error entonces no era insuperable y por ende su pretendida buena fe es dudosa: no conocía, pero estaba en posibilidad de conocer.

De todos modos aún cuando hipotéticamente hubiese obrado confiada de buena fe en un error acerca de la cualidad jurídica de su cocontratante (a quien creía dueña pero sólo era usufructuaria) la consecuencia de ello no sería la prolongación de la vigencia del contrato -pues se infringiría lo normado en el art. 2153 CCC- sino precisamente lo contrario:

Si el error fuere *esencial* el acto sería nulo (art. 265) y las partes deberían restituirse lo entregado (art. 390).

Si en cambio el error fuere sólo *incidental* el contrato se extinguiría con la muerte de la usufructuaria dando lugar únicamente a la reparación de los daños causados por la lesión a aquel bien jurídico que se halla tutelado en el art. 9 del CCC.

En síntesis la pretendida buena fe de BOTTA -no



probada- y el error en que dice haber sido inducida por EGURZA, en ninguna de las hipótesis le da derecho a considerar vigente el contrato en contra de lo establecido en las normas de orden público que antes se mencionaron, sino eventualmente (de acuerdo a las reglas que rigen la responsabilidad civil de base contractual y conforme la doctrina citada más arriba) a reclamar ante la responsable del error -hoy sus sucesores- la reparación de los daños que le fuesen causados injustamente por lesionar su buena fe.

Fecha de extinción

La extinción del contrato original se produjo el 27/11/19 con la muerte de la usufructuaria.

Relación jurídica posterior

Pero de las constancias de la causa surge que durante varios meses con posterioridad la locataria permaneció en el uso de la cosa y sus herederos percibieron una contraprestación a cambio, lo que demuestra que pese al fallecimiento de EGURZA había una voluntad concurrente entre las partes de continuar precariamente la locación concluida hasta tanto alguno de ellos rescindiese unilateralmente el contrato por aplicación analógica de lo establecido en el art. 1218 del CCC.

Recién en fecha 10/06/20 el propietario RUBBIOLO intimó la devolución de la tenencia del inmueble invocando la extinción del contrato con causa en el art. 2153 CCC (carta documento de glosada a fs. 26 del Expte. N° 71681/21), es decir que rescindió unilateralmente el contrato que se había prolongado de manera provisoria (arts. 1077 y 1218 CCC).

Para ese momento ya había transcurrido el plazo habitual del pago del canon (del 1 al 10 de cada mes), por lo que debe considerarse que BOTTA tenía derecho a usar la cosa hasta la finalización del mes en curso (Junio/20).

En consecuencia:

Hasta el 31/06/20 BOTTA adeudaba los cánones locativos con sus expensas, y RUBBIOLO tenía el correlativo derecho y obligación de percibir el pago.

A partir del 01/07/20 BOTTA ya no tenía título legítimo para usar la cosa por lo que cargaba con la obligación de restituir la tenencia del inmueble a su propietario (conforme arts. 759, 1886 y 1940 inciso c del CCC); y este a su vez ya no podía reclamar el pago de alquileres sino sólo el resarcimiento del eventual daño causado por la ocupación ilegítima de la cosa sin título.

Consecuencias respecto de la acción de desalojo

Fondo



Como surge de fs. 99/100 durante el transcurso del proceso BOTTA cumplió la obligación de restituir el inmueble a RUBBIOLO, hecho extintivo que cabe valorar en este fallo (art. 163 inciso 6 del Código Procesal) y que torna abstracto expedirse acerca de la pretensión de desalojo.

Costas

Pero BOTTA debe soportar el pago de las costas pues motivó el litigio al cumplir la obligación de modo tardío: debía restituir el 30/06/20 (tras haber sido interpelada mediante CD de fs. 26) pero lo hizo recién en Abril/22 (fs. 99/100).

Honorarios

Una vez que se encuentre firme el fallo estos deberán fijarse teniendo como base regulatoria el monto equivalente a los últimos 2 años de alquiler (art. 27 de la ley 1594):

Desde 07 a 12/2018: \$ 8.000 x 6 meses = \$ 48.000

Desde 01/19 a 06/20: \$ 9.000 x 13 meses = \$

126.000 Total base regulatoria: \$ 174.000.

Consecuencias respecto de la acción de consignación

Fondo

Prestación debida

Como quedó dicho en el apartado 3.b la locataria debía abonar un canon de \$ 9.000 más expensas hasta el mes



de Junio/20; no así desde allí en adelante porque ya no existía contrato de locación entre las partes.

Prestación consignada En el Expte. N° 70977/20 depositó lo siguiente:

| Período | Foja | Canon | Expensas |
|---------------|---------------------|----------|-----------|
| Marzo/20 | 1/3 y 130 vta. | \$ 5.082 | \$ 730 |
| Abril/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 1.186, |
| Mayo/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 694,60 |
| Junio/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 712 |
| Julio/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 710,87 |
| Agosto/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 822,41 |
| Septiembre/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 822,41 |
| Octubre/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 872,60 |
| Noviembre/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 756,86 |
| Diciembre/20 | 1/3 | \$ 5.082 | \$ 692,85 |
| Enero/21 | 11, 14 y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 829,89 |
| Febrero/21 | 15 y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 881,62 |
| Marzo/21 | 130 vta. | \$ 1.017 | ----- |
| Abril/21 | 22 y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 885,13 |
| Mayo/21 | 55 vta. y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 889,10 |
| Junio/21 | 57 vta. y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 978,33 |
| Julio/21 | 61 vta. y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 945,26 |
| Agosto/21 | 67 vta. y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 952,26 |
| Septiembre/21 | 74 vta. y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 985,30 |
| Octubre/21 | 130 vta. | \$ 1.017 | ----- |
| Noviembre/21 | 127 vta. y 130 vta. | \$ 6.099 | \$ 1.013 |
| Diciembre/21 | 130 vta. | \$ 6.070 | \$ 1.009 |
| Enero/22 | 132 y 135 | \$ 7.284 | \$ 1.037 |



| | | | |
|------------|-----|----------|----------|
| Febrero/22 | 137 | \$ 7.284 | \$ 1.553 |
| Marzo/22 | 139 | \$ 7.284 | \$ 1.611 |

Conclusión

Confrontados ambos extremos surge que entonces la deudora consignó una prestación menor a la debida pues:

| Período | Monto debido | Pago parcial | |
|----------|--------------|--------------|--|
| Marzo/20 | \$ 9.000 | \$ 5.082 | |
| Abril/20 | \$ 9.000 | \$ 5.082 | |
| Mayo/20 | \$ 9.000 | \$ 5.082 | |
| Junio/20 | \$ 9.000 | \$ 5.082 | |

Aclaración: no se consideran los períodos anteriores a Marzo/20 (porque no forman parte de la acción de consignación) ni los de Julio/20 en adelante (porque ya no había consentimiento concurrente para formar un contrato en los términos del art. 1037 CCC).

Dado que el pago que la deudora puso a disposición es insuficiente y no cumple con el principio de integridad, carece de efectos liberatorios (arts. 865, 867, 869 y 907 del CCC).

Entonces la demanda de consignación se desestimará en su totalidad y por ende los fondos que depositó BOTTA - cuya recepción el acreedor rechazó totalmente- le serán devueltos.

Costas

BOTTA debe soportar el pago de las costas pues resulta vencida en la acción (art. 68 CPCC).



Honorarios

Una vez que se encuentre firme el fallo estos deberán fijarse teniendo como base regulatoria el monto total que consignó (art. 27 ley 1594) que asciende a \$ 170.505,03.

Por todo lo expuesto,

F A L L O:

I. Expediente N° 71681/21:

a) Declarar abstracta la acción de desalojo interpuesta por MARTIN RUBBIOLO.

b) Imponer las costas a cargo de KARINA BOTTA.

c) Diferir la regulación de honorarios para el momento en que se encuentre firme el fallo, dejando establecida la base regulatoria en la suma \$ 174.000 (art. 27 de la ley 1594).

II. Expediente N° 70977/20:

a) Rechazar la demanda de consignación interpuesta por KARINA BOTTA, debiendo serle restituidas las sumas que depositó.

b) Imponer las costas a cargo de KARINA BOTTA.

c) Diferir la regulación de honorarios para el momento en que se encuentre firme el fallo, dejando establecida la base regulatoria en la suma total consignada que asciende a \$170.505,03 (art. 27 de la ley 1594).



III. Oportunamente, con carácter previo a disponer el archivo, devuélvase la documental original a las partes, y con carácter previo a disponer el archivo de las presentes actuaciones hágase saber al Colegio de Abogados que las presentes actuaciones quedarán a su disposición por el plazo de quince (15) días a los fines dispuestos por el artículo 60 in fine de la Ley 685 (T.O. Ley 1764).

IV. REGÍSTRESE y NOTIFÍQUESE personalmente o electrónicamente y déjese copia de la sentencia en el Expediente N° 70977/20 que obra acumulado.

**Dr. Luciano
Zani Juez-
subrogante**

En la misma fecha se deja copia de la sentencia en el Expediente N° 70977/20 acumulado. Y en fecha__/__/22 se notifica electrónicamente. Conste.

**Dr. Santiago
Montorfano
Secretario**