



San Martín de los Andes, 21 de agosto del año 2019.

**VISTAS:**

Las presentes actuaciones caratuladas: **"PAEZ JORGE ANDRES C/ RIFO LETICIA DALILA Y OTRO S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)"** (Expte. **JJUCI1-53760/2018**), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° UNO de la ciudad de Junín de los Andes; venidos a conocimiento de la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, a efectos de resolver, y;

**CONSIDERANDO:**

**I.-** Se elevan los autos del epígrafe a resolución del tribunal a raíz de la apelación interpuesta por la Dra. ...., por derecho propio, contra el auto regulatorio obrante a fs. 107/vta., mediante el cual el *a-quo* reguló sus honorarios expresando dos cifras: en letras, cinco mil pesos (\$5.000,00) y, en números, siete mil ciento sesenta y cinco (\$7.165,00).

**II.-** Indica que, más allá de no quedar claro el importe que se le reguló, el agravio radica en la base regulatoria utilizada por el magistrado.

Éste último aplicó la primera parte del artículo 27 de la L.A., tomando como importe del canon locativo la suma de dos mil pesos (\$2.000,00), monto que los demandados, en oportunidad de diligenciarse el mandamiento de constatación, le manifestaron al Oficial de Justicia que abonaban, por un acuerdo con el anterior residente (Sr. Manuel García), depositándolo mensualmente en una cuenta judicial.

La letrada cuestiona el artículo aplicado por el *a-quo* porque no nos encontramos ante un proceso de desalojo con contrato, recordando que al entablar la demanda su parte manifestó que los ocupantes eran intrusos, y que ni el actor



ni la otra titular dueña del inmueble lo alquilaron a los demandados, con quienes no acordaron el supuesto alquiler que supuestamente abonaban.

Además, hace hincapié en que los demandados no contestaron la demanda, por lo que lo dicho ante el Oficial fue una simple manifestación de los ocupantes del inmueble.

Transcribe entonces el artículo 27 de la L.A., destacando que resulta de aplicación la segunda parte: cuando no se tratare de relación locativa, la regulación se aplicará sobre el valor del inmueble, reduciendo en un cincuenta por ciento (50%) la escala del art. 7°.

A mayor abundamiento, señala que aun si se aplicara la previsión normativa que escogió el *a-quo*, los honorarios estarían por debajo del piso de regulación estipulado en el artículo 9.

Por las razones expresadas, solicita la revocación de la regulación cuestionada.

**III.-** Sustanciado el memorial de agravios con los demandados, estos han guardado silencio.

**IV.-** Radicados los autos ante el tribunal, a fs. 122 se dispone como medida para mejor proveer la solicitud, al Juzgado de Familia, de que remita los autos caratulados "PAEZ JORGE ANDRES C/ BARRETO MARIA ELBA S/ LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL".

Recibidos los mismos, se reanuda el llamado de autos, y la causa se encuentra en condiciones de resolver.

**V.- A)** Ciertamente, y como ha puesto de resalto la letrada apelante, ninguno de los co-demandados contestó demanda.

Inclusive, se los declaró rebeldes (fs. 96) y solo la sra. Rifo se presentó, aunque de manera tardía, y con la única finalidad de que se le restituyan los bienes inventariados que se encontraban en el inmueble que abandonaron.



Es sabido que la declaración de rebeldía genera presunción de verdad sobre los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo su declaración (art. 60 del Código Procesal).

También lo es, que por la remisión al artículo 356, inciso 1º, al sentenciar, la falta de contestación de demanda tiene un efecto similar, pues permite tener por ciertos los hechos "pertinentes" y "lícitos" afirmados que el demandado dejó de negar.

Esto nos lleva al carácter de "intrusos" que la parte demandante le atribuyó a los accionados, y en el que se basa, en gran parte, el fundamento de la apelación de la profesional.

El silogismo planteado por la letrada recurrente es sencillo: a) No existía contrato de locación, por lo que los demandados eran intrusos; b) Estos no contestaron demanda y fueron decretados rebeldes, por lo que esa afirmación (pertinente y lícita) se presume verdadera; c) en base a esas dos premisas, se concluye que resulta aplicable el artículo 27, segunda parte, de la ley arancelaria: desalojo sin relación locativa.

Hasta ahí la razón parece estar del lado de la apelante.

**B)** Sin embargo, este es solo uno de los hechos afirmados en el escrito. Existen otros que lo contradicen.

En lo que aquí interesa destacar, en el relato de los antecedentes fácticos la parte actora también comentó que el inmueble otrora fue alquilado por su ex cónyuge y que el inquilino llegó a un acuerdo con los aquí demandados, por el que les permitió permanecer en la vivienda.

Aunque el accionante insiste en negar vinculación con ellos lo cierto es que él mismo reconoce que, por lo menos desde el año 2017, estos habitaban el inmueble. Inclusive, fue él quien, en el expediente de disolución de sociedad conyugal, pidió mandamiento de constatación en el lugar.



Aun más. Compulsado que fuera el expediente mencionado se advierte que el conflicto entre los condóminos por el alquiler de la casa se remonta a muchos años atrás.

En ese proceso, el actor exigía el 50% del importe de los cánones desde agosto de 2005.

La sentencia (de abril de 2013) hace lugar al reclamo, aunque fija la fecha de inicio en el día en que se efectivizó el traslado de la demanda (20/05/10).

A fs. 469 el accionante denuncia que su ex cónyuge no cumple con la sentencia y que, para poder obtener el cobro de la parte proporcional que le correspondía sobre el canon, solicita se notifique al inquilino que deberá proceder a depositar el importe en una cuenta judicial abierta a nombre de esos autos.

El juez rechaza el requerimiento y el accionante lo reitera, acompañado de un pedido de constatación para identificar al locatario. El *a-quo* lo vuelve a desestimar por lo que el demandante inicia la ejecución de sentencia. En esta ocasión el pedido sí es despachado favorablemente y se le ordena al inquilino que proceda a depositar los cánones en la cuenta judicial.

La orden es comunicada mediante oficio el día 26 de febrero de 2014 y, en virtud de que el locatario no la acataba, el accionante pide que se lo vuelva a intimar (fs. 506), lo que deriva en un mandamiento de constatación para averiguar sus datos y posteriormente notificarlo.

Llegamos entonces, al primer mandamiento (fs. 512), del que se desprende que, por lo menos hasta el mes de agosto de 2014, en el inmueble habitaban el Sr. Juan Manuel García y su grupo familiar, siendo éstos los locatarios a los que le arrendaba la vivienda la ex cónyuge del accionante.

Luego de algunos avatares procesales, recién en diciembre de ese año se constata que los inquilinos depositaron la suma de \$2.000,00 en la cuenta judicial.



Con posterioridad a esa actuación (fs. 524), el accionante no vuelve a realizar ningún planteo vinculado a los cánones e, inclusive, entre el 1 de junio de 2015 al 12 de abril de 2017, el expediente no tiene movimiento alguno.

Recién en esta última fecha el actor pide que se oficie al BPN a efectos de constatar si el locatario cumplió con la orden judicial.

En mayo se agrega saldo bancario del que surgen los depósitos mensuales (con algunas omisiones) por la suma de \$2.000,00 y el accionante presenta un escrito manifestando que la suma que pagaban los inquilinos era irrisoria, que no estaba de acuerdo con alquilar el inmueble sino que su intención era venderlo para finiquitar la disolución de la sociedad y que, por ello, le requería a la magistrada que se intime a su ex cónyuge a que arbitre los medios necesarios para que aquéllos desalojen el inmueble. Además, como desconocía si se mantenían en la vivienda las mismas personas, pide otro mandamiento de constatación.

Arribamos, entonces, al segundo mandamiento (del que el actor acompañó copia a su demanda de desalojo), diligenciado el 19 de septiembre de 2017, del que surge que, en esa fecha, se encontraba habitado por los aquí demandados, oportunidad en la que le manifiestan a la Oficial de Justicia que, por un acuerdo verbal con el Sr. Manuel García, estaban depositando el importe de \$2.000,00 mensuales en la cuenta judicial del expte. de liquidación.

Por último, en lo que interesa rescatar, el actor presenta un escrito solicitando el desalojo de los inquilinos, atribuyéndoles el carácter de intrusos, y alegando las mismas cuestiones que posteriormente plasmaría en su demanda de desahucio, a la cual tuvo que acudir ante la providencia de la magistrada que le hizo saber que debía ocurrir por la vía correspondiente.



C) A la información recolectada del expediente de liquidación conyugal ha de agregarse que, cuando se realizó el mandamiento de constatación en los presentes (mayo de 2018), los residentes del inmueble eran los mismos, y dieron exactamente la misma explicación que en la diligencia anterior: que se encontraban allí por acuerdo verbal con el Sr. Manuel García, y que depositaban \$2.000,00 mensuales en la cuenta judicial de dichos autos.

VI.- Explica la doctrina que intruso es aquel que accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce, o bien de dominio, sea con la intención de poseer a nombre propio, sea reconociendo en otro la posesión, de modo que el intruso puede ser un poseedor o un mero tenedor [Cfr. Alsina, *Tratado teórico-práctico de derecho procesal civil y comercial* (ed. 1963), t. VI, p. 75, citado por Highton y Areán en *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, t. XIII, p. 75. Hammurabi, 2010].

Desde la jurisprudencia también se ha indicado que "intruso es quien acede a un inmueble contra la voluntad expresa o presunta del dueño, sin acuerdo, sin consentimiento de quien debía prestarlo, con el objeto de ejercer actos de uso y goce o bien de dominio, ya sea con la intención de poseer a nombre propio o de reconocer en otro la posesión [Cám. Apel. Civ. y Com. Común Tucumán, Sala II, 5/7/05, LLNOA, 2005 (septiembre) 1132]; y que "no corresponde calificar de intruso a quien tuvo el consentimiento voluntario de su propietario a penetrar en la casa, ya sea por contrato o por simple aquiescencia (...) aun cuando permanezca en la detención de la tenencia u ocupación, luego de vencido el contrato o el consentimiento inicial" [CNCiv., Sala H, 27/6/02, LL, 2002-f-530; DJ, 2002-3-1170].

Si lo que caracteriza al intruso es el ingreso sin consentimiento, expreso o tácito, del propietario, no



parece acertado atribuirles tal carácter a los demandados, por el solo hecho de que no existiera contrato de locación.

De la reseña de lo ocurrido durante la tramitación de la ejecución de sentencia en el expediente de liquidación de sociedad conyugal se desprende que el actor, lejos de desconocerlos, toleró su permanencia en el inmueble, requiriendo que depositen el importe de los cánones en la cuenta judicial.

Misma actitud tuvo con el anterior ocupante, el Sr. Manuel García, al que ahora, en este proceso, dice no haber conocido (y que además, cabe destacar, sí revestía la calidad de locatario).

Falsa era entonces, la afirmación que realizó en el libelo inicial, cuando dijo *"desconozco a los que habitan el inmueble y desconozco acuerdo verbal alguno realizado con terceros puesto no que no (sic) ha sido celebrado ni autorizado por mi parte ni por la Sra. Barreto, y el motivo por el cual el Sr. García, a quien desconozco, le manifestó que debía depositar la suma de \$2.000 en la cuenta judicial abierta..."*.

El motivo por el que el Sr. García le dijo eso a los demandados fue porque recibió el oficio que el propio actor le pidió al juez librar. En sus propias palabras (véase, por ejemplo, los escritos de fs. 469 o 484 del expte. de liquidación), *"...vengo a solicitar se intime al inquilino que ocupa el inmueble sito en Gregorio Álvarez N° 190 de Junín de los Andes, Provincia de Neuquén, a que deposite el 50% del alquiler mensual en una cuenta judicial abierta a nombre de estos actuados y a disposición de V.S."*.

Tampoco ha de olvidarse que el actor no era propietario exclusivo, sino condómino, por lo que las desavenencias sobre la locación del inmueble, o el importe, en todo caso, las debía arreglar con su ex cónyuge, quien, como cotitular, decidió arrendar la vivienda.



Concluimos, en definitiva, que lo que en realidad sucedió fue que la Sra. Elba Barreto, mientras usufructuó el inmueble de la sociedad conyugal, lo alquiló al Sr. José Manuel García. Éste, al recibir el primer mandamiento, en agosto de 2014, optó por abandonar la vivienda, y subarrendarla a los aquí demandados. Y estos últimos, desde que comenzaron a habitar allí (finales de 2014) y hasta recibir la demanda de desalojo, continuaron abonando el canon pactado por Barreto y García, en la cuenta judicial del expediente de disolución.

**VII.-** Lo que tenemos, entonces, no son intrusos, sino sub-locatarios, y si bien a los efectos del proceso de desalojo, carece de relevancia distinguirlos, a los fines arancelarios, puede resultar un dato importante.

La ley 1.594, en el artículo 27, dispone que en este tipo de procesos, el monto de la base regulatoria será el importe de dos (2) años de alquiler. Y que cuando no se tratare de relación locativa, la regulación se aplicará sobre el valor del inmueble, reduciendo en un cincuenta por ciento (50%) la escala del artículo 7°.

La sub-locación no está prevista en la norma, pero por analogía, es evidente que el supuesto se asimila mucho más al desalojo con contrato que a la inexistencia de él.

Fundamentalmente si lo circunscribimos a las aristas del caso concreto. La tolerancia del actor a que los sub-locatarios permanecieran en la vivienda, y que continuaran abonando el mismo importe durante cuatro años, nos convencen de que es la decisión adecuada.

Súmese a ello su total desidia en promover el desahucio con anterioridad o pactar un nuevo valor del arriendo. No ha de olvidarse que, como comentáramos líneas más arriba, el expediente de disolución estuvo paralizado durante prácticamente dos años (2015 a 2017), periodo en el cual ni





siquiera se presentó a retirar los fondos disponibles en la cuenta.

Por último, no está de más señalar, que durante el expediente de liquidación de sociedad, la letrada patrocinante del actor también era la ahora recurrente, por lo que todas estas cuestiones no escapaban a su conocimiento.

**VIII.-** En definitiva, coincidimos con el *a-quo* en que a las presentes resulta aplicable la primera parte del artículo 27, y que el importe de los alquileres a tener en cuenta es la suma de \$2.000,00.

Veinticuatro mensualidades nos dan una base regulatoria de \$48.000,00, surgiendo a simple vista que no puede tomarse ese importe sin caer por debajo de los mínimos legales.

Ahora bien, la letrada también manifiesta que aun en este caso el *a-quo* ha regulado por debajo del piso del artículo 9, por lo que corresponde realizar los cálculos pertinentes.

El magistrado de grado ha expresado, en letras, la suma de PESOS CINCO MIL (\$5.000,00), mientras que en números, indica SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CINCO (\$7.165,00).

Más allá de ese error material de fácil corrección por Aclaratoria, lo cierto es que ninguno de esos importes es acertado.

El mínimo legal para un proceso de conocimiento son diez (10) JUS. En este caso, por una sola etapa, correspondían cinco, y siendo que a la fecha de la regulación la unidad de honorario equivalía a \$1.728,03 (Cfr. Acuerdo N° 5815/04 del T.S.J.), la regulación mínima que correspondía a la patrocinante del actor asciende a PESOS OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA CON QUINCE CENTAVOS (\$8640,15).

A dicha suma corresponde aplicarle intereses, que deberán calcularse desde la fecha de la regulación de primera instancia (Cfr. arts. 20 y 49 de la Ley Arancelaria).



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

**RESUELVE:**

**I.-** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Dra....., por derecho propio, y, en consecuencia, elevar el importe de sus honorarios a la suma de PESOS OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA CON QUINCE CENTAVOS (\$8.640,15) (cfr. art. 9 de la L.A.).

**II.-** Disponer la devolución de los autos recibidos *ad effectum videndi et probandi* al Juzgado de Familia de la IV Circunscripción Judicial. A tal fin, ofíciase por Secretaría.

**III.-** Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a la apelante y a la co-demandada Rifo y, oportunamente, remítanse al Juzgado de Origen.

**Dra. Gabriela B. Calaccio - Dr. Dardo W. Troncoso**