

Cipolletti, 10 de febrero de 2023

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "SANCHEZ ANDRES C/ NRG ARGENTINA S.A. S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. CI-10616-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- El objeto de la demanda promovida en fecha 13/04/2022 (SEON) por el Sr. ANDRÉS SANCHEZ, en el carácter de administrador judicial de los autos caratulados "SANCHEZ PANDURO CONSUELO S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. CI-12577-C-0000), con patrocinio letrado de la Dra. MARIA JULIA CHARBEL, es el desalojo de la firma NRG ARGENTINA S.A., por la causal de falta de pago (locación), respecto del inmueble sito en calle Villegas N°240, piso 6°, Dpto. 602 de la ciudad de Cipolletti.

A partir de fecha 10/11/2022 la mencionada letrada se presentó como apoderada del actor, conforme poder general acompañado.

2.- Por presentación de fecha 11/10/2022 compareció en forma espontánea la Dra. MARIA SIMONELLA, en el doble carácter de apoderada y patrocinante de NRG ARGENTINA S.A., y puso a disposición las llaves del inmueble objeto del contrato de locación, ante la mora -según dijo- del Sr. Sánchez en recibir las mismas.

Sostuvo que en fecha 26/08/2022 su mandante remitió carta documento informando la rescisión anticipada de la locación, asumiendo el pago del mes correspondiente a la indemnización por rescisión anticipada. E informó asimismo, la voluntad de desocupación, la que fue concretada en fecha 01/09/2022, encontrándose desde entonces el inmueble libre de toda ocupación y disponible para la entrega de llaves a su legítimo propietario.

Que en orden a lo manifestado y la consignación de llaves realizada, sostuvo que la presente acción devino abstracta, solicitando -previo traslado- se impongan las costas por su orden.

3.- Por presentación de fecha 28/10/2022 el actor contestó el traslado conferido.

Y manifestó que su parte rechazó la procedencia de la rescisión anticipada, atento el inicio de la presente acción con amplia antelación a dicha pretensión, pero no la entrega de las llaves.

Que habiendo sido la conducta desplegada por la demandada lo que dio lugar al inicio del presente desalojo por falta de pago, solicitó la imposición de costas a la demandada.

4.- Por auto de fecha 28/10/2022 se ordenó librar mandamiento de constatación y la entrega de las llaves reservadas en sobre N° 37.144 al actor.

Dicho mandamiento fue diligenciado en fecha 14/11/2022, dejando constancia el oficial de justicia interviniente que hizo entrega definitiva del departamento al actor (Andrés Sánchez) quien junto a su letrada portan las llaves.

5.- En fecha 7 de diciembre, y atento peticiones formuladas por las letradas apoderadas, en uso de las facultades conferidas por el art. 36 del CPCC, se fijó audiencia.

La misma fue realizada conforme acta de fecha 22 de diciembre de 2022 y siendo contestes las partes en que la cuestión de fondo (desalojo) sobrevino abstracta y que corresponde dictar la sentencia conclusiva que así lo declare, pidieron que así se prosiga y se decida en materia de costas atento no mediar acuerdo al respecto.

Consecuentemente, en la misma fecha se pronunció el llamado para sentencia (firme y consentido);

Y CONSIDERANDO:

6.- Cuestión abstracta: Que de los referidos antecedentes se desprende que acontecimientos subsiguientes al inicio de las actuaciones han extinguido la controversia existente; que ha cesado la causa de la acción.

Conteste con ello, la cuestión a decidir (desalojo) devino abstracta, careciendo la causa de interés actual. No hay necesidad ya de resolver sobre el fondo del asunto.

Sabido es que *“El Tribunal sólo puede conocer en juicio ejerciendo sus atribuciones jurisdiccionales cuando se somete a su consideración un caso concreto y no una cuestión que ha devenido abstracta, atendiendo a las circunstancias existentes al momento de su decisión (Cf. CSJN., “Justo” del 23-11-95; STJRNCO in re “Colegio de Abogados de General Roca”; Se. 96/02, del 24-04-02); y que cualquier pronunciamiento al respecto tendría carácter simplemente abstracto, carente de todo interés y finalidad práctica”*. (Ref.: “Calderón Teresa s/ Acción de Amparo”; Expte. N° 24149/09, del 23/03/10, Se. N° d 17, STJRN).

7.- Costas: Sin perjuicio de haberse tornado abstracta la cuestión litigiosa, el pronunciamiento sobre costas exige valorar en qué medida la conducta de cada una de las partes contribuyó para que la controversia finalizara de esa forma.

En tal sentido, la actora sostiene que las costas deben ser soportadas en su totalidad por el demandado, atento la actitud remisa que dio origen al inicio de la presente acción, habiendo tomado conocimiento en la etapa de mediación prejudicial del desalojo intentado.

Por el contrario, peticiona la demandada que las mismas sean impuestas por su orden, habiéndose tornado la cuestión abstracta atento la rescisión contractual y entrega de las llaves comunicada al Sr. Sánchez, las que finalmente fueron consignada judicialmente debido a la mora del actor en recibirlas.

Puede verificarse que se dio inicio a la acción en fecha 13/04/2022, y es recién en fecha 14/09/2022 que el actor da cumplimiento al previo proveído con fecha 20/04/2022, impulsando el presente proceso luego de transcurrido cinco meses.

Ello resulta coetáneo al intercambio epistolar denunciado por la demandada, y por el que comunicara la rescisión contractual y entrega de llaves. Que en respuesta, el actor por carta documento también, manifestó que se encontraba iniciado el presente expediente de desalojo, provocando ello, entiendo, la presentación espontánea de la demandada en estos actuados, sin que ello implicara la contestación de la demanda.

Constatado por mandamiento la desocupación del inmueble objeto de autos, insistió la actora en el traslado de la demanda, pese a encontrarse agotado el objeto del presente juicio (desalojo del inmueble).

Sin embargo, para decidir lo que ahora interesa, no puede dejar de valorarse lo reconocido por la propia demandada, en sentido que en los autos vinculados “SANCHEZ PANDURO BERTHA CONSUELO S/ SUCESION AB INTESTATO” (Expte. CI-12577-C-0000) practicó liquidación por sumas adeudadas a la causante (alquileres y otros rubros derivados del contrato) y solicitó la reactivación de la cuenta judicial para su depósito.

Compulsados los actuados antes indicados, se comprueba que en fecha 12/10/2022 la demandada se presentó por medio de su apoderada, realizó una liquidación de *"importes pendientes de pago"* (alquileres adeudados correspondientes a los meses de agosto 2021 y hasta septiembre 2022, e integración del mes de rescisión) y solicitó la reapertura de la cuenta judicial a fin de efectuar el respectivo depósito o transferencia. Luego acreditado mediante el comprobante acompañado en aquellos autos en fecha 27/10/2022.

Pese a que la locataria intentó excusarse del pago oportuno por la supuesta falta de emisión de las facturas por parte de la locadora, como así también debido a la imposibilidad de efectuarse pagos en la cuenta fijada en el contrato (ni haberse indicado otra a tal fin), no demostró su verdadera intención de liberarse de su obligación pago, que en su caso bien pudo

instar -a su tiempo- por la vía de la consignación judicial.

En tales circunstancias, y admitida como quedó la deuda por alquileres, puedo concluir que en los presentes hubiese correspondido resolver conforme a la posición asumida por la parte actora (falta de pago) y que, en definitiva, fue la conducta de la demandada la que dio lugar a la promoción del desalojo, debiendo en consecuencia cargar con las costas del proceso (art. 68 del CPCC).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**:

I.- Declarar abstracta la cuestión planteada y disponer el oportuno archivo de las actuaciones.

II.- Imponer las costas del proceso a la parte demandada por las razones expuestas en los considerandos (art. 68 CPCC).

III.- Regular los honorarios de la letrada apoderada y patrocinante de la parte actora, Dra. MARIA JULIA CHARBEL, y asimismo los de la letrada apoderada y patrocinante de la parte demandada, Dra. MARIA SIMONELLA, en la suma de PESOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TRECE (\$ 63.413) para cada una de ellas (mínimo legal 10 JUS/2 más 40% por apoderamiento).

No incluyen el IVA., que deberá adicionarse en caso de corresponder.

Para efectuar tal regulación se tuvo en cuenta la naturaleza y monto del proceso (MB. \$ 384.000, cfr. art. 27 L.A.); el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad y extensión que implicó el cumplimiento de una (1) única etapa –primera- en el proceso sumarísimo de conocimiento concluido; y los valores mínimos arancelarios vigentes que resultan de aplicación (arts. 6 a 10, 27, 40 y ccds. de la L.A.; valor de 1 JUS: \$ 9.059.-).

Cumplase con la Ley 869.

IV.- REGISTRESE. La presente QUEDARÁ NOTIFICADA AUTOMÁTICAMENTE, según lo dispuesto en la Acordada 36/2022 del

STJ, Anexo I, ap. 9 a). Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el art. 62 de la Ley de Aranceles 2212 (notificación al cliente).-

Diego De Vergilio

Juez