

Poder Judicial de la Nación

En la ciudad de Corrientes a los veintiséis días del mes de abril del año dos mil veinticuatro, estando reunidos los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Federal de Apelaciones, Dras. Selva Angélica Spessot y Mirta G. Sotelo de Andreau, asistidos por la Secretaria de Cámara Dra. Cynthia Esther Ortiz García de Terrile tomaron consideración de los autos: “Fernández, Cesar Luis c/ Telefónicas Móviles Argentina S.A. s/ Cobro de Pesos/Sumas de Dinero”, Expte. N° FCT 7326/2015/CA1, proveniente del Juzgado Federal N°1 de esta ciudad.

Efectuado el sorteo a los efectos de determinar el orden de votación resultó el siguiente: Doctores Selva Angélica Spessot, Ramón Luís González y Mirta G. Sotelo de Andreau.

SE PLANTEAN LAS SIGUIENTES CUESTIONES:

-¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

-¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS?

A LAS CUESTIONES PLANTEADAS LA DRA. SELVA ANGELICA SPESSOT DIJO:

Considerando:

1- Que llegan los autos a estudio de este tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto y fundado por la parte actora a fs. 215/216 y 212/228 contra la sentencia del juez aquo que decidió rechazar la demanda articulada, imponer las costas y diferir la regulación de honorarios.

Concedido libremente y con efecto suspensivo -fs. 218- se elevan los autos a la Alzada para su oportuno tratamiento.

Recibidas las actuaciones, puestos los autos en la oficina para que el apelante exprese agravios y corrido el traslado respectivo a la contraria se llamó al Acuerdo -fs. 233-.

2- La recurrente manifiesta que el juez aquo ha incurrido en arbitrariedad por contener fallas en el razonamiento lógico deductivo,



por haberse apartado del derecho aplicable al caso y del principio de congruencia, vulnerando en consecuencia el derecho a la jurisdicción, debido proceso y derecho de propiedad.

Explica que la acción tiene por objeto el cobro ordinario de pesos por las consecuencias del uso indebido del inmueble, pues la demandada usufructuó el predio de la actora durante el periodo 2013/2015 es decir luego de vencido el contrato de locación, fecha en que se encontraba vigente el nuevo código civil resultando aplicable al caso las normas que regulan el daño resarcible -art. 1737 y siguientes del C.C.-.

Afirma que el sentenciante decide de manera indirecta rechazar la demanda en contra de lo pretendido argumentando un error en la interpretación de los hechos, lo cual no se condice con las circunstancias comprobadas en la causa considerando además que la cuestión debe resolverse por otras vías legales, circunstancias que importan la violación al principio de celeridad y al derecho constitucional de legítima sentencia.

Aclara que la liquidación practicada en autos refiere a los periodos en los cuales la demandada ocupó el inmueble sin abonar suma alguna y a sabiendas del valor mensual del alquiler; que el accionar de la empresa que continuó ocupando el inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato impidiendo que la actora disponga del mismo, importa convalidar actos de enriquecimiento ilícito en su perjuicio.

Por último, y ante el eventual rechazo de lo pretendido, hace reserva de recurrir ante el Máximo Tribunal de la Nación por la vía prevista en el art.14 de la ley 48.

3- Dispuesto el traslado respectivo, responde la parte demandada a fs. 231/232 y alega que la demanda contiene expresiones contradictorias pero que del objeto de la demanda surge cual es el ~~periodo reclamado; que rechazado lo pretendido modifica el argumento~~

Fecha de firma: 26/04/2024

Firmado por: SELVA ANGELICA SPESSOT, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MIRTA GLADIS SOTELO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: CYNTHIA ORTIZ GARCIA DE TERRILE, SECRETARIA DE CAMARA



#27774939#409539984#20240426105559886

Poder Judicial de la Nación

y objeto de la demanda y decide reclamar los daños y perjuicios sufridos supuestamente por la ocupación ilegal o usurpación; que tampoco procedería una acción de daños y/o enriquecimiento sin causa porque se ha probado en autos que la actora ha incumplido la cláusula 17 del contrato que propondría una solución amistosa pero aproximándose el vencimiento del contrato y mientras se mantenía el dialogo de manera imprevista elevó el precio pactado abusándose de su posición. Ratifica su reserva de recurrir ante al Máximo Tribunal de la Nación.

USO OFICIAL

4- Expuestos los agravios de la manera que antecede, corresponde avocarme al análisis de las constancias de autos en función de aquellos, recordando que no existe obligación de tratar todos los argumentos y agravios expresados por las partes, sino solo aquellos que sean pertinentes a los fines de decidir la cuestión planteada. (Fallos: 278:271; 291:390; entre otros).

En esa tarea, adelanto que mi voto será en el sentido de la procedencia del recurso interpuesto por la parte actora.

Que, cabe destacar que en la causa no se encuentra controvertido que las partes celebraron un contrato de locación del inmueble ubicado en la calle Entre Ríos 1.146 de esta ciudad por el período que va desde el 1 de septiembre de 2009 al 1 de noviembre de 2013, fecha en que concluyó el contrato. Tampoco es motivo de controversia que con anterioridad al término del plazo contractual las partes llevaron a cabo negociaciones para renovación del contrato pero sin éxito, y no obstante ello la empresa de telefonía continuó ocupando el inmueble hasta el mes de octubre de 2015. Por lo tanto, y si bien es cierto que en el punto II del escrito de promoción de la demanda la parte actora pretende el cobro de pesos por alquileres impagos, de los hechos narrados por las partes litigantes en el escrito postulatorio, el responde, y de las pruebas ofrecidas y producidas en autos, surge claro que la cuestión sometida a



conocimiento del juzgador es el cobro de pesos por la ocupación indebida del inmueble.

Es decir, que en el caso el reclamo de la parte actora tiene por objeto la reparación por el perjuicio sufrido con motivo de la ocupación del inmueble sin contrato que se extendió por 2 años más posteriores al vencimiento contractual.

Y, teniendo en cuenta que se trata de una obligación resarcitoria que nace de la ocupación indebida, deviene procedente la admisión de los perjuicios por tal indebida retención, debiendo responder los ocupantes por las consecuencias derivadas de la falta de restitución.

Así, en cuanto a la forma de estimación del importe correspondiente a dicha indemnización por la privación del uso y goce del inmueble por la mora en la restitución, el art. 519 del Código Civil de Vélez define a los daños e intereses en las obligaciones que no tienen por objeto sumas de dinero -restitución del inmueble, por ejemplo- como la reparación del valor de la pérdida que haya sufrido y el de la utilidad que haya dejado de percibir el acreedor de la obligación por la inejecución de esta a su debido tiempo. A su vez, el art. 1716 del C.C y C.N. dispone que el incumplimiento de una obligación da lugar a la reparación del daño causado, conforme con las disposiciones de este Código.

En consecuencia, y considerando que la parte demandada mantuvo ocupado el inmueble una vez cumplido el plazo establecido originariamente - 1/09/2009 a 1/11/2013- en el contrato de locación durante un largo periodo de tiempo sin título que lo legitime, corresponde indemnizar al locador por la privación de uso y goce del bien durante el periodo comprendido entre 1/11/2013 y 25/10/2015 en la suma de pesos ocho millones novecientos treinta mil cuatrocientos noventa con ochenta y dos centavos (\$8.930.490,82).

Para arribar al cálculo se tomó como parámetro la suma que se ~~hubiera podido obtener como canon del inmueble de haberse renovado~~

Fecha de firma: 26/04/2024

Firmado por: SELVA ANGELICA SPESSOT, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MIRTA GLADIS SOTELO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: CYNTHIA ORTIZ GARCIA DE TERRILE, SECRETARIA DE CAMARA



#27774939#409539984#20240426105559886

Poder Judicial de la Nación

el contrato y /o podido disponer en tiempo. Y si bien la naturaleza del concepto por el cual se condena no es por el valor del alquiler del inmueble, se emplea esta referencia para el cálculo porque es la que aparece razonable a efectos de determinar el perjuicio actual, teniendo en cuenta que se trata de una obligación de carácter resarcitoria que nace de la ocupación indebida, devengando intereses desde la producción del daño para cada período mensual hasta el dictado de la sentencia conforma a la tasa pasiva que publica diariamente el Banco Central de la República Argentina.

USO OFICIAL

En definitiva, y por los motivos expuestos en los párrafos que preceden corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y en consecuencia revocar la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la demanda promovida y condenando a la parte demandada a abonar al actor en concepto de daños por la ocupación indebida del inmueble objeto de litigio la suma de pesos ocho millones novecientos treinta mil cuatrocientos noventa con ochenta y dos centavos (\$8.930.490,82) actualizada hasta la fecha conforme a la tasa pasiva que publica diariamente el Banco Central de la República Argentina, aplicando la tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde el dictado de la sentencia hasta el efectivo pago.

Revocada como resultará la sentencia de primera instancia, las costas y honorarios deberán adecuarse al pronunciamiento de este Tribunal (art. 279 C.P.C. y C.N.). Los gastos causídicos se imponen en ambas instancias a la demandada vencida -art.68 del C.P.C. y C.N.-

En cuanto a los honorarios, cabe señalar que la regulación se realizará aplicando la normativa arancelaria vigente a la fecha en que se desplegó la tarea –siguiendo el criterio sostenido por la CSJN “Establecimiento Las Marías S.A.C.I.F.A. c/ Misiones, Provincia de s/ Acción Declarativa” (Fallos 321:146; 328:1381; 329:1066, 3148, entre muchos otros), art. 1 de la ley 27423-.



Así, en lo que respecta a la regulación de honorarios de los Dres. José Evaristo López -abogado del actor- y Samuel Nelson Saiach y Carolina Saiach Audero -abogados de Telefónica Móviles Argentina S.A. por la tarea desarrollada en la primera y segunda etapa del proceso - demanda, contestación, etapa probatoria- la determinación de los mismos debe efectuarse de conformidad a las previsiones de los arts.6, 7, 8, 9, 37, 38 y concordantes de la ley de Aranceles Profesionales N° 21.839 y su modif. Ley N° 24.432.

Por lo que teniendo en cuenta la asistencia técnica en el doble carácter, las etapas del proceso en las que intervinieron-art. 37 y 38-, el trámite impreso a la causa art. 6 inc b)-, la duración de la instancia -4 años-, art. 6 inc. d)-, la considerable complejidad de la cuestión -art. 6 inc. b)-, la calidad y diligencia observada en el trabajo efectuado, y extensión de las piezas procesales en relación al objeto concreto -art. 6 inc. c)-, propicio que se fijen en la suma de pesos ciento diecinueve mil noventa y seis (\$119.096) más IVA si correspondiere para el Dr. José Evaristo López -abogado de la actora- y en la suma de ochenta y siete mil trescientos treinta y siete (\$87.337) para los Dres. Samuel Nelson Saiach y Carolina Saiach Audero en forma conjunta más IVA si correspondiere.

En cuanto al trabajo desplegado por los abogados desde la presentación de los alegatos hasta el dictado de la sentencia, corresponde practicar la regulación de honorarios conforme al mecanismo establecido en la Ley 27.423. Para ello, se toma como base regulatoria la tercera parte del monto de la condena actualizado - \$8.930.490,82- que arroja un total de \$2.976.830, 27, se aplica sobre esa suma los porcentajes indicados en la categoría 5 de la escala establecida en el art.21 -15% y 20%- tomando el valor de la UMA al momento del dictado del auto regulatorio debiendo adicionándose el 40% por haber actuado en el doble carácter -art.20-.



Poder Judicial de la Nación

Así, resulta que los honorarios del Dr. José Evaristo López - abogado de la actora- se fijan en la suma de pesos ochocientos treinta y tres mil quinientos doce con treinta y nueve centavos (\$833.512,39) equivalente 18.34 UMA -RSG N°626/2024- más IVA si correspondiere, y en la suma de pesos seiscientos veinticinco mil ciento treinta y cuatro con treinta y seis centavos (\$625.134,36) equivalente a 13.76 UMA -RSG N°626/2024- más IVA si correspondiere. (arts. arts. 1, 2, 15, 16, 19, 20, 21, y 51 de la ley N° 27.423).

Atinente a la labor desarrollada en esta instancia y valorando el doble carácter de la actuación, la tarea de los profesionales en cuanto a su calidad, eficacia, el resultado obtenido; la responsabilidad que de las particularidades del caso pudiera derivarse para los profesionales; la importancia económica que para el interesado revista la cuestión en debate, y la observancia de los principios de economía procesal, deben fijarse en la suma de pesos doscientos ochenta y tres mil trescientos noventa y cuatro con veintidós centavo (\$283.394,21) equivalente a 6.24 UMA -RSG N°626/2024- más IVA si correspondiere para la Dra. Agustina María Serrano Segura -abogada de la parte actora- y en la suma de pesos ciento ochenta y siete mil quinientos cuarenta con treinta y un centavo (\$187.540,31) equivalente 4.13 UMA -RSG N°626/2024- para los Dres. Dres. Samuel Nelson Saiach y Carolina Saiach Audero en forma conjunta más IVA si correspondiere(arts. 1, 2, 15, 16, 19, 20, 21, 30 y 51 de la ley N° 27.423). Así Voto.

A LAS CUESTIONES PLANTEADAS, LA DRA. MIRTA G. SOTELO DE ANDREAU dice: Que adhiere al voto de la vocal preopinante, por compartir sus fundamentos.

En mérito del Acuerdo que antecede SE RESUELVE: 1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y en consecuencia revocar la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la demanda promovida y condenando a la parte demandada a abonar ~~al actor en concepto de daños por la ocupación~~ indebida del inmueble

Fecha de firma: 26/04/2024

Firmado por: SELVA ANGELICA SPESSOT, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MIRTA GLADIS SOTELO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: CYNTHIA ORTIZ GARCIA DE TERRILE, SECRETARIA DE CAMARA



#27774939#409539984#20240426105559886

USO OFICIAL

objeto de litigio la suma de pesos ocho millones novecientos treinta mil cuatrocientos noventa con ochenta y dos centavos (\$8.930.490,82) actualizada hasta la fecha conforme a la tasa pasiva que publica diariamente el Banco Central de la República Argentina, aplicando la tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde el dictado de la sentencia hasta el efectivo pago; 2) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en la instancia de origen durante la primera y segunda etapa del proceso conforme a las previsiones contenidas en la ley N° 21.839 y su modific. ley 24.432, en la suma de pesos ciento diecinueve mil noventa y seis (\$119.096) más IVA si correspondiere para el Dr. José Evaristo López -abogado de la actora- y en la suma de ochenta y siete mil trescientos treinta y siete (\$87.337) para los Dres. Samuel Nelson Saiach y Carolina Saiach Audero en forma conjunta, más IVA si correspondiere (arts. 6, 7, 9, 19, 37 y 38 Ley N° 21.839 y su modific. Ley 24.432); 3) Fijar los honorarios correspondientes a la labor desarrollada en la tercer etapa del proceso de conformidad a lo dispuesto en la ley N° 27.423 en la suma de pesos ochocientos treinta y tres mil quinientos doce con treinta y nueve centavos (\$833.512,39) equivalente 18.34 UMA -RSG N°626/2024- más IVA si correspondiere, y en la suma de pesos seiscientos veinticinco mil ciento treinta y cuatro con treinta y seis centavos (\$625.134,36) equivalente a 13.76 UMA -RSG N°626/2024- más IVA si correspondiere. (arts. arts. 1, 2, 15, 16, 19, 20, 21, y 51 de la ley N° 27.423); 4) Regular los honorarios por la actividad realizada en esta instancia en la suma de pesos doscientos ochenta y tres mil trescientos noventa y cuatro con veintiún centavo (\$283.394,21) equivalente a 6.24 UMA -RSG N°626/2024- mas IVA si correspondiere para la Dra. Agustina María Serrano Segura -abogada de la parte actora- y en la suma de pesos ciento ochenta y siete mil quinientos cuarenta con treinta y un centavo (\$187.540,31) equivalente 4.13 UMA -RSG N°626/2024- para los Dres. Dres. Samuel Nelson Saiach y Carolina Saiach Audero en forma conjunta más IVA si

Fecha de firma: 26/04/2024

Firmado por: SELVA ANGELICA SPESSOT, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MIRTA GLADIS SOTELO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: CYNTHIA ORTIZ GARCIA DE TERRILE, SECRETARIA DE CAMARA



#27774939#409539984#20240426105559886

Poder Judicial de la Nación

correspondiere(arts. 1, 2, 15, 16, 19, 20, 21, 30 y 51 de la ley N° 27.423); 5) Imponer las costas en ambas instancias a la parte demandada vencida -art.279 del C.P.C. y C.N-.

Regístrese, notifíquese, comuníquese al Centro de Información Judicial de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Cf. Acordada 5/19 y concordantes de ese Tribunal), cúmplase con la carga en el sistema Lex 100, y oportunamente devuélvase, sirviendo la presente de atenta nota de envío.

USO OFICIAL

Nota: El Acuerdo que antecede fue suscripto por los Sres. Jueces que constituyen mayoría absoluta del Tribunal (art. 26 del Dto. Ley 1285/58 y art. 109 del RJN) por encontrarse en uso de licencia el Dr. Ramón Luis González.

Secretaría de Cámara, veintiséis de abril de 2024.

Fecha de firma: 26/04/2024

Firmado por: SELVA ANGELICA SPESSOT, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MIRTA GLADIS SOTELO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: CYNTHIA ORTIZ GARCIA DE TERRILE, SECRETARIA DE CAMARA



#27774939#409539984#20240426105559886