



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

HDT

Sentencia Interlocutoria

Causa N° 135137; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°19 - LA PLATA
FEDERICO MARIA FLORENCIA C/ CUYLER MILLER ALEXANDER DOUGLAS Y
OTRO/A S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) (DIGITAL)

La Plata, en la fecha de la firma digital.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1.A. Vienen las presentes actuaciones a efectos de tratar los siguientes recursos de apelación contra al resolutorio de fecha 02/05/2023 en cuanto se expide respecto de las costas del proceso y regula honorarios: a) el interpuesto por el doctor S. -por su propio derecho- el 02/05/2023 (ver providencia consentida del 14/07/2023); b) el deducido por la parte actora el 12/05/2023 -22:46:48 horas-, que resultara fundado en el memorial de agravios del 30/05/2023 y respondido por la fiadora el 16/06/2023; c) el incoado por la doctora B. -por derecho propio- el 12/05/2023 -23:00:58 horas-; d) el articulado por los demandados Cuyler y Juarez el 14/05/2023. Los aludidos medios de impugnación fueron concedidos a través de los proveídos de fechas 04/05/2023 y 13/05/2023, respectivamente.

1.B. En virtud de la devolución provisoria dispuesta por Presidencia de esta Alzada el 11/07/2023, en la instancia de origen con fecha 14/07/2023 se declaró desierto el recurso de apelación esgrimido el 02/05/2023 respecto de las costas, manteniéndose únicamente en torno a los honorarios y, a su vez, como consecuencia de lo anterior, se declaró abstracto el tratamiento de la revocatoria con apelación subsidiaria opuesta por la parte accionante el 11/05/2023, providencia aquella que resultó debidamente notificada de manera automatizada y arriba consentida a esta instancia revisora, razón por la cual no corresponde expedirse en esta Alzada en relación a los aludidos embates (arts. 124, 135, 138, 143, 150,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

155, 272, y conchs., del Código Procesal Civil y Comercial -en adelante, CPCC-; 10, 13, Ac. 4013/21, según Ac. 4039/21, SCBA).

2.A. En muy ajustada síntesis, se agravia la parte actora por entender que en virtud de una errónea aplicación del derecho se concluye resolviendo que no corresponde la imposición de costas a los fiadores.

Recuerda lo normado por el decreto 320/2020 (arts. 3 y 5 puntualmente), y sus prórrogas según decretos 766/20 y 66/21, y sostiene que la jueza de grado omitió considerar que durante la emergencia el art. 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación -en adelante, CCyC- resultaba inaplicable.

Alega que el consentimiento expreso por parte de los fiadores requerido por el artículo 1225 del CCyC no resulta de aplicación conforme a la normativa detallada.

Expresa que una vez finalizadas las prórrogas impuestas por los sucesivos DNU el día 31/03/2021, los locatarios no cumplieron con su obligación de restitución, ello a pesar de los innumerables reclamos a ellos efectuados y a sus garantes, viéndose obligada a iniciar la presente acción el día 10/05/2021 (ver memorial del 30/05/2023).

2.B. El doctor S. apeló los honorarios regulados a su favor por bajos (ver escrito del 02/05/2023 y proveído aludido del 14/07/2023); la doctora B. hizo lo propio respecto de sus estipendios -también por bajos- (ver presentación del 12/05/2023 -23:00:58 horas-); y los demandados a su turno recurrieron aunque por altos (ver trámite del 14/05/2023).

3. En lo que aquí interesa destacar, la señora jueza de la instancia anterior, impuso las costas a los demandados Alexander Douglas Cuyler Miller y Corina Estefania Juárez, y dejó establecido que las obligaciones de los fiadores se extinguieron con el vencimiento originario del contrato de locación el día 30/05/2020, no correspondiendo aplicación de costas a los mismos en los términos del artículo 1225 del CCyC, toda vez



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

que las consecuencias posteriores a la prórroga no pueden ser impuestas al fiador por no haber prestado expreso consentimiento para obligarse a aquélla una vez vencido el plazo del contrato de locación. A su vez, reguló los honorarios por la labor de la doctora A. I. B., patrocinante de la parte actora por su intervención en todo el proceso (primera y segunda etapa), desde su intervención con el escrito de interposición de demanda del 07/05/2021 hasta la conclusión del proceso con la celebración de la audiencia preliminar, en la suma de \$XX equivalentes a XX Jus y, morigeró el mínimo de 7 Jus que establece el art. 22 de la Ley 14.967 (de Honorarios de Abogados y Procuradores de la Provincia de Buenos Aires) y estableció los honorarios del doctor F. G. S., por su intervención del 18/08/2021 como letrado patrocinante de la fiadora N. A. T., únicamente en la primera etapa del proceso, en la suma de \$XX, equivalentes XX Jus, ambos según Ley 14.967, más aportes e IVA en caso de corresponder (ver pronunciamiento del 02/05/2023).

4.A. Tal como fuera referenciado en la resolución puesta en crisis de fecha 02/05/2023, *“Mediante los Decretos de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 320/2020, 766/2020 y 66/2021 emitidos por el Poder Ejecutivo Nacional en razón de la Pandemia Covid-19, el contrato de locación celebrado entre las partes fue sucesivamente prorrogado atento a las adhesiones a aquellas medidas efectuadas por los locatarios, conforme relata la actora en su escrito de demanda”*. Dicha circunstancia arriba enhiesta a esta instancia revisora, pues no ha sido objeto de recurso.

Ahora bien, el decisorio apelado funda en el art. 1225 del CCyC la improcedencia de imponer las costas en cabeza de los fiadores, pues refiere que de la prueba documental incorporada al expediente no se encuentra acreditado el consentimiento expreso de los fiadores a esas prórrogas decretadas y adheridas por los locatarios.

Conforme ello, cabe adelantar que no puede sostenerse válidamente en el caso particular de estos obrados que respecto de los fiadores se deba acreditar dicho consentimiento expreso, pues en los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

términos de los decretos de necesidad y urgencia antes aludidos (números 320/2020, 766/2020 y 66/2021) es que no resulta de aplicación -tal lo que sostiene la actora apelante- la normativa prevista en el art. 1225 del CCyC, ello con fundamento en la pandemia originada por el Covid-19.

En efecto, el art. 3 del Dec. 320/2020, en su primer párrafo establece: *“Prorrógase, hasta el día 30 de septiembre del corriente año, la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles individualizados en el artículo 9°, cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo próximo pasado y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere; y para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de este año”.*

Luego, el art. 5 del mismo Dec. 320/2020, dispone que: *“No resultarán de aplicación, hasta el 30 de septiembre del año en curso o hasta que venza la prórroga opcional prevista en el artículo 3° tercer párrafo, el artículo 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación ni las causales de extinción previstas en los incisos b) y d) del artículo 1596 del Código Civil y Comercial de la Nación”.*

Las normas anteriores resultaron prorrogadas hasta el 31 de marzo de 2021 por imperio de los Decretos números 66/2021 -B.O. 30/01/2021- 766/2020 -B.O. 25/9/2020-.

Se advierte así que la resolución impugnada no se ajusta a los criterios precedentemente explicitados, desde que si bien aplica la normativa de emergencia al contrato de locación objeto de estas actuaciones exige el consentimiento de los fiadores para hacerles extensiva la responsabilidad por las costas, cuando dicha circunstancia se encuentra expresamente superada en los términos de lo normado por el aludido art. 5 del Dec. 320/2020 -y sus prórrogas-.

Asimismo, dable resulta poner de resalto que las



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

medidas en debate, obedecieron a causas de emergencia -de público y notorio conocimiento- que por esa razón afectaron derechos de particulares. Es cierto que el fiador no prestó conformidad con la continuidad de la locación y su condición, pero tampoco lo hizo el locador como dueño de la propiedad y ello surge de las normas de emergencia citadas que limitaron temporariamente sus derechos.

Nótese que en los considerandos del Decreto 320/2020 sostiene, ante la clara afectación de derechos de terceros (locadores, garantes y fiadores), la constitucionalidad de las leyes que suspenden temporaria y razonablemente los efectos de los contratos como de las sentencias firmes siempre que no se altere la sustancia de unos y otras con el fin de proteger el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter físico, económico o de otra índole, haciendo pie para ello en la doctrina legal del nuestro Máximo Tribunal Nacional (CSJN fallo 238:76).

En consecuencia, corresponde revocar en dicho aspecto el pronunciamiento bajo embate (arts. 260, 272, CPCC).

4.B. De consuno con lo anterior, cabe ahora referirse a la contestación esgrimida por la fiadora coaccionada T. con fecha 13/06/2023, donde sostiene que no se han cumplido los requisitos establecidos en el art. 3 del DNU 320/20 para la prórroga del contrato de locación que motivara el presente juicio, pues -tal reiterando los conceptos vertidos al contestar la demanda- [ver escrito del 18/08/2021] asevera que no ha sido adjuntada a la causa (y niega su existencia) la notificación fehaciente contemplada en el tercer párrafo del mencionado art. 3, anterior en 15 días al vencimiento del plazo contractual, circunstancia que implica que la eventual continuación, o prórroga de la locación -que no le consta- ha sido consensuada entre el locatario y la locadora, y no impuesta por la normativa, dado que ante su inexistencia no regía la imposición legal de mantener vigente el contrato.

Sostiene que no habiendo existido la notificación, no le



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

resultan imponibles las consecuencias de la prórroga alegada por la actora, desde que ha sido la locadora ante su inacción o consentimiento expreso la que permitió la continuación de la locación, y no la imposición legal (ver escrito del 13/06/2023).

Ello así, cabe considerar introducida la pretoriamente denominada apelación adhesiva o implícita (SCBA, Ac. 34.286, sent. del 17/09/1985; C. 109.849, sent. del 27/11/2013; entre muchas otras), que este Tribunal aplica de oficio en el caso en que se dé el presupuesto para ello (admitir la procedencia de los planteos impugnativos articulados) al momento de componer positivamente la litis (SCBA, C. 114.178, sent. del 09/10/2013); ello, por aplicación del instituto de la reversión de la jurisdicción (SCBA, Ac. 52.453, sent. del 19/12/1995; Ac. 84.899 sent. del 09/06/2004; entre otras).

En consecuencia, resulta oportuno atender los reclamos que la parte demandada llevó a la instancia anterior y que por su condición de gananciosa no pudo traer a la Alzada (conf. SCBA, causa C 109574, sent. del 12/03/2014) por hallarnos en presencia de la figura que los doctrinantes han dado en llamar "adhesión implícita a la apelación", o "apelación adhesiva " (Barbosa Moreira, José Carlos, "Comentarios ao Processo Civil", Ed. Forense, Brasil, t. IV, p. 334), que ha sido recogida por la Corte Provincial y también por el más alto Órgano de Justicia de la Nación (Fallos: 193:408; 253:463; 256:434 y 260:402; entre otros) ante el silencio del Código adjetivo (conf. SCBA causa citada).

Al respecto, corresponde destacar que la prórroga contemplada por el art. 3 del Dec. 320/2020 viene legalmente impuesta, sin necesidad de opción alguna, a diferencia de lo que sostiene la fiadora apelante. Por el contrario, la posibilidad de opción se da en los supuestos en que los involucrados se aparten de dicha prórroga legal, esto es, que se decida mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o que se prorrogue dicho plazo por un término menor al autorizado en el mentado artículo. Esas son las opciones -y no la disposición genérica- que deben notificarse en forma fehaciente a la parte locadora con antelación suficiente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

En suma, las exigencias del art. 1225 del CCyC respecto del consentimiento de los fiadores no devienen aplicables en el supuesto bajo análisis.

Más aún si se advierte que los propios locatarios, al contestar demanda con fecha 22/09/2021, se allanaron a la pretensión deducida por la actora de manera incondicional, oportuna y real, arribando así indiscutida la referida prórroga legalmente impuesta en virtud de la normativa de emergencia dictada a consecuencia de la pandemia del Covid-19, resultando -por ende- indistinto que la fiadora haya sido notificada o no de la invocada prórroga legal, por no devenir tal anoticiamiento un requisito exigible a los fines la vigencia de los términos del Dec. 320/2020.

Estas circunstancias refuerzan la solución adoptada precedentemente, correspondiendo pues hacer extensiva la imposición de las costas a los fiadores (arts. 260, 272, CPCC).

5. Las costas de Alzada cabe sean impuestas en el orden causado conforme la forma de resolver ante la vigencia del especial marco de emergencia que emerge de este resolutorio (arts. 68 segundo párrafo, 69 del CPCC).

6. Por último, con respecto a las apelaciones de honorarios -tanto por altos como por bajos- interpuestas en los escritos de fechas 02/05/2023, 12/05/2023 y 14/05/2023, cabe indicar liminarmente que por encima de lo que las normas parecen decir literalmente, es propio de los jueces interpretarlas indagando lo que ellas dicen jurídicamente, debiendo entenderse que un principio de buena hermenéutica consiste en procurar la armonía de las diversas disposiciones que integran el ordenamiento jurídico desde que el significado de las leyes no puede establecerse sólo por el análisis de un precepto aislado, sino que ha de estarse en todo momento al del contexto que ellos componen, respetando el espíritu y la intención del legislador que, generalmente, se traduce a través de ciertos principios direccionales (SCBA, Ac. 67395 RSD 180-17, sent. del 20/09/2017).

Asimismo, de conformidad a lo dispuesto por el artículo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

1255 del CCyC, el juez puede fijar equitativamente la retribución si la aplicación del honorario mínimo previsto en la ley arancelaria ocasionara una evidente e injustificada desproporción entre el trabajo efectivamente cumplido y la retribución que de acuerdo a aquellas normas arancelarias habría de corresponder por la importancia económica del litigio (cfr. SCBA., causas Q. 75064, "Pallasa", resol. del 6/11/2019; Q. 75.121, "Gallina", A. 74.011, "Cifuentes", Q. 74.919, "Gallina", resols. de 11/12/2019 y B. 59.440, "Gorg", resol. de 15/04/2020).

Consecuentemente, deberá estarse a lo que a continuación se decide (arts. 260, 272, CPCC; 31, 54, 57 y concs., ley 14967).

POR ELLO, se revoca la resolución apelada de fecha 02/05/2023, en cuanto fuera materia de recurso y agravios, y se deja establecido que las costas del proceso serán soportadas no sólo por los demandados locatarios Alexander Douglas Cuyler Miller y Corina Estefanía Juárez, sino también por los fiadores coaccionados N. A. T., D. O. J. y F. M. V. (nótese que la codemandada C. E. J. reviste según contrato de locación y escrito de demanda el doble carácter de locataria y garante). Las costas de Alzada se imponen en el orden causado conforme la forma de resolver ante la vigencia del especial marco de emergencia que emerge de este resolutorio (arts. 68 segundo párrafo, 69 del CPCC). A su vez, atento a la importancia del asunto, mérito y eficacia de las tareas desarrolladas -conjungado ello con el valor económico de este proceso- se fijan los honorarios de la **doctora A. I. B.** (T.47, F.462, CALP) -letrada patrocinante de la parte actora- en **XX Jus** y los del **doctor F. G. S.** (T.46, F.335, CALP) -letrado patrocinante de la fiadora- en **XX Jus**, modificándose así el decisorio del 02/05/2023. Por la labor realizada antes esta Alzada, se establecen los estipendios de la **doctora A. I. B.** -ver tarea del 30/05/2023- en **XX Jus** -a la fecha del presente- y los del **doctor F. G. S.** -ver tarea del 13/06/2023- en **XX Jus** -a la fecha del presente- (arts. 1, 2, 10, 15, 16, 21, 28, 31, 40 y concs. ley 14.967), con más el aporte legal ley 10.268. **REGÍSTRESE.**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA, y a los fiadores coaccionados D. O. J. y F. M. V., por ministerio de la ley en los términos del proveído del 09/11/2021 -nótese que la coaccionada C. E. J. se presentó a contestar demanda y constituyó domicilio procesal- (arts. 40, 41, 133, CPCC; 11 inc. "a", Ac. 4013/21 y modif. cit. SCBA). DEVUÉLVASE.

DR. LEANDRO A. BANEGAS
JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS
PRESIDENTE

(art. 36 ley 5827)

Se transcriben a continuación las disposiciones del artículo 54 ley 14.967.

ARTÍCULO 54 LEY 14.967:

"Las providencias que regulen honorarios deberán ser notificadas personalmente, por cédula a sus beneficiarios, al mandante o patrocinado y al condenado en costas, si lo hubiere. Asimismo, será válida la notificación de la regulación de honorarios efectuada por cualquier otro medio fehaciente, a costa del interesado.

Los honorarios a cargo del mandante o patrocinado quedarán firmes a su respecto si la notificación se hubiere practicado en su domicilio real y a la contraparte en su domicilio constituido.

Habiendo cesado el patrocinio o apoderamiento y constituido el ex cliente nuevo domicilio, la notificación de honorarios a éste podrá ser efectuada en este último domicilio.

En todos los casos, bajo pena de nulidad, en el instrumento de notificación que se utilice para ello, deberá transcribirse este artículo.

Los honorarios regulados por trabajos judiciales deberán abonarse dentro de los diez (10) días de haber quedado firme el auto regulatorio.

Los honorarios por trabajos extrajudiciales se abonarán dentro de los diez (10) días de intimado su pago, cuando sean exigibles.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Operada la mora, el profesional podrá optar por:

- a) reclamar los honorarios expresados en la unidad arancelaria Jus prevista en esta ley, con más un interés del 12% anual.
- b) reclamar los honorarios regulados convertidos al momento de la mora en moneda de curso legal, con más el interés previsto en el artículo 552 del Código Civil y Comercial de la Nación".

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 07/12/2023 07:41:41 - BANEGAS Leandro Adrian -
JUEZ

Funcionario Firmante: 07/12/2023 08:26:01 - HANKOVITS Francisco Agustín
- JUEZ

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA
PLATA**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE RESOLUCIONES el 07/12/2023 08:36:40 hs.
bajo el número RR-645-2023 por TARANTO HUGO DAMIAN.
Registrado en REGISTRO DE REGULACIONES DE HONORARIOS el
07/12/2023 08:36:43 hs. bajo el número RH-305-2023 por TARANTO HUGO
DAMIAN.