



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION
AS

Causa N° 135984; Juz. N° 27
**KAMENA S.A. C/ PODER JUDICIAL MINISTERIO PUBLICO S/
DESLAJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)**

Sala III

En la ciudad de La Plata, a los doce días del mes de marzo del año 2024, reunidos en acuerdo ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Tercera, doctores Andrés Antonio Soto y Laura Marta Larumbe, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: **"KAMENA S.A. C/ PODER JUDICIAL MINISTERIO PUBLICO S/
DESLAJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)"**, (causa nº 135984), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando de ella que debía votar en primer término el doctor [Soto](#).

**LA EXCMA. CAMARA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES
CUESTIONES:**

1ra. ¿Es justo el apelado decisorio dictado el día 11 de septiembre del año 2023?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA, EL DOCTOR SOTO DIJO:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION

I. Mediante el apelado decisorio, el señor Juez de Primera Instancia admitió la demanda de desalojo por vencimiento del plazo contractual, promovida por Kamena S.A. contra el Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires-Jurisdicción Ministerio Público- y/o subinquilinos y/o demás ocupantes respecto del inmueble sito en la calle Sarratea n° 61 de la ciudad de Pilar, Provincia de Buenos Aires. Condenó a restituir la tenencia del referido inmueble dentro del plazo de diez días. Impuso las costas a la parte demandada vencida y reguló los honorarios del abogado de la parte actora.

II. La sentencia fue apelada por la parte demandada, quien expresó agravios el día 13 de noviembre, con respuesta del día 22 de noviembre, ambas del año ya transcurrido.

III. En síntesis que se expresa, señaló el Fisco de la Provincia de Buenos Aires que vigente la ley 15.394, que dispone que el plazo para el cumplimiento de las sentencias en juicios contra la Provincia de Buenos Aires, será de 60 días debiendo tomarse en cuenta las posibilidades materiales de cumplimiento, sea a los fines de conceder una prórroga, de justificar una demora y/o de eximir de responsabilidades, es evidente que el traslado y puesta en funcionamiento de las dependencias del Ministerio Público del Departamento Judicial de San Isidro que funcionan en el inmueble de autos, implica una tarea delicada que insume con notoria evidencia un lapso mucho mayor al breve plazo de 10 días contemplado en la sentencia en crisis.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

Refiere sobre algunas diligencias imprescindibles a cumplimentar para realizar la mudanza.

En su respuesta, la parte apelada controvierte los argumentos vertidos expresando que se ha consentido la sentencia dictada, salvo en lo relativo al plazo de cumplimiento.

Afirma que la norma citada por la contraria es aplicable únicamente a las causas contencioso administrativas, por lo que no aplica al caso.

Sostiene que la contraria omite que mucho antes que terminar el contrato de locación, en el año 2019, la locataria fue notificada de que no continuaría con la locación y solicitó que al vencimiento, el 11/01/2020 devolviera el inmueble.

Acompaña una nota periodística que da cuenta del comienzo de la mudanza y afirma que recientemente se produjo el traslado de mobiliario en vehículos privados y camión de mudanza.

IV. Abordando la tarea revisora, y dando las debidas razones del caso (arts. 168, Constitución Provincial y 3, Código Civil y Comercial), se destaca en el caso en juzgamiento que la materia sustancial decidida arriba firme a esta instancia apelatoria. Vale decir que está fuera de debate la obligación del Ministerio Público y/o subinquilinos y/o demás ocupantes de reintegrar a la parte accionante apelada la tenencia del inmueble de la calle Sarratea n° 61 de la ciudad de Pilar.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION

La controversia se reduce al plazo en que debe darse cumplimiento a la sentencia, invocando para ello la recurrente el artículo 70 de la ley 15.394, esto es de 60 días hábiles (arts, 34, inc. 4°, 163, inc. 6° y 260, C. Proc.).

V. Para justificar la decisión que se propondrá, es relevante exponer el contexto en el que se desarrolló la relación contractual agotada, y en tal sentido el Juez Villata ha señalado que "...de conformidad con lo que se desprende del mentado instrumento -continuación de un vínculo que se remonta a varios periodos atrás-, con fecha 04/05/2.018 se celebró contrato entre la firma actora y el Poder Judicial -Jurisdicción Ministerio Público- de la Provincia de Buenos Aires, en virtud del cual la primera cedió en locación el inmueble sito en la calle Sarratea n° 61 de la ciudad de Pilar, Provincia de Buenos Aires, con destino al funcionamiento de dependencias judiciales; pactándose el plazo de vigencia de la locación por el término de 24 meses a partir del día 12 de enero de 2.018 (...) el plazo de la locación expiró el día 11 de enero de 2.020, sin que a esa fecha la tenencia del inmueble alquilado fuese restituida a la locadora; circunstancia ésta que ha sido reonocida expresamente en el responde de la demanda (...) frente al reclamo efectuado por la sociedad locadora y ante el reconocimiento formulado por parte de la demandada, quien asume que se halla pendiente la restitución de la tenencia del inmueble materia del juicio, deviene ilegítima la ocupación que aún ostenta respecto del mentado inmueble. Ergo, la acción deducida debe prosperar...".



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION

VI. La norma invocada por el apelante (art. 70 de la Ley), que en lo pertinente establece "En los juicios contra el Estado Provincial, Municipal o entes descentralizados, el plazo para el cumplimiento de las sentencias de condena que se dicten en su contra, será de sesenta (60) días...", debe inscribirse dentro de un doble orden de circunstancias: **i)** desde el año 2020 el plazo locativo ha expirado, de manera que la previsión de la necesidad de hallar otro inmueble ya pudo razonablemente haber sido cumplimentada; **ii)** La sentencia que ordena el desalojo fue dictada el día 11 de septiembre del año 2023, por lo que al tiempo de la emisión de este voto transcurrió con holgura el plazo de 60 días hábiles exigidos por la norma invocada por el apelante.

Tales condiciones llevan a considerar que la admisión de la postura del recurrente, por vía de una aplicación rigorista y mecánica de la norma, podría consumar un supuesto de abuso de derecho, extremo que el orden jurídico repele.

Se ha dicho en tal sentido que la consagración del abuso del derecho en el Título Preliminar del Código Civil y Comercial (art. 10), es de gran relevancia en virtud de que la norma incorporada goza de una proyección integral sobre el ordenamiento jurídico, al revestir el carácter de criterio de interpretación de trascendencia para decidir la legalidad de relaciones y situaciones jurídicas. Vale decir que es un principio general que se aplica al ejercicio de todos los derechos, con independencia la existencia de una



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION

regla que defina el supuesto de hecho puntual susceptible de generar un ejercicio abusivo (Ricardo Luis Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", ed. Rubinzal Culzoni, T. I, págs. 57/65 año 2014).

En efecto, señala el segundo párrafo del artículo 10 aludido que "La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

Y el tercer párrafo se impone al juez "ordenar lo necesario para evitar los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva".

Como se anticipó, no obstante que el plazo de ejecución de la sentencia de desalojo debió haber sido estipulado en 60 días hábiles, la modificación -en este momento-, de la decisión que en tal sentido se persigue conduciría a tergiversar el beneficio que el término legal asistía a la parte demandada, en virtud del tiempo transcurrido desde que la sentencia fue dictada, y desde un piso de marcha donde la recta conducta debida por el Ministerio Público era conocida desde finales del año 2019, cuando le fue comunicada la voluntad del locador de no renovar el contrato, conforme admite la parte recurrente al contestar la demanda (art. 354, C. Proc.).

Se observa entonces que una decisión aquiescente permitiría que el ejercicio de la pretensión recursiva atraviese el límite que se ha querido conferir a la potestad temporal del cumplimiento de la sentencia.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION

En esa dirección también se ha dicho que "...las potestades reconocidas por el sistema jurídico pueden ejercerse en la medida que no generen una finalidad diferente a la que se tuvo en miras. O en otros términos lo que genera el ordenamiento es que la voluntad encaminada a producir ciertos efectos jurídicos sea permitida en tanto la teleología del acto sea coherente con la teleología de la norma. La nueva norma otorga a los derechos objetivos, que sirven como "forma de la materia" del derecho subjetivo un límite, la finalidad que se ha querido reconocer en ese derecho. Su desvío permite privar de eficacia a la norma aun cuando no se haya producido una violación al sistema normativo, más si a los principios sobre los que descansa. Es decir el ejercicio de un derecho subjetivo reconoce un límite que es el ejercicio según su finalidad " (Iannello, Pablo A. "El concepto de abuso del derecho en el Código Civil y Comercial". LA LEY 03/03/2017, 03/03/2017, 1 - LA LEY 2017-A, 1189).

Consecuentemente, y por las razones que se exponen a lo largo de este voto, si mi opinión es compartida por la distinguida colega, corresponde confirmar la sentencia apelada (art. 266, C. Proc.).

Voto por la AFIRMATIVA.

Por los mismos fundamentos la doctora Larumbe votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA, EL DOCTOR SOTO DIJO:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION

Logrado el necesario acuerdo de opiniones al votar y decidir la cuestión que antecede, corresponde: I) Confirmar el apelado decisorio dictado el 11 de septiembre del año 2023. II) Imponer las costas de la alzada a la apelante vencida (arts. 68 y 69, C. Proc.). III) Vuelvan los autos al Acuerdo para tratar la regulación de honorarios.

ASI LO VOTO.

En un todo de acuerdo la doctora Larumbe adhirió al voto que antecede, con lo que se dio por terminado el acuerdo dictándose por el tribunal la siguiente:

S E N T E N C I A

La Plata, 12 de marzo del año 2024.

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:

Que en el precedente Acuerdo ha quedado establecido que el decisorio dictado el día 11 de septiembre del año 2023 es justo. (arts. 168, 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.; 68, 69, 155, 260, 266, 330, 354, 676 del Código Procesal Civil y Comercial; 3, 10 del Código Civil y Comercial; doctrina y jurisprudencia citada).

POR ELLO: corresponde: I) Confirmar el apelado decisorio dictado el 11 de septiembre del año 2023. II) Imponer las costas de la alzada a la apelante vencida. III) Vuelvan los autos al Acuerdo para tratar la regulación de honorarios. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION

ANDRES A. SOTO
JUEZ

. LAURA M. LARUMBE
JUEZ

20219883006@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR
CESCUTTI@FEPBA.GOV.AR
GOMEZ@FEPBA.GOV.AR
PROCLEMER@FEPBA.GOV.AR

REFERENCIAS:

Domicilio Electrónico: 20219883006@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: CESCUTTI@FEPBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: GOMEZ@FEPBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: PROCLEMER@FEPBA.GOV.AR

Funcionario Firmante: 12/03/2024 06:05:51 - LARUMBE Laura Marta - JUEZ

Funcionario Firmante: 12/03/2024 06:32:03 - SOTO Andres Antonio - JUEZ

Funcionario Firmante: 12/03/2024 09:12:03 - SALVIOLI Alejandra -
SECRETARIO DE CÁMARA



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION



249300215027629178

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

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 12/03/2024 10:31:44 hs.
bajo el número RS-52-2024 por SALVIOLI ALEJANDRA.