

## Accion De Desalojo Despido Encargado De Edificio Consorcio De Copropietarios Retencion Indebida

### JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo. Despido. Encargado de edificio. Consorcio de copropietarios. Retención indebida

Se hace lugar a la acción de desalojo promovida por el consorcio de propietarios actor contra el ex encargado del edificio despedido. Para así- decidir, se dijo que las eventuales deudas que pueda tener el consorcio con el trabajador no generan derecho a retención alguna sobre la vivienda, porque no tienen su origen en la referida cosa retenida, sino, eventualmente, en el contrato laboral que vinculó a las partes. Por otro lado, se rechazó la indemnización por daños y perjuicios originados en la retención indebida, pues el actor no acreditó el daño.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 21 dí-as del mes de MARZO de 2.018, reunida la Sala Primera de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, para dictar sentencia en la causa del epí-grafe, y de acuerdo al correspondiente sorteo, se procede a votar en el siguiente orden: La Doctora Marí-a Cecilia Hockl dijo: I. La sentencia de fs. 82/84 ha sido apelada por el consorcio actor a fs. 86/89 y por el trabajador demandado a fs. 91/96. El Dr. Castro Nevares apela sus honorarios a fs.85. II. El consorcio de copropietarios demandante se queja porque no se admitió el reclamo de un resarcimiento por los perjuicios derivados de la imposibilidad de disponer de la vivienda de su propiedad, ocupada por quien fuera el encargado del edificio, con posterioridad a su despido. El demandado apela porque se declaró la causa de "puro derecho», señalando que ambas partes ofrecieron prueba, que este litigio tiene dos objetos -el desalojo y la pretensión de pago de una indemnización-, por lo que sostiene que no se verifican los recaudos que prevén los arts.146 y 147 de la LO para disponer el lanzamiento del inmueble que habita junto a su familia. Apela los honorarios regulados a la representación letrada del consorcio, por estimarlos altos y porque no se determinó el valor del litigio a los fines regulatorios. III. En primer lugar corresponde puntualizar que el actor se desempeñó en calidad de encargado permanente con vivienda, a las órdenes del consorcio accionante, desde el 1º de diciembre de 2002 hasta el despido directo dispuesto por el consorcio el 30 de abril de 2015. Este aspecto de los agravios de la parte actora encuentran una respuesta adecuada en los fundamentos y conclusiones del dictamen del Sr. Fiscal General Adjunto ante esta Cámara (fs.107/vta.), al que me remito, en razón de brevedad. La resolución de fs.77 luce atinada, toda vez que se verifican los presupuestos de la pretensión interpuesta por el consorcio en cuanto se refiere a la desocupación de la vivienda asignada. Está fuera de discusión el carácter en virtud del cual el Sr. Ramí-rez habita el inmueble -su calidad de encargado- y la extinción del contrato de trabajo que uní-a a las partes y en función de la cual gozaba de esa vivienda. Las circunstancias que rodearon la desvinculación de las partes son ajenas tanto al presente litigio como al eje de la pretensión aquí- articulada, que es el desalojo de la vivienda. Pongo de relieve que el suministro de la vivienda, por parte del consorcio, es una obligación tí-picamente accesoria que se extingue al hacerlo la obligación contractual en la que se fundamenta (arts. 523 y 525 del Código Civil, actuales arts. 856 y 857 del Código Civil y Comercial de la Nación). Como tuvo oportunidad de explicitar esta Sala, "[l]as eventuales deudas que pueda tener el consorcio con la trabajadora no generan derecho a retención alguna sobre la vivienda, porque no tienen su origen en la referida cosa retenida, sino eventualmente, en el contrato laboral que vinculó a las partes...» (CNAT Sala I, SD 83059 del 28/9/05, "Consorcio de Propietarios Edif. Chacabuco 1305/1301 c/ Deheza, Gabriela s/ desalojo»; en el mismo sentido, Sala VII, Sent. Def. N° 39.605 del 28/09/2006, in re "Consorcio de Propietarios del Edificio Juan B. Justo 8.555/57 c/Etchegaray, Gustavo Héctor s/desalojo»). El art. 3939 del Código Civil, vigente a la época de la rescisión contractual que da origen a la petición del consorcio, exige que la deuda tenga su origen en la misma cosa retenida, extremo que no se verifica en el presente. Este concepto se mantiene incólume en el art.2587 del Código Civil y Comercial de la Nación. La argumentación relativa a la petición de pago de una indemnización por parte del consorcio -tema al que seguidamente me referiré- no altera la conclusión expuesta en punto a que la cuestión esencial es de puro derecho y no requiere prueba alguna, ante los reconocimientos de ambas partes a los que aludiera en el primer párrafo de este acápite. Propongo, pues, confirmar lo resuelto en origen respecto del desalojo de la vivienda. IV. El consorcio actor apela la sentencia en cuanto desestimó su pretensión de pago de una reparación por el perjuicio que, alega, derivarí-a de la imposibilidad de disponer de la vivienda que constituye "una parte de su propiedad...» (fs.87vta.). A fs.88 -segundo párrafo- del memorial recursivo, ejemplifica aquello que -estima- hubiera podido realizar de haber gozado de la posesión de ese inmueble, mas ello no fue planteado en la demanda. En efecto, en el escrito constitutivo, este tema fue introducido a fs. 16vta. segundo párrafo, en el que se requirió una "[i]ndemnización o canon locativo por la ilegít-ima ocupación de dicha unidad por parte de Ramí-rez, a ser devengada desde el 04.06.15 y hasta la fecha de la efectiva entrega... al consorcio». No se esbozó, pues, parámetro alguno de cuantificación que estimare la reparación que reclama. Asimismo, esta Sala indicó, en el precedente citado en el acápite anterior, que no es usual que un

consorcio alquile la vivienda destinada al encargado (en idéntico sentido, Sala IX, Sent. Def. N° 13.523 del 21/7/2006 in re "Consortio de Propietarios Enrique Martínez 1911/13 c/Vigna, Sergio s/desalojo»). Además, para examinar la viabilidad de la pretensión resarcitoria que introdujera la parte actora, es preciso que el daño haya sido demostrado, ya que como indica el art.1067 del entonces vigente Código Civil (actualmente previsto en el art.1716 del CCCN), el daño constituye un elemento esencial para activar la responsabilidad del sujeto a quien se señala como autor de un obrar antijurídico. La resolución que declaró la causa de "puro derecho» no fue objetada por el consorcio actor, por lo que ningún elemento demostrativo del daño cuyo resarcimiento se pretende ha sido arrojado al presente. Propongo, por todo lo anterior, desestimar esta apelación. V. El demandado apela los honorarios regulados a la representación letrada del consorcio por estimarlos altos, y el letrado los apela por reducidos. La parte demandada expresa que no se habría determinado el valor del litigio a los fines regulatorios. Nos encontramos ante un juicio de monto indeterminado, en el que como señalara en el considerando anterior el daño reclamado y no acreditado no fue cuantificado. No se han arrojado elementos que permitan la aplicación del art.26 de la ley 21.839, vigente al momento de los trabajos llevados a cabo por el profesional interviniente. Por ello tendré especialmente en cuenta las labores desarrolladas por la representación letrada del consorcio demandante y la reiterada jurisprudencia del Alto Tribunal, que desde antiguo ha sostenido que "[a]parte del monto del juicio, existen en el Arancel de Honorarios un conjunto de pautas generales -naturaleza y complejidad del asunto, resultado obtenido, mérito de la labor, extensión y eficacia de los trabajos, escalas, mínimos, etc.- que constituyen la guía permanente para lograr honorarios justos y razonables, de modo que la validez constitucional de las regulaciones no dependen exclusivamente del monto reclamado o de las escalas pertinentes...» (cfr. CSJN, 10/11/1983, LL 1984-B-13). La estimación del monto del proceso a los efectos regulatorios, debe ser apreciada por el Tribunal en cada caso en particular, procurando conservar la ratio legis que orienta la referencia legal a dicha cuantía, el grado de responsabilidad profesional por los intereses en juego y el mérito de la labor desempeñada. Así- las cosas, estimo adecuados los honorarios regulados en la anterior instancia. VI. En definitiva, de prosperar mi voto, correspondería: 1) Confirmar la sentencia en todo cuanto fuera materia de apelación y agravios; 2) Declarar las costas de Alzada a cargo del demandado vencido (art.68, CPCCN); 3) Regular los honorarios por la actuación en esta instancia, para la representación y patrocinio del consorcio y del demandado, en el .% respectivamente, de lo que les corresponda percibir por sus trabajos en la anterior instancia (art.38, LO; leyes 21.839 y 24.432). Miguel Ángel Pirolo dijo: Que adhiere a las conclusiones del voto que antecede, por análogos fundamentos. A mérito de lo que resulta del precedente acuerdo, SE RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia en todo cuanto fuera materia de apelación y agravios; 2) Declarar las costas de Alzada a cargo del demandado vencido (art.68, CPCCN); 3) Regular los honorarios por la actuación en esta instancia, para la representación y patrocinio del consorcio y del demandado, en el .% respectivamente, de lo que les corresponda percibir por sus trabajos en la anterior instancia (art.38, LO; leyes 21.839 y 24.432); Hágase saber a las partes que, de conformidad con lo establecido en las Acordadas Nro. 11/14 de fecha 29/04/14 y Nro. 3/15 de fecha 19/2/2015 de la CSJN, deberán adjuntar copias digitalizadas de las presentaciones que efectúen, bajo apercibimiento de tenerlas por no presentadas. Regístrese, notifíquese, oportunamente comuníquese (art.4°, Acordada CSJN N° 15/13) y devuélvase. Fecha de firma: 21/03/2018 Firmado por: MARIA CECILIA HOCKL, JUEZA DE CAMARA Correlaciones: Código Civil y Comercial de la Nación. Art. 2587 Consortio de Propietarios del Edificio Senillosa 31/33/37/39 c/S., R. G. s/consignación - Cám. Nac. Trab. -Sala I - 27/12/2013 - Cita digital IUSJU213946D Consortio de Propietarios del Edificio Valentín Gómez 2884/2886 c/Pirani, Enrique Fabio s/desalojo - Cám. Nac. Trab. - Sala I - 22/12/2008 - Cita digital IUSJU024753C 025267E