En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los 18 días del mes de junio del año dos mil ocho, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Nélida Susana Melero y Dra. Graciela Mercedes García Blanco, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"F., A. D. V. c/ G., L. A. y otra s/ SUMARIO", expte. nro. 16.728/08,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 1162/05), y atento el resultado del sorteo establecido en el art. 268 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 248), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, Dra. Nélida Susana Melero y Dra. Graciela Mercedes García Blanco.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 219/225vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Sra. Jueza de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

Llegan las presentes actuaciones a la Alzada en apelación (fs. 227) de la sentencia de fs 219/225vta. que rechaza la demanda interpuesta por A. D. V. F. contra L. A. G. y S. P. S., impone las costas a la actora vencida y regula los honorarios.

A fs. 236/239 se agrega la expresión de agravios.

Enumera los agravios, así en el primero destaca que, como surge de la demanda y de la carta documento, el incumplimiento del Sr G. no podía ser

suplido con la autorización de la letrada de la actora, sino que debía permitir el ingreso del profesional nombrado por la compradora a su domicilio, objeto del contrato, para confeccionar los planos exigidos por el código de edificación, y estos planos de relevamiento debían ser firmados por el Sr. G., único requisito para obtener el título de propiedad y así transferir el dominio y posesión del inmueble a la compradora.

En el segundo agravio agrega que ha cumplido con la parte del contrato e, insiste en cuanto lo relevante es la negativa a permitir ingresar al lote, y por ello se vio truncado su derecho de continuar con las gestiones para obtener el título de propiedad.

Tercer agravio: Se refiere al silencio a que aludiera el sentenciante, argumentando la quejosa, que nunca guardó silencio y que el fundamento de la demanda fue que se supliera la voluntad del demandado autorizando a la actora a realizar los trámites pertinentes para obtener el título, es decir ordenar a los demandados a ingresar a un profesional al lote para tomar las pertinentes mediciones y confeccionar los planos.

Cuarto agravio: se dirige a la expresión del a-quo al decir que el bien no ostentaba el status jurídico de libre disponibilidad, alegando que lo tenía, si el vendedor permitía realizar las mediciones. Señala que la transferencia sería de tracto sucesivo y así se había pactado entre las partes.

Quinto agravio: Se relaciona con lo argumentado por el juez respecto a que su parte abandonó el expediente, abandono que no existió, pues el expediente se encontraba en el Colegio de Escribanos para escriturar, lo que G. no hizo, reiterando la falta

de autorización para ingresar al predio, que le impidió realizar gestión alguna ante la falta de voluntad de G. .

Sexto agravio: se refiere a la consideración del sentenciante en cuanto a las contradicciones de hecho y de derecho en que incurrió la quejosa. Alega que ha dado cumplimiento a la ley de fondo (art. 1198 CC), al intentar realizar el contrato pactado.

Séptimo agravio: embate contra la decisión del a-quo sobre que la acción es inviable, ya que entiende que al haber adquirido un lote municipal, sin deuda al momento del boleto de compraventa, faltando los planos para obtener el título, y el compromiso de cumplir con los requisitos municipales, haber abonado dos mil pesos, encontrándose imposibilitado de resolver dicho contrato por la negativa de los vendedores de devolver la seña, ni continuar con el mismo, no existía otra opción que recurrir a la vía legal.

Octavo agravio: Las costas son motivo de queja, refiriéndose a la negligencia del actor en la producción de las pruebas, al monto del proceso y al incumplimiento de las obligaciones procesales.

Noveno agravio: El reproche se suscita al no decir el a-quo qué sucederá con la seña pagada de $2000. Recuerda que dicha suma debería ser devuelta a la actora por el demandado, con más los intereses que considere pertinente hasta su total y efectiva cancelación, tomando como base la tasa activa para operaciones de documentos a 30 días que publica el B. D. C. SA.

En la expresión de agravios debe concretarse puntualmente cuáles son los agravios que

causa la sentencia cuya revisión se solicita, y en el caso de autos, se limita a sostener su presentación en la negativa del demandado al ingreso del ingeniero civil al domicilio, para poder confeccionar los planos exigidos por el código de edificación, sólo basta leer los agravios que titula, uno, dos, tres y cinco.

No ha realizado una crítica concreta y razonada del fallo, y advierto que se ha limitado a una presentación, donde disiente, sin hacerse cargo de rebatir los fundamentos del a-quo, lo que revela la insuficiencia del intento.

De allí que opino que el recurso deberá ser desestimado, toda vez que la presentación del quejoso no satisface las exigencias rituales, que exigen un estudio detenido del pronunciamiento que se pretende revertir, aportándose elementos y demostrando en esta instancia las equivocaciones de las deducciones, inducciones y resultado al que arriba el sentenciante.

Por todo ello, y no habiendo cumplido el apelante con la exigencia el art. 265 del CPCCCh, la sanción del art. 266 del código citado deviene correcta.

No obstante y ante la manda del art. 266 del CPCCCh, he de señalar cuáles son las motivaciones esenciales del pronunciamiento que no han sido suficientemente rebatidas. Y para ello he de hacer una síntesis de las pretensiones y las pruebas arrimadas.

Surge de la demanda interpuesta que la Sra. A. D. V. F. solicita, por las razones que alega, autorización para realizar los trámites pertinentes para obtener el título de propiedad del inmueble identificado como Lote “x”, Manzana xx, del Barrio

General Mosconi, partida inmobiliaria N° xxx.

Acompaña Boleto de Compraventa de donde surge, entre lo que interesa, en la cláusula cuarta que el vendedor se compromete a firmar toda la documentación necesaria a efectos que la compradora tome real posesión del inmueble objeto de este contrato para lo cual toda notificación será válida; en la cláusula quinta, el vendedor declara no hallarse inhibido para disponer de su bien y en la sexta se consigna que la presente venta se realiza sujeta a autorización de la MCR, según expte N° 4974-G-1993 y se agrega en la séptima que para el caso que dicho Municipio no aprobara la venta del inmueble, el vendedor se compromete a reintegrar a la compradora la seña entregada en este acto según lo determina el Código de Comercio, seña que recibió según consta en la cláusula segunda, por la suma de $2000.

Y me he permitido hacer referencia puntualmente a las cláusulas, toda vez que la quejosa no rebate ninguna consideración y fundamento de la sentencia relacionadas con el contrato, contradiciendo con su actitud sus propios actos.

Conocía la actora, más allá de lo que firmó, que la vendedora no tenía la libre disponibilidad del bien, ya que toda la operación estaba sujeta a que la Municipalidad de Comodoro Rivadavia autorizara la venta.

Tampoco descalificó lo sostenido por el sentenciante con relación al incumplimiento de la letrada apoderada de la actora, de la omisión de realizar los trámites ante el municipio, para lograr el cometido, más cuando se ha probado que el Sr G. otorgó autorización para ello y, sin que nada lo justificara, según se desprende del expte N° 4974/93, solicitó la

suspensión de todo trámite.

Y se observa que más allá de no determinar cuáles eran las exigencias debidas, el municipio realizó actuaciones y surge de las mismas que el Sr. G., no registraba deuda inmobiliaria, tasa de higiene urbana y había cancelado el precio de venta del terreno.

Situación que ha tenido en cuenta la sentencia, y que ninguna queja con fundamento acercó la actora, pues como se advierte de las fechas del boleto de compraventa, de la autorización del vendedor y del pedido de suspensión de trámite pasaron apenas días, impidiendo que la Municipalidad diera respuesta.

La agraviada reitera en los siete agravios, el mismo argumento: el no haber permitido el demandado ingresar a la vivienda, cuando no sólo no consta que lo haya requerido, sin perjuicio del informe de la MCR a fs 117 con relación al plano de la vivienda, pues ello era necesario para que G. obtuviera el título de propiedad.

La expresión de agravios, reitero, no cumple con las exigencias del art. 265 del C.Pr. y es por ello que la sentencia devino firme.

No es factible en esta instancia ocuparse de aquellas peticiones no formuladas en la demanda, ello por imponérselo la expresa norma del art. 277 del CPCCh, pues como ya se sabe, la primera limitación impuesta a las potestades del tribunal de alzada viene dada por la relación procesal trabada. Juegan en ello liminares principios que hacen, desde un extremo, al derecho de defensa en juicio y la igualdad de las partes, evitando sorpresas causídicas y efectivizando el orden en la tramitación de los procesos; del otro, a la esencia misma del régimen de

la doble instancia, porque en el sistema escriturario la apelación no configura un nuevo juicio que posibilite a las partes que incorporen nuevas pretensiones y oposiciones.

Asimismo, la apelación no constituye un nuevo juicio y la demanda tuvo como objeto que el sentenciante "supla la voluntad del demandado autorizando a la actora a realizar los trámites pertinentes hasta la obtención del título de propiedad a su nombre".

Las costas de esta instancia se imponen al apelante actor vencido.

A fin de regular los honorarios que los difiero para el momento del acuerdo, tendré presente la labor profesional, el resultado obtenido, la posibilidad que las pretensiones prosperen y demás pautas de los artículos 6 y 14 de la ley de aranceles.

A la segunda cuestión la Sra Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo que:

1) Declara desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 227 y confirma la sentencia de fs 219/225vta.

2) Impone las costas a la apelante vencida y difiere la regulación de los honorarios para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Considerando que, a tenor de la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut es innecesaria la repetición de los argumentos formulados por las partes en cada uno de los votos de esta Alzada, por lo cual, a fin de evitar reiteraciones estériles que afectan los principios de celeridad y concentración procesal y resultando de

quien abre el recurso la síntesis suficiente del caso traído a decisión, a ella me remito.

I.A.) A fs. 236/239 expresa agravios la parte apelante actora, los que fueran contestados por la demandada a fs. 244/245vta.

Después de un exhaustivo análisis de los términos en que fue planteada la apelación por parte de la actora (fs. 236/239) y considerando que es pacífica la doctrina y jurisprudencia versada en la materia que: "La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. Lo concreto se refiere a lo preciso, indicado, determinado -debe decirse cuál es el agravio-. Lo razonado indica los fundamentos, las bases, las sustentaciones -debe exponerse por qué se configura el agravio-. Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a-quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (conf. Morello-Sosa-Berizonce, en "Códigos Procesales de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", t.III, pág. 351; Cám.Nac.Civ., Sala A, 14-2-80, L.L. 1980, v.D., p.180; ídem. Sala B, 13-6-78, Der. v.80, p.378, entre otros);

que como resultado de la meritación efectuada sobre el contenido de los agravios expresados por la recurrente se advierte que los mismos se limitan a consideraciones genéricas, impugnaciones subjetivas y simples afirmaciones dogmáticas, sin el necesario desarrollo argumental que demostrara la pertinencia de lo aseverado, no ingresando a un análisis integral de los presupuestos jurídicos y de hecho; que, conforme emerge de los fundamentos de hecho y de derecho efectuado por el a-quo en el considerando 7mo. y 8vo (fs. 220/225), éste ha analizado en forma integral las testimoniales, informativas, instrumentales y documentales obrantes en autos, siendo insuficientes los argumentos expuestos por la agraviada, atento que no ha fundado ni siquiera en referencias parciales, ni mucho menos ha efectuado la individualización concreta necesaria para enervar la decisión del a-quo que critica. Ello es así, ya que, conscientes del relativo valor que en ciertos supuestos debe asignárseles a las pruebas que traducen cumplimientos de carácter formal por parte de la actora, la búsqueda de la verdad se reviste de mayor dificultad y el análisis de cada uno de los elementos de juicio aislados y conglobados, son insuficientes para acreditar lo alegado en su conteste.

Por último, he de precisar que es criterio de la suscripta a partir de los autos caratulados: “R., M. A. c/ M., E. s/ Sumario (Daños y Perjuicios)", (expte. Nro. 10.805/98, sent. Def. nro. 52 del 14/12/99), que la elección de la prueba es facultad privativa del juzgador, quien puede seleccionar aquellas que estime relevantes y decidirse por una, descartando otras que considere inconducentes o inoperantes por ser suficiente a tal efecto que haga referencia a las que han servido más decididamente a la

conclusión, lo cual no supone ni permite afirmar que no hayan sido computadas; no violando las leyes que rigen la valoración probatoria la preferencia del juez por unas pruebas respecto de las otras, con lo cual el fallo puede apoyarse en determinados testimonios e informativas, o sea pruebas corroborantes de las que estos resulten y presunciones con prescindencia de otras pruebas (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1977, v.I, p. 344), más aún cuando se advierte que el sentenciante en el considerando 8vo. (fs. 221vta./225) ha efectuado un pormenorizado análisis del contrato de compraventa y sus cláusulas, celebrado por las partes y los efectos que de los mismos derivaron.

A mayor abundamiento, se ha de precisar que es aplicación al presente escrito recursivo el criterio doctrinario y jurisprudencial que, desde larga data, determina que la expresión de agravios sirve para delimitar las atribuciones de la alzada en el conocimiento del recurso, en correlación con el postulado de congruencia (art. 34 inc. 4to. C.P.C.C.Ch.), desde que las causas deben decidirse "secundum allegata et probata". En consecuencia, no puede modificarse, en las quejas ante la alzada, lo que se afirma en la demanda o contestación, ya que de acuerdo con la coordinación de los arts. 265, 271 –última parte– y 277 –primera parte– del ordenamiento procesal, el agravio no es un apartarse de lo invocado por las partes en sus acciones o respuestas, sino precisamente la afirmación de ello y el consiguiente razonamiento –si cupiere– de lo injusto de la decisión recurrida (conf. Morello – Sosa – Berizonce en “Códigos Procesales de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación”, t.III, págs. 353/354; Cám. Nac. Esp.Civ. y Com., sala I, 18/06/79, BCNEC y C., 674, núm. 9792: ídem. Sala II,

08/06/84, DJ 1984, v.7, p.219).

Sobre el piso de marcha precedentemente expuesto, se ha de subrayar, asimismo, que el ámbito de los tribunales de Alzada se encuentra en primer lugar limitado por el contenido de las cuestiones propuestas a la decisión del juez de primera instancia, siendo inadmisible la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueran objeto de debate en la instancia originaria, derivando dicha limitación del principio dispositivo, que confiere a los justiciables el señorío de la voluntad de fijar los límites del objeto litigioso, y excluye que los tribunales de justicia se pronuncien sobre cuestiones que no hayan sido planteadas oportunamente por las partes.

Si se admitiese que en la Alzada pudieran tratarse capítulos no esgrimidos en primera instancias, o fundados en hechos no articulados en ella (como lo pretende la apelante en su agravio nro. 9 –fs. 238/vta.), importaría alterar los términos en que quedó trabada la litis, con menoscabo del derecho de defensa y violación de una expresa prohibición legal (conf. aut. cit., ob. cit., tomo cit. pág. 413/414; arg. crit. Cám. Nac. Esp. Civ. y com., Sala II, 08/06/84, DJ 1984, v.7, p.219; Cám. Nac. Civ., Sala C, 12/05/83, La Ley 1984, v. A, p. 489, 36.542-S).

Son todas estas las razones por las cuales corresponde aplicar el art. 266 del CPCCCh y declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la apelante actora (fs.236/239) y confirmar la sentencia de fs. 219/225vta. en este sentido.

I.B) En virtud de lo decidido en el presente voto, las costas de esta instancia son impuestas en a la actora apelante vencida (art. 68 del CPCCh). Se difiere la regulación de los honorarios de

los profesionales intervinientes para el momento del acuerdo, donde serán regulados teniendo en cuenta la temática planteada, la labor desarrollada y el éxito obtenido, conforme lo prescripto por los arts. 6, 7, 14, 47 ccdtes. del Dto. Ley Pcial nro. 2200 y su modificatoria Ley Pcial nro. 4335.

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria de la vocal preopinante Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y considerar que esta parte del voto no está comprendida en la manda constitucional del art. 169, a la misma me adhiero.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 271 y 272 del CPCCCh (reforma ley 4550 del 23/12/99), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. García Blanco no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto a fs 227 y confirmar la sentencia de fs. 219/225vta.

2) Imponer las costas a la apelante vencida, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. J. L. B. en la suma de PESOS MIL QUINIENTOS ($1.500) y de la Dra. A. A. de T. en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO ($875).

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARTA SUSANA REYNOSO de ROBERTS - Presidente
NÉLIDA SUSANA MELERO - Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. 15 DEL AÑO 2008
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"