En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de abril del año dos mil nueve, reunida en Acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Silvia N. Alonso de Ariet y asistencia de los señores Jueces de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca y Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"D. B., M. I. c/ C., R. E. y A., N. G. s/ DESALOJO", expte. nro. 123/08,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 2153/07), y atento el resultado del sorteo establecido en el art. 268 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 111), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Silvia N. Alonso de Ariet, Dr. Julio Antonio Alexandre y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 86/90? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. Silvia N. Alonso de Ariet dijo:

1. El fallo apelado y los agravios.

La sentencia de primera instancia –fs. 86/90- hizo lugar a la demanda de desalojo, impuso las costas al demandado y reguló los honorarios profesionales.

La demandada apeló a fs. 91, el recurso fue concedido a fs. 43 y fundado a fs. 96; la actora contestó los agravios a fs. 107/108.

La recurrente sostiene que la decisión le genera agravio, primero, porque adolece de una

absoluta nulidad. En tal marco, señala que el juez de grado consideró innecesaria la prueba ofrecida por su parte mediante providencia simple fechada el día 23 de septiembre de 2008 y ordenó dictar sentencia sin más trámite.

Mediante el segundo agravio impugna la valoración que del contrato celebrado entre las partes ha efectuado el juez, manifestando que "se atiene solamente a la letra del contrato, lo cual es consecuencia de haber omitido las probanzas ofrecidas por las partes... En tal sentido, previo a resolver, el juez debió hacer lugar a las pruebas ofrecidas a los efectos de poder evaluar, en presencia de todos los elementos, la conducta contractual y procesal de los litigantes, y de esa forma establecer el verdadero espíritu del contrato" (sic) –fs. 105 vta.-. Pide, finalmente, la revocación del fallo.

2. Tratamiento de los agravios.

El primer agravio no puede prosperar porque el recurso de apelación no es la vía procesal idónea para la subsanación del pretendido defecto de trámite en el rechazo de la prueba.

Sabido es que los vicios de procedimiento anteriores a la sentencia definitiva deben ser atacados por la vía del incidente de nulidad conforme reiteradamente lo ha decidido este Tribunal en consonancia con la jurisprudencia nacional unánime. En tanto que los errores de procedimiento de la sentencia se impugnan por la vía del recurso de apelación que comprende el de nulidad por defecto de sentencia.

Por estos motivos se rechaza el primer agravio.

El segundo agravio no alcanza a

constituir una crítica concreta y razonada en los términos que prevé la ley ritual. En efecto, el juez de grado rechazó la defensa previo análisis puntual de la defensa opuesta al progreso de la acción; ello tanto desde el punto de vista sustancial, como formal.

En relación con la cuestión de fondo, expresamente sostuvo que el crédito en el que la demandada fundó el pedido de compensación no revestía la calidad de liquidez y exigibilidad que constituyen los presupuestos necesarios para que sea viable la compensación.

Luego, precisó que por tratarse de créditos de distintos origen, la reconvención era la vía procesal adecuada para el planteo de la compensación porque resultaba necesaria una condena a fin de definir su monto y la obligación de pago a cargo del locador.

Ninguno de estos argumentos medulares fueron refutados en la expresión de agravios, ergo han adquirido firmeza.

Huelga recordar que el concepto de crítica “concreta” y "razonada", contenido en el artículo 265 del CPCCCh, constituye una carga técnica: deben precisarse, parte por parte, los errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al fallo recurrido, especificándose con toda exactitud los fundamentos de las objeciones, sin que las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general reúnan los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación.

En el presente, el recurrente sólo manifiesta su disenso en forma confusa; con base en hipótesis sin concreta refutación de las bases fácticas y jurídicas del pronunciamiento. Se pretenden enervar

las conclusiones de hecho y derecho contenidas en las sentencias -cuando aquellas han sido justificadas lógicamente en los antecedentes de la causa- mediante aseveraciones genéricas que sólo constituyen discrepancias carentes de profundidad.

Por todo lo expuesto, no prospera este agravio y, en consecuencia, corresponde el rechazo del recurso de apelación.

3. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se impondrán a la demandada vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCCCh). Los honorarios se regularán de conformidad con las pautas generales previstas por el artículo 6 de la ley arancelaria y la aplicación específica de la escala contenida en el artículo 14 del mismo ordenamiento. En función de ello, propongo que los mismos sean fijados a favor del Dr. J. E. A. en la suma de pesos cuatrocientos cincuenta y a favor de la Dra. M. E. F. V. R. en la suma de pesos trescientos, en ambos supuestos con más el impuesto al valor agregado (IVA) si correspondiere.

A la segunda cuestión la Dra. S. N. A. D. A. dijo:

1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 91 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia de fs. 86/90, en todas sus partes.

2°) Costas de esta instancia a la demandada vencida. Regular los honorarios de la Alzada a favor del Dr. J. E. A. en la suma de pesos cuatrocientos cincuenta y a favor de la Dra. M. E. F. V. R. en la suma de pesos trescientos, en ambos casos con más el impuesto al valor agregado si

correspondiere.

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que llegan a la alzada estos autos en razón de la apelación articulada por la demandada en contra de la sentencia que acoge el desalojo por la causal de falta de pago, desestimando las defensas opuestas y con expresa condena en costas a la vencida de fs. 86/90, a tenor del informe de fs. 105/105vta., siendo contestado a fs. 107/108.

Que quien me ha precedido en el sorteo afronta la procedencia formal del recurso interpuesto y da cuenta en breve reseña del contenido de la queja, lo que evita su mera reiteración.

Tras un detenido estudio de los elementos obrantes en la causa dentro de los límites jurisdiccionales que impone la recurrente (arts. 265 y 277 CPr.), vale recordar que nuestro más Alto Tribunal Federal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sola aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CS, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre muchos).

Así, resulta inaudible la alegación sobre nulidades procesales tardíamente invocadas; para tales casos vale aquello de que la admisibilidad del recurso de nulidad se circunscribe a las impugnaciones de los vicios procesales que pudieran afectar alguna resolución judicial en sí misma, quedando excluidas de su ámbito aquellas irregularidades que adolezcan los actos procesales que precedieron a su pronunciamiento (ver v.gr. CNCiv., sala H, mayo 12-998.-Caligaris, Liliana F. c. Ares, Hugo A. y otros, Rev. LA LEY del 8/9/98, pág. 5, fallo 97.799 y sus citas).

Que la recurrente pretende insistir en su planteo defensivo, ignorando los términos y las cláusulas contractuales a las que se obligó libremente, elige la vía inadecuada –tal como claramente le señala el a quo- desconociendo las particularidades procesales del desalojo por la causal invocada, pero en lo esencial se le indica puntualmente en el fallo la imposibilidad de compensar su presunto crédito sin las exigencias previstas en la normativa de derecho común que habilita su viabilidad (conf. arts. 818, 819 y concs.) sin que tales motivaciones hayan sido motivo de la crítica esperada y prevista por el art. 265 CPr., y tan solo se advierte la disidencia subjetiva con lo decidido en consecuencia la queja se diluye en la mera insatisfacción y debe ser desestimada tal como lo propone mi colega preopinante.

En línea con tal propuesta para el caso concreto, y en casos análogos nuestra doctrina y jurisprudencia de modo uniforme sostiene que la crítica razonada no se sustituye con la mera discrepancia con lo decidido, sin crítica ni fundamentación, sino que implica el estudio de los razonamientos del juzgador demostrando las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (ver v.gr. Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y concordado", ed. Astrea 1993, t. 1, p. 941).

Por lo expuesto, además de coincidir con el rechazo del recurso y en consecuencia mantener firme el fallo impugnado en todo cuanto fue materia de agravios, se le deben imponer las costas de la alzada y diferir la regulación de honorarios al momento del acuerdo, en el que se tendrán presentes las pautas arancelarias de las leyes 2200 y 4335.

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Habiendo concordado con la propuesta de la Dra. S. A. D. A., reitero su fórmula decisoria.

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 el Dr. Nahuelanca no emite su voto.

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

SENTENCIA:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 91 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia de fs. 86/90, en todas sus partes.

2) Costas de esta instancia a la demandada vencida. Regular los honorarios de la Alzada a favor del Dr. J. E. A. en la suma de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA ($450) y a favor de la Dra. M. E. F. V. R. en la suma de PESOS TRESCIENTOS ($300), en ambos casos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2009
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"