--- En la ciudad de Trelew, a los 28 días de noviembre del año dos mil ocho, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“G., A. M. c/ P. G. E. S.R.L. s/ desalojo” (Expte: 22767 – Año 2008)**, venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente el recurso de apelación interpuesto por la parte demanda?, SEGUNDA: En su caso: ¿es justa la sentencia apelada? y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 157.----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:---------- Vienen estos actuados a conocimiento de la alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en autos (fs. 127), en contra del fallo definitivo dictado en autos (fs. 122/124 y vta.), por la cual se hace lugar a la demanda por desalojo entablada por la Sra. A. M. G., en contra de la sociedad que gira en el comercio bajo la denominación de “P. G. E. S.R.L.” y demás ocupantes del inmueble sito en calle X-** de Trelew, condenando a dicha demandada a que, en el plazo que se fija, conjuntamente con las personas y cosas que de ella dependa, desaloje el mencionado inmueble bajo apercibimiento de desahucio, con costas a su cargo.---------- A fs. 139/140 y vta., luce agregado el escrito de expresión de agravios.---------- Ordenado su traslado a la contraria (fs. 141), éste es evacuado por escrito obrante a fs. 153/154.---------- A fs. 142/143, se encuentra glosada la S.I.C. N° 116/2008, de este tribunal por la cual se rechaza el replanteo de prueba efectuado por la parte demandada apelante.------- A fs. 150, se encuentra glosada la S.I.C. N° 127/2008 de este tribunal por la cual se admite la incorporación de la instrumental obrante a fs. 134/135, ordenándose, en cambio, el desglose de la documental acompañada y que se agregara a fs. 136/138 para su posterior devolución.---------- I.- La parte demandada impugnante declama en modo interrogativo cómo se puede creer que recién el 10 de enero de 2006 se osara acordar que el contrato de locación había vencido, circunstancia tan lejana, en virtud de la cual reclama la entrega del inmueble alquilado el 31 de enero de

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

2006. Sostiene que se debe ser demasiado ingenuo para diferir la versión tras el transcurso de casi 5 años de olvido y sin requerimiento alguno en tan largo lapso, máxime si la propietaria del local comercial siguió percibiendo rigurosamente el precio del alquiler, corregido y aumentado, hasta febrero del 2006, sin protestar ni hacer reserva de derecho alguno. Destaca la inactividad de la locadora desde principio del año 2001 a principios de 2006. Postula que el fallo que cuestiona puntillosamente contiene gruesos errores en su desarrollo discursivo puesto que las motivaciones y fundamentos asentados en la legislación civil vigente serían acertadas, creíbles y racionales si la propietaria hubiese dejado transcurrir escasos meses sin requerir al inquilino la desocupación del inmueble, toda vez que no hay tácita reconducción del contrato de locación por la mera percepción de los alquileres. Indica que escasos meses no equivalen a 5 años de tolerancia, sin chistar, lo cual evidencia que existieron renovaciones verbales del prístino contrato, lo cual venía sucediendo –dice- desde 1983 alternados con contratos por escrito, en vida de don C. G., quien cumplió siempre con su palabra empeñada sin requerir contratos escritos y firmados las más de las veces. Refiere que no puede decirse “sofísticamente” (sic) que el art. 1 de la ley 23.091 no prevé convenio verbal alguno, por cuanto dispone todo lo contrario, por lo menos hasta el 2006, el que dispone “cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución”. Esta era la norma que regía la relación entre locadora y locatario cuando aquella le remitió la peregrina carta documento N° 715930386 del día 10 de enero de 2006, por la que lo intimaba al desalojo por el contrato vencido al 20 de abril de 2001, y mediante el cual le otorgaba graciosamente 20 días para entregarle el local alquilado. Aludiendo a la vigencia de la ley 23.091 que rige el contrato suscripto entre las partes y a las actuaciones administrativas labradas en sede del Tribunal de Faltas municipal, refiere con cita del art. 1494 del Código Civil y doctrina vinculada a que el contrato de locación se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, señalando que por ello es consensual pudiendo entonces ser otorgado por instrumento público, privado o verbalmente e, incluso, por correspondencia. El requisito del principio de ejecución en este tipo de contrato consensual, ha sido el pago puntual de los alquileres hasta con aumento también pactado, desde el 20 de abril de 2001 al mes de febrero de 2006, fecha en que la locadora se negó a recibirlos a raíz de intenciones ya reveladas –manifiesta- en la tortuosa vía administrativa para desalojar a su parte que siempre

cumplió con sus obligaciones factuales. Postula que otro grueso fallo de la sentencia que ataca estriba en que se desconoce el principio de congruencia prescripto en el art. 34 inc. 4to. del Código Procesal Civil y Comercial, en consonancia con el art. 163 inc. 6to. de ese Código, toda vez que también se funda el desalojo en el vencimiento durante este prolongado proceso del lazo del último contrato de locación verbal, según la postura de su parte, apoyada –insiste- en el art. 1° de la ley 23.091, se invoca una nueva causal de desalojo ajena a la demanda y al litigio en sí. Asegura que por esta causal de desalojo la actora debió haber iniciado un nuevo juicio, con posterioridad a éste, por cuanto la Sra. Juez a quo no debió procesalmente argüir ni basarse en lo que un tal J. O. R. piense en lo tocante a esta cuestión, máxime si la locadora había requerido y obtenido con anterioridad el aumento del precio del alquiler en un 45%, hasta que se le ocurrió a la locadora –dice- elevarlo a $ 3.500 a fines del año 2005 siendo que el último alquiler ascendió a $ 900. Asevera que con el desalojo decretado se premia injustamente la voracidad y codicia de la contraparte lo cual surge de los montos de los alquileres pactados y de la pretensión de cuadruplicar los $ 900 fijados de común acuerdo. Indica que nada se dice en el fallo que se cuestiona de la primitiva y original acción administración que ideó la actora para desalojarlo por medio del Juez de faltas de la Municipalidad de Trelew, como surge de las cartas documentos cursadas por su parte, en respuestas a las injurias y las que –califica- son descabelladas pretensiones de la locadora, negando en ellas toda validez de la vía administrativa para desalojarme. Rememora que hasta la amenazó con denunciarlo penalmente si no le entregaba el local, circunstancia que demuestra no solo totalmente la ignorancia del Derecho Penal, sino también el desconocimiento en todo sentido de la jurisdicción exclusiva de los jueces para dirimir controversias factuales. Refiere a que la alzada municipal puso punto final a la mala intervención del juez de faltas en la controversia, por su absoluta falta de competencia en la cuestión, mediante resolución N° 1002/08 del 8 de febrero de 2008 que acompaña como prueba, en cuyos considerandos se expone con toda claridad la jurisdicción y competencia del Poder Judicial, exclusiva y absoluta cuando se trata de conflicto jurídico entre los contratantes. Finalmente, expone, la inacción de la actora ha sido casi de 5 años, lo cual afirma que es un hecho comprobado por la documentación de ambas partes, hecho positivo del cual se

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

infiere necesariamente que el prístino contrato de alquiler de 1983 fue renovado constantemente en forma verbal y algunas veces por escrito entre locador y locataria, renovaciones también ejecutadas consensualmente por la actual locataria. No se diga entonces, concluye, que su parte no probó el contrato verbal por cuanto la prueba indiciaria es concluyente e inequívoca.----------

---------- Al responder los agravios vertidos por la locataria apelante la parte actora expone que se insiste en cuestiones ya planteadas en la instancia anterior, reiterando conceptos ya vertidos y que fueran objeto de concreto análisis y rechazo en la sentencia. Efectúa cita jurisprudencial a la que remito. Al mismo resultado lleva el análisis del recurso si lo confrontamos con los argumentos de la sentencia impugnada. Se advierte, dice, que una gran cantidad de fundamentos del fallo no han sido objeto de una adecuada crítica y otros ni siquiera han sido mencionados en el recurso. Previa nueva cita jurisprudencial relativa a la deserción del recurso por falta de agravios, expone que el demandado apelante al contestar la demanda relató confusamente una situación de hecho que poco lo amparaba. Intentó cobijarse en una falsa prórroga contractual verbal cuyo término se extinguió hace más de un año, colocándolo en una situación de no retorno y a la vez demostrativa de su sinrazón. Indica que al expresar agravios se olvida de los fundamentos expuestos al trabar la litis, en forma confusa y con citas desatinadas, sin criticar el razonamiento de la sentencia y sus fundamentos.----------

-------- II.- En los límites demarcados por los argumentos impugnaticios reseñados ingresaré al tratamiento de los mismos.----------

---------- En primer lugar estimo extremadamente útil rememorar el marco fáctico con el que se trabara la presente litis.----------

---------- La actora, Sra. **G.**, introdujo como pretensión el desalojo del inmueble sito en calle X..** de Trelew, *“...en virtud de la causal de contrato vencido...”*. Luego en el capítulo de los hechos referencia cual es el contrato de locación que denuncia como de plazo de vigencia vencido, vencimiento que se remonta al 20/04/2001 (vide: escrito de demanda, punto II y III, 1er. apart. –fs. 15 y vta.-).---------- El socio gerente de la sociedad demandada “P. G. E. S.R.L.”, Sr. A. J. B., contesta la demanda y previa negativa genérica, niega que el plazo del contrato de locación esté vencido, que hubiera reconocido expresamente la extinción del plazo contractual, que esté realizando

una retención indebida del local comercial que alquila y que el art. 1° de la ley 23.091 requiera exclusivamente el contrato de locación escrito. Luego en el punto III titulado “contrato de locación nulo en cuanto al plazo de duración” reconoce expresamente el contrato acompañado por la actora y la autenticidad de las cartas documentos glosadas en la demanda. A continuación en el capítulo IV alude al contrato verbal y su validez en materia de locaciones de inmuebles con cita doctrinal de apoyo indicando que por imperio del art. 1ro. de la ley 23.091 *“...el contrato verbal tiene prórroga hasta el 19 de Abril de 2007, si se toma el plazo ilegal del contrato escrito, cuya copia se agrega en esta acción. O hasta un año más, si se cumple con la voluntad de ley de orden público.”*(sic).---------- Esto es, en lo principal del objeto pretendido en demanda, cual es obtener la restitución del inmueble arrendado por haberse operado el vencimiento de vigencia del contrato de locación, la cuestión transitó por determinar si tal vencimiento había operado y, para ello, establecer si se había acreditado una prórroga o la concreción de nuevos contratos de locación –tal como lo afirmara la demandada mediante acuerdo verbal-.---------- La Sra. Juez a quo respecto a tales puntos de controversia y que son los dirimentes para resolver el presente conflicto tal como lo advirtiera al comienzo del desarrollo argumental posterior, fijó posición expresando: A) que el plazo mínimo de vigencia del contrato de locación de inmuebles destinado al comercio se rige por la Ley de locaciones urbanas, de lo cual indica el contrato celebrado el 19 de abril de 1999 se encuentra vencido. B) Que respecto a la prórroga o la celebración de nuevos vínculos locativos deben ser probados por quien sostiene su existencia. C) Que la permanencia del locatario en el uso y goce de la cosa arrendada solo se trata de la continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos, no pudiéndose interpretar que el pago de los alquileres –aún cuando el monto varíe- sean principio de ejecución de un nuevo contrato. Ello con apoyo en lo dispuesto por el art. 1.622 del Código Civil. D) Que la demandada no probó la celebración verbal de la prórroga ni de la celebración de un nuevo contrato con fecha de vencimiento el 19 de abril del año 2007. Finalmente, a título de mayor abundamiento refirió a la formalidad por escrito exigida por el art. 1° de la ley 23.091. Señaló con igual finalidad, que la fecha de vencimiento de la prórroga verbal alegada por la

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

demandada (19/04/2007), a la fecha del dictado de la sentencia (07/04/2008) también se había cumplido. Para esto último se apoya en citas doctrinales en tal sentido.---------- Me he ocupado en realizar esta reseña de las posiciones adoptadas por las partes en litigio y de lo pertinente del eje argumental sobre el cual apoyara la juzgadora lo decidido sobre tales puntos controversiales, a fin de poner en claro que del contraste entre lo argüido ahora al intentar sostener el recurso no se alcanza a superar el recaudo de mínima suficiencia técnica que es indispensable para permitir a este tribunal de alzada ejercer su facultad revisora.---------- Es que, por caso, resulta francamente indiferente por ausencia de relevancia alguna para decidir la presente causa, al menos desde el punto de vista jurídico, la que considero resulta ser una mera declamación, la cual consiste en la interrogación de cómo se explica que no hubiera desde el vencimiento del plazo pactado por el contrato de locación suscripto el 19/04/1999 ningún reclamo de restitución del inmueble por parte de la locadora hasta el 10/01/2006. Ello así, toda vez que basta para remitir a lo dispuesto expresamente por el art. 1622 del Código Civil y su doctrina, norma ésta que, por otro lado, fue admitido por el recurrente ha sido correctamente citada como de aplicación al supuesto (vide: escrito de expresión de agravio, fs. 139 “in fine”).---------- Asimismo, debe advertirse que en el marco legal de mentas no solo es acertada –como insisto lo admite el recurrente- sino que no se encuentra supeditada en su aplicación a ninguna condición ni de término para el ejercicio del requerimiento de restitución del inmueble locado operado el vencimiento del plazo acordado de vigencia del contrato respectivo. Esto es, ninguna reserva de derecho debía efectuar la locadora del contrato vencido puesto que a partir de tal vencimiento y a pesar de la continuación de la locación en los mismos términos, se encontraba expedita la posibilidad de requerir válidamente la restitución del inmueble locado en cualquier momento. Es de destacar en tal sentido la diferencia que existe entre la prórroga del contrato de locación respecto a su continuación. La prórroga configura un instituto propio de los contratos de tracto sucesivo e importa un nuevo acuerdo de voluntades, normalmente adoptado antes del vencimiento del plazo, mediante el cual se modifica un elemento estructural del contrato, cual es, su plazo de vigencia extendiéndolo por el nuevo término que se pacte. En cambio, la continuación del contrato prevista en el art. 1.622 del Código

Civil, no exige nueva declaración negocial, sino que precisamente surge del silencio. Es decir, parte de un supuesto diametralmente distinto: no hay acuerdo alguno entre las partes; es la ley que dispone que la locación continúe en los mismos términos (Conf. CSJ de Mendoza, sala 1ra., 17-8-95, J.A. 1996-II-437).---------- En resumen, es indiferente el lapso de tiempo que transcurriera a partir del vencimiento del contrato y el requerimiento de restitución del inmueble para que se aplique sin cortapisas el mentado art. 1.622 del Código Civil.---------- En relación a la concertación verbal de una prórroga o de un nuevo contrato de locación y que la juzgadora, con toda corrección atribuyó su carga de probarlo a la parte demandada, se impone efectuar la siguiente precisión sobre un aspecto que parece encontrarse confundido en el planteo impugnaticio en relación al carácter consensual del contrato de locación. Claro e indudable es que los contratos de locación de cosas son consensuales tal como explícitamente lo establece el art. 1.494 del Código Civil en porción que se considera no modificada por la ley especial de locaciones urbanas (art. 1° de la Ley 23.091). Ello se explica del siguiente modo: el contrato de locación de cosas es consensual, por lo que queda concluido por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de cumplimiento de formalidad alguna. La forma escrita prevista en el citado art. 1° de la ley 23.091, solo es exigida a los fines de su prueba (Conf. Hernández, Carlos y Frustagli, Sandra, en “Código Civil comentado. Doctrina, jurisprudencia, bibliografía”, Ed. Rubinzal Culzoni, Ricardo Lorenzetti (dir.), T. 1, comentario al art. 1.494, págs. 437 y sgtes., n° 3; id. Loizaga, “El contrato de locación, su instrumentación en la ley 23.091”, E.D., 112-888; id. Trigo Represas, “Primeras aproximaciones a la nueva ley de locaciones urbanas”, L.L., 1984-D-1092).---------- Y, sin bien es cierto que aseverada la existencia de tal consentimiento éste debe ser acreditado a través de datos que impliquen que existió principio de ejecución del mismo, la prueba que se aporte se debe dirigir a demostrar actos o hechos de los que inequívocamente se desprenda la voluntad de las partes de concertar un nuevo contrato y, también, de asumir obligaciones connaturales a este tipo contractual, esto es, uso y goce de la cosa , lo cual en la especie no está controvertido, y el pago de un arriendo. Empero, siempre en relación a un

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

presupuesto previo, que existió un nuevo acuerdo de voluntades de concertar un contrato de locación. Ahora bien, pongo de resalto, en relación a ello que la ocupación de la cosa por sí sola no es suficiente, como tampoco lo es el pago de un canon distinto al originariamente pactado por cuanto en este último supuesto solo cabe glosar que se trata solo de la contraprestación derivada del uso y goce de la cosa en el que se continúa, como derivativa de la continuación del contrato anterior cuyo plazo ya se encuentra vencido y en tanto su cuantía en más fue realizada y aceptada por las partes no implica *"per se"* un nuevo contrato (Conf.: Salgado, Alí Joaquín, en "Locación, comodato y desalojo", Ed. La Rocca, ed. año 1991, págs. 197/198; id. Pita, Enrique M., "Continuación y prórroga de la locación", E.D., 125-797; id. Peralta Mariscal, Leopoldo L, "Continuación del contrato de locación con plazo vencido", L.L. 2000-C-187).---------- ---------- Desde otra óptica, también es de subrayar que todas las argumentaciones que vertiera la juzgadora del anterior grado al solo título *"obiter dictum"* en tanto que no constituye las razones centrales sobre las cuales apoya el sentido del veredicto admisorio de la pretensión de desalojo no pueden dar contenido a un agravio. Es por tal vía que la alusión que efectuara la juzgadora en relación al hecho sucedido durante el trámite del proceso, consistente en que aún en la posición más favorable a la parte demandada, y que antes tuvo como locataria de un contrato ya vencido, el plazo de vencimiento del susodicho contrato verbal, que ubicara ocurriría el día 19/04/2007, este ya habría sobrevenido, ninguna incidencia tiene ni tampoco provee de material de crítica alguno que atender en esta instancia revisora.---------- ---------- Ello así, habida cuenta que, manejando del método lógico de supresión de premisas no se altera el juicio que sustenta el veredicto al que se arribara en el fallo apelado. Nótese en tal dirección, que aún cuando no se hubieran efectuado tales consideraciones ninguna incidencia o menoscabo se produce al real fundamento dirimente por el cual se admite la pretensión de desalojo, cual fue, que el uso y goce del inmueble que se reclama sea restituido en este proceso, en virtud de que el plazo del contrato de locación se hallaba vencido, solo se debió a una continuación de una locación concluida ante la veda legal a la institución de la tácita reconducción.---------- Esto es, como es de ver ninguna de tales aristas del conflicto que fueron sobradamente afrontadas por la sentenciante del anterior grado han merecido siquiera un intento de ser rebatidas

por la parte recurrente quien se remitió a reiterar afirmaciones ya esbozadas al responder a la demanda y que fueron, a mi juicio, correctamente decididas en derecho por el fallo. No huelga resaltar en igual sentido que no es suficiente para sustentar un recurso de apelación, el mero hecho de disentir con la interpretación dada por el juzgador, sin fundamentar la oposición o sin dar las bases jurídicas del distinto punto de vista, como del mismo modo, remitirse a manifestar la disconformidad con la decisión o considerarla equivocada o injusta (Conf. CNCiv., sala F, 31-8-87, L.L. 1989-A-380; id. CNCiv., Sala A, 11-10-94, J.A., 1996-I-sint.,; Lexis n° 1/24698).----------

- Para finalizar apuntaré también que resultan llanamente indiferentes las actuaciones administrativas labradas por ante el tribunal de faltas municipal y su alzada en relación a la denegatoria del pedido de renovación de la habilitación comercial del comercio cuya actividad se explota en el inmueble objeto del presente desalojo (ver: Res. 00002449 dictada en el Expte. N° 024/06 del T.F.M – fs. 55 y vta.). Es así, toda vez que se encuentran involucrados en el tópico normas relativas a facultades del Estado municipal absolutamente ajenas a la materia propia del presente proceso. Asimismo, añado con ánimo clarificador si se quiere, que no es viable, jurídicamente al menos, que en razón que no se renueve la habilitación comercial por no presentar un nuevo contrato de locación se pudiera expedir dicho órgano de la comuna en relación al objeto del presente pleito, ello a pesar de no soslayar que a tenor del contrato de locación de plazo vencido y continuado en el tiempo, este contenía en sus cláusulas concreta alusión a la causa fin subjetiva por la cual se concertara la locación del inmueble en cuestión, lo cual pudiera derivar en la frustración del fin por el cual se alquilara el mismo (ver: cláusula segunda –fs. 59/60).---------- Debe repararse que la sede de la apelación es una instancia de revisión crítica donde lo que se ataca o defiende, pondera, analiza, apuntala o demuele es el pronunciamiento del juez de primera instancia en función de sus posibles impropiedades o desaciertos. No es una instancia para reiterar argumentos ya expuestos buscando ganar en su replanteo una suerte diversa de la obtenida en dicho grado; muy por el contrario como he venido señalando en el desarrollo que antecede, tiene por finalidad realizar la crítica concreta y razonada del fallo que se impugna. Y en este sentido, es de poner de

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

relieve que los dicentes agravios constituyen casi una reproducción literal del planteo defensivo argüido al momento de trabarse la litis añadiendo apreciaciones subjetivas paralelas y distintas sobre los elementos de prueba que no aportan la materia sobre la cual esta alzada pudiera ejercer su facultad revisora.----------

---------- Como consecuencia de todo lo expuesto, pues, propiciaré al acuerdo se tenga por desierto el recurso por carecer el mismo de suficiencia técnica mínima en los términos normados por los arts. 265 y 266 del C.P.C.C.. Así lo voto.----------

-------- De tal manera, las costas devengadas en segunda instancia deberán ser soportadas por la parte demandada recurrente por haber resultado vencida en ella (Conf. arts. 68 y 279 del C.P.C.C.).----------

---------- Los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, Dr. P. O. A., por sus tareas cumplidas por ante esta alzada, apreciándolas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos en la suma equivalente al 30% de la que mereciera por su actuación en el anterior grado; ello con más el I.V.A. pertinente. No corresponderá, en cambio, regular honorarios por sus tareas de alzada al letrado patrocinante del representante legal de la recurrente, Dr. A. M., por resultar sus labores de alzada inoficiosas (Conf. arts. 3; 6 y 14 de la ley 2.200; leyes 23.349 y 23.871).----------

---------- Finalizo el tratamiento de la presente cuestión pronunciándome en ella por la NEGATIVA.----------

---------- **A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó:---------- Dada la claridad de la reseña que efectuara el colega preopinante de la sentencia de origen de fs. 122/124 vta., de los agravios que contra la misma expusiera la demandada a fs. 139/14 vta. y de la contestación de los mismos por parte de la actora a fs. 153/154, me remito a la misma a fin de evitar reiteraciones estériles y en homenaje a la brevedad.----------

---------- I.- Analizaré los agravios del apelante a fin de dar respuesta al interrogante acerca de la suficiencia técnica del memorial, para lo cual encuentro conveniente identificar previamente los argumentos brindados por la sentenciante.---------- 1) La jueza de grado arguyó respecto a la cuestión del plazo mínimo del contrato de locación celebrado, que en virtud de lo dispuesto por el art. 2 “in fine” -en realidad en el 2do. párrafo- de la ley 23091, debe considerarse que el término del

mismo era de tres años, con lo cual aún tomando dicho plazo, se encontraba vencido al tiempo de promoción de la demanda (ver fs. 123, 2do. párrafo). Seguidamente argumentó que en caso de vencido el contrato, si el locatario reconociera el primitivo vínculo y continuara en el inmueble, corresponde al mismo probar la existencia de un nuevo contrato (ver fs. 123, 3er. párrafo). A ello añadió que, atento lo dispuesto por el art. 1622 del C. Civil, la circunstancia de continuar abonando los alquileres después del vencimiento contractual no puede ser interpretado como principio de ejecución del nuevo contrato (ver fs. 123, 4to. párrafo), bajo tales parámetros concluyó que la demandada no probó la existencia de un nuevo contrato verbal (ver fs. 123 “in fine”vta., 1er. párrafo).---------- A mayor abundamiento, señaló la sentenciante que de acuerdo a lo dispuesto por el art. 1 de la ley 23091 el locatario no puede invocar un contrato verbal, pero que en el mejor de los casos para la accionada, según ella misma lo admitiera, esa prórroga verbal venció el 19/04/07, con lo cual también resultaba vencida (ver fs. 123 vta., 2do. y 3er. párrafos).---------- 2) Frente a los argumentos desgranados en la sentencia recurrida, cabe indicar, como apropiadamente lo hiciera el colega preopinante, que la apelante admite que en virtud de lo establecido por el art. 1622 del C. Civil no existe tácita reconducción del contrato de locación, mas indica que las fundamentaciones dadas en el desarrollo discursivo vertido en el fallo resultarían creíbles si la locadora hubiese dejado transcurrir escasos meses sin requerir la desocupación pero no cinco años (ver fs. 139 “in fine”/vta., 1er. párrafo). Esta consideración no se hace cargo de lo razonado por la jueza, ya que en virtud de lo dispuesto por el art. 1622 precitado deviene intrascendente el lapso de tolerancia del locador respecto de la ocupación del inquilino más allá del vencimiento contractual. Es que la norma citada prevé expresamente en su última parte que el locador podrá pedir la devolución de la cosa en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa. Es así que salvo acuerdo de partes, la locación continúa en las mismas condiciones de precios y demás obligaciones que el contrato originario (conf. Borda: “Tratado de Derecho Civil”, Contratos I, Ed. Perrot, 1979, pág. 686). Es así que al no haberse hecho cargo de lo expuesto en la sentencia, este agravio carece de suficiencia técnica.----------

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

---------- La misma carencia cabe atribuir a lo argüido por el quejoso en cuanto a que en virtud de lo dispuesto por el art. 1 de la ley 23091 el contrato verbal tuvo principio de ejecución mediante el pago puntual de los alquileres hasta con aumento pactado desde el 20/04/01 hasta febrero de 2006 (ver fs. 139 vta., 2do. a anteúltimo párrafos). Es que dicha aseveración tampoco se hace cargo de lo argumentado por la jueza de origen en cuanto a que la continuación del pago de los cánones locativos no puede ser interpretado como principio de ejecución de un nuevo contrato (ver fs. 123, 4to. párrafo), sin que el apelante ensayara alguna crítica al razonamiento de la sentenciante, es decir no explica por qué dicha conclusión resulta equivocada, sino que se limita a afirmar que el pago de los alquileres debe reputarse como principio de ejecución. A mayor abundamiento cabe expresar, que a la luz de lo dispuesto por el art. 1622 del C. Civil aunque el locatario continúe en el uso y goce de la cosa, existe continuación de la locación hasta que el locador pida la restitución y corresponde el pago de alquileres (conf. CN. Civ., Sala G, 29/5/98, LL, 1999-B-260); y en el mismo sentido se sostuvo que el hecho de que los inquilinos hayan continuado abonando los alquileres no se puede interpretar como la celebración de un nuevo contrato, ya que tienen la obligación de hacerlo hasta la entrega del inmueble (conf. CN. Civ., ala H, 9/4/00, LL, 2000-D-900). Y tampoco constituye crítica concreta y razonada que se abonara el alquiler con aumento (ver fs. 139 vta., anteúltimo párrafo), ya que expresamente argumentó la juzgadora sobre dicha circunstancia (ver fs. 123, anteúltimo párrafo), argumento que resulta conteste con lo considerado jurisprudencialmente de manera mayoritaria (ver jurisprudencia citada en Salgado: “Locación, comodato y desalojo”, Ediciones La Rocca, 2003, pág. 230).---------- Señala el recurrente como un fallo de la sentencia que infringe el principio de congruencia, que se concluyera que aún tomando en consideración el nuevo contrato verbal alegado, el mismo también resultaba vencido, alegando que en todo caso es una nueva causal que ameritaba una nueva demanda (ver fs. 139 vta. “in fne”/140, 1er. párrafo). Al respecto cabe expresar que lo indicado por la jueza sobre dicho aspecto, lo fue a título “obiter dicta”, a mayor abundamiento (ver fs. 123 vta., 3er. párrafo), por lo que no hay agravio que atender. Pero en todo caso, la apelante no refuta la circunstancia de que aún ese término se encuentra vencido, sin que pudiera invocar título alguno para permanecer en el uso y goce de la cosa, ya que la magistrada de la anterior

instancia bien pudo considerar dicho extremo, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 163, inc. 6, 2do. párrafo del rito.---------- Finalmente lo expuesto a fs. 140, pto. IV en cuanto a que ninguna consideración se efectuó en la sentencia respecto a las actuaciones administrativas municipales, ninguna relación halla con los argumentos dirimentes del fallo, que -reitero- se basó fundamentalmente en la norma del art. 1622 del C. Civil, por lo que las actuaciones referidas resultan ajenas a la cuestión tal como ha quedado definida y resuelta en esta sede judicial.---------- 3) Es sabido que crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso (conf. CN. Civ., Sala H, 5/3/91, Rep. JA, 1991-819, nº 39); se debe demostrar el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna (conf. CN. Civ., Sala D, 12/9/79, ED, 86-442); la expresión de agravios debe contener un análisis de la sentencia, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido y las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 12/11/81, LL, 1982-A-352, entre muchos otros).---------- De lo expuesto en los considerandos precedentes se desprende que el apelante no atacó el razonamiento dirimente de la sentenciante, limitándose a reiterar argumentos de la instancia anterior, o a discrepar sin explicar en qué consiste el error de las conclusiones a las que arribara la juzgadora.---------- II.- En síntesis, de todo lo expuesto y razonado corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido por la demandada, con imposición de costas en esta sede a la recurrente vencida (conf. arts. 68 y 279 del CPCC).---------- Sin perjuicio de lo anterior, ante la deserción del recurso declarada, no corresponderá regular honorarios al letrado de la apelante por resultar inoficiosos sus trabajos realizados ante la Alzada. En cuanto a los emolumentos del letrado apoderado de la actora, dado que en su contestación de fs. 153/154 expresamente requirió la deserción del recurso deducido por la contraria, corresponde su regulación en un 30% de lo establecido al mismo en la instancia anterior, con más el IVA correspondiente (conf arts. 6, 14 y 47 de la ley arancelaria, y leyes 23349 y 23871).------ A la luz de todo lo expuesto y razonado,

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.----------
---------- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:---------- Atento al modo en que concluyo el tratamiento de la cuestión anterior la presente deviene en abstracta por lo que me eximo de pronunciarme en ella.---------- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo:---------- En atención a la respuesta brindada a la primera cuestión planteada, deviene abstracto pronunciarse respecto de la segunda pregunta presentada.---------- **A LA TERCERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------
- La resolución que corresponde dictar es la siguiente, a saber: 1) DECLARAR desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, “P. G. E. S.A.”. 2) IMPONER las costas de segunda instancia a la demandada recurrente vencida en ella. 3) REGULAR los honorarios al Dr. P. O. A., por sus tareas de alzada, en la suma equivalente al 30% de la que se le fijara en primera instancia, con más el I.V.A. pertinente; sin regular honorarios al Dr. A. M. por resultar sus tareas en esta instancia inoficiosas.---------- ASI LO VOTO.----------
---------- **A LA TERCERA CUESTIÓN** El Dr. De Cunto expresó:---------- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, fiel expresión del acuerdo alcanzado.----------
------- Así lo voto.----------
---------- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Raúl Adrián Vergara (art. 8 de la ley 1130, To. ley 4550), pasándose a dictar: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------
-

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: ----------

--- 1) DECLARAR desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, “P. G. E. S.A.”.---------- 2) IMPONER las costas de segunda instancia a la demandada recurrente vencida en ella.----------
---------- 3)

Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

REGULAR los honorarios al Dr. P. O. A., por sus tareas de alzada, en la suma equivalente al 30% de la que se le fijara en primera instancia, con más el I.V.A. pertinente.---------- 4) NO REGULAR honorarios al Dr. A. M. por resultar sus tareas en esta instancia inoficiosas.---------- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

FDO.: ALDO LUIS DE CUNTO – SERGIO RUBEN LUCERO

--- REGISTRADA BAJO EL N° _47___ DE 2008 – SDC.- Conste.----------

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA