---- Trelew, de mayo de 2.009.-

---- VISTO:----------

---- El recurso de apelación en subsidio del de revocatoria interpuesto y fundado a fs. 81/82, contra la providencia de fs. 79, concedido que fuera el mismo a fs. 83, contestando a fs. 84/85 los agravios vertidos.----------

---- Y CONSIDERANDO:----------

---- I.- A fs. 79 el Sentenciante de Grado "… ante la inexistencia de hechos que merezcan ser objeto de comprobación ..." decreta la cuestión de puro derecho.----------

---- II.- A fs. 81/82 los Dres. V. A. F. y G. L. , letrados apoderados de la parte demandada, plantean recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia que declara la cuestión de puro derecho. Puntualizan que su representado opuso dos excepciones, una de falta de legitimación manifiesta y la otra de pago por compensación, y que si bien declarar la cuestión de puro derecho resulta atinado respecto de la primera de las excepciones individualizada, no así respecto de la segunda. Puntualiza lo dispuesto por los arts. 1539, inc. 3°, 1515 y 1546 del Código Civil. Argumenta que la declaración de puro derecho resulta a todas luces improcedente habida cuenta que ante la negación de la contraria tanto respecto de los gastos como de su urgencia, resulta necesario producir las medidas de prueba solicitadas en el escrito de contestación de demanda al interponerse la excepción de pago por compensación. Afirma que existen hechos controvertidos entre las partes que ameritan la apertura a prueba a fin de determinar cuál de ellas está faltando a la verdad, lo cual no podrá dilucidarse sin la producción de las pruebas oportunamente ofrecidas. Invoca que lo contrario implica lisa y llanamente el cercenamiento del derecho de defensa garantizado por nuestra carta magna. Para el caso de que V. S. considerase que se trata como lo sostiene la contraria de una acción de desalojo por falta de pago, lo cual niegan, señalan que igual es de aplicación el art. 685 del CPCC, norma que establece las pruebas que deben admitirse, entre ellas la documental, confesional y pericial. Plantean caso federal. Peticionan se revoque por contrario imperio el auto apelado.----------

---- III.- A fs. 84/85 contesta la contraria los agravios vertidos. Individualiza el carácter en que se presentara y los actos a los que habilita el mismo. En lo que refiere a la excepción de pago por compensación afirma que no se dan los supuestos que la ley exige para ser considerada. Individualiza lo pactado en la cláusula séptima del contrato. Analiza que la ley no autoriza al locatario a realizar reparaciones urgentes, sino que debe avisar al locador para que este las realice y solo si este no cumple queda habilitada la posibilidad de ejecución por el inquilino. Afirma que dicha autorización nunca fue solicitada. Invoca que la posibilidad de compensación de mejoras y gastos a los que hace referencia el art. 1545 del C.C., requiere que el locatario esté autorizado para hacerlas. Puntualiza lo dispuesto por el art. 1539 del C.C.. Afirma que no es posible pretender compensar las sumas supuestamente abonadas cuando no se ha cumplido con el requisito de autorización previa que la ley exige, ni se ha acreditado la inactividad del locador como así tampoco la urgencia de las reparaciones. Señala que tratándose de un juicio de desalojo por falta de pago no se ha acreditado el pago de los cánones adeudado ni se admite la prueba de

testigos. Concluye que los agravios vertidos lejos están de constituir una crítica concreta y razonada de las partes de la resolución que se consideran erradas, ya que el demandado se ha limitado a repetir cuestiones ya mencionadas con anterioridad al contestar su demanda. Solicita el rechazo del recurso interpuesto, con costas.----------

---- IV.- Atento la denuncia de deserción introducida por la contraria al responder a los agravios vertidos, resulta necesario puntualizar que a criterio de este tribunal el memorial de fs. 81/82 contiene una crítica suficiente de la providencia de fs. 79 (art. 265 del C.P.C.C.), ello sin perjuicio del análisis que en definitiva se haga de los agravios esgrimidos.----------

---- La declaración de puro derecho es un supuesto excepcional, pues la regla es la apertura a prueba y solo procede cuando hay certeza de que no existen hechos útiles controvertidos para la decisión de la causa susceptibles de comprobación. Es que, para prescindir de la prueba ofrecida es necesaria la certeza de que no hay hechos controvertidos que revistan utilidad para la decisión de la causa.----------

---- La jurisprudencia ha señalado que la declaración de puro derecho sólo es procedente, por tratarse de un supuesto excepcional, cuando no existe la más mínima duda acerca de la posibilidad de emitir un pronunciamiento justo, de atenerse únicamente a los elementos de juicio agregados a la causa hasta ese momento (CNCiv., sala A, 15/05/1978, “Consorcio de Propietarios Azcuénaga 1265 c/ Calvo, Carlos D. E. y otro”, laleyonline).----------

---- Es que, la declaración de puro derecho tiene efectos irreversibles y alcances preclusivos.------

---- En tal sentido, en los casos en los que aparezcan razonables dudas sobre el "thema decidendi", resulta conveniente, para una mejor y definitiva dilucidación de la cuestión, proveer a la prueba ofrecida.----------

---- En virtud de lo expuesto, existiendo en el *sub exámine* hechos controvertidos respecto de la excepción de pago por compensación opuesta, ha de revocarse la providencia de fs. 79, debiendo el Sentenciante de Grado proveer a la prueba ofrecida que estime pertinente una vez vueltos los autos al Juzgado de origen.----------

---- En su mérito, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew RESUELVE:----------

---- REVOCAR la providencia de fs. 79, debiendo el Sentenciante de Grado proveer a la prueba ofrecida que estime pertinente una vez vueltos los autos al Juzgado de origen.----------

---- IMPONER las costas a la parte actora vencida (arts. 68, 69 y concs.).----------

---- REGULAR los honorarios correspondientes a los Dres. V. A. F. y G. L. , letrados apoderados de la parte apelante, en mérito a la extensión, calidad, eficacia de la labor profesional cumplida, el carácter en que intervinieran y al resultado obtenido, en conjunto, en un 0,63 % del monto del proceso y los correspondientes a la Dra. L. G. G., letrada patrocinante de la contraria, por idénticos parámetros y concepto, en un 0,37 % de igual monto (arts. 6, 7, 9, 33 in fine y concs., ley 2.200 y modif.).----------

---- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2009 – SIC.- CONSTE.-

c.