En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de agosto 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: **"O., R. c/ D., M. M. s/ DESALOJO", expte. nro. 96/09**, venidos del Juzgado Letrado de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 453/08), y atento el resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 120), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Julio Antonio Alexandre, Dra. Silvia N. Alonso de Ariet 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. 74/76? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que la sentencia de fs. 74/76, por la que se hace lugar a la demanda de desalojo por la causal de vencimiento de plazo contractual (circunstancia consentida), es apelada por la demandada a fs. 88, concedido el recurso a fs. 89 a tenor del informe de fs. 107/109 (conforme lo ordenado a fs. 106 respecto de la presentación de fs. 103/105), y contestado a fs. 112/114vta.

El cotejo de la queja con las actuaciones a que ésta autoriza (arts. 280 y 281 CPr.)

permite, a modo liminar, formular algunas apreciaciones que incidirán en el resultado de esta revisión.

El a quo ha sabido discernir adecuadamente, pese a la escasa claridad de la demanda, el tema *decidendun* de conformidad a las pretensiones y defensas alegadas por las partes a la hora de la traba de la litis (ver Highton-Areán, en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...", ed. Hammurabi 2005, t. 3, pág. 467, parág. b). Así, no admite discusión en esta instancia, ya que ha quedado consentido lo afirmado por el a quo al prologar sus considerandos, que se ha accionado por desalojo y por la causal de vencimiento de contrato. La contraria, contradiciendo normativa expresa, opone al progreso de la acción la tácita reconducción de tal convención, lo que queda demostrado a través de la continuidad de la ocupación, más allá de las disputas por un nuevo valor locativo.

El hecho de que se continúe recibiendo alquileres con posterioridad al vencimiento del contrato, y que, inclusive, se intime al pago de los correspondientes a distintos meses, no implica la existencia de una nueva relación locativa, pues, según lo dispone el art. 1622 del Cód. Civil, una vez transcurrido el plazo acordado en el contrato, no hay tácita reconducción.

En el caso, además de no existir prueba alguna respecto de la presunta novación y en atención a las limitaciones probatorias propias de la causal alegada, tal como bien señala Héctor Eduardo Kenny en su obra "El proceso de desalojo", ed. Astrea 2001, pág. 488, es impropio incluir en la disputa cuestiones que excedan a tan acotado marco procesal. Menos aún cuando los argumentos actuales no son más que una reiteración

ampliada de circunstancias articuladas en la contestación de demanda, devaluado la seriedad de la crítica exigida por el actual art. 268 Cpr., no obstante haber autorizado a formular la opinión expuesta en razón de ser jurisprudencia de la Sala la máxima flexibilidad en cuanto al fiel cumplimiento de aquellas exigencias y mantener abierta la instancia, aún en caso de duda.

En cuanto al resto de las apreciaciones formuladas por el recurrente en su memorial, debe recordarse que nuestro más Alto tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CS Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc).

Como que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino sólo aquellas que resulten apropiadas para resolver el caso (CS Fallos 274:113; 280:3201; 144:611, entre muchos), por lo que deberá inclinarse por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa.

Importan, en definitiva, y dentro de tal marco jurisdiccional al decir de Aragonés Alonso, los hechos "jurídicamente relevantes" (ver "Proceso y Derecho Procesal", ed. Aguilar 1960, pág. 971, párr. 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei en su trabajo "La génesis lógica de la sentencia civil" en "Estudios sobre el proceso civil", págs. 369 y ss; CNCiv., sala D, 2005/03/17 – Transeuropa Video Entertainment San Luis SA c. Brihet e Hijos SA- Rev. LL de junio 1-2005, 12, fallo 108.984).

Así, propongo al acuerdo el rechazo del recurso de apelación articulado por la demandada, con costas en la alzada y difiriéndose la regulación de honorarios al momento del acuerdo, en el que se tendrán presentes las pautas arancelarias de la ley XIII nro. 4.

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Rechazar el recurso de apelación articulado por la demandada y, en consecuencia, mantener firme la resolución impugnada en todo cuanto fue motivo de agravios, con costas en la alzada a la vencida, difiriéndose la regulación de honorarios de conformidad con los considerandos pertinentes.

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

1. El fallo y los agravios. Remisión.

Desde que comparto plenamente la solución que mi colega preopinante ha dado al presente caso, es pertinente que me remita a su reseña de los antecedentes de la causa, del fallo impugnado, de los datos de interposición del recurso y de los agravios expresados por el recurrente.

2. Tratamiento de los agravios.

Sin dudas, el quid de la cuestión sometida a debate es determinar si ha existido o no, en el caso, tácita reconducción del contrato de locación de inmueble. En efecto, al expresar agravios, el recurrente sostiene la arbitrariedad del fallo en cuanto afirma que estamos frente a un contrato de locación de plazo vencido “por cuanto es fácil colegir que tácitamente fue renovándose por el período de la ley 23.091”.

La interpretación propuesta no puede tener andamiaje porque se aparta, en forma manifiesta, de las constancias de la causa y de los principios aplicables a los juicios de la índole del presente.

El único contrato de locación agregado a estos autos es el que obra a fs. 23/26 –copias certificadas fs. 28/30-, cuyo plazo es de dos años contados desde el día 5 de febrero de 1999, de modo tal que su vencimiento operó de pleno derecho el día 4 de febrero de 2001.

Nuestro ordenamiento legal, como lo precisó el colega preopinante, no admite la tácita reconducción. Una vez terminado el contrato, si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y puede pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa (artículo 1622, Código Civil).

La norma citada es clara: si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada una vez vencido el contrato, ese hecho debe juzgarse sólo como continuación de la locación ya concluida. Consecuentemente, el pago de los alquileres una vez vencido el plazo previsto en el contrato no puede ser interpretado como pretende el recurrente. En realidad, los mentados pagos no son más que las contraprestaciones por el uso y goce de la cosa hasta que ella sea restituida al locador.

Con base en estos argumentos que son dirimentes para la solución de la cuestión sometida a

revisión, propicio el rechazo de los agravios.

3. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se imponen a la vencida. Los honorarios se regulan de conformidad con las pautas generales contenidas en el artículo 5 del régimen arancelario vigente y por aplicación de las escalas contenidas en el artículo 13 del mismo ordenamiento. Por dichas razones propongo se fijen los honorarios de la Dra. A. A. T. en la suma de $450 y del Dr. M. A. D. en la suma de $300.

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

Por todo lo expuesto, adhiero a la fórmula decisoria propuesta en el primer voto.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, 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. 80 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia obrante a fs. 74/76, en todas sus partes.

2) Costas de esta instancia a la demandada.

3) Regular los honorarios de la Dra. A. A. T. en la suma de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA ($450) y los correspondientes al Dr. M. A. D. en la suma de PESOS TRESCIENTOS ($300), en ambos casos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

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