En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los 11 días del mes de febrero 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: **"L., H. D. c/ A., S. A. s/ SUMARIO (Escrituración)", expte. nro. 16.983/08**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 343/04), y atento el resultado del sorteo establecido en el art. 268 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 191), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dr. Julio Antonio Alexandre y Dra. Silvia N. Alonso de Ariet.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 154/161vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia se dicta a fs. 154/161vta., con los siguientes puntos resolutivos. Por el primero, hace lugar a la excepción de contrato no cumplido interpuesta por la parte demandada S. A. A. y rechaza la demanda de la parte actora H. D. L.. Por el segundo punto, hace lugar a la reconvención interpuesta por la demandada S. A. A. contra H. D. L. y condena a éste a pagar a la demandada reconvincente la suma de $5.100, en concepto de saldo del precio del boleto de compraventa firmado en 25/11/1887, más los intereses a

partir del 27/7/2000. En el punto tercero, impone las costas de la demanda y reconvención a la parte actora reconvenida. Regula los honorarios de los profesionales intervinientes.

La sentencia se notifica a fs. 164/165vta. A fs. 168 apela la parte actora en propio derecho y patrocinio letrado. El recurso se concede a fs. 170.

A fs. 180/184, expresa los agravios la actora reconvenida. Comienza por señalar el rango constitucional del derecho a la vivienda con el art. 77 de la Const. Provincial. En principio y como primer agravio, pide se abra la causa a prueba respecto a cuatro testimoniales, reconocimiento de documental, correspondiente a los autos caratulados: "A., S. A. c/ L. H. D. s/ medida cautelar (embargo preventivo)", expte. 199/07, Juzg. 1 - Sec. 1. Segundo agravio. Manifiesta gravamen por ser condenada al pago de lo que la demandada con fecha posterior al inicio de la demanda, reclama en otro expediente, refiriéndose al embargo trabado en su sueldo en los autos que ofrece como prueba informativa. Manifiesta que deja como constancia que con el embargo se termina de completar lo dispuesto en el boleto de compraventa, con lo que la contraria debe cumplir con la "carga comercial" (fs. 181vta.) de escriturar. Tercer agravio. Se agravia porque no se hace mención a la obligación de escriturar accionada por su parte, con el mayor agravio porque sostiene que la suma de $5.100 está cancelada con las constancias esgrimidas como prueba. Efectúa consideraciones en torno al autor que cita respecto a la obligación de escriturar, que la tradición le otorga al comprador los derechos sobre la cosa; señala diversas supuestos en que el bien puede venderse por

boleto y alude a la posesión legítima del art. 2355 CC del que adquiere de buena fe mediante boleto de compraventa, concluyendo que es un acto perfecto y que no tiene inconveniente el autor que cita en admitir que en tales condiciones se tiene el derecho real de dominio. Contiene otro capítulo (VI- fs. 182vta.) sin mención de agravio, relativo a las IX Jornadas de Derecho Civil, acerca de la posesión de buena fe mediando boleto de compraventa y su legitimación para demandar por desalojo al locatario. En otro punto, VII de fs. 183, con autor que cita explica que el dinero con el cual el comprador cumple puede ser propio o ajeno, adquirido con su trabajo personal o donado, definiendo a continuación en título "Demanda por escrituración", que la obligación de escriturar es correspectiva, que tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados, que es el vendedor el que debe facilitar al escribano la totalidad de los antecedentes, pero que cualquiera de las partes puede demandar la escrituración debiendo la contraparte la colaboración. Reitera que su parte cumplió con lo adeudado con lo que corresponde a esta Cámara ordenar la escrituración. Señala los contenidos de los arts. 574, 1184, 1185 y 1185 bis del Código Civil. Formula reserva del caso federal.

Los agravios son contestados por la demandada reconviniente a fs. 186, en principio sosteniendo que no constituyen la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considere equivocadas (art. 265 CPCCCh), con cita de jurisprudencia peticiona la deserción del recurso. En segundo enfoque considera incumplida toda pretensión de producir prueba en segunda instancia que no reúne los recaudos del art. 260, inc. 2°, CPCCCh; que por otra

parte, en su oportunidad se declaró la negligencia en la producción de las pruebas de todos los testigos ofrecidos y que lo mismo sucedió con la prueba documental. En cuanto al segundo agravio, sostiene que no resiste el menor análisis por lo absurdo de su contenido, estimando que ha cumplido el pago de $5.100 porque se ha dispuesto una medida cautelar, de la que su parte manifiesta, no tiene ninguna disponibilidad. Que el tercer agravio es una mezcla de imprecisiones, donde se vuelve a insistir que su parte canceló la deuda y transcribe doctrina que nada tiene que ver con el juicio. Peticiona, en definitiva, se rechacen los agravios.

Al iniciarse el memorial de agravios de la actora reconvenida (fs. 180/184), con invocación del derecho constitucional a la vivienda, se advierte de inmediato que el pronunciamiento en su contexto ordena el cumplimiento del contrato de compraventa de un inmueble entre particulares, por lo que la invocación de la norma constitucional que se refiere a la política habitacional del Estado (art. 77) carece de asidero.

Primer agravio. Se refiere a que el fallo no contempla algunas de las pruebas ofrecidas por la parte actora, señalando las testimoniales de cuatro personas, asimismo de reconocimiento de documentación y se designe perito agrimensor para la mensura del terreno adquirido.

La actora invoca respecto a las pruebas precedentes el art. 260 del CPCCCh, pretensión que resulta contestada negativamente por la demandada a fs. 187, por cuanto la peticionante fue declarada negligente en la producción de todas las pruebas.

Las constancias de autos revelan en concordancia a la contestación de la demandada que en

el curso del proceso, a fs. 64, se abrió la causa a prueba y se proveyeron las testimoniales y de reconocimiento de documentación y pericial, habiéndose declarado la negligencia respecto a los testigos a fs. 96 y 98, a fs. 112 la pericial de agrimensura.

El replanteo de la prueba en consecuencia no se ajustó a derecho, como que el consentimiento del llamado de autos para sentencia de fs. 189, importó el consentimiento del trámite impreso en esta Alzada.

El ofrecimiento de prueba instrumental en segunda instancia (fs. 181), consistente en expediente sobre medida cautelar (embargo preventivo), sin ningún recaudo procesal en correspondencia a la presente etapa de segunda instancia y habiendo quedado firme la negativa como hecho nuevo en primera instancia (fs. 121), por ausencia de recurso para el efecto diferido, ha tornado asimismo inadmisible la prueba señalada.

Se rechaza en consecuencia el primer agravio.

Segundo agravio. La alegación respecto a la causa sobre embargo preventivo como supuesta prueba del cumplimiento de la obligación pendiente de la recurrente, carece de todo fundamento por su ajenidad a la presente litis (art. 277 CPCCCh.). Queda rechazado el segundo agravio.

Tercer agravio. No constituyendo las expresiones vertidas (efectos de la tradición; la existencia de posesión legítima del art. 2355 CC y sus alcances mediando boleto de compraventa), cuestiones controvertidas en juicio, cuando lo que se manda es el pago de la totalidad del precio de la compraventa, encontrándose vigente el contrato, se rechazan los

puntos interpuestos como tercer agravio por no conformar las exigencias del art. 265 y 266 del CPCCCh.

Se rechazan, asimismo, los capítulos VI de fs. 182vta./183; VII de fs. 183 y temática relativa al punto "Demanda por escrituración" de esta misma foja, desde que no señalan qué puntos de la sentencia controvierten y que por su terminología no se ajusten a derecho, ello es, se demuestre su error, conforme las exigencias del art. 265 CPCCCh. Por las mismas razones, el señalamiento de los contenidos de los arts. 574, 1185 y 1185 bis del Código Civil (fs. 183vta.).

En definitiva, por las razones expuestas debe rechazarse el presente memorial de fs. 180/184 y considerando la contestación de la demandada reconvincente de fs. 186/188vta., con costas a la recurrente (art. 68 CPCCCh).

Rigen los arts. 6, 7, 9, 14 y concords. de la Ley de Aranceles N° 2200, ref. Ley 4335, teniendo asimismo en consideración el mérito de los trabajos profesionales y su resultado. Propongo en función de la demanda y reconvención, los honorarios conjuntos de los Dres. C. S. K. y C. N. G., en la suma de $1600 y los conjuntos de la Dras. E. Y. y C. E. C., en la suma de $880.

A la segunda cuestión el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte actora reconvenida H. D. L., fundado a fs. 180/184 y confirmar la sentencia de fs. 154/161vta., en todas sus partes.

2) Costas en la Alzada a la parte actora reconvenida, proponiendo las regulaciones de honorarios de conformidad con el considerando respectivo.

3) Tener presente la reserva del caso federal interpuesto por la parte actora a fs. 183vta./184.

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que tal como bien reseña el colega preopinante la sentencia de fs. 154/161vta. es apelada por la actora reconvenida a tenor del informe de fs. 180/184, por haberle sido desfavorable y que le es contestado a fs. 186/188vta. sosteniendo el fallo impugnado e invocando la aplicación del art. 266 CPr. respecto de la presentación de la recurrente.

En realidad tal acto procesal, luego de un detenido estudio de su contenido, roza la insuficiencia, no obstante es regla procesal adoptada por esta Sala que debe mantenerse abierta la instancia aún en caso de dudas respecto del cumplimiento de tales extremos.

En tal sentido vale recordar, que en la misma línea y en casos análogos se ha dicho que: "... Señalaré en primer lugar que sólo realizando un particular esfuerzo se podría sostener que los agravios de los recurrentes cumplen con los requisitos exigidos por el art. 265 CPr. Sin embargo, no he de proponer que se declare desierto el recurso de apelación que impetraron en atención a salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 CN). Es este precepto precisamente, el que a mi juicio impone utilizar la facultad que acuerda el artículo 266 CPr., con un criterio restrictivo, vale decir, que cabe acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una trasgresión a la citada preceptiva legal, circunstancia que, con las limitaciones señaladas, no se presentaría en estos actuados de una manera rotunda. Es que este

tribunal viene declarando de modo concordante que en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aún ante la precariedad de la crítica del fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 CPr., según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho la mentada carga procesal (ver v.gr. CNCiv., sala B, 2008/06/18, en JA 2008-IV, fascículo n. 2, pág. 68).

Como prólogo al primer agravio se advierte respecto al derecho al acceso a una vivienda digna. Sin referencia alguna a la parte del fallo o conclusiones del a quo que lo agravie en tal sentido, olvido o lesión al derecho social invocado o de que modo se debió cumplirse con la manda constitucional en el caso, tendiendo en cuenta que la cuestión se debate en el campo del derecho común en el que prima la disponibilidad de las partes en el cumplimiento de sus convenciones. Inducir al error no importa la crítica esperada esperad por la norma sino un mero síntoma de carencia de argumentos que otorguen certeza a la luz de la prueba adquirida y el derecho aplicable.

Otro grueso error conceptual se advierte tras la lectura del titulado “primer agravio” se esconde el intento de salvar prueba perdida en la anterior instancia.

Cabe señalar que como acto procesal de parte constituye requisito subjetivo de admisibilidad de todo recurso el interés de quien lo plantea. Así como para demandar se requiere que exista un "interés" por quien demanda, de la misma manera para recurrir se requiere que quien lo haga tenga también "interés" para

hacerlo. Determina este interés la existencia de un gravamen, o sea de un perjuicio concreto resultante del pronunciamiento que afecta al recurrente y consiste, en términos generales, en la disconformidad entre lo solicitado y lo resuelto. O sea, que así como el interés es la medida de la acción, en el caso del recurso el agravio es la medida de la apelación (Víctor De Santo, "Tratado de los recursos", T. I -recursos ordinarios-, Ed. Universidad Bs. As., 1987, pág. 102; Roberto G. Loutayf Ranea, "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", T. 1, Ed. Astrea, Bs. As., 1989, pág. 211; Hugo Alsina "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, T.IV, "juicio ordinario segunda parte", Ediar SA Editores, Bs. As. 1961 segunda edición, pág. 191; Fenochietto Carlos E. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. 2, com. art. 242, n° 3, entre otros) (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H, 03/08/2005, Consorcio de Prop. Av. Rivadavia 4541/43 c. Martínez, Jorge S. y otros, LA LEY 02/11/2005, 11).

Obviamente, en el punto en cuestión no se advierte tal crítica sino un replanteo de prueba en esta instancia absolutamente improcedente tras las negligencias declaradas y consentidas que refieren a las mismas y menos aún a las que no fueron ofrecidas oportunamente.

Las alegaciones formuladas en el segundo agravio resultan extrañas a la contienda, máxime cuando este punto se relaciona con el contenido de prueba desestimada.

En cuanto al rescate pedagógico de conceptos relacionados con las cuestiones que conformaron el debate, volcados a partir del titulado “tercer agravio” no implican de modo alguno crítica a

los argumentos decisivos del fallo impugnado, ni invocación de error imputable al a quo.

En tal sentido vale recordar que el agraviado debe llevar al ánimo del juez la convicción de la seriedad de su derecho y el error o desacierto de la decisión que pretende modificar, efectuando una crítica concreta y razonada de todas aquellas cuestiones que a su juicio se han invocado. El apelante debe decir con toda claridad el por qué considera la sentencia injusta, relatar con detalle los motivos, refutar con razones y fundamentos precisos las conclusiones del hecho o la aplicación del derecho expuesto, ya que no es suficiente explicitar una discrepancia sin fundamentar en hechos o sin dar las bases jurídicas el diferente punto de vista, situación que autoriza a la declaración de desierto a que se refiere el art. 266 del CPr. (ver v.gr. CNCiv., sala B, agosto 5-2003, ED 208-616, S-1224). Tal el punto en tratamiento y la consecuente declaración de insuficiencia a la luz del art. 265 CPr. quedando alcanzadas tales argumentaciones por la sanción contenida en el art. 266 el mismo texto legal.

De conformidad con lo propuesto, que en esencia concuerda con el voto de quien me preside en el sorteo, corresponde condenar en costas, en esta instancia, a la recurrente, difiriéndose la regulación de honorarios al momento del acuerdo, en el que se tendrán en cuenta las pautas arancelarias de las leyes 2200 y 4335. Se tiene presente la reserva del llamado “caso federal”.

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Habiendo concordado con la propuesta del Dr. Nahuelanca, 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 la Dra. Alonso de Ariet no emite su voto.

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

SENTENCIA:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte actora reconvenida H. D. L., fundado a fs. 180/184 y confirmar la sentencia de fs. 154/161vta., en todas sus partes.

2) Costas en la Alzada a la parte actora reconvenida, a cuyo fin se regulan los honorarios conjuntos de los Dres. C. S. K. y C. N. G., en la suma de MIL SEISCIENTOS PESOS ($1600) y los conjuntos de la Dras. E. Y. y C. E. C., en la suma de OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS ($880).

3) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por la parte actora a fs. 183vta./184.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

FERNANDO NAHUELANCA (Juez de Cámara)
JULIO ANTONIO ALEXANDRE (Juez de Cámara)

REGISTRADA BAJO EL nro. 02 DEL AÑO 2009
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"