En la ciudad de Puerto Madryn, a los días de febrero del año dos mil once, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de María Inés de Villafañe y presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"M. A. S.A. c/ B., J. E. s/ Daños y Perjuicios"** (Expte. Nº 151 - Año 2010) venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 75/2006), en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Corresponde declarar desierto el recurso impetrado a fs. 274? **SEGUNDA CUESTIÓN**: ¿Cumple, el recurso interpuesto por la parte actora a fs. 272, con los requisitos técnicos del art. 269 del CPCC? **TERCERA CUESTIÓN:** ¿Son justos los honorarios regulados a favor de los Sres. letrados de las partes? **CUARTA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 295.

A LA PRIMERA CUESTIÓN el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas dijo:

La parte demandada apeló la sentencia dictada en autos a fs. 274, sin que expresara agravios conforme lo exige la norma del art. 262 del CPCC.

Que en esa inteligencia corresponde declarar desierto el recurso interpuesto por la accionada en orden a lo dispuesto por el art. 269 de la ley adjetiva.

Por tales argumentos, voto por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Sra. Juez de Cámara María Inés de Villafañe, dijo:

Apelada la sentencia a fs. 274, sin que la parte demandada expresara agravios, conforme manda el art. 262 del CPCC, corresponde declarar desierto el recurso interpuesto por la accionada (art. 269 del CPCC).

Por ello, voto por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas dijo:

1.

La Sra. Jueza de Primera Instancia admitió parcialmente la demanda incoada por M. A. S.A. y condenó a la Sra. J. B. a abonarle la suma de $ 603,30 con más sus intereses.

En la demanda se reclamaron los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de un contrato de locación celebrado entre las partes y referido a un local y vivienda ubicados en D. G. ***.

La Sra. Jueza desestimó los reclamados con origen en la imposibilidad fáctica de la utilización del local comercial, por considerar que la actora pactó un plazo de alquiler de veinticuatro meses, conocía las características del inmueble que locaba en cuanto a su extensión; que solicitó la pre-inspección del local (optativa para el contribuyente) sin que se haya registrado actividad destinada a la habilitación comercial y que no indicó la actividad comercial que desarrollaría, lo que la lleva a concluir que no era intención de la actora destinar el local a la explotación comercial.

Por su lado admitió que las deficiencias en la provisión del servicio de gas generaron la necesidad en la actora, de proveerse de una vivienda temporaria, admitiendo la suma de $ 480 como también los gastos por acta notarial de constatación y cartas documento cursadas. Rechazó el cincuenta por ciento de los gastos de sellado por no haber probado que asumió la totalidad del pago como los alquileres abonados desde octubre de 2005 hasta febrero de 2006 desde que no probó que estuvo privada de utilizar la vivienda. Impuso las costas del proceso y regulo los honorarios profesionales.

La sentencia fue apelada por la parte actora a fs. 272 y a fs. 274 por la demandada. Los agravios que sostienen el recurso de la actora se agregan a fs. 287/289, sin réplica.

A fs. 273 los abogados V. F., G. L. y S. L. F. apelaron sus honorarios por bajos entendiendo que deben comprenderse en los mismos la procuración (art 8 Ley XIII N° 4).

A fs. 275 los abogados C. F. y V. P., apelaron sus honorarios por bajos, dando sus fundamentos.

2.

La actora indicó que constituye agravio el acogimiento parcial en una mínima porción de su pretensión y que los argumentos vertidos por la sentenciante, como la valoración que hace de la prueba producida, constituyen una contradicción jurídica por no resultar una derivación razonada del derecho aplicable.

Se quejó porque la sentenciante, para desestimar el carácter de locación comercial, argumentó la falta de indicación en el contrato de destino específico dado al local, el plazo acordado de 24 meses, la inacción de la actora durante los primeros 6 meses de la relación locativa en cuanto al mismo, la ausencia de tramitación de habilitación municipal, como así también, de indicación de las actividades que pretendía desarrollar en el local. A ello señaló que no es requisito del contrato de locación la indicación del destino al cual será afectado el inmueble, que en cuanto al plazo deberá estarse a las disposiciones del art. 2do de la ley 23091; que existieron actuaciones en el Municipio que informaron que no era factible habilitar el local, por lo que no pudo pretenderse que se solicitara la habilitación si no se modificaban las circunstancias expresamente apuntadas por el municipio; insistió en que la finalidad del contrato plasmada en el instrumento fue la actividad comercial propia de la empresa.

Luego señaló la falta de servicio de gas y luz en el inmueble y que no pudo utilizar el inmueble ni como vivienda ni como local por exclusiva culpa de la locadora pese a haber abonado la locación por adelantado.
Apuntó que fue probado en el expediente el incumplimiento contractual, por lo que se hace procedente el reintegro de los arriendos abonados por adelantado desde octubre de 2005 hasta febrero de 2006, como reclamara en la demanda. Concluyó pidiendo la revocación del fallo.

3.
Se alzó la parte actora contra el pronunciamiento de autos, por cuanto éste no entendió que se trataba de una locación comercial; que por otra parte, no es necesario consignar en el contrato el destino del inmueble y que existen elementos probatorios que dan cuenta del carácter lucrativo que pretendía darse al inmueble en cuestión: confesional de la demandada y oficio de la Municipalidad de Puerto Madryn contestado a fs. 244/245. Solicita se admita el rubro donde se demandan los reintegros de los montos abonados por adelantado desde octubre de 2005 a febrero de 2006.

4.
Quedó debidamente plasmado en la sentencia en análisis la cuestión del destino dado al inmueble objeto de locación, dando cuenta de las razones por las que no había de ser considerado con el fin que el actor pretendió darle en su demanda.
En sus agravios, la parte actora no hace sino reiterar los términos de su demanda, sin dirigir su ataque puntualmente a la parte de la sentencia que considera equivocada, limitándose a discrepar con el decisorio en cuestión.
De tal expresión, surge a todas luces evidente la ausencia de crítica razonada y concreta al fallo en crisis, infiriéndose así que la queja se limita a

una mera discrepancia con el decisorio de autos que no resulta ser suficiente para cumplir con el recaudo técnico del art. 268 del CPCC.

En efecto, cuadra recordar que el art. 268 del CPCC exige que el escrito en el que se expresan agravios debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideran equivocadas, lo cual obliga al apelante a señalar en forma pormenorizada y concreta no sólo qué partes del fallo entiende erradas, sino también, y fundamentalmente, a objetar los desaciertos en los que pudiera haber incurrido la juzgadora.

Tiene dicho esta Cámara que "Las escuetas manifestaciones vertidas en la queja no pasan de ser meras disconformidades que no rebaten adecuadamente las precisas consideraciones que llevaron a la señora juez *a quo* a decidir de la manera en que lo hizo, sin cumplir así con la mencionada directiva legal, lo que lleva a declarar la deserción del recurso en este punto (cfr. Cám. Nac. Apel. en lo Civil, sala F, 22/12/2008, "Parisi, Daniel Alberto c. Empresa San Vicente SAT y otros", La Ley Online, AR/JUR/21721/2008, entre otros).

Con relación a la prueba rendida, cuya valoración objeta la quejosa, también ha dicho este Tribunal en otros fallos que "la apreciación de la prueba efectuada por los jueces de grado constituye una decisión tomada por el juzgador en el centro o núcleo mismo de sus facultades, que constituye el ámbito de mayor discrecionalidad y legítimo arbitrio que le concede el ordenamiento, no bastando impugnarlas sobre la base de una opinión distinta sino que debe ensayarse, a su respecto, un ataque frontal, fundado en argumentos hábiles y conducentes, que demuestren el desacierto manifiesto de la resolución" (cfr. esta Cámara, N°01/10 y N° 31/10, entre otros).

En esa inteligencia, soy de la opinión que el recurso en cuestión ha de declararse desierto.

No puedo soslayar que la quejosa, tras los insuficientes argumentos para erigir en crítica razonada y concreta, se expresa, a modo de corolario, disconforme con el decisorio en orden a que "corresponde procedente el reintegro de los arriendos abonados por adelantado desde octubre de 2005 hasta febrero de 2006, como se reclamara en la demanda".

Debo adelantar en este sentido, que el valor económico que se deduce de ese período asciende a la suma de $ 1.280.- (ver fs. 40 vta.). He de dejar sentado -aunque no se trate del tema medular, atento las razones ya expuestas- que entre aquél monto y el efectivamente reconocido por la sentencia de autos ($ 470.-) no llega a superarse el mínimo del art. 244, del CPCC de $ 2.000.-

En atención al infundado recurso impetrado por la actora a fs. 287/289 y la deserción del interpuesto por la parte demandada, no corresponde regulación de honorarios profesionales alguna, atento la inoficiosidad de sus tareas.

Por las razones expuestas, voto por la **NEGATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

1) Con la reseña efectuada por el colega de primer voto quedan satisfechas las exigencias del rito referidas a la relación sucinta de los antecedentes y cuestiones que informan el caso (arts. 165 y 166 del CPCC). Abordaré directamente el tratamiento de los aspectos que motivan la convocatoria a este acuerdo.

2) La Sra. Jueza admitió parcialmente la demanda promovida por M. A. S.A. desestimando el argumento de la empresa demandada respecto al carácter mixto de la locación, señalando que no se había probado el destino

comercial que tenía el contrato y sobre tal base concluyó que no logró la demandada acreditar el incumplimiento contractual de la Sra. B. que habilitaba el resarcimiento con origen en la falta de utilización del inmueble para el destino comercial previsto por la actora.

En su razonamiento la jueza de grado, evaluó puntualmente la prueba reunida, los dichos de los testigos ofrecidos por la parte demandada, las informativas y la confesional.

3) Los argumentos de la Sra. Jueza no han sido rebatidos por la apelante cumpliendo con los recaudos que le impone el art. 268 del CPCC esto es, la crítica concreta y razonada del fallo en crisis.

Se queja la parte en su agravio, de la valoración del plexo probatorio reunido y como ya he señalado en anteriores pronunciamientos y vale para esta causa, "El Juez de grado es libre a la hora de valorar la prueba pudiendo elegir entre aquellas que mayor convicción le produzcan por lo que para conmoverla, se requiere algo más serio y atendible que la mera apreciación subjetiva ya en sus pareceres o preferencias. Deberá el apelante demostrar lógicamente que la selección y apreciación probatoria del juez de grado es caprichosa, antojadiza, indefendible incurriendo en notoria injusticia o arbitrariedad."(CAPM SDL N° 01/10; SDL N° 155/10,SDL N° 106/10).

Sobre tal base, las consideraciones que realiza no aportan elementos suficientes para ingresar en el estudio y análisis del eventual error o insuficiencia del fallo, debiendo por tanto considerarse firmes aquellas consideraciones no rebatidas en la expresión de agravios, careciendo en consecuencia el recurso de sustento para la pretendida modificación del decisorio impugnado. Así "…*No es expresar agravios verter simples afirmaciones dogmáticas o enunciados teóricos o formularse solo interrogantes, los que en todo caso pueden denotar que se disiente con el pronunciamiento, pero, como*

es sabido, disentir, sin fundar la oposición o sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista, no es expresar agravios…"("Cooperativa de Vivienda López de Gomara c/ Florencio Fernández y ots. s/ desalojo" - Fallo: 97190369 –CSMza 23081 - S141-263 .elDial - MC250D)... "*Que, como muchas veces se ha dicho, disentir con la interpretación judicial, sin suministrar bases jurídicas a un distinto punto de vista, no es expresar agravios, pues como bien lo destaca Hitters, ella no es una simple fórmula, sino un análisis razonado de la sentencia, punto por punto y una demostración de los motivos que tiene el quejoso para considerar que ella es errónea.*"(Banco del Suquía en"Banco del Suquía S.A. c/ Castellino e hijos s/ sustitución de embargo" - Fallo: 96190238 – CSMza 1996/04/21 22726 - A140-213. elDial - MC2357)

Concluyo entonces que el escrito de fs. 287/289 no configura una expresión de agravios porque no constituye una crítica concreta y razonada de las partes del pronunciamiento que considera erróneas. Su contenido debió poner a la vista, de manera puntual, clara y precisa la equivocación que le imputa al fallo haciendo notorio el defecto de la sentencia apelada, mostrando cual ha sido el desajuste entre el discurso desarrollado y los presupuestos que le sirven de sustento esto es, en los hechos comprobados en la causa con el derecho que le resulta aplicable. *"Empero, la queja así expuesta prescinde de ponderar una antigua y reiterada doctrina que en la materia tiene establecida la Corte Suprema de Justicia, conforme con la cual el juez no está obligado a seguir a las partes en todos sus razonamientos, ni examinar los argumentos que estime no sean decisivos, ni ponderar cada uno de los elementos probatorios aportados a la causa, sino sólo aquellos considerados conducentes para fundar la decisión que en definitiva se adopte (FALLOS: 272:225; 276:132; 280:320, entre otros). La lectura del fallo analizado, confrontada con los términos que contienen los escritos constitutivos del proceso, pone de manifiesto que el señor juez de grado no ha hecho otra cosa que seleccionar y analizar los extremos que estimó adecuados para resolver el conflicto sometido a su decisión, siguiendo para*

ello la metodología juzgada válida por la referida doctrina judicial (Fallos: 294:466, entre otros), de manera que las omisiones que le atribuye la quejosa carecen de trascendencia a los fines que ella pretende. En tales condiciones, dado el contenido del memorial presentado a fs. 634/657 por la recurrente en lo concerniente al tema sustancial debatido en este proceso, es menester recordar que la fundamentación del recurso de apelación exige una crítica concreta y razonada del decisorio que se ataca, es decir un análisis serio que demuestre de manera apropiada que el fallo cuestionado es erróneo o contrario a derecho, para lo cual se debe indicar circunstanciadamente sus deficiencias (conf. esta Sala, causa n 8727/93 del 14 6 04 y sus citas, entre otras).(Yánez José y otros c/ Inder Sociedad del Estado en Liquidación s/ reaseguros. CNACCFed Sala II 25/04/07MJJU 12540- AR).

Por estos argumentos corresponde declarar la deserción del recurso de apelación en los términos del art. 269 del CPCC .

4) En cuanto a las costas, el resultado de la apelación, la deserción que se propone en la primera cuestión y el criterio sostenido en anteriores pronunciamientos respecto que no devenga honorarios el escrito de expresión de agravios que es tenido por insuficiente (Cfme. Ure- Finkelberg Honorarios de los Profesionales del Derecho. Pág 178 Ed Abeledo Perrot, Bs.As. 2009), me llevan a compartir lo señalado por el Dr. Vivas, en que no corresponde imponer costas y consecuentemente no se regularan honorarios en esta alzada.

VOTO a esta cuestión por la **NEGATIVA**

A LA TERCERA CUESTIÓN el Sr. Juez de Cámara, Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

Con respecto a la apelación que interponen, tanto los Sres. letrados de la parte actora como los Sres. letrados de la parte demandada, respecto de sus

honorarios profesionales, he de compartir la postura de los letrados de la accionada.

En efecto, haciendo aplicación de lo dispuesto en el art. 5), ap. c) de la ley arancelaria, los honorarios profesionales de los Sres. letrados de la parte demandada han sido regulados, a mi juicio, en defecto. Ello así, pues la demanda ha sido parcialmente rechazada, convalidándose en buena parte su posición. Por tal razón, soy de la opinión que deberán elevarse los emolumentos de los Sres. letrados de la parte demandada al 15% del monto que resulte con más IVA, si correspondiera.

Con respecto a los honorarios de los Sres. letrados de la parte actora, apelados a fs. 273, propondré al Acuerdo su confirmación, en virtud de lo dispuesto en el art. 5, inc. b), c) y d) de la ley arancelaria.

Por ello, voto parcialmente por la **AFIRMATIVA**

A LA TERCERA CUESTIÓN la Sra. Jueza de Cámara, María Inés de Villafañe dijo:

Los abogados apoderados de M. A. S.A., apelan sus honorarios por entender que los mismos son bajos. Cotejada la actuación profesional, con las pautas mensurativas del art. 5 b), c) y d) de la Ley XIII N° 4, no veo desacierto en los porcentajes fijados en la anterior instancia, por lo que propicio su confirmación.

En cuanto a la apelación que formulan los letrados de la parte demandada y sobre las pautas mensurativas indicadas, acompañaré la crítica. Para ello tengo presente que la defensa en los intereses de su cliente ha sido, en mayor parte exitosa, por lo que su actuación profesional (art. 8 Ley XIII N° 4) no ha tenido correlato en los honorarios fijados. Para su determinación acompañaré al Dr. Vivas en que los mismos deben elevarse al 15% del monto que resulte con más el IVA si correspondiera.

Por ello, voto parcialmente por la **AFIRMATIVA**

A LA CUARTA CUESTIÓN el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

Por tales fundamentos, el pronunciamiento que corresponde dictar es:

1. **DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación impetrado por la parte demandada a fs. 274;
2. **DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación impetrado por la parte actora a fs. 272;
3. **REVOCAR** la regulación de honorarios por la labor en la Primera Instancia respecto de los Sres. letrados de la parte demandada, fijándolos en conjunto, en el 15% del monto que resulte ser en definitiva la base regulatoria (arts. 5, inc. c), 6, 9 y cc. de la Ley XIII, N° 4).
4. **CONFIRMAR** la regulación de los honorarios profesionales de la parte actora (art. 5, inc. b), c) y d), Ley XIII, N° 4).

A LA CUARTA CUESTIÓN la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe , dijo:

En vistas del acuerdo al que se llega, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propone el Dr. Vivas.

Asi lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por encontrarse vacante una vocalía (art. 6° Ley V N° 17)

Puerto Madryn, de febrero de 2011.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A:

1. DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación impetrado por la parte demandada a fs. 274;

2. DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación impetrado por la parte actora a fs. 272;

3. REVOCAR la regulación de honorarios por la labor en la Primera Instancia respecto de los Sres. letrados de la parte demandada, fijándolos en conjunto, en el 15% del monto que resulte ser en definitiva la base regulatoria (arts. 5, inc. c), 6, 9 y cc. de la Ley XIII, N° 4).

4. CONFIRMAR la regulación de los honorarios profesionales de la parte actora (art. 5, inc. b), c) y d), Ley XIII, N° 4).

5. REGISTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2.011 - SDL.- Conste.-