En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de abril del año dos mil doce, 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 Noemí Alonso y asistencia del señor Juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"M. E., J. c/ P. SRL s/ DETERMINACIÓN DE CANON LOCATIVO", expte. nro. 466/11,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 104/09), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 361), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Julio Antonio Alexandre y Dra. Silvia Noemí Alonso.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 320/325vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que la sentencia condenatoria de fs. 320/325vta. es apelada por la demandada a fs. 330 y dice de nulidad y expresa agravios a fs. 342/345vta. que le son contestados a fs. 347/349vta. En cuanto a la estimación de honorarios, le son apelados por bajos, por derecho propio uno de los patrocinantes del actor a fs. 328 y de igual modo por el apoderado, también del actor, a fs. 329.

Entiendo que la recurrente elabora su argumentación en pos de la nulidad del fallo descontextualizando el p. 7 del resto de los considerandos y valiéndose de una interpretación literal del mismo. A buen entendedor el iudex a quo hace saber a las partes que obtiene

certeza tras la verificación de las afirmaciones y negaciones contenidas en la demanda y contestación de la causa por desalojo finalizada conforme el art. 312 CPr./DJ, sin dejar de formular una remisión quizá no del modo más claro, pero sí sin dejar la menor duda a las consideraciones previas y luego culminar con la fijación del canon locativo, intereses y costas. En tales casos, vale recordar que si los agravios son susceptibles de ser reparados a través del recurso de apelación no corresponde considerar el de nulidad deducido (ver Kielmanovich, Jorge L. en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Anotado”, ed. Lexis Nexis-Abeledo Perrot, p. 397; Fenochietto-Arazi, "Código Procesal…", t.I, pág. 792 y ED 110-161; ED 128-581, entre muchos).

Y, como en el caso, las críticas de la recurrente fueron introducidas como agravios, obvio es que los supuestos defectos atribuidos a la sentencia apelada son susceptibles de ser reparados por vía del recurso de apelación. Ello, máxime cuando el planteo se efectuó juntamente a la fundamentación de este último recurso conforme lo autoriza el art. 255 CPr./DJ (ver, v. gr., Podetti, Ramiro, "Derecho Procesal Civil y Comercial. Tratado de los actos procesales", t. II, Buenos Aires, 1955, pág. 488; ídem: "Tratado de los recursos", Buenos Aires, 1952, pág. 17; Alsina, Hugo: "Tratado Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", t. II, Buenos Aires, 1961, pág. 630; Palacio, Lino, "Derecho Procesal Civil", t. IV, Buenos Aires, p. 168; Fassi, Santiago, "Código Procesal Civil y Comercial", t. I, Buenos Aires, p. 438 y ss.; Fenochietto-Arazi, "Código de Procedimientos Civil y Comercial", t. I, Buenos Aires, p. 792).

Conforme ha ido elaborando su estrategia

defensiva, la recurrente insiste en cuanto al valor probatorio de las constancias obrantes en la cusa n° 733/07, acordelada.

En cuanto a tales constancias vale recordar que, v. gr., Kielmanovich considera que, como principio, la prueba obrante en otro expediente es plenamente eficaz, siempre que ambas partes hayan tenido oportunidad de ejercer el contralor con las garantías del debido proceso legal (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación [ed. 2005] Lexis n° 8007/008394).

Además, cuando es ofrecida por las partes como prueba se incorpora a la causa en forma definitiva, perjudicando o beneficiando por igual a todos los litigantes, por estricta aplicación del principio de "adquisición procesal" (ver Alsina, "Derecho Procesal", t. I, pág. 459, n° 19; Colombo, "Código Procesal anotado y comentado", t. III, p. 350; Falcón, "Código Procesal anotado, concordado y comentado", t. III, p. 119; Fassi, "Código Procesal comentado, anotado y concordado", t. I, p. 676, n. 1325; Fenochietto-Arazi, "Código Procesal comentado y concordado", t. 2, p. 302, n. 3; Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos Procesales comentados y anotados", t. V-A, p. 171; Palacio, "Derecho Procesal", t. I, p. 290, n. 35, entre otros). (CNCiv., sala A, 2002/03/11 – Gas S.A. c. Moreno, Raúl A.- JA 2003-III, fascículo n. 5).

Ahora bien, tal como se adelantara y conforme surge de fs. 40/41, tal acción de desalojo culminó durante el desarrollo inicial del proceso de conformidad a lo autorizado por el art. 312 CPr./DJ, esto es, acuerdo conciliatorio no homologado y consentido por el juez actuante.

La conciliación supone un avenimiento entre los intereses contrapuestos de las partes para arribar a una

armonía de posiciones disidentes. Y, más allá de la variedad de propuestas doctrinarias en cuanto a su naturaleza jurídica, implica sustancialmente un reconocimiento parcial y una renuncia parcial de las pretensiones en juego conforme los derechos que las sustentan (ver, v. gr., Mario Alberto Fornaciari en "Modos Anormales de Terminación del Proceso", ed. Depalma, 1998, pág. 115 y ss., ampliado por el mismo autor con el mismo título en Abeledo Perrot 2009, v. I, pág. 199, p. 2 y ss). De allí que en atención a la naturaleza de la acción y los términos del acuerdo (fs. 40, p. 2), autorizan a concluir en que las partes que llegan al acuerdo tiene pleno conocimiento de lo actuado sin formular reserva laguna al respecto y de allí la legitimación activa de quien en definitiva logró acordar un plazo para la recuperación del bien cuyo desalojo intentaba y la indiscutible legitimación pasiva de quien se obliga a entregarlo al vencimiento de dicho plazo. Así, no se advierte el error que se le pretende atribuir al a quo al valorar tales actuaciones.

Presumir lo contrario a lo manifestado y en atención a los principios que rigen en el derecho común toda negociación desde su etapa precontractual hasta su finalización (art. 1198 CCiv.) requiere prueba cierta de la mala fe habida entre las partes. La buena fe se presume, el obrar en contra de las pautas que ella impone requieren prueba fehaciente.

El resto de las alegaciones resultan inaudibles. No se pude afirmar con tanta ligereza, máxime a esta altura del debate, la constitución de un derecho real de usufructo a favor de uno de los interesados en un negocio ajeno al presente debate olvidando normativa básica en la materia (arts. 2505 y concs.).

En definitiva. Al desarrollo cronológico de

los hechos y conductas de las partes interesadas de conformidad con toda la prueba confrontada y debidamente seleccionada a los fines de la pretensión inicial de la actora y una solución congruente a la misma se le intentan oponer supuestas irregularidades procesales inadmisibles y argumentaciones extemporáneas fundado en presunta arbitrariedad probatoria demostrativa de contrariedad por el resultado pero la incapacidad de crítica concreta y razonada de los errores del fallo (art. 268 CPr./DJ).

En tal sentido se ha dicho que la crítica razonada no se sustituye con la mera discrepancia con lo decidido sin crítica ni fundamentación, sin que implique el estudio de los razonamientos del juzgador demostrando las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (ver Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y concordado", ed. Astrea 1993, t. 1, p. 941).

A no olvidar que los disensos subjetivos o la exposición retórica acerca de la posibilidad de interpretación de los hechos de manera diversa de lo apreciado por el juzgador, constituyen modalidades propias del debate dialéctico, más no de la impugnación judicial mediante el recurso de apelación (ver, v. gr., CNTrab., sala I, junio 14-1994, JA 1995-I-481).

Por último y en cuanto a las supuestas omisiones probatorias imputadas por la recurrente deberá tener presente lo dicho en forma reiterada en esta Sala siguiendo la doctrina judicial acuñada por nuestro más Alto Tribunal decidiendo 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.).

Tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino 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 Aragones 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). (todo en 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).

Y si bien es cierto que los jueces no están obligados a ponderar uno por uno y con exhaustividad todos los elementos argumentativos y probatorios traídos por las partes; mas la selección que hagan no debe ser arbitraria, ignorando –sin dar razón plausible- aspectos de importancia, y discurriendo al margen de la valoración integral de la que la jurisdicción no puede prescindir (Fallos 320:2715; 317:1671; 312:1722; 326:948 y 1741 entre muchos). En el caso el sentenciante ha sabido sortear tales limitaciones sin reproche. Vale repasar el punto 7 de los considerandos en todo su desarrollo para comprender tal aserto.

De conformidad al trámite ordenado a fs. 108, las etapas cumplidas, el éxito obtenido, monto del juicio y demás pautas a considerar ordenadas en la Ley XIII-N°4 modif. por Ley XIII- N° 15, tras la revisión propuesta, por derecho

propio, por los letrados que cuestionan la estimación de honorarios que se lee en el p. 4° del decisorio impugnado, corresponde elevar los mismos, razonablemente y dentro de los límites establecida en aquella normativa a favor de los recurrentes, difiriéndose tal tarea al momento del acuerdo.

Las costas de la alzada se imponen a la vencida y se difiere la regulación de honorarios de esta etapa procesal al momento procesal oportuno teniendo en cuenta las modificaciones propuestas a favor de los letrados que cuestionaron los de la instancia anterior. Se tiene presente la reserva del llamado "caso federal".

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

1) Rechazar el recurso de apelación articulado por la demandada y, en consecuencia, se mantiene firme la sentencia de fs. 320/325vta. en cuanto fue objeto de agravios por su parte, debiendo soportar las costas de la alzada. Difiriéndose la regulación de honorarios por las razones dadas en los considerandos pertinentes.

2) Hacer lugar a los recursos de apelación que por derecho propio propusieron los Dres. R. W. y E. N. y, en consecuencia, se revoca parcialmente el p. 4 de la sentencia de fs. 320/325vta., readecuándose la regulación de honorarios de la instancia anterior de conformidad a las pautas señaladas en los considerandos de la presente en el momento procesal oportuno.

A la primera cuestión la Dra. Silvia Noemí Alonso dijo:

1. El fallo y los agravios. Remisión.

El alcance del fallo dictado, los datos de los re-recursos y el contenido de los agravios han sido reseñados por quien me antecede en la votación. Por tal razón, a tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones

estériles.

2. Tratamiento de los agravios.

Las cuestiones planteadas por la demanda serán tratadas siguiendo el orden en que fueron propuestas.

2.a. La nulidad del fallo.

La recurrente, en forma poco clara, plantea la nulidad del fallo. El vicio que endilga al desconocimiento de prueba, señalando también que el juzgador ha omitido el tratamiento de cuestiones esenciales.

En relación a la prueba, hace consideraciones genéricas que no alcanzan para fundar la postura jurídica que sostiene. Las cuestiones esenciales que se sostienen omitidas no son precisadas y se transcribe jurisprudencia que es contraria a su pretensión.

Justamente las citas efectuadas, avalan la improcedencia del recurso de nulidad intentado. Ello por cuanto precisan que el ámbito del recurso de nulidad es el de las formas extrínsecas de la sentencia (requisitos de tiempo, lugar y forma); por lo tanto, la errónea aplicación del derecho o la valoración de la prueba no son impugnables por estas vía.

Consecuentemente, corresponde el rechazo del pedido de nulidad.

2.b. La falta de legitimación.

Esta defensa reconoce como fundamento central la consideración parcial de "los hechos expresados y elementos de prueba producidos" (sic). Luego, se pretende que la ocupación del inmueble nunca fue reconocido.

Estos argumentos no pueden tener acogida favorable porque la simple lectura de la contestación de la demanda alcanza para demostrar su sinrazón. En efecto, en ese escrito, capítulo 3, titulado "La realidad de los hechos" se sostiene que "P. continuó usando el galpón de la calle…

porque así lo indicó el Sr. B. en razón de que los alquileres ya estaban cancelados con anterioridad" –fs. 133-.

Este reconocimiento jurídicamente relevante es concordante con lo expresado en el desalojo, invocado en al sentencia, y ambos actos demuestran la carencia de motivación de la actual queja.

2.c. La calificación jurídica de la relación.

Mediante el segundo agravio se pretende cuestionar la calificación del negocio jurídico efectuada por el juez de grado. Los argumentos son confusos y contradicen anteriores manifestaciones jurídicamente relevantes, verbigracia la citada anteriormente.

En definitiva, como bien lo señala quien me precede en la votación, lejos están de constituir una crítica concreta y razonada.

A todo evento destaco que, en anterior pronunciamiento, entre las mismas partes he sostenido que "Se pretende que dicho negocio se celebró entre el Sr. B. y el Sr. M. Las consideraciones efectuadas precedentemente demuestran la improcedencia de este planteo, además corroboran esta conclusión otro extremo de la causa. Así, la prueba colectada en autos demuestra que el Sr. B. no era una persona ajena a la empresa P. SRL, sino su apoderado –fs. 188/191-, y tal carácter no era desconocido por quienes se encontraban vinculados a la actuación empresarial, ya que ha sido señalado por los testigos como gerente –fs. 194 vta.-; dueño o apoderado - fs. 207vta." (Sentencia Definitiva n° 13/2012/CyC).

Desde ya, tales consideraciones son totalmente aplicables a los presentes.

Por las razones expuestas, corresponde el rechazo del recurso.

3. El recurso de apelación contra los honorarios.

Los letrados de la parte actora, por propio derecho, interpusieron recurso de apelación contra la regulación de honorarios. Esta impugnación ha de prosperar porque los emolumentos profesionales han sido fijados por debajo de los mínimos legales. Por lo expuesto, atendiendo a las pautas generales regladas por el artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas contenidas en dicho cuerpo legal propongo se fijen los honorarios del Dr. E. N. en el 14% del monto del proceso y los correspondientes al Dr. R. W. en el 6%.

4. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se imponen a la demandada vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota.

Los honorarios de esta instancia se fijan de conformidad con las pautas legales citadas en el capítulo anterior y por aplicación de las escalas contenidas en el artículo 13 de la ley arancelaria, a favor del Dr. E. N. en un 30% de los honorarios que le correspondan en la instancia de grado y a favor de las Dras. R. B. M. D. C. y Y. H. C. en un 25% de los que le correspondan en la anterior instancia. En todos los supuesto con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

A la segunda cuestión la Dra. Silvia Noemí Alonso dijo:

Adhiero a la solución propuesta por el colega preopinante.

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. 329; en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia de fs. 320/325vta. en lo que

ha sido motivo de agravio.

2) Hacer lugar a los recursos de apelación interpuestos a fs. 328 por el Dr. R. W. y a fs. 329 por el Dr. E. N. y revocar la regulación de honorarios realizada a su favor en el punto 4° de la parte resolutiva de la sentencia obrante a fs. 320/325vta.

3) Regular los honorarios de primera instancia del Dr. E. N. en el catorce por ciento (14%) del monto del proceso y los correspondientes al Dr. R. W. en el seis por ciento (6%) de igual monto.

4) Costas de esta instancia a la demandada.

5) Regular los honorarios de esta instancia a favor del Dr. E. N. en un treinta por ciento (30%) de los honorarios que le correspondan en la instancia de grado y a favor de las Dras. R. B. M. D. C. y Y. H. C., conjuntamente, en un veinticinco por ciento (25%) de los que le correspondan en la anterior instancia. En todos los supuestos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

6) Tener presente la reserva del caso federal efectuada a fs. 345.

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse excusado de actuar el Sr. Juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2012
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"