En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil trece, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Graciela Mercedes García Blanco y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y Dra. Nélida Susana Melero, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"U. G. A. SA c/ A., M. C. s/ DESALOJO", expte. nro. 381/12**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 12/10), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 341), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Nélida Susana Melero.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 310/312vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

El Sr. Juez de la instancia de grado rechazó la excepción de incompetencia interpuesta por el demandado, hizo lugar a la demanda promovida por U. G. A. S.A. y condenó al demandado M. C. A. y/o demás ocupantes a desalojar el inmueble sito en C. V. s/n del Barrio S. G. M. de esta ciudad en el término de DIEZ (10) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza.

Impuso las costas al demandado vencido y reguló los honorarios.

Tal decisión fue apelada por el demandado. Concedido el recurso, cumplió el apelante con los artículos 262/263 del CPCCCh.

Sustenta el primer agravio en que se ha dado validez a un convenio de desocupación apócrifo, sin fecha cierta de desocupación, considerando que no existe prueba fehaciente, sosteniendo como única prueba de su conclusión que la prueba pericial ofrecida por la actora fue desistida y que su mandante reconoció la propiedad del inmueble de la actora, como la existencia del contrato de comodato y del convenio de desocupación y la firma inserta.

Relacionado con ello diferencia la falsedad material del instrumento público o privado de la falsedad ideológica, no evaluando, dice, el Sr. juez esta última.

Resalta que no tiene obligación de redargüir de falsedad al tratarse de un instrumento privado o público.

Entiende que se violó el principio de congruencia, al expresarse que a partir del reconocimiento del propio demandado debe tenerse por cierto el documento que se presentó y considerar no probada la falsedad ideológica y/o adulteración material.

Como segundo agravio, esgrime la falta de acreditación de la titularidad del inmueble por parte del accionante, lo que el a-quo tuvo por acreditado, lo que es un requisito esencial para la formulación de una acción de desalojo, no siendo suficiente el carácter de comodante.

Indica que jamás el Sr. A. reconoció la propiedad

del terreno y de las pruebas colectadas y transcriptas en el alegato lo reafirma.

Menciona las pruebas informativa, y considera que de acuerdo de lo que surge de allí, la actora desistió de la prueba informativa a la Dirección General de Bienes del Estado.

Remarca que el boleto de compraventa no acredita en todo caso la titularidad.

Cuestiona que se sostenga que al comodante le basta acreditar su condición de tal y la fecha cierta, lo que es cuestionado por el quejoso. Cita jurisprudencia.

Agrega que no se demostró la posesión anterior por parte del actor del inmueble pues pertenecía a Y. Reconoce la legitimación activa de quien posee el carácter de comodante, pero lo que no puede es equiparar ese carácter ante la negativa del planteo defensivo de su mandante.

También concuerda en punto a quiénes son los que están legitimados para promover juicio de desalojo, pero al punto que pretende arribar es que tanto el actor como el Sr. A. estaban en un pie de igualdad de suscribir un convenio de comodato, pero lo que se alteró es la fecha del mismo y que fue maliciosamente inserta por el actor, esgrimiendo anticipadamente el actor un carácter de comodante que aún debería detentar.

En los términos del art. 263, inc. 2, del CPCCCh, solicitó que se realice inspección ocular, que fuera denegada en primera instancia.

Corrido el traslado el actor peticiona se desestime la apertura a prueba, se tenga por desierto el recurso y subsidiariamente contesta los agravios.

Hace reserva del caso federal ante el hipotético caso que se revoque la sentencia.

A fs. 334/335vta. se denegó el replanteo de la prueba pericial, encontrándose los autos en estado de dictar sentencia.

Muchos de los agravios expresados por la parte demandada distan de ser convincentes, y unos cuantos son directamente inaceptables; así, cuando aduce que tanto actor como demandado estaban en un pie de igualdad al suscribir un convenio de comodato, o cuando se refiere a la propiedad del inmueble para luego reconocer que aún no siendo propietario se encontraba legitimado.

Sin perjuicio de ello y ante el criterio que hemos adoptado en punto a los recaudos del art. 268 del CPCCCh, daré tratamiento a los agravios.

Observo de la documentación presentada por el actor y demandado, que con fecha 7 de septiembre de 2002 se firmó entre las partes un convenio de desocupación, en donde consta que el ocupante Sr. A. se encuentra autorizado a ocupar el inmueble sito en C. V. s/n de B. S.

En dicho convenio el demandado admitió que "l. E. U. G. A." era la propietaria, lo que ratificó en la absolución de posiciones de fs. 133, pero tal reconocimiento. en última instancia no resulta trascendente, toda vez que el comodante no tiene por qué ser titular de dominio de la cosa objeto del contrato (cf. Borda, Guillermo A: "Manual de contratos", 13¦ edición, Buenos Aires, Perrot, 1987, pág. 872, n° 1520), y que el comodatario está obligado a restituirla en el término previsto (art. 2271 y conc. del Código Civil.

El demandado no negó el comodato; más: en la respuesta 1 lo admitió, y reconoció en repuesta a las posiciones 2 y 4 que firmó un contrato de comodato, que firmó el contrato de desocupación; si no la fecha de desocupación, y los motivos por los cuales estaba ocupando el inmueble, asertos que debieron ser por él probado lo que no logró.

El comodatario debe acreditar la existencia de su derecho a permanecer en su uso, si el acuerdo ha sido celebrado por un tiempo o no.

Y en autos aún admitiendo la duda sobre la fecha de desocupación, resulta de aplicación el art. 2285 del CC, ya que "El préstamo de uso concedido sin plazo- expreso o tácito- se acaba por voluntad del prestador, y no tiene obligación de prolongarlo, ni los jueces pueden doblegar la voluntad del comodante imponiéndole plazos de gracia, o como se lo quiera llamar, porque el art. 2285 del CC no lo consiente; precisamente porque se trata de un contrato gratuito, su rescisión por la sola voluntad de quien hizo la liberalidad no está sometida a limitaciones que serían propias de un contrato bilateral, y carecen de respaldo normativo los pareceres que restringen los alcances de la ley que confiere al comodante, en el caso de préstamos de uso precario, el poder de exigir la restitución de la cosa cuando quisiera…". El contrato de comodato, que no tiene plazo de vigencia, concluye cuando el comodante quiere, sin que éste tenga que pedir la fijación al juez, pudiendo limitarse a reclamar directamente la devolución del mismo" ("Código civil", Bueres-Highton. 4 "E", glosa al articulo 2285).

Devolución que fue solicitada mediante carta documento recibida por el Sr. A. mediante escritura de

fecha 22 de septiembre de 2008, glosada a fs. 18 y ante la negativa por parte del Sr. A. fs. 43, se iniciaron las presentes en febrero de 2010.

Y siendo que no es necesario tratar todos los agravios expresados, sino solamente los idóneos para resolver conforme a derecho la suerte del recurso intentado, las razones expuestas son para mí suficientes para confirmar el fallo venido en crisis.

Las costas de esta instancia las impongo al vencido por aplicación del art. 69 CPCCCh, no encontrando razones para apartarme del mismo.

A fin de regular los honorarios que los difiero para el momento del acuerdo, tendré presente la labor profesional, el resultado obtenido, la posibilidad que las pretensiones prosperen, y demás pautas del art. 13 de la ley de aranceles.

A la segunda cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

1) Desestima los agravios y confirma la sentencia de fs. 310/312vta.

2) Impone las costas al apelante vencido y difiere la regulación de los honorarios para el momento del acuerdo.

3) Tener presente la reserva del caso federal.

A la primera cuestión la Dra. García Blanco dijo:

La sentencia definitiva nro. 834/12 del Juzgado de Ejecución nro. 2 de la jurisdicción, vino en crisis por apelación interpuesta por la parte demandada M. C. A. (fs. 310/312vta, fs. 313).

La sentencia apelada rechazó la excepción de incompetencia interpuesta por el demandado, en el fundamento que correspondía aplicar para juzgar lo dispuesto en el art. 5 primer párrafo del código de

forma, por la naturaleza de las pretensiones y no por las defensas introducidas por el demandado; habida cuenta de que el accionado planteó la naturaleza laboral de la relación que lo unía con la empresa actora, que no fue acreditada.

Hizo lugar a la demanda promovida por U. G. A. SA y condenó a M. C. A. y/o demás ocupantes a desalojar el inmueble objeto de la acción sito en C. V. sin número del barrio S., G. M., de la ciudad a los 10 días. Basó su decisión en las constancias de autos, lo dicho por el demandado respecto del convenio de desocupación que acompañó la accionante que este había sido posdatado, que la fecha de desocupación había sido puesta con posterioridad a la firma, lo que no fue acreditado por haber desistido de la prueba pericial caligráfica el demandado a fs. 292, manifestación insuficiente para hacer carecer de valor para enervar el mismo; y el reconocimiento también de esa parte de la propiedad del inmueble de la actora en su absolución de posiciones (fs. 133), quedó acreditado que el demandado porta la calidad de comodatario, y que para exigir el desalojo basta acreditar por el actor la calidad de comodante.

Impuso las costas y reguló los honorarios de los letrados actuantes.

Análisis:

El memorial de agravios de la demandada agregado a fs. 323/324, peticiona en el mismo la apertura a prueba en esta Cámara, a los fines de la realización de la inspección ocular denegada en primera instancia. El actor contesta los agravios peticionando el rechazo de la apertura a prueba y solicitando la deserción del recurso.

Siendo rechazada la apertura a prueba por

Sentencia Interlocutoria nro. 175/2012 (fs. 334/336).

Su primera queja la constituye el rechazo de la excepción de incompetencia transcribiendo doctrina sobre el entendimiento del carácter apócrifo de un instrumento, sin rebatir las conclusiones del a quo respecto de la valoración de las pruebas de autos y mejor dicho la orfandad respecto, específicamente, del ataque al convenio de desocupación.

Desarrolla en el escrito bajo examen que el demandado no reconoció que el actor no porta la propiedad del inmueble, sin embargo, admitiendo los fundamentos del a quo sobre la condición del actor para iniciar la acción de desalojo y sostener la pretensión acción.

La quejosa en su recurso mezcla críticas a lo resuelto en el fallo que impugna, trayendo argumentos simplistas, transcribiendo doctrinas que no alcanzan a confrontar las ameritaciones efectuadas en el fallo.

En el escrito de expresión de agravios se confunde el concepto de "agravio" y "argumento" que obliga al planteamiento de esta cuestión previa.

“La Excma. Suprema Corte, con el carácter de doctrina legal, ha sostenido que debe diferenciarse el concepto de "agravio" del de "argumento".

Esta Sala, siguiendo la doctrina legal de la Excma. Suprema Corte, tiene dicho que debe ser considerado "agravio" toda crítica dirigida a las denominadas "cuestiones esenciales", que son las que hacen a la estructura de la litis y su esquema jurídico. Que sin su consideración no sería posible resolver el caso planteado. Va de suyo que su tratamiento es obligatorio para la Alzada. En cambio, debe entenderse como "argumento" toda mención efectuada

por la parte apelante destinada a sostener su posición, pero que no se refiere a las ya citadas "cuestiones esenciales". Los argumentos no son de tratamiento obligatorio en segunda instancia” (SCBA Ac 32953 del 12-VI-84, Ac. 42311 del 31-X-89, Ac. 43836 del 20-XI-91, Ac. 43658 del 17-III-92, Ac. 50762 del 7-III.-95, Ac. 54992 del 19-X-96, Ac. 67337 del 1-VII-97; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 92-93, 116-94, 272-93, 48-96, 126-93, 32-90, 35-96, 159-96, 45-00 y otros).

Tales cuestiones esenciales son esas que, según las modalidades del caso, resultan necesarias para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo, las vinculadas a la dimensión cuantitativa del objeto de la pretensión (SCBA. Ac. 21917, DJBA T III, pág. 15, ídem Ac. 35221 "Ramos de Pagella c/ Escot", 22-4-86).

Ingresando al planteamiento de la recurrente, advertiré que los Jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquellas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (CSN noviembre 8-1981, "Dos Arroyos SCA c/ Ferrari de Noailles", en "Actualización de Jurisp.", N 1440, La Ley, 1981-D, pág. 781; CALZ, Sala I Reg. Sent. Def. 32/90m 172/00 entre muchas otras).

Conforme fue señalado precedentemente, estriba su queja en la mención de un error de valoración señalando su apreciación personal y subjetiva sobre lo decidido, sin indicación de cuál es el error o la arbitrariedad que invoca, constituyendo la queja en la sola mención

en una discrepancia respecto de la valoración de los medios probatorios, las citas parciales de la doctrina sin aportar elemento crítico; es sabido que la mera discrepancia con el a quo no es suficiente para mantener el recurso, debiendo este bastarse a sí mismo e indicar cómo arribaría el quejoso a una solución diversa.

La sentencia atacada resulta adecuadamente fundada conforme las constancias probatorias y un razonamiento ajustado a derecho, manteniéndose inmutables las conclusiones a las que llegó el primer sentenciante. "Sin expresión de agravios el tribunal se encuentra imposibilitado de verificar la justicia o injusticia de lo resuelto. Y la misma debe concretar la materia en que ha entender el tribunal de grado, aportando fundamentos y las bases jurídicas de los disímiles puntos de vista frente a lo resuelto por el primer juzgador, en tanto el escrito conteniendo generalidades y discrepancias genéricas no constituye técnicamente una expresión de agravios,..." (DJ 1996, pág. 527).

En la especie, la sentencia venida en crisis abordó todas las cuestiones esenciales que plantearon las partes, valoró las pruebas sin que emerja del escrito de arribo a esta Alzada argumentación alguna que lleve a una contradicción crítica concreta y razonada que induzca al tratamiento de los agravios.

Dijo el Superior Tribunal de la Provincia "…debe reconocerse que si los Camaristas no tienen críticas que atender no tienen oportunidad de pronunciarse sobre el acierto o desacierto de las razones dadas por el Juez y tampoco en modo alguno puede pretenderse que en un desgaste, en oportunidades injustificado, reproduzcan en sus votos fundamentos de Primera

Instancia para decir que ellos carecen de crítica" ("C., J. F. y otros c/ P. C. R. S.A." – expte. 18145-C-2001, Sent. Def. 05/2002).

El escrito de arribo a esta Alzada, no supera la crítica concreta, razonada que requiere el art. 268 del ordenamiento procesal, tales circunstancias imponen la sanción del art. 269 CPCCCh, declarando desierto el recurso.

Las costas de la Alzada se imponen al apelante vencido conforme principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCCCh). Se difiere la regulación de los honorarios de los letrados actuantes al momento del Acuerdo.

A la segunda cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Propongo:

1) Declarar desierto el recurso interpuesto por la parte demandada. Confirmar la sentencia de grado conforme considerando respectivo.

2) Costas de la Alzada a la demandada. Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes al momento del Acuerdo, según considerando respectivo.

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Considerando que a tenor de la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut es innecesaria la repetición de los argumentos formulados por las partes en cada uno de los votos de la Alzada, razón por la cual a fin de evitar reiteraciones estériles que afectan los principios de celeridad y concentración procesal y resultando de quienes votan precedentemente la síntesis suficiente del caso traído a decisión, a las mismas me remito.

I.A) En cuanto a los agravios expuestos por la apelante demandada a fs. 323/324vta, he de principiar

mi voto teniendo presente que ha dicho nuestro más Alto Tribunal de Justicia Provincial: "La expresión de agravios es el acto procesal mediante el cual el recurrente fundamenta la apelación refutando total o parcialmente las conclusiones establecidas en la sentencia... Por sus alcances, importa una demanda tendiente a obtener la apertura de una instancia, pues sin ese memorial, el tribunal se encuentra imposibilitado de entrar a verificar la justicia o injusticia de la sentencia apelada, y como su objeto lo constituye el ataque a la decisión del Juez, la doctrina la denomina "demanda de impugnación"… La insuficiencia de la expresión de agravios: incompleta o deficiente, trae aparejada la sanción, declarándose desierto el recurso" (STJCh, causa: 000A 000015, 07-06-1995, Sentencia Definitiva, ministros: Dres. Agustín Torrejón - Raúl Martín - Fernando S.L. Royer, "R., D. A. c/ Provincia del Chubut s/ Accidente de Trabajo", S. 70 - "Banco Río de La Plata S.A. c/ Alfredo Guillermo Comba y Susana Yolanda Irusta. – Demanda Ejecutiva" – Cámara 2ª Civil y Comercial de Río Cuarto – Córdoba - 20/07/2005).

Cabe precisar que toca a las propias e ínsitas facultades del tribunal de apelación, la de revisar, aún de oficio y en cualquier momento -por aquello de que la jurisdicción de grado hace al orden público, perteneciendo por tanto al sistema de la ley y no a la voluntad de las partes-, el juicio de admisibilidad o procedencia formal del recurso incoado.

Considero que después de un exhaustivo análisis de los términos del escrito de apelación levantado por la apelante demandada, que resulta ambiguo y falto de sistematización, haciendo abstracción la recurrente, en

pos de una crítica concreta, razonada y circunstanciada, demostrativa de un desacierto (para lo cual no basta una mera falta de coincidencia), de fundamentaciones trascendentes y puntualmente vertidas por el sentenciante para desestimar tales defensas reeditadas sin más ante esta alzada.

Nada de lo invocado por esta tiene idoneidad suficiente como para levantarse seriamente como crítica hacia los argumentos expuestos por el inferior en pos de la solución acordada a la controversia, que merezca consideración en su mérito y substancia, no pasando de trasuntar, de consiguiente, un mero disconformismo y discrepancia con lo resuelto, que lógicamente no se condice con las exigencias de forma en la materia. Así también lo entendió y fue pedido por la parte actora en su contestación de traslado de agravios a fs. 327/328vta.

Lo expresado se basa en que es entendimiento de la suscripta que expresar agravios significa cuestionar, rebatir y desvirtuar prolija, concreta y razonadamente, con argumentos serios y lógicos, las motivaciones desgranadas por el juzgador para la solución de la controversia, tendiente a demostrar la sinrazón y equivocación de las mismas, y no simplemente, efectuar vagas, genéricas y desconectadas impugnaciones que hacen en verdad abstracción de esenciales fundamentos tanto de hecho como de derecho expuestos de manera lógica y ordenada por el juzgador, y extraídos, por otra parte, de la valoración de las constancias probatorias arrimadas a la causa, que la condujeron a su decisión en cuanto a las cuestiones traídas por las partes a esta instancia (fs. 311/312) y que por sí mismos tienen idoneidad suficiente como para

sostenerla.

En definitiva, entonces habiéndose alegado fundamentos vagos, genéricos que hacen en verdad abstracción de esenciales fundamentos tanto de hecho como de derecho expuestos de manera lógica y ordenada por el juzgador, y extraídos, por otra parte, de la valoración de las constancias probatorias arrimadas a la causa, que lo condujeron a fallar en forma que lo hizo y que por sí mismos tienen idoneidad suficiente como para sostenerlo.

He de aclara que por más que este tribunal tenga en la materia un amplio criterio de apreciación, insisto, aparece marcada de los escritos de apelaciones presentados por los recurrentes la omisión de los presupuestos mínimos indispensables para ser considerado como una expresión de agravios.

Ha sostenido la doctrina en el sentido en que se viene exponiendo en el presente voto: “El memorial es el que da la competencia de la Cámara, y el deber del apelante es el de fundar el recurso, esto es, que el memorial debe reunir los mismos requisitos exigidos a la expresión de agravios, de manera que el recurrente tiene la carga de formular una crítica concreta y razonada de la resolución impugnada (cf. Palacio - Alvarado Velloso, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. VI, pág. 154).

Sumado a los fundamentos dados que ha establecido la Corte de la Nación en cuanto a que la ausencia de tratamiento de los fundamentos de la sentencia apelada produce la deserción del recurso de apelación, pues debe declararse desierto el recurso si el memorial no constituye una crítica concreta y razonada y se limita a formular consideraciones generales, dogmáticas y

abstractas, no referentes a los aspectos específicos de la sentencia pretendidamente cuestionada (CSJ Nac. "Francisco Cacik e Hijos c/ Dirección Nacional de Vialidad", 27/09/88), son todas razones por las cuales la complexión e implicancia de lo expuesto, han quedado entonces incólumes y consentidas las substanciales motivaciones expuestas en la sentencia, adviniendo, por ende, firme la misma; por lo cual y sin mayores abundamientos, aplicando lo prescripto por el art. 269 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A, -Digesto Jurídico – corresponde rechazar los agravios planteados por la apelante demandada a fs. 323/324vta. y confirmar la sentencia de fs. 310/312vta. en este sentido.

I.B) Teniendo en cuenta lo resuelto en el presente voto, se hace de aplicación lo prescripto por el art. 69 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A -Digesto Jurídico-, razón por la cual corresponde imponer las costa a la parte apelante demandada vencida. Difiero para el momento del acuerdo la regulación los honorarios de los profesionales intervinientes, la que se efectuará de conformidad a la labor desarrollada, el mérito y extensión de la misma, la trascendencia para las partes según las pautas de los arts. 13 y ccdtes. de la Ley XIII, nro. 4 - Régimen Arancelario para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores –Digesto Jurídico-.

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria de las Dra. Graciela Mercedes García Blanco y considerar que esta parte del voto no está comprendida en la manda constitucional provincial del art. 169, a la misma me adhiero.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando

acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Declarar desierto el recurso interpuesto por la parte demandada y confirmar la sentencia de fs. 310/312vta.

2) Costas de la Alzada a la demandada, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. J. M. y de la Dra. C. O., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) y del Dr. J. M. I. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2013
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"