En la ciudad de Puerto Madryn, a los días de octubre del año dos mil catorce, se reúne la Excma. de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS y la asistencia de los Sres Jueces de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI, y María Inés de Villafañe para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"A. I. P. c/ C. M. d. l. A.s/ Sumario" (Expte. Nº 65 - Año 2014)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 114/10), en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Satisface el recurso de apelación interpuesto los requisitos técnicos de los arts. 268 y 269 del CPCC? **SEGUNDA:** ¿Es justa la sentencia apelada? **TERCERA:** ¿Son justos los honorarios regulados a favor de los letrados de la actora? **CUARTA:** Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 356.

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

1.

La Sra. Jueza Civil y Comercial dictó sentencia a fs. 313/320, haciendo lugar a la demanda entablada por I. P. A. contra M. d. l. Á. C., declarando resuelto el contrato de cesión de derechos y acciones celebrado entre las partes y haciendo lugar a la demanda de daños y perjuicios, condenando a la demandada al pago de la suma a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia en concepto de valor locativo mensual.

En lo pertinente, para arribar a dicho pronunciamiento, consideró previamente las excepciones que planteara la demandada, resolviendo desestimarlas. Con referencia de falta de legitimación para obrar opuesta, entendió que la excepcionante no probó los presupuestos necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva y que la cesión de derechos no constituye justo título debido a que no transmite el derecho de propiedad.

En cuanto a la de prescripción de la acción entendió que, de acuerdo a las probanzas de autos, no se había cumplido el plazo legal para que se haga lugar a dicha defensa.

Indicó que en autos se encuentra reconocida la celebración del contrato de cesión de derechos y acciones y enumeró las obligaciones que acordaron las partes mediante el mismo. Apuntó el incumplimiento por parte de la demandada del pago de las cuotas de la hipoteca y las expensas de la vivienda.

Analizó las testimoniales rendidas en autos, como así también la prueba informativa agregada a los mismos.

Estimó que el actor cumplió con las obligaciones a su cargo, mientras que la demandada omitió cumplir con las que asumiera en el contrato suscripto por las partes, salvo el pago de algunos períodos del impuesto inmobiliario.

Determinó que las partes deberán restituirse mutuamente lo entregado.

En lo que hace al reclamo por daños y perjuicios por privación de uso del inmueble, hizo lugar al mismo en razón de la resolución de contrato decretada, a partir de la fecha que nace la obligación de restituir el inmueble por parte de la demandada.

Impuso costas a la demandada vencida. Reguló honorarios profesionales.

2.

A fs. 324 los letrados de la actora apelan los honorarios regulados a su favor. A fs. 325 apela la sentencia la demandada, expresando agravios a fs. 345/350, los que son contestados por la actora a fs. 352/354.

3.

3.1.

La demandada se agravia manifestando que la Sra. Jueza otorga determinadas fechas de inicio de un nuevo cómputo de plazos a los fines de

determinar el comienzo de la prescripción, sin establecer cuándo ha de comenzar a computarse ese plazo.

Expresa que el actor dijo haber cursado notificación a través de CD en 2003, pero esa documental fue desconocida por su parte.

Sostiene que el actor no pudo acreditar en autos su postura, la que fue ratificada sin justificación por el decisorio.

Señala que el plazo para que el actor interponga su reclamo por los efectos patrimoniales del acuerdo celebrado el 17 de Septiembre de 1995, feneció el 17 de Septiembre de 2005, por lo que el pronunciamiento incurre en error al considerar que tal despacho epistolar implicó una interrupción al curso de la prescripción. No hay fundamentos, a su entender, para otorgar virtualidad interruptiva a un acto unilateral del actor.

Señala que, a su entender, no ha quedado claro a partir de cuándo el actor tuvo conocimiento de los presuntos incumplimientos, reflexionando que el actor demoró trece años en notificar la existencia de un presunto incumplimiento, una vez que tomó conocimiento del mismo.

Se agravia por considerar que un acto interruptivo produzca efectos tendientes a iniciar un nuevo cómputo del plazo de prescripción, pues para ello el deudor deberá reconocer a través de una declaración de voluntad, hecho de manera expresa o tácita, de modo fehaciente, inequívoco, incondicionado, la deuda que oportunamente asumió frente a su acreedor.

En tal sentido, concluye que las obligaciones que el actor reclama, nunca fueron reconocidas por la demandada con dichas cualidades y que el decisorio erró en otorgar efectos interruptivos a la notificación de fs. 20.

Al oponer la excepción de prescripción, la demandada sostuvo que el actor le cedió derechos en fecha 13.07.1995, por lo que considera que a la fecha de interposición de la demanda, la acción intentada se encontraba prescripta (fs. 118/121).

El decisorio recurrido, por su parte, reconoció que el despacho epistolar de fs. 18 fue desconocido por la demandada, y que el actor no produjo prueba que acreditara su autenticidad y respectiva recepción.

No obstante ello, consideró -citando jurisprudencia- que en supuestos de resolución contractual, como el de autos, el plazo de la prescripción no da comienzo sino desde que se encuentre el reclamante habilitado para promover la acción, de modo tal que aquél principia cuando el contratante toma conocimiento del extremo que motiva su pretensión de resolver el convenio celebrado.

De tal modo, concluye que, si bien la CD de fs. 18 no fue reconocida por la demandada, sí lo fue la de fs. 20, por lo que el curso de la prescripción comenzó a transcurrir el 02.08.2008, fecha a partir de la cual deberá realizarse el cómputo. Y toda vez que la demanda se inició el 21.05.2010, tal prescripción decenal invocada no operó, rechazando la excepción opuesta.

Debo señalar en primer lugar que el decisorio ha sido lo suficientemente claro en cuanto al comienzo de la prescripción, circunstancia que deja vacía de contenido a la crítica que señala la escasa claridad del fallo en tal sentido. Una simple lectura de las consideraciones me permite arribar a esa conclusión.

No obstante lo expuesto, me adelanto a señalar también que la demandada recurrente no logra formular una crítica razonada y concreta al fallo apelado en este aspecto.

Soslaya deliberadamente referir al reconocimiento formulado por la accionada C. respecto a la recepción de los despachos epistolares de fecha 02.08.2008 y 08.09.2008, siendo el primero de ellos el tenido en cuenta por el pronunciamiento como inicio del cómputo de la prescripción.

Por otra parte, mientras el decisorio está afirmando que el comienzo de la prescripción contractual principia cuando el contratante toma conocimiento de la producción del extremo que motiva su pretensión de resolver el

contrato, la apelante, en una sintonía totalmente diferente, insiste, sin fundamento alguno, en que dicho cómputo ha de calcularse desde la fecha de celebración del contrato.

Es decir, la apelante no da cuenta, a través de una crítica concreta y debidamente fundada en derecho, de las razones por las cuales considera que la prescripción debe correr a partir de la celebración del contrato, y no de la fecha en que el contratante toma conocimiento de la voluntad de resolver de la otra, introduciendo en cambio, sin fundamento jurídico alguno, la necesidad del reconocimiento del deudor de la deuda asumida con su acreedor para que el efecto interruptivo de la prescripción produzca sus efectos propios.

De lo expuesto hasta aquí, surge a las claras que la recurrente no ha intentado una crítica razonada y concreta, con argumentos jurídicos sólidos que permita desvirtuar el aserto judicial que tiene por iniciado el curso de la prescripción en el momento en que la parte contratante se anoticia de la voluntad de resolver de la otra.

En una expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas genéricas o razonamientos totalizadores. Exige la normativa que se indique, se patentice, analice parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada.

De tal suerte que frente a una expresión de agravios insuficiente, el tribunal debe declarar desierto el recurso, pues el mismo debe someterse al acatamiento de expresas normas de procedimiento, pues la expresión de agravios no se trata de un obrar que quede al capricho o discreción del órgano jurisdiccional, sino de los preceptos que rigen el procedimiento.

En ese sentido, la jurisprudencia ha reiterado que debe declararse desierto el recurso de apelación, si el recurrente no rebate de ningún modo los razonamientos del juez y su expresión de agravios se traduce en una mera discrepancia con la conclusión del magistrado, con marcado sentido

pragmático y subjetivo (CNCiv, Sala G, "Rodolfo Crespi e Hijos SRL c/ Bovino, Salvador", 03/11/2010, DJ 2011-05-04 DJ 2011-05-04, 76, AR/JUR/74615/2010).

Por tales razones, esta parcela del agravio debe ser declarada desierta en los términos de los arts. 268 y 29, del CPCC.

3.2.

Se agravia la demandada por entender que la sentencia tuvo por ciertos una serie de incumplimientos que la condujeron a declarar resuelto el contrato suscripto entre las partes.

Sostiene que no hay ningún elemento de convicción que permita inferir que las obligaciones dejaron de cumplirse, sea en cuanto a la deuda hipotecaria, expensas comunes, impuesto municipales y transferencia dominial.

En cuanto al impuesto inmobiliario, se pregunta si es posible abonar una cuota y a su vez adeudarse la misma. Señala que el actor no ha acompañado recibos o carta de pago alguno que permita concluir que ha hecho frente a tales cargas, al tiempo que señala que los convenios de pago de tales impuestos se encuentran a nombre de la demandada y que el actor no ha acreditado haber abonado los compromisos derivados de convenios o que se le hubiesen promovido acciones judiciales por deudas en tal sentido.

Conforme con lo reseñado en el pronunciamiento de grado, del informe de fs. 191 surge que el inmueble tenía abonadas las cuotas de los períodos 11/2004 a 07/2011, con las salvedades de las cuotas: número 11, 13, 14, 18/2008; 22, 23, 26, 27, 29, 30/2009, 30 a 33, 35 a 37, 39 a 42/2010, 44, 46, 50 a 58/2011, lo que corrobora la existencia de deuda en tal concepto, cuando conforme con la cláusula cuarta del contrato de fecha 13.07.95 la cesionaria se haría cargo del pago de impuestos (los que a la señalada fecha se encontraban al día).

De modo que en este aspecto, tampoco la recurrente logra rebatir con argumentos jurídicos ni fácticos la afirmación sentencial que le endilga incumplimientos por tal concepto, articulando una mera discrepancia con un parecer distinto, insusceptible del conmover el decisorio en tal aspecto.

En cuanto a las expensas, manifiesta que no ha sufrido ningún tipo de atraso sino hasta el año 2007, cuando la liquidación de las mismas fuera distinta a los porcentuales reglamentarios. Que hasta ese entonces, y aun después, los importes originados por gastos en el mantenimiento del consorcio, de acuerdo a la cuota parte que le corresponde a cada consorcista, fueron afrontados por esa parte y que se encontraría acreditada con los recibos respaldatorios emitidos a su nombre.

Se agravia por entender que la sentencia da crédito a lo peticionado por el actor, en cuanto a que presumiblemente los pagos por expensas los había realizado el Sr. T. Discrepa con el modo en que la sentencia de grado valoró la prueba.

La sentencia consideró que, si bien del informe del Administrador del Consorcio no surgía la existencia de deudas por expensas, los recibos se encontraban emitidos a nombre de T.

Dicho informe de fs. 220 da cuenta, no sólo que los recibos fueron emitidos a normbre de T., sino que fue éste quien abonó los importes correspondientes a ese concepto.

Las elucubraciones que en ese sentido formula la recurrente, son, también en este caso, meras discrepancias sin respaldo fáctico ni jurídico que habiliten analizar sus dichos como crítica razonada y concreta.

Luego, sostiene que la sentencia de grado realiza una errónea interpretación y aplicación de derecho. Que la misma no debería juzgar con igualdad de criterio la cesión de derecho y acciones que la cesión de deudas. Continúa señalando que T. a A., y éste, a la Sra. C., cedieron sucesivamente las obligaciones que oportunamente habían contraído con el

O. Manifiesta que no es dable sostener que ha debido hacer todo lo necesario para lograr que el actor transfiera el inmueble a su nombre, y que fue T., quien debió haber hecho todo lo posible para desobligarse.

Señala que, no obstante, T. se tomó nueve años para dar a conocer al O. que había cedido y vendido a través de boleto de compra y venta el inmueble, y que de ese modo quedó demostrada la negligencia y la falta de celeridad en las conductas de A. y anteriormente de T., en el sentido de regularizar la situación jurídica del departamento objeto del contrato. Considera que el decisorio incurrió en exceso de rigor formal, por el hecho de no haber su parte probado las circunstancias que hacían a su derecho.

El decisorio, en esta parcela también, ha dado cuenta de los incumplimientos verificados y de los que informa el O. (fs. 201 y 240), lo que no ha sido rebatido con argumentos serios y fundados jurídicamente por la apelante. Su queja es insuficiente desde la óptica de los requisitos de suficiencia técnica que debe contener. Se limita a discrepar y ofrecer una versión distinta y desviada de la cuestión central sujeta a embate.

En cuanto a la afirmación sentencial relativa a la falta de prueba de la invocada negligencia del actor, la queja intenta rebatir dicho aserto sosteniendo que, más allá de la falta de prueba, el decisorio incurre en excesivo rigor formal, por aflorar "en toda su dimensión de la lectura e interpretación del expediente". No puede menos que concitar mi inquietud y preocupación esa expresión de la recurrente, a quien acompaña su firma la de una letrada de la matrícula. Una norma tan básica como la del art. 381, del CPCC, de recomendada lectura, le exige a la parte que afirma un hecho controvertido la carga de probarlo.

De lo expuesto hasta aquí, vistas las serias deficiencias técnicas de la queja vertida, no puede ser otra la decisión que declararla desierta (arts. 268 y 269, del CPCC).

3.3.

Sostiene la recurrente que la sentencia en análisis declaró resuelto el contrato celebrado entre A. y su parte, por encontrarse configurados los extremos requeridos en el art 1204 del Cód. Civil, realizando una interpretación literal del contrato celebrado oportunamente.

Considera que el objeto que las partes tuvieron en mira al celebrarlo fue el pago de un precio cierto, íntegro y suficiente en dinero a A., con efectos cancelatorios, y éste, a cambio le transmitía los derechos y acciones, otorgándole, en ese acto, la posesión del inmueble.

Añade que T. no podía vender la unidad funcional aquí en litigio. Que en lugar de ello, se firmaron las cesiones de derechos ya mencionadas, de modo de enajenar el bien en cuestión y obtener por ello un beneficio económico, egresando de su patrimonio e ingresando en el de la demandada, adquiriendo definitivamente esos derechos y la posesión.

Señala que el expediente discurre sobre un "artículo" que no tiene eficacia necesaria para ser interpretado como una parte esencial del contrato.

Manifiesta que como consecuencia de la resolución dictada, mandando a restituir el bien a valores históricos, como surge del decisorio, importaría un enriquecimiento sin causa a favor del actor, y ello importa una conducta inmoral y contraria a la buena fe.

Concluye señalando que A. no demostró en el curso del proceso interés alguno que lo llevara a iniciar las actuaciones, así como tampoco ha logrado acreditar haber pagado como dijo haberlo hecho.

La sentencia de grado dispuso que, encontrándose acreditada la existencia de un contrato válido, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del cedente y el incumplimiento de las correspondientes a la demandada, correspondía declarar resuelto el contrato celebrado con fecha 13.07.95.

Contra tal afirmación la demandada recurrente no ensayó una sola crítica en los términos del art. 268, del CPCC. Formula, al igual que en los acápites

anteriores, una discrepancia con los términos sentenciales, insusceptibles de considerarla agravio en sentido técnico, y por ende justificar la modificación del decisorio.

Propone una versión distinta, subjetiva, carente de toda fundamentación jurídica que la avale y, tal como surge de las parcelas analizadas, también debe ser declarada desierta.

4.

Por todo lo expuesto, y a mérito de los argumentos precedentemente vertidos, considero que el recurso de apelación interpuesto por la demandada de autos debe ser declarado desierto (arts. 268 y 269, del CPCC).

5.

Las costas de la presente Instancia deberán ser soportadas por la parte demandada (art. 69, del CPCC).

En cuanto a los honorarios por la actuación profesional en esta Alzada, no corresponde su regulación a los de la letrada de la apelante vencida en razón de la inoficiosidad de sus tareas (cfr. CSJN, in re " Cía. Azucarera Concepción S.A. c/ Tucumán, Provincia de y otro s/ acción de hábeas data, 07.02.2006; MJ-JU-M-7052-AR | MJJ7052 | MJJ7052; (Fallos: 216:147; 231:288; 243:146; 244:298; 253:346; 259: 76; 267:499; 307:2061; 308:1087; 310:670; 312:995; 313:701; arg. 313:1497; arg. 315:46, 1185, 2074, 2092; 316:664; 318:550; 320:2603; 322:1436, entre muchos otros; Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, 03/2010 SDL; 015/2010 SDL; 57/2011 SDL; 02/2012 SDL, 029/2012 SDL; 057/2012 SDL, entre otros).

Corresponde, en cambio, regular los honorarios profesionales del letrado de la parte actora, Dr. G. L. en el 30% de lo que le corresponda en la

Instancia anterior, con más I.V.A., si correspondiere (arts. 5,6, 13 y cc de la ley de aranceles).

Por tales razones voto por la **NEGATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes – Sentencia – Agravios

El Sr. Juez Dr. Mario Luis Vivas ha desarrollado precedentemente en su voto los antecedentes del presente proceso, los postulados y fundamentos de la sentencia en crisis y las quejas esgrimidas por la recurrente como sustento del recurso que se le concediera. Por lo tanto, encontrándose cumplimentados los recaudos de ley, corresponde me aboque directamente al tratamiento de la primera cuestión propuesta al Acuerdo.

2 – El fundamento recursivo de la demandada

Ha dicho reiteradamente esta Alzada que el escrito de expresión de agravios debe redactarse con sumo cuidado a fin de evitar la deserción total o parcial del recurso. No es la extensión lo que decide la suerte de la apelación sino la necesidad de una crítica a la resolución apelada, que no importe una mera discrepancia con el criterio sustentado por el juez; es necesario demostrar el error de la providencia o sentencia que se pretende sea modificada o revocada por la cámara. El memorial de agravios debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, lo cual implica la realización de una exposición jurídica en la que, mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado, se evidencie su injusticia, requiriendo una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o

contraria a derecho (conf. Cám.Civ.Com.Quilmes, Sala II, 12/09/06, "Quintana c/ Mansilla", L.L. on line; Arazi - Bermejo - De Lázzari - Falcon - Kaminker - Oteiza - Rojas - "Cód.Proc.Civ.Com. Pcia. de Bs.As.", T.I, pág. 487, Rubinzal-Culzoni). Teniendo en cuenta estos principios, he de referirme a la exposición de agravios de la recurrente.

2.1 – <u>Rechazo de la excepción de prescripción</u>

Es menester tener presente los fundamentos vertidos por la a quo para rechazar la excepción de prescripción de la acción y admitir la demanda instaurada en autos, que es lo que agravia a la recurrente. En estos aspectos la decisión de la primera Instancia ha sido clara y terminante.

Al tratar esta excepción opuesta por la demandada, ha dicho la sentenciante:

"…se ha sostenido que en los supuestos de resolución contractual "El plazo de prescripción no se inicia hasta que el acreedor se encuentre habilitado para promover la acción correspondiente a su derecho. Este principio general es aplicable a la acción por resolución de contrato, debiendo entenderse que el plazo decenal del art. 4023 del Cód. Civil comienza su curso cuando se entera el contratante de la producción del extremo que motiva su pretensión de resolver el convenio celebrado… Conforme lo expuesto, negada la recepción de la carta documento de fs. 18, pero reconocida por la demandada al absolver posiciones la recepción de la incorporada a fs. 20 (Quinta Posición, fs. 161), y a falta de otros elementos que permitan inferir lo contrario, el plazo de prescripción correrá a partir e la misma, esto es el 2 de agosto de 2008, en que he de tener por cierto que el actor A. ya conocía de los incumplimientos imputados a la demandada, por lo que considerando la fecha en que se planteara la demanda, el plazo decenal no se había cumplido. Por lo dicho entonces corresponde desestimar la excepción de prescripción interpuesta por la Sra. C…" (fs. 315/315 vta.).

Por todas estas razones la sentencia dictada en la Instancia de origen rechazó la excepción bajo análisis que opusiera la demandada.

Lo que acabo de transcribir constituye la estructura sobre la cual se ha apoyado la a quo para desestimar la pretensión defensiva de la recurrente. Por lo tanto, es de una claridad meridiana que si ella pretendía hacer caer la misma mediante el recurso de apelación que le ha sido concedido, debió necesariamente atacar punto por punto cada una de las afirmaciones y fundamentos de la sentenciante y demostrar a la Alzada los errores cometidos por ella al decidir de la forma en que lo ha hecho. De la presentación bajo análisis no surge ataque alguno a estas terminantes conclusiones de la Magistrada a quo. Lejos de ello, la queja está dirigida a discrepar con la decisión de la a quo y a formular un planteo propio y personal distinto al de la Instancia originaria. O sea, la fundamentación del recurso exhibe un criterio paralelo al de la sentencia y ello no es suficiente para producir su revocación al no atacar el núcleo central de la decisión recurrida.

Obsérvese que en el agravio se habla del carácter confuso de las actuaciones, que la Jueza no logró darle claridad a la situación planteada (¿…?), que el plazo para interponer el reclamo venció para el actor el 17/09/2005, que el actor tardó trece años en notificar un presunto incumplimiento y una serie de consideraciones de claro sello personal que no alcanzan la categoría de fundamentos recursivos válido para lograr la revocación que se pretende.

Debió advertir la recurrente que el recurso de apelación debe contener la impugnación concreta del pensamiento del juez, el examen crítico de sus proposiciones y las razones expresas y fundadas -no el simple desacuerdo o la diversidad de opinión-, por las que considera errónea la decisión, equivocados sus fundamentos o inaplicables las disposiciones jurídicas mencionadas por el sentenciante (conf. Cám.1ª.B.Blanca, DJBA, 117, pág.

104). De allí que, cuando no hay una impugnación concreta de las motivaciones básicas de la sentencia recurrida, deviene insuficiente la expresión de agravios (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1957, II, pág. 39; 1963, I, pág. 359). Es por ello que todo lo que no es objeto de agravio concreto y haya sido motivo de decisión de la a quo, en virtud de la vigencia del principio dispositivo, gana firmeza y constituye un ámbito que no alcanza la jurisdicción de la Alzada. Por lo tanto, la no incorporación de un punto en la expresión de agravios, significa su consentimiento e impide que la Cámara pueda proceder a revisarlo (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1964, II, págs.. 189 y 1122; DJBA, 72, pág. 254).

Es evidente, entonces, que la cuestión relacionada con la excepción de prescripción, al no haber sido objeto de un ataque razonado y fundado por parte de la recurrente, ha adquirido firmeza para dicha parte. Por lo tanto, el recurso debe declararse desierto en este apartado (arts. 268, 269 CPCC).

2.2 – <u>Los incumplimientos</u>

Se queja la demandada argumentando que no hay ningún elemento que acredite los incumplimientos que se le imputan y por ello tilda al fallo de inconsistente y confuso.

Hace consideraciones sobre la deuda del impuesto inmobiliario municipal y se pregunta si se puede abonar una cuota y registrar deuda por esa cuota. Pero he aquí que no es ésta la cuestión central del debate en este proceso.

Hace referencia también a que el actor no acompañó recibo o carta de pago que acredite que el pago de impuestos municipales que dice haber afrontado. Pero, observo que en ningún momento la quejosa acredita que fue ella quien los pagara. De todos modos son cuestiones claramente irrelevantes frente a las reales causales tenidas en cuenta por la a quo para declarar la resolución contractual.

Argumenta que la a quo ha minimizado los pagos que realizó y no explica quién realizó dichos pagos. Este tampoco es un tema de debate central y fundamental para decidir la resolución contractual. Aquí se ha decidido admitir la resolución del contrato ante varios incumplimientos de la parte demandada y es esto lo que dicha parte debió demostrar que constituyó un error de la sentenciante al así decidir. El actor formula interrogantes y ello no implica agraviarse.

Surge de la sentencia en crisis que la Sra. C. abonó la suma de $ 18.000.- y que se comprometió al pago, desde la fecha de la celebración del contrato en adelante, de la deuda correspondiente a la hipoteca, impuestos, tasa, servicios, obras públicas y otros que gravaran el citado inmueble. Esto no ha sido impugnado por la recurrente.

En cuanto a los incumplimientos de la demandada, la sentencia ha plasmado claramente: a) que la Sra. C. no abonó las cuotas de la hipoteca que grava el inmueble y que ello lo reconoció al absolver posiciones; b) que tampoco abonó las expensas; c) que las expensas fueron abonadas por el Sr. T.; d) que el inmueble no registra deuda por expensas y que fueron abonadas por el Sr. T.; e) que el inmueble registra deuda por Covenio del impuesto municipal correspondiente a cuotas de los años 2008, 2009, 2010 y 2011 y f) que conforme informes del ONABE, el inmueble registra deuda por la suma de $ 95.195,89.- habiéndose efectuado el último pago el 18/03/96. Y agrega la a quo: *"…De lo reseñado puede concluirse que la Sra. C. no cumplió con las obligaciones que asumiera en el contrato suscripto por las partes, a excepción del pago de algunos períodos correspondientes al impuesto inmobiliario. En canto la falta de diligencia del actor a los fines de cumplir con la transferencia del inmueble, nada se ha probado… sin producirse prueba que acredite que la continuación de los trámites pesara sobre el actor y menos aun que la Sra. C. le requiriera su colaboración para obtener la transferencia…"* (fs. 317).

Ante estas terminantes afirmaciones de la a quo, la recurrente invoca y esgrime planteos claramente improcedente, como por ejemplo, que la hipoteca fue inscripta registralmente y que no se hizo lo mismo con la cesión de derechos y acciones celebrada con T. (¿…?). No se alcanza a comprender dónde radica el agravio.

Y culmina el punto afirmando que está demostrada en autos la negligencia y falta de celeridad del Sr. A. y anteriormente del Sr. T. a los fines de regularizar la situación jurídica del departamento y que no dar crédito a ello porque su parte no produjo la prueba necesaria cuando la misma aflora de la lectura e interpretación del expediente es sumergirse en un *"rigorismo formal que hace estéril la impartición de justicia*". Ante tanta audacia recursiva, sólo diré que la necesidad de acreditar los hechos controvertidos que se afirman en un proceso deriva de la norma que contiene el art. 381 del CPCC y ello de ninguna manera constituye un rigorismo formal.

Tengo especialmente en cuenta, por lo hasta aquí dicho, que queda excluida del pronunciamiento de esta Cámara la cuestión resuelta en la primera Instancia que no fue impugnada en la expresión de agravios bajo análisis.

Como correlato forzoso de aplicación de los principios expuestos precedentemente, la deficiencia de la expresión de agravios trae aparejada como primera consecuencia, que todos los puntos del fallo que en el escrito en que se funda el recurso de apelación han sido omitidos, deben estimarse consentidos (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1962, I, págs.. 461 y 691; 1969, pág. 306; Cám.1ª., Sala II, La Plata, La Ley 119-124). Deben consecuentemente tenerse por firmes todas aquellas conclusiones del fallo recurrido que no hayan sido eficazmente controvertidas por el apelante en la expresión de agravios (conf. Cám.1ª., Sala III, La Plata, JA, 1961, III, pág. 225; La Ley 150-339, 195.121; Cám. 2ª., Sala III, La Plata, Causa B-12.102, La Ley 108-452; Cám.C.C.San Martín, Sala II, ED 105-236), tal lo que ha ocurrido con los puntos de la sentencia recurrida que acabo de destacar.

Y lo más grave para el justiciable está dado porque si la no atacada es -como aquí ocurre- la conclusión esencial del fallo, al resultar insuficiente el recurso, de esa manera queda firme y asegura así el sustento del decisorio (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1974, II, pág. 694).

Permítaseme reiterar que lo único que surge de la presentación bajo análisis es una postura de disconformidad y discrepancia con lo resuelto por la a quo. Es sabido que el razonamiento personal o propio del apelante, que sólo trasunta apreciaciones subjetivas, -tal como sucede en el caso- no comporta la crítica concreta que exige la normativa procesal.

Los fundamentos vertidos me conducen a declarar desierto el recurso también en este punto (arts. 268, 269 CPCC).

2.3 – <u>La resolución por incumplimiento</u>

Según la queja, aplicar el art. 1204 del Cód. Civil importa un abuso del derecho y una confrontación a la doctrina de los actos propios. Si la recurrente pretendía que sus expresiones fueran analizadas en esta Instancia, debió demostrar -seria y fundadamente- las razones de esta afirmación. No lo ha hecho.

Afirma luego que aplicar la norma antes mencionada es algo inmoral y contrario a la buena fe. Pero -una vez más- nos encontramos sólo ante una expresión personal carente de sustento y de contenido jurídico, doctrinario o jurisprudencial. Es, simplemente, decir algo absolutamente huérfano de consistencia. Y con ello no alcanza para fundar válidamente un recurso de apelación.

No estamos aquí, por lo tanto, ante una crítica razonada de los fundamentos que demuestren el error del fallo, porque respecto de cada manifestación falta el necesario desarrollo argumental capaz de cerciorar sobre la pertinencia de lo aseverado y tampoco se ingresa a un análisis

integral de los presupuestos jurídicos y de hecho, que a su turno desarrolló la a quo en forma completa y acertada.

Reitero que la postura que surge de la presentación de la apelante carece de solidez como fundamentación recursiva, ni merece un mayor análisis dado que no refuta la decisión de la a quo que he transcripto supra y que, conforme hemos visto, ha adquirido firmeza. Por lo tanto, en ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la sentencia adversa a las pretensiones de la recurrente, no hay agravio que atender en la Alzada (conf. CNCiv., Sala D, 22/04/83, La Ley 1983-C, 21; ídem ídem, Sala E, 29/04/80, La Ley 1980-D, 10).

Por lo tanto, el recurso es desierto también en este último punto (arts. 268, 269 CPCC).

3 – <u>Conclusión</u>

Frente a la absoluta orfandad de fundamentos sólidos que avalen las razones por las cuales se interpuso el recurso, he de concluir -coincidiendo con el voto precedente de mi colega- que corresponde declarar desierto el mismo (art. 269 CPCC). Es mi voto.

4 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada deben ser impuestas a la recurrente que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC).

Conforme es criterio uniforme de este Cuerpo, no corresponde regular honorarios a la letrada patrocinante de la recurrente por considerarse inoficiosa su labor (conf. SDL 03/2010; SDL 015/2010; SDL 57/2011; SDL 02/2012; SDL 029/2012; SDL 057/2012, entre otros).

Con respecto a los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, corresponde se regulen en el porcentual propuesto en el voto precedente

por el Dr. Vivas en virtud de ajustarse a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **NEGATIVA.**

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

Que el tratamiento de la presente cuestión deviene abstracta en virtud de lo resuelto en la cuestión anterior.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

En atención a lo propuesto en el tratamiento precedente, ha devenido abstracto tratar la segunda cuestión propuesta al Acuerdo.

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

A fs. 324 apelan los honorarios regulados a su favor, los letrados de la parte actora, por considerarlos bajos.

Que en atención al mérito, extensión y resultado obtenido, teniendo en cuenta que la Instancia anterior ha fijado en el 17%, en su conjunto, los emolumentos de los profesionales apelantes, los mismos deben ser confirmados, a mérito de lo dispuesto en los arts. 5, inc. b), c). d), 6, 38 y cc. de la ley arancelaria.

Por tales razones voto por la **AFIRMATIVA**

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Los letrados apoderados de la parte actora han apelado la regulación de sus honorarios por considerarlos bajos.

Teniendo en cuenta la naturaleza y resultado del proceso y el mérito de la labor profesional desarrollada por los recurrentes, considero que la regulación de la primera instancia es la que corresponde y de allí que deba ser confirmada (arts. 5, 6, 9, 38 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

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

1. DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto a fs. 325;

2. IMPONER las costas de esta Instancia a la apelante vencida (art. 69, del CPCC);

3. REGULAR los honorarios profesionales, por su labor en esta Instancia, del Dr. G. L. en el 30% de lo que le corresponda en la Instancia anterior, con más I.V.A., si correspondiere (arts. 5,6, 13 y cc de la ley de aranceles), **SIN REGULAR** los honorarios de la letrada patrocinante de la parte demandada abogada M. E. L. en razón de la inoficiosidad de su tarea.

4. CONFIRMAR los honorarios regulados a favor de los letrados de la parte actora en la Instancia anterior (arts. 5, inc. b), c). d), 6, 38 y cc. de la ley arancelaria).

5. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto

A LA CUARTA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Mario Luis Vivas, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar las cuestiones precedentes.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la Dra. María Inés Villafañe no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17) pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de octubre de 2014.

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 interpuesto a fs. 325;

2. IMPONER las costas de esta Instancia a la apelante vencida (art. 69, del CPCC);

3. REGULAR los honorarios profesionales, por su labor en esta Instancia, del Dr. G. L. en el 30% de lo que le corresponda en la Instancia anterior, con más I.V.A., si correspondiere (arts. 5,6, 13 y cc de la ley de aranceles), **SIN REGULAR** los honorarios de la letrada patrocinante de la parte demandada abogada M. E. L. en razón de la inoficiosidad de su tarea.

4. CONFIRMAR los honorarios regulados a favor de los letrados de la parte actora en la Instancia anterior (arts. 5, inc. b), c). d), 6, 38 y cc. de la ley arancelaria).

5. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /14 SDC. CONSTE.