--- En la ciudad de Trelew, a los días de febrero del año dos mil quince, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo J. López Mesa y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Carlos A. Velázquez, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“N. O. I. V. c/ N. S.A. y/u Ocupantes s/ Desalojo” (Expte. N° 369 - Año 2014 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 237. ----------

-- **A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Velázquez expuso:----------

- I..- La sentencia de primera instancia acogió la demanda de desalojo por la causal de vencimiento del plazo contractual de la locación al concluir que ese lapso se hallaba luengamente agotado, sin que el mismo fuera prorrogado por un nuevo contrato que no llegó a celebrarse, a lo que añadió que, así el novel pacto hubiere tenido lugar, su tiempo legal de duración también estaría acabado. El decisorio condicionó el desahucio a una serie de requisitos, entre ellos la comunicación a los Juzgados que emitieran las ordenes de internación de los pacientes psiquiátricos alojados en el lugar o a sus familiares o curadores en los casos de internación voluntaria y, también, el cese de nuevas internaciones. Las costas causídicas fueron impuestas a la demandada vencida.----------

-- II.- Apeló tal pronunciamiento la demandada, quien fundó su recurso con la expresión de agravios de fs. 222/228 vta. En esa pieza la recurrente, tras indicar los servicios prestados por la clínica psiquiátrica e historiar la relación locativa habida con los causantes de la actora y luego con ésta, criticó el fallo por haber pasado por alto que ella con el padre fallecido de la actora celebraron un contrato mediante el cual convinieron la continuidad de la relación locativa con posterioridad al vencimiento del plazo originalmente pactado. Esa nueva convención configuró un nuevo contrato de locación por un plazo igual al anterior, esto es el mínimo legal de tres años, que quedó perfeccionado, tuvo principio de ejecución y abarcó con sus efectos a los dos inmuebles en cuestión -los de la calle B. nros. **** y **** planta alta-, sin que sea dado desconocerlo a la heredera del locador primitivo.---------- Como segunda impugnación expuso la apelante que la ejecución de la sentencia resulta de cumplimiento imposible, pues el cese de las internaciones supondrá tornar inviable la prestación de los servicios, que sólo es posible brindar contando con una cantidad de pacientes internados que aseguren la ecuación económica de la empresa. Agregó que debe ser evaluado también el derecho a la salud de los pacientes, consagrado por las Constituciones Nacional y Provincial, tratados internacionales y las leyes de salud mental de ambas jurisdicciones y que en los trámites de una eventual ejecución de sentencia han de participar todos los órganos estatales y privados vinculados a los servicios de salud, así

como las autoridades judiciales con intervención en las internaciones dispuestas.---------- La tercera crítica la enderezó la recurrente contra la imposición de las costas, de las cuales afirmó debe ser liberada frente a la complejidad del asunto.---------- III.- El traslado del reseñado escrito de agravios fue evacuado por la actora a fs. 230/234 sosteniendo el fallo atacado.---------- IV.- En el primero de los agravios que he sintetizado topamos con una crítica marcadamente insuficiente de la recurrente en torno a la pretendida vigencia de un
nuevo plazo locativo.----------
--- Es que la apelante no se ha hecho mínimamente cargo de un argumento central del decisorio al respecto. En efecto, a fs. 201, párr. 2°, la sentenciante de origen destacó que, así se considerara acreditada la real existencia de una prórroga de la locación o la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, se tendría que el novel plazo también habría vencido el 31/5/13. Esa motivación de la juzgadora resulta en la especie dirimente e ilevantable.----------
-- Si “dirimente” es lo que dirime y “dirimir” significa ajustar, fenecer o componer una controversia (Real Academia Española, “Diccionario de la Lengua Española”, 19na. ed., pág. 483), hemos de tener por tales a aquellos argumentos esenciales y decisivos para fallar la causa, esto es, los puntos de cuya resolución depende, directa y necesariamente, el sentido del pronunciamiento (confr.: S.C.B.A., Ac. y Sent. 1970-I507, 1964-I-297; esta Sala, c. 15.637 S.D.C. 3/00, 19.552 S.D.L. 35/04, en D.T. 2005-A901). Y en este caso la indicada argumentación de la Señora lo es en grado sumo, pues ella demuele la viga maestra de la defensa articulada por la demandada, consistente en que se hallaría en curso un nuevo plazo locativo de tres años.---------- Y la razón dada es, a la par, ilevantable, en tanto, efectivamente, si al vencer el lapso contractual anterior el 31/5/10 comenzó su curso un nuevo plazo de tres años -tal lo afirmado por la propia apelante en su expresión de agravios (fs. 224, párr. 3°)-, ese pretenso lapso habríase agotado el día 31/5/13 (art. 25 Cód. Civ.), hecho extintivo del derecho al uso y goce de los inmuebles por la locataria del que la sentencia había de hacer mérito, según el art. 165 inc. 6° párr. 2° C.P.C.C.----------
--- La ausencia de embate contra dicha fundamentación hace que la pieza de impugnación no satisfaga los requisitos impuestos al apelante por el art. 268 C.P.C.C. para la suficiencia técnica de su recurso, pues la quejosa no ha intentando rebatir la totalidad de las ideas dirimentes en las que se sustentara el decisorio del precedente grado, realizando en cambio una crítica sólo parcial de algunos aspectos del decisorio.-
--- Para que el requisito de admisibilidad de la pieza de agravios establecido por la referida norma quede cumplido es menester que los fundamentos del sentenciante sean objeto de efectivo ataque en su integridad, pues, de lo contrario, aquellos de los cuales no se haya hecho cargo el recurrente y que por sí solos sirven para sustentar en derecho

la decisión, provocan la firmeza de ésta. En suma, de no expresarse agravios acerca de cada uno de los puntos que integraron el tema de debate y fueron considerados separadamente por el “a quo”, quedan consentidos aquellos sobre los que no medió precisa y fundada impugnación (confr.: C.S.N., L.L. 137-538; C.N. Civ., Sala “D”, E.D. 11-633; este tribunal, c. 104/08 S.D.C. 18/09, c. 28/09 S.D.C. 37/09, c. 230/10 S.D.C. 18/10, c. 380/10 S.D.C. 4/11, c. 887/13 S.D.F. 2/14, entre muchos). El intento de destruir los fundamentos expuestos y desenvueltos por el sentenciante de la anterior instancia es lo que conforma la esencia del agravio y le confiere a la queja calidad de tal, de modo que si la impugnación traída omite tal tentativa la misma resulta inatendible, provocando ello la firmeza de lo merituado en el grado precedente (arts. 268, 269, 274 C.P.C.C., su doc.; este tribunal, c. 22.542 S.D.C. 12/08, c. 325/11 S.D.C. 28/11, c. 206/14 S.D.C. 21/14).---------- Opino pues que, por notoria insuficiencia del escrito sustento de la impugnación, el apelante desertó el recurso en punto a este agravio (art. 269 C.P.C.C.). Así pronunciarnos es forzoso, pues dicha declaración no es potestativa para el “ad quem”, en tanto la recién citada norma lo impone a la alzada como un deber (nótese el modo imperativo del verbo utilizado por el legislador: “declarará”).---------- V.- Tampoco la segunda de las quejas concuerda con la naturaleza y esencia de los agravios sustento de la apelación, pues el señalamiento de las supuestas dificultades que presentaría la ejecución de la sentencia, hasta tornarla imposible, importa la introducción tardía de defensas que bien pudo oponer la locataria en su día. Era el responde a la demanda la ocasión de introducirlas en el proceso, a todo evento de que la oposición central, relativa a la vigencia de un nuevo lapso contractual, no fuera acogida (arts. 360 regla 1era., 490 párr. 1° últ. parte, 691 C.P.C.C.). Es que con ajuste al principio procesal de eventualidad, la demandada debía aprovechar integralmente la oportunidad de contestar la demanda, empleando en acumulación eventual todos los medios de defensa de que disponía (confr.: Morello y otros, “Código Procesales...”, 2da. ed., L.E.P., La Plata 1982, I-624).---------- Esas nuevas defensas la sentenciante de origen no pudo tratarlas por no haberle sido sometidos dichos capítulos en su oportunidad (arts. 34 inc. 4°, 165 incs. 3°, 4° y 6° cód. cit.). Tampoco le es dado a este cuerpo ocuparse de ellas por vedárselo la expresa norma del art. 280 ídem. Cual hiciera notar al expedirme en muy nutrido número de precedentes, en nuestro sistema procesal, caracterizado por el escalonamiento de etapas preclusivas, la primer limitación impuesta a las potestades del tribunal de alzada viene dada por la relación procesal trabada con la demanda y su contestación. También en este grado de apelación rige el principio de congruencia y no es dado en consecuencia extralimitar la relación procesal diagramada con los escritos constitutivos, para cuya modificación es pieza inidónea la expresión de agravios, que no brinda ocasión para la introducción al proceso de nuevas defensas no opuestas en su oportunidad (art. 242 C.P.C.C., su doc.; c. 19.304 S.D.L.

11/04, c. 21.041 S.D.C. 52/06, c. 21.607 S.D.C. 6/07, c. 21.949 S.D.C. 25/07, c. 108/09 S.D.C. 6/09, c. 761/13 S.D.C. 3/14, entre muchas otras). No en vano el art. 274 C.P.C.C., establece que en los votos pronunciados por los jueces en el acuerdo “se examinarán las cuestiones de hecho y de derecho sometidas a la decisión del juez de primera instancia que hubiesen sido
materia de agravios”.----------
--- VI.- No existe en el subexamen razón alguna para separarse del chiovendiano principio de la “soccombenza” como base de la condena en costas consagrado en el art. 69 párr. 1° C.P.C.C. Si vencido es aquél que obtiene un pronunciamiento judicial totalmente adverso a la posición jurídica que asumió en el proceso (confr.: Palacio, “Derecho procesal civil”, Abeledo - Perrot, Bs. As. 1970, III-369), esto es aquel “en contra del cual se declara el derecho” (Chiovenda, “La condena en costas”, Librería Gral. V. Suárez, Madrid 1928, págs. 314/315), no es dubitable que la demandada tiene en autos ese carácter porque la demanda de desahucio prosperó íntegramente en su
contra.----------
--- Tampoco cabría ubicar a las codemandadas en el supuesto de excepción del mismo art. 69 C.P.C.C., en su segundo párrafo, porque esa norma, de aplicación restrictiva, requiere la concurrencia de circunstancias objetivas y fundadas que lo justifique, las que no han promediado en autos.----------
-- VII.- Por las razones expuestas propongo la confirmación de la sentencia en crisis, con costas de segunda instancia a la apelante vencida (art. 69 C.P.C.C.) y regulando los honorarios de los Dres. G. R. G. O., M. F. R. y R. D. F., por sus labores de alzada, en las sumas respectivas equivalentes al 5,70 %, al 1,40 % y al 1,40 % del monto del pleito, determinado del modo reglado en el art. 25 de la Ley XIII n° 4, atendiendo a la extensión, calidad y eficacia de sus trabajos profesionales (arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18, 46 del mismo ordenamiento legal).---------- Me expido pues en esta cuestión por la AFIRMATIVA.---------- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo
López Mesa, expresó: ----------
-- Que las cuestiones fácticas han sido suficientemente referidas por el colega de primer voto, motivo por el cual no abundaré en ellas, dando por reproducidos aquí los desarrollos efectuados al respecto por el Dr. Velázquez. Me concretaré, para el sustento individual de mi voto, a analizar los aspectos relevantes traídos a revisión de esta Sala.--- El primero de los agravios del recurrente, relativo a la pretendida vigencia de un nuevo plazo locativo, dada la insuficiencia de la crítica que pretende introducir en la litis contra la sentencia de mérito, deviene desierto.---------- ---
Analizado con detenimiento el primer agravio del memorial de fundamentación del recurso, obrante a fs. 222/228vta., encuentro desde un comienzo que el mismo adolece de manifiestas deficiencias técnicas, que llevarán a la declaración de su deserción, al no

satisfacer mínimamente la pieza de agravios las exigencias técnicas establecidas por el art. 268, Ley XIII, Nro. 5, ex art. 265 CPCyC.---------- --- Es que, toda vez que este agravio no llena los recaudos o exigencias impuestas por el art. 268, Ley XIII, No. 5 C.P.C.yC. con carácter de carga técnica mínima que todo apelante debe satisfacer para que su embate sea admisible y pueda entrarse al análisis del fondo del mismo, la deserción de este ataque recursivo deviene el necesario desenlace del tránsito por esta alzada. ---------- Ocurre que la recurrente no se ha ocupado de desmontar o rebatir un argumento central del decisorio atacado; a fs. 201 la a quo resaltó que, aún admitiendo hipotéticamente la alegación del aquí apelante, el nuevo plazo locativo que él esgrime también estaría vencido, lo que habría ocurrido el día 31/5/13. Tal fundamento, decisivo para esta litis, no fue rebatido, con lo que el pronunciamiento de grado llegó a esta instancia firme, en lo tocante a este aspecto central y dirimente.---------- --- La insuficiencia del primer agravio se patentiza en dos extremos de hechos concretos: para empezar no existe allí un agravio propiamente dicho. Es decir, se vuelca en el memorial una serie de manifestaciones -de disgusto podría decirse- de desacuerdo con el fallo, casi podría decirse que se contesta al fallo, como si fuera un responde de demanda o un descargo, pero el memorial analizado no porta un sustento sustancial que patentice los yerros y desaciertos que se imputa a la resolución de la instancia anterior.- ---------- --- Y, además, ni siquiera ha procurado la apelante conmover la totalidad de las vigas maestras que sustentan la resolución atacada, limitándose a efectuar un cuestionamiento parcializado e insuficiente de la resolución en crisis, por ejemplo, pretender hacerse fuerte en aspectos que carecen de una entidad dirimente del pleito, sin poner en crisis a lo expuesto en la resolución bajo ataque.---------- La carencia de ataque contra este fundamento dirimente del fallo de grado, teniendo él la aptitud para sustentar per se la arboladura del decisorio impugnado, ha producido la adquisición de firmeza del mismo, por lo que no se puede revisar en esta instancia (art. 269 CPCyC).---------- --- En cuanto al segundo agravio, relativo a las dificultades que presentaría la ejecución de la sentencia hasta incluso tornarla imposible, el mismo es inaudible, por imperio de lo dispuesto en el art. 280 CPCyC, al significar el planteo extemporáneo, por tardío, de cuestiones que no fueron sometidas en tiempo hábil a la consideración del juez de grado, lo que las vuelve inaudibles en alzada.---------- --- Tales aspectos debieron ser introducidos en el responde a la demanda y no lo fueron, siendo inaudibles aquí. Ergo, lo alegado por el apelante resulta inaudible en esta instancia, dado que tal tópico no fue planteado en los escritos constitutivos de la litis, en la faz postulatoria del proceso, por lo que estos argumentos no han sido introducido a la litis en tiempo propio, motivo por el cual no pueden ser tomados en cuenta en esta etapa,

a mérito de lo dispuesto por el art. 280 CPCyC.---------- --- Esta norma edicta: "*El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. No obstante, deberá resolver sobre los intereses y daños y perjuicios, u otras cuestiones derivadas de hechos posteriores a la sentencia de primera instancia*".----------
--- La apelante parece haber obviado dicha norma, dado que pone a consideración de este Tribunal de alzada extremos de hecho que no fueron planteados a la consideración de la Sra. Juez de grado, como surge de la rápida lectura de los escritos constitutivos del proceso.----------
--- Esta Sala, con fecha 26/3/09, in re "C. de W., D. E. c/ C. de O. y M. TRELEW y otros s/ Daños y Perjuicios" (Expte. Nº 30 año: 2008) e in re "S., G. c/ I. de O. y T. S.A. s/ Cobro de Pesos" (Expte Nº 23- 2009 (C.A.N.E) y a través de sendos votos de mi autoría, dejó sentado que por aplicación de lo dispuesto en el art. 277 CPCyC –hoy art. 280 CPCC, según Digesto- resulta inaudible el agravio, cuando el apelante pretende hacer ingresar al ámbito de revisión de este tribunal hechos no alegados idóneamente en la etapa postulatoria del proceso.----------
- --- Se agregó en ellos y en fallos anteriores de la Sala que no es lícito a este cuerpo ocuparse de cuestiones no sometidas temporáneamente a la decisión del juez de grado, por impedírselo la expresa norma del art. 277 CPCyC. En nuestro sistema procesal, caracterizado por el escalonamiento de etapas preclusivas, la primera limitación impuesta a las potestades del tribunal de alzada viene dada por la relación procesal trabada con la demanda y su contestación. Juegan en ello principios liminares que hacen, de un lado, al derecho de defensa en juicio y la igualdad de las partes, evitando sorpresas causídicas y efectivizando el orden en la tramitación de los procesos; del otro, a la esencia misma del régimen de la doble instancia, porque en el sistema escriturario la apelación no configura un nuevo juicio que posibilite a las partes la incorporación de nuevas pretensiones y oposiciones. También en este grado rige el principio de congruencia, pauta general consagrada para todo el proceso, y, por lo tanto, las cuestiones que no han sido materia del litigio, porque en la demanda y su contestación no fueron introducidas, no pueden ya ser incorporadas en la alzada, ante la que resulta inadmisible la ampliación de un debate cuya continencia quedó fijada al trabarse la litis (arts. 271 últ. párr., 277 CPCyC).---------- --- De tal modo, la expresión de agravios no es una pieza procesal que otorgue a una parte la ocasión de modificar la demanda o su responde con la proposición de nuevos capítulos no introducidos en la etapa postulatoria del proceso. Ergo, el segundo agravio también colapsa.---------- --- Ello así, las costas deben ser impuestas al apelante, ya que no se evidencia en autos ninguna razón para apartarse del principio rector de la derrota (art. 69 CPCC).---------- Por

tales fundamentos, habré de acompañar la propuesta del Dr. Velázquez de confirmar el decisorio impugnado en cuanto fuera materia de recurso y agravios, imponiéndose las costas de alzada a la apelante vencida en esta instancia (cfr. art. 69 CPCyC).----------

-- También propiciaré la regulación de los emolumentos de alzada correspondientes al Dr. G. R. G. O. en la alícuota del 5,70 % del monto del proceso que se determine en etapa de ejecución; para el Dr. , M. F. R. en la alícuota del 1,40 % del monto de dicho proceso y para el Dr. R. D. F. también en la alícuota del 1,40% del monto del proceso; porcentajes éstos que se justifican en atención a la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas en esta instancia (arts. 5,6,8,9, 13, 18,46, Ley XIII N° 4).----------

--- Por los fundamentos expuestos supra, a la primera cuestión, VOTO POR LA AFIRMATIVA.----------

-- **ESTA CUESTIÓN FINAL** el Dr. Velázquez respondió:----------

-- Ante el acuerdo alcanzado, corresponde confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a la apelante vencida y regulando los honorarios de los Dres. G. R. G. O., M. F. R. y R. D. F., por sus labores de alzada, en las sumas respectivas equivalentes al 5,70 %, al 1,40 % y al 1,40 % del monto del pleito, determinado del modo reglado en el art. 25 de la Ley XIII n° 4.---------- ASÍ LO VOTO.----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ----------

--- En vista del acuerdo arribado precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propone el Dr. Velázquez en su voto a esta cuestión.----------

--- Tal mi voto.----------

--- Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse en uso de licencia el restante vocal de la Sala (arts. 7º y 8º, Ley V nº 17).----------

Trelew, de febrero de 2015.----------

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios.----------

-- IMPONER las costas de segunda instancia a la apelante vencida.----------

--- REGULAR los honorarios de los Dres. G. R. G. O., M. F. R. y R. D. F., por sus labores de alzada, en las sumas respectivas equivalentes al 5,70 %, al 1,40 % y al 1,40 % del monto del pleito, determinado del modo reglado en el art. 25 de la Ley XIII n° 4.----------

SCALZI
O

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2015 – SDE. - CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO