En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de mayo del año 2015, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara María Inés de Villafañe y Dr. Mario Luis Vivas para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"S., C. D. c/ O.F. y otra s/ Daños y Perjuicios" (Expte. Nº 289/ 2014)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. Nº 119/11) de esta ciudad, en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Satisface el recurso de apelación interpuesto los requisitos técnicos del art. 268 del CPCC?; **SEGUNDA:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **TERCERA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse conforme el sorteo practicado a fs. 242.

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

1.

La Sra. Jueza a cargo del Juzgado en lo Civil y Comercial de esta Circunscripción Judicial dictó sentencia a fs. 220/223, rechazando la demanda entablada por C. D. S. contra F. O. y M. A. R.

En lo pertinente, para arribar a dicho pronunciamiento consideró que en autos quedó reconocido que la actora y el demandado F. O.celebraron un contrato de locación de un inmueble tipo cabaña ubicada en Leandro N. Alem *** de esta Ciudad. Apuntó que su cumplimiento se desarrolló normalmente hasta el día 6 de junio de 2010 cuando, aproximadamente a las 6,20 hs., se produjo en la referida vivienda, un incendio que provocó daños en el inmueble cuya reparación se reclama en el presente proceso.

Entendió que la existencia entre las partes de una relación locativa determinaba la aplicación de lo establecido por el Código Civil para el contrato de locación, en especial, lo referido a las obligaciones del locatario, correspondiendo al locador reclamante, desvirtuar la presunción establecida en las normas de los arts. 1571 y ss, del Cód. Civil.

Analizó las testimoniales rendidas en autos, como así también la prueba informativa y documental agregada.

Advirtió que resultaron insuficientes los elementos aportados a la causa para imputar un actuar negligente en la conducta del codemandado O.

Consideró que la actora no logró desvirtuar la presunción legal establecida por el art. 1572 del C.C, que le imponía acreditar la culpa del locatario o de persona que viva con él o se aloje en calidad de huésped u otro carácter, correspondiendo el rechazo de la demanda.

Impuso costas a la actora perdidosa. Reguló honorarios profesionales.

2.

A fs. 226 la letrada de la actora apeló la sentencia, expresando agravios a fs. 237/238, del que se corrió traslado a fs. 239, el que no fue contestado por la demandada.

3

3.1.

Se agravia la actora manifestando que la Sra. Jueza realizó una interpretación parcializada de los hechos y de la prueba.

Hace referencia a la existencia de un contrato de locación suscripto entre las partes y a que el mismo fue reconocido por los codemandados al momento de contestar la demanda.

Manifiesta que se debe tener en cuenta que el Código Civil establece que los contratos firmados por las partes con pleno consentimiento, discernimiento y voluntad son ley para las mismas.

Cita expresamente el contenido de la cláusula 9° del contrato en la cual, se exime de responsabilidad al locador por los daños y perjuicios que pudieran producirse al locatario o a sus familiares las inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad. En igual sentido continuó luego con la cláusula 10°, mediante la cual se establece que la falta de cumplimiento de cualquiera de sus cláusulas, da opción al locador para exigir el desalojo de la propiedad locada,

reservándose el derecho al reclamo de los por daños y perjuicios.

Aclara que el decisorio recurrido, por su parte, dispuso en este orden que se encontraba acreditada la existencia de un contrato válido, donde la relación locativa habida entre las partes, determinaba la aplicación de lo establecido en el Código Civil en cuanto al deber del locatario de conservar la cosa en buen estado, debiendo éste responder por todo daño provocado por su culpa o por el hecho de personas de su familia que vivan con él, domésticos, trabajadores, huéspedes y subarrendatarios.

Asimismo, agrega que el decisorio sostuvo que es considerado caso fortuito el incendio de la cosa arrendada, hasta tanto el locador pruebe la culpa del locatario, sus agentes, dependientes, cesionarios, subarrendatarios, comodatarios o huéspedes, estableciendo que correspondía al locador desvirtuar la presunción establecida por la norma.

Sostiene que la a quo cometió un error de interpretación del contrato de locación celebrado por las partes, específicamente en lo que respecta a las obligaciones que asumió el locatario de conservar la cosa arrendada en buen estado. Que esto importó dejar de lado las obligaciones a cargo del locatario.

3.2.

La sentencia anterior rechazó la demanda con fundamento en el art. 1572, Cód. Civil y toda vez que la actora no logró desvirtuar la presunción expresada por la norma. Ese era el aserto que el agravio debía atacar para conmoverlo.

Según dicha norma, el incendio acaecido en la vivienda locada *"será reputado caso fortuito, hasta que el locador o el que fuere perjudicado, pruebe haber habido culpa por parte de las personas designadas en el artículo anterior*".

De este modo, cabe señalar que, cierto es, que en el contrato de locación, el incendio como supuesto eximente de responsabilidad tiene un régimen excepcional en materia probatoria (art. 1572, Cód. Civil) que se aparta de las reglas generales para la invocación del *"casus*" por el deudor, al poner a cargo del locador la prueba en contrario de esta defensa.

Por tal razón, corría a cargo de la actora, frente a la presunción de caso fortuito que la norma impone, acreditar la culpa de la demandada en el acaecimiento del siniestro que destruyó la vivienda de autos, más allá que autores como López de Zavalía ("Tratado de los Contratos", T° II, p. 254) considere que este precepto legal ha sido sumamente criticado por la doctrina.

La mentada norma establece que el incendio será considerado caso fortuito hasta que el locador o el que fuere perjudicado pruebe la culpa del locatario o de alguna de las personas por quien éste responde. Tan excepcional se

considera a esta solución que la doctrina, que en un primer momento extendió su aplicación a todos los casos de incendio en diversos contratos, luego optó por limitarla estrictamente al contrato de locación (cfr. Zago, Jorge A, "Código Civil y Leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado" - Dir. Belluscio, Coord. Zannoni, t. 7°, p. 464, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1998).

Hecha esa aclaración, me adelanto a señalar que la actora no logra rebatir, ni mínimamente, con argumentos jurídicos ni fácticos, la afirmación del pronunciamiento. Daré razón de ello.

En primer lugar, debe señalarse que no se encuentra en discusión que el contrato de locación haya sido reconocido por las partes, razón por la cual no se comprende qué quiere significar la recurrente cuando señala que los contratos son ley para las partes. Es una verdad de Perogrullo, surge del art. 1197, Cód. Civil y nadie lo puso en discusión.

No compartiré en cambio que el "principio del Derecho establece que los contratos son consensuados y sinalagmáticos". Primero, porque en todo caso el contrato de locación es "consensual" (art. 1140, Cód. Civil) y no "consensuado", término que si bien proviene de la palabra "consenso", no es la adoptada por dicho Código para definir al contrato que queda concluido, para producir sus efectos propios, desde que las partes hubieran recíprocamente manifestado su consentimiento. Menos compartiré con la recurrente que es "principio del Derecho" que los contratos (con la generalización que articula) son "sinalagmáticos", es decir bilaterales, pues, deberá saber que también los hay unilaterales (ver art. 1138, Cód. citado).

Lógicamente que esta afirmación ninguna vinculación tienen con el *quid* de la cuestión de la sentencia, la que rechazó la demanda por no haberse derribado, mediante prueba fehaciente, la presunción legal que emerge del

art. 1572, Cód. Civil.

En segundo lugar, y luego de brindar algunas especificaciones sobre el modo en que se puede originar un incendio (que tampoco viene a rebatir ninguna cuestión central del decisorio, aunque resulta ilustrativo para la formación de la cultura general del lector) agrega la apelante, abogada representante de la actora, que según la cláusula 9ª del contrato de locación, "el locador no se responsabiliza por los daños y perjuicios que puedieran producirle al locatario…".

Como se advierte, la cláusula 9ª del contrato de autos exime de responsabilidad al locador por los daños y perjuicios que se ocasionaran al locatario o familiares en la vivienda, pero es oportuno señalar que, según surge de las constancias de autos y en particular de la escueta demanda promovida, que en el *sujudice*, es el actor quien promueve demanda por supuesta responsabilidad del locatario y no al revés.

Desde esta óptica, pretende la apelante hacer valer una cláusula inaplicable al supuesto planteado, que además, dicho sea de paso, fue un extremo ni siquiera mencionado en la demanda.

Aun cuando se considerara que debiera soslayarse esta omisión, por aplicación del principio *iura novit curia*, justo es señalar que la cláusula ha sido pactada en defensa de un eventual reclamo al locador por daños y perjuicios derivados de accidentes en general o en particular de inundaciones, filtraciones, desprendimientos, provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos, pero en modo alguno como cláusula de excepción a lo dispuesto por el art. 1572, Cód. Civil.

Frente a esta falta de crítica razonada del argumento utilizado por el decisorio de autos, se impone la deserción del recurso interpuesto en los términos del art. 268, del CPCC.

En una expresión de agravios no es menester una manifestación deshilvanada, desconectada o distinta del o los argumentos de la sentencia. Exige la normativa que se indique, se patentice, analice parte por parte las consideraciones del fallo apelado.

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.

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

4.

Las costas de la presente Instancia deberán ser soportadas por la parte actora (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).

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

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

1.

Los antecedentes del caso, la sentencia dictada y los motivos de agravio de la parte demandada han sido reseñados por el Dr. Vivas de modo que me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta Alzada.

Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, cual lo exigen las mandas de los arts. 169 de la Const. Prov., 8 de la ley V Nº 17 y 274 C.P.C.C., serán suficientes las consideraciones que siguen.

2.

Este Tribunal siempre se ha guiado con un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida por el art. 268 de la ley adjetiva, por entender que esa amplitud de criterio es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la norma legal antes citada, con la garantía de la defensa en juicio de raigambre constitucional (art. 18 CN).

De allí, entonces, que el criterio de apreciación a este respecto debe ser necesariamente amplio, atendiendo a que, por lo demás, los agravios no

requieren formulas estrictas, alcanzando así la suficiencia requerida por la ley procesal cuando contienen, en alguna medida, aunque sea precaria, una crítica concreta, objetiva y razonada a través de la cual se ponga de manifiesto el error que se atribuye a la sentencia y al mismo tiempo se refuten las consideraciones o fundamentos en que aquella fue sustentada para descalificarla como acto jurisdiccional.

Sin perjuicio de lo anterior, también hemos señalado que existe un mínimo por debajo del cual, las consideraciones o quejas traídas carecen de entidad jurídica como "agravios" en el sentido que exige la ley de forma, tal como ocurre en el caso, en donde la apelante no plantea otra cosa que una mera disconformidad con lo decidido en la anterior instancia.

Si la parte cuestiona el criterio judicial que da sustento a la sentencia, debe necesariamente apoyarse en una base jurídica idónea, lo que no logra, pues no refuta de modo concreto dónde existe el error invocado y cuáles son los hechos y circunstancias acreditados con virtualidad en el proceso para destruir los argumentos desarrollados por el juzgador (cfme. CNCiv, Sala C, 11.07.67, La Ley, 128, pág. 447).

Analizados los agravios, no puedo menos que advertir una queja genérica en tanto cotejados con los aspectos medulares del fallo -allí se mantienen, sin lograr poner en evidencia los desaciertos en los que articula la queja para descalificar la fundamentación de la sentencia.

La señora jueza se expidió por el rechazo de la demanda en tanto no desvirtuó la actora la presunción legal establecida por el art. 1572 del CC que le imponía acreditar la culpa del locatario o de persona que viva con él o se aloje en calidad de huésped u otro carácter respecto del incendio del inmueble sito en L.A. Alem **** de esta ciudad.

La acción resarcitoria incoada contra el locatario lo ha sido con base en las obligaciones derivadas del contrato de locación celebrado entre las partes y respecto de las cuales, el supuesto del incendio de la cosa arrendada se halla prevista en el art. 1572 CC como un supuesto exonerante de responsabilidad.

La norma crea una presunción conforme a la cual, todo incendio se presumirá fortuito e inevitable salvo que se demuestre lo contrario (culpa o dolo en el inquilino), razón por la cual, en el común de los casos, será el locador quien debe demostrar un factor de atribución subjetivo (la culpa del inquilino y/o de las personas individualizadas en el art.1571) para imputar responsabilidad al locatario y no este último quien cargue con la acreditación de circunstancias exonerativas.

Desde esta perspectiva no resulta técnicamente suficiente aludir a las características del contrato de locación pues, más allá de los desaciertos conceptuales a los que alude el magistrado que me antecede en el voto, ninguna cuestión de tal naturaleza ha sido materia del contradictorio.

No es agravio idóneo reseñar que el incendio es un accidente y cuales resultan las causas posibles de la ignición ni conjeturar sobre sus efectos para terminar señalando sin más, que en autos se está "ante un caso de imprudencia o negligencia del locatario", debió y no lo hace especificar en qué dato/s objetivo/s acreditado/s en la causa erige su conclusión.

Tampoco vale referenciar a la cláusula 9na. del contrato, cuando es de toda evidencia que la misma ha sido incorporada para un eventual reclamo al locador por daños y perjuicios y que -en los términos de la demanda- no es el supuesto de autos.

Los argumentos recursivos no intentan siquiera rebatir la norma aplicable por la magistrada de grado y consecuentemente con ello, tratándose de una pretensión resarcitoria entablada contra el locatario basada en sus

obligaciones de naturaleza contractual, la hipótesis de incendio está prevista en el art. 1572 C.Civ. como un supuesto exonerante de responsabilidad, al presumirse *juris tantum* que tal género de siniestros constituía "caso fortuito", debiendo evidenciarse en la crítica al fallo, lo que no logra, cuál ha sido la prueba en contrario incorporada por el locador y que no ha sido meritada en la sentencia de grado.

En definitiva, la apelación interpuesta no ataca ni refuta el decisorio en cuestión, limitándose a manifestar una mera disconformidad sin cumplir con los recaudos de procedencia formal que le imponen el art. 268 del CPCC, por lo que aun cuando hago propio, que en la sustanciación del recurso de apelación debe ponderarse el cumplimiento de los requisitos con tolerancia, mediante una interpretación amplia que tienda a la garantía de la defensa en juicio, *"Frente a una expresión de agravios insuficiente, el tribunal debe declarar desierto el recurso, pues no se trata de un obrar que quede al capricho o discreción del órgano jurisdiccional, sino del acatamiento de expresas normas"* (SCBA 12/8/97) he de acompañar la propuesta del Dr. Vivas votando por la deserción del recurso de apelación (art.269 del CPCC), con costas al apelante vencido (art. 69 del CPCC).

Conforme ya es criterio de esta Cámara (entre otras SDL Nº 03/10, SDL Nº 06/10 SDL Nº 16/10) y a los efectos de la regulación de honorarios profesionales, no devenga honorarios el escrito de expresión de agravios que es tenido por insuficiente considerándose su actividad inoficiosa.

VOTO a esta cuestión 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 CUESTIÓN, la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

El desarrollo efectuado y la solución a la que llego, me eximen de ingresar al tratamiento de la cuestión de fondo.
Así lo voto.

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

1. **DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación interpuesto a fs. 226;
2. **IMPONER** las costas de esta Instancia a la actora vencida (art. 69, del CPCC), sin regulación de honorarios a la letrada de la apelante vencida en razón de la inoficiosidad de sus tareas.
3. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

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

Conforme el sentido de mi voto, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propone el Dr. Mario Luis Vivas.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi 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 mayo de 2015.

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. 226;
2. **IMPONER** las costas de esta Instancia a la actora vencida (art. 69, del CPCC), sin regulación de honorarios a la letrada de la apelante vencida en razón de la inoficiosidad de sus tareas.
3. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /15 SDC. CONSTE.