En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de julio del año dos mil quince, 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. Nélida Susana Melero, y asistencia de la Sra. jueza de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco y del Sr. juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"LEREA, Benjamín c/ LUGO, Juan Alfredo s/ DESALOJO", expte. nro. 657/14**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 2312/14), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 69), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, 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. 32/34? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusieran el demandado Sr. Juan Alfredo Lugo (fs. 41, agravios fs. 49/54). Corrido el traslado de ley, no fue contestado por la parte actora.

I. Antecedentes:

En breve síntesis, diré que el actor Sr. Benjamín Lerea promovió formal demanda de desalojo contra el Sr. Juan Alfredo Lugo, a efectos se lo condene a desalojar

y restituir el inmueble ubicado en calle Aníbal Forcada N° 590 de esta ciudad de Comodoro Rivadavia. Hizo extensiva la demanda a todo subcomodatario, inquilino u ocupantes cuyo deber de desocupar resulte exigible. Ofreció prueba. Corrido el traslado de rigor, se presentó el demandado otorgando poder al Defensor Público. Pidió se fije audiencia. Solicitó la intervención de la Asesora de Familia. La cuestión fue declarada de puro derecho. Pasaron los autos a resolver.

La sentencia de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. Benjamin Lerea y condenó al demandado Sr. Juan Alfredo Lugo y/o quien resulte subcomodatario y/u ocupante a desalojar el inmueble sito en la calle Aníbal Forcada N° 590 de la ciudad de Comodoro Rivadavia en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación del decisorio, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza (actual art. 698 inc. 1° de la Ley XIII N° 5 y anterior art. 686 inc. 1° del C.P.C.C.Ch.). Impuso las costas al demandado vencido. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. Análisis de los agravios:

Contra el decisorio se alzó el actor. Se quejó en razón de que no se diera intervención a la Asesora de Familia y, para el caso en que no sea acogido favorablemente, en virtud de la omisión de disponer la modalidad en que debe realizarse el desahucio.

Adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, no resulta ocioso recordar que no es preciso que el Tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se

lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara

Así, resulta que el actor promovió acción de desalojo, manifestando que en oportunidad suscribió un contrato de comodato con el demandado, cuya cláusula segunda establecía que sería por tiempo indeterminado pero a su vez habilitaba al comodante a rescindir el mismo en cualquier momento, con o sin expresión de causa, con el único requisito de notificar al comodatario por medio fehaciente y con una anticipación mínima de 30 días.

Advierto, en principio, que el referido instrumento fue acompañado, certificadas sus firmas por escribano público, y su contenido o validez no han sido objeto de impugnación. Luego, nos encontramos frente a un contrato otrora suscripto por dos personas capaces y resultado de la autonomía de su voluntad. Asimismo, obra en autos constancia documentada de la carta documento enviada, en cumplimiento del requisito al que antes hiciera mención, en que el comodante hiciera conocer su voluntad de rescindir el contrato, despachada con la antelación requerida, la que no ha sido desconocida.

Ahora bien, se queja el actor porque no se diera debida intervención a la Sra. Asesora de Familia. En el

particular, y del estudio del caso sometido a mi análisis, observo que, lejos de contestar la demanda impetrada en su contra, el accionado se limitó a presentarse, formuló una serie de consideraciones y solicitó en consecuencia se dé intervención a la Sra. Asesora de Familia y se fije audiencia. No ofreció una sola prueba de sus dichos, entre ellos en particular el referido a la existencia de hijos menores que alegara ni de la supuesta convivencia de estos con el dicente en el inmueble objeto de comodato. A lo dicho adiciono que el hoy recurrente tampoco cuestionó en tiempo oportuno la providencia en que se fijara audiencia, ello en torno a la extensión de la intervención de la Sra. Asesora, hoy objeto de su queja.

Lo expuesto torna deficiente su expresión de agravios, colocándola en los límites de su admisión, y si le he dedicado el tratamiento, pues ha sido desde que entiendo corresponde –aún en la encrucijada– permitir el acceso a la jurisdicción, mas adelanto que no prosperará.

Es que, en idéntica senda habré de encaminarme para atender el segundo agravio, es decir, el vinculado con la modalidad del desahucio. Y lo afirmo, ya que francamente no se entiende el cuestionamiento del demandado cuando en debida forma le fue corrido el traslado de la acción. Y reitero, no contestó la demanda. Mal puede venir ahora a decir que no se respetaron normas de rango supralegal, o derechos que le asistan, o pretender escudarse en la existencia de menores, ni siquiera probada por cierto como antes dijera. No es admisible la pretensión enroscada en un galimatías que en realidad intenta desviar la atención de la cuestión principal y lejos queda de constituir

una verdadera crítica razonada del fallo, evidenciando a las claras un mero disconformismo con la sentencia en crisis.

Aquí no se he hecho más que decretar un desalojo, y se lo ha hecho en atención a lo que la voluntad de las partes acordaron en su oportunidad. Es decir, en respeto a ese pacto, y cumplidas las pautas en el fijadas por quienes lo suscribieran, no hay duda de que la solución es procedente, independientemente de las argumentaciones que ensayara el hoy accionado.

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara

En fin, la cuestión no merece más trámite, son bastantes las razones expuestas en atención a las falencias que denota el escrito impugnatorio, las que me conducen inexorablemente a rechazar el recurso intentado.

Resta resolver lo atinente a las costas de esta alzada, las que propondré sean impuestas a la demandada vencida por el principio general de la derrota. Difiero la regulación de los honorarios profesionales para el momento del Acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes el fallo venido en apelación (art. 269 CPCCCh).

2) Las costas de la alzada se imponen a la demandada vencida por el principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de honorarios para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento en segundo orden el

presente pleito por apelación deducida por la parte demandada contra la sentencia definitiva nro. 2207/14 (fs. 41, fs. 32/34).

La sentencia venida en crisis hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. Benjamin LEREA y condenó al demandado Sr. Juan Alfredo LUGO y/o quien resulte subcomodatario y/u ocupante a desalojar el inmueble sito en la calle Aníbal Forcada N° 590 de la ciudad de Comodoro Rivadavia en el término de DIEZ (10) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza (actual art. 698 inc. 1° de la Ley XIII N° 5 y anterior art. 686 inc. 1° del C.P.C.C.Ch.).

Impuso las costas al demandado vencido, Sr. Juan Alfredo LUGO, conforme el art. 69 de la Ley XIII N° 5. Reguló los honorarios profesionales de los letrados intervinientes de acuerdo a lo estipulado por la Ley XIII N° 4.

Presentó memorial de agravios el letrado patrocinante y ratificó el demandado a fs. 49/54 y fs. 57.

Fueron contestados a fs. 60 y vta. por el actor.

Existiendo la relación sucinta de las cuestiones que constituyen el objeto del litigio, en la especie los puntos de tratamiento de esta alzada (*tantum apellatum quantum devolutum*) por el Sr. camarista que me precedió, y advierto cumplimentada la manda procedimental (art. 165 y 166 del CP), por lo cual y tratándose mi voto del segundo en orden me abstengo de efectuarlo en el presente voto.

Análisis:

Se queja en primer termino el demandado por lo que considera una omisión de dar debida intervención a la

Asesora de Familia y por la omisión de disponer la modalidad en que se realizaría el desahucio.

Abordaré conjuntamente los temas del demandado, y a tal fin he de recordar que el juicio de desalojo, tal el caso y conforme establece la legislación, ha de tramitarse por las normas del proceso sumario (art. 691 del CPr).

Así ha dicho la doctrina que independientemente del distinto carácter de comodatario y locatario, su obligación de restituir es exigible, permite el reclamo por vía de desalojo (art. 2271 del CC) –ver Falcón "Cód. Proc…", t.IV, pág. 415, ed. Abeledo Perrot-86).

En este orden de ideas y continuando con la doctrina mencionada, digo que la contestación de la demanda resulta esencial, tal y como prevenían las normas del proceso sumario al que está sujeto, en tal oportunidad el accionado debe acompañar toda la prueba documental con la que plantea su defensa y ofrecer la restante.

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara

Ahora bien, en el presente pleito el Sr. Lugo en oportunidad legal de contestar demanda efectuó una presentación invocando hechos y circunstancias y peticionado se fije audiencia. No acompañó prueba documental alguna en sostén de su postura defensista para resistir el desalojo, que no la hubo, sino una manifestación de una situación particular económica y familiar, lo cual se advierte a fs. 22 y vta.

Situación esta olvidada por el apelante en su memorial, quien pretende introducir en el pleito cuestiones defensistas que omitió acreditar en la instancia procesal pertinente. Perdiendo, en consecuencia, su derecho a resistir el objeto de la

demanda, tal y como se contempla en el art. 360 del ritual, porque el Sr. Lugo se presentó por derecho propio con patrocinio por lo que esas omisiones resultan insalvables en esta etapa de revisión.

A esta altura recuerdo la enseñanza de Goldschmidt con relación a la conducta omisiva en el proceso y en particular a la carga procesal concebida como un imperativo del propio interés, al señalar como principio: "La ocasión obliga o, más bien, impone una carga y la más grave culpa contra sí mismo es dejar pasar la ocasión" ("Teoría General del proceso", pág. 84 cita Fenochietto, Eduardo "Código Procesal…", t.2, pág. 404, ed. Astrea-99).

Circunstancia que no pasó inadvertida, ya que habiendo pedido el actor la declaración de puro derecho a la que se hizo lugar, notificación efectuada digitalmente al letrado que patrocinaba, a fs. 29. Por último y con relación a la audiencia que estableció el juez *a quo*, aun sin contar con los elementos mínimos que acreditaran la situación invocada por el demandado, constituyó una decisión por pedido de parte acordada fuera de lo previsto en el proceso y en orden a lo establecido en el art. 36, inc.2, del CPr, resolución que me permito no compartir por la deficiente presentación de fs. 22, y en oportunidad de fracasar la misma, la parte interesada señaló deficiencias, pero no peticionó la postergación o la convocatoria a una segunda audiencia, con lo cual mal puede plantear en este estadio crítica, ya que el interés del demandado feneció en dicha oportunidad.

En cuanto al desahucio que critica y conforme lo detallado en párrafos precedentes carece de sustento crítico alguno, ya que se ajusta a lo establecido en la

ley que contempla un plazo de 10 días para efectivizar el desalojo arts. 688 y 689 del CPr. Y en la especie no se acreditaron situaciones de excepción alguna para no ajustarse a lo establecido

Estos fundamentos me inducen al rechazo de los agravios, con imposición de costas al apelante vencido conforme el principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPr). Difiero la regulación de los honorarios de los letrados actuantes al momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Propongo, en forma coincidente con quien me precedió:

1) Rechazar agravios del demandado apelante y confirmar la sentencia venida en crisis.

2) Costas a la demandada, según considerando respectivo.

3) Diferir la regulación de los honorarios de los letrados actuantes al momento del acuerdo.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Melero no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes el fallo de fs. 32/34 venido en apelación.

2) Costas de la alzada a la demandada vencida.

3) Regular los honorarios profesionales a los Dres. Daniel O. Herrera y Gustavo A. Salso,

conjuntamente, en seis jus (6 JUS) y a los Dres Helio Guillermo Alvarez y Carina C. Duo, conjuntamente, en cuatro jus (4 JUS).

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Jueza de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2015
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara