En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dr. Fernando Nahuelanca, y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre y de la señora jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"M., F. R. c/ R., A. R. y otra s/ RESTITUCIÓN DE INMUEBLE Y COBRO DE INDEM. CONTRACTUAL", expte. nro. 503/15,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de la localidad de Sarmiento (expte. nro. 202/14), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 170), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Julio Antonio Alexandre, Dra. Silvia Noemí Alonso y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 120/125vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que la sentencia condenatoria por la que se hace lugar a la demanda por restitución de inmueble y la retención de parte de la suma dada en pago consecuencia de la ejecución del pacto comisorio expreso, con costas, es apelada por el codemandado R. Á. R. a fs. 131/137, replanteando prueba en alzada a fs. 151/153, lo que le es denegado por resolución de

fs. 164/165, y su oponente le contesta la queja a fs. 159/161, sosteniendo el fallo impugnado.

El recurrente opugna el fallo sintetizando en el título de su expresión de agravios lo medular de su queja: arbitrariedad, fundamento aparente, falta de congruencia e imposibilidad de cumplimiento. Luego desarrolla cada imputación con base en los hechos que destaca y la norma que los subsume. No obstante, pierde parte de la prueba fundante de tales apreciaciones al frustrarse la prueba por propia negligencia tal como se destaca a fs. 164/165vta. y en cuanto a la subsidente y sus actuales argumentaciones son contestadas por su oponente quien descalifica el memorial como tal y subsidiariamente rebate sus dichos.

En cuanto a la pretensión del actor, vale recordar que esta Sala reiteradamente se ha inclinado por el criterio amplio que tiende a asegurar a las partes en litigio una mayor oportunidad para defender sus derechos y afianzar con ello la garantía consagrada en el art. 18 CN. En dicha inteligencia, considero que le recurrente ha dado suficiente cumplimiento en lo pertinente con lo ordenado en el art. 268 CPr/DJ, por lo que no corresponde el apercibimiento previsto en el art. 269 de dicho cuerpo legal (ver en igual línea, *v. gr.*, CNCiv., sala K, 11/11/2013 -"G.P., G.R. v. S.A.C.A.I. e I." Casa Balda JA 2004-I, fascículo n. 11, pág. 63).

Que tras detenido estudio y valoración de los agravios vertidos por la recurrente, tan solo motivará mi atención todo aquel argumento y prueba que sean relevantes y conducentes al la resolución del conflicto tal como ha señalado reiteradamente doctrina y jurisprudencia de la Corte Federal (ver, *v. gr.*, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi y Yañez en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado", T. I, p. 825; Fenochietto Arazi en "Código Procesal Civil y Comercial

de la nación, Comentado y anotado", T. I, p. 620 y art. 390 *in fine* del CPr. (DJ); Fallos 274:113; 280:3201; 144:611).

En cuanto a la normativa aplicable entiendo que corresponde estar a la referida en el fallo y en las alegaciones actuales de la parte sin incidencia en lo sustancial del CCyC tal como, en cuanto al tema se ha dicho: "El incumplimiento de la relación jurídica obligatoria nacida del contrato no es un efecto o consecuencia de esa relación, sino que es un "hecho modificatorio" y, como tal, se debe regir por la ley vigente en el momento en que el hecho se produce (no en el de la celebración del contrato, sino en el del incumplimiento)" y además: "…Si las partes han pactado una cláusula resolutoria expresa, todo lo atinente a ella se rige por la ley vigente al tiempo de su suscripción" (Heredia Pablo, D., en "El derecho transitorio en materia contractual", publicado en RCCyC 2015-30).

Ya en tema, advierto que la demandada afirma que en el fallo se ordena restituir algo que nunca se tuvo, esto es, el 66% de lo que fue objeto del contrato nunca le fue entregado (fs. 131vta., p. 1). Lo dicho tiene su antecedente en la etapa previa; rechazo de la intimación que se le formulara por CD (fs. 14) y al contestar la demanda (fs. 32 y ss.).

Es otra la visión del juez *a quo* en cuanto a tal circunstancia, tal como lo expone a fs. 122vta., p. III y no ha rehuido valorar la prueba que señala la recurrente como fundante de sus razones, pero de modo discordante a la de este.

Con acierto se ha dicho que el apelante debe expresar los agravios que el resolutorio emitido por el juez *a quo* le produce, no satisfaciendo tal exigencia la sola muestra de disconformismo, sino que debe de manera razonada y fundada demostrar el desacierto de lo

resuelto en base a un pilar fundacional acorde, que no puede ser igual al esgrimido con anterioridad toda vez que la expresión de agravios tiene como fin buscar desbaratar el andamiaje jurídico brindado por el juzgador que le es desfavorable y no simplemente, la búsqueda del reconocimiento o recepción de la pretensión (CCiv. y Com. 6ª Nom. Córdoba, 2003/10/31, LLC, 2004-801 con nota de María Victoria Famá, Marisa Herrera y Moira Revsin).

En cuanto al punto, entiendo que el comprador pretende reinterpretar a su conveniencia lo acordado en el boleto de compraventa de fs. 9/10.

Que si bien en muchos casos la mención en tales instrumentos que refieren a la entrega de posesión es meramente ritual, en esta ocasión potencia su credibilidad el reconocimiento formulado en la cláusula quinta obligándolo a probar de modo fehaciente el ocultamiento de otra realidad a la que refiere.

Pero lo que surge de autos a la luz de la prueba adquirida es que al notificarse de modo fehaciente la resolución del convenio por incumplimiento del pago estipulado de conformidad a lo acordado en la cláusula segunda del boleto ya mencionado (fs. 13). El rechazo en los términos de la CD de fs. 14, sin desconocer el incumplimiento imputado ni el derecho del vendedor a resolver conforme lo allí pactado, sino oponiendo a su vez, incumplimiento de este último al no ponerlo en posesión de lo adquirido en tiempo y forma. Y recién a la hora de contestar la demanda pretende justificar la falta de pagos en término invocando un supuesto “paréntesis mutuo” de su obligación hasta tanto el vendedor regularice la sucesión de su esposa fallecida. Esta última circunstancia fue expresamente desconocida (fs. 39 p. 2-c) y no obra prueba alguna que la avale. Como tampoco se acreditó, si es que en realidad se

faltaba a la verdad en cuanto a la toma de posesión, la intimación fehaciente en cuanto a tal cumplimiento.

Tampoco las dudas suscitadas en cuanto a si se ha dado en no en locación y sus titulares, teniendo en cuenta lo dicho con anterioridad en cuanto al grado de prueba requerido en estas especiales circunstancias, las dudas que ofrecen las pruebas que al respecto se han adquirido en la causa y las exigencias de la ley vigente por entonces (art. 1 de ley 23.091) sin que haya variado en el CCyC.

En consecuencia los fundamentos del rechazo se diluyeron, siendo así, no se han podido constatar las irregularices del fallo afirmadas de modo tan contundente el recurrente, pero sí su mera disidencia con lo resuelto. Y en tales casos se ha decidido: "Los disensos jurídicos o la exposición retórica acerca de la posibilidad de interpretación de los hechos de manera diversa de lo apreciado por el juzgador constituyen modalidades propias del debate dialéctico, mas no de la impugnación judicial mediante el recurso de apelación" (ver, *v gr.*, CNCiv., sala D, diciembre 32002, ED 203-462). Pero consecuente con la postura adoptada en cuanto a la procedencia formal del recurso, corresponde el rechazo del mismo y cargar con las costas de la alzada.

Por todo ello, propongo al acuerdo el rechazo de la revisión intentada y en consecuencia mantener firme el fallo de fs. 120/125 en cuanto fue objeto de agravios, debiendo el recurrente soportar las costas de la alzada, difiriéndose la regulación de honorarios al momento procesal oportuno en el que se tendrán en cuenta las pautas arancelarias de la Ley XIII nros. 4 y 15.

A la segunda cuestión, el Dr. Alexandre dijo:

Rechazar el recurso de apelación intentado por la demandada, debiendo soportar las costas de la alzada,

difiriéndose la regulación de honorarios de conformidad a los considerandos pertinentes.

A la primera cuestión, la Dra. Alonso dijo:

1. El fallo apelado y los agravios. Remisión:

El alcance de la sentencia, los datos del recurso -interposición y concesión-, el contenido de los agravios y el trámite del recurso en esta instancia, han sido reseñados por el colega preopinante. En función de lo expuesto, a tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles.

2. La suficiencia técnica del recurso:

La parte actora ha objetado a fs. 159vta. la suficiencia técnica del memorial de agravios. Concretamente sostiene que no ha existido crítica concreta y razonada y pide se declare la deserción del recurso.

Como ha señalado el primer votante, este tribunal, adhiere –en forma pacífica y unánime- a un criterio amplio en el juzgamiento de los fundamentos de las apelaciones -dada la gravedad de las consecuencias que comporta la declaración de deserción- y en miras a un marcado resguardo de la garantía de defensa en juicio.

Partiendo de esta premisa, no es dable encuadrar el caso como un supuesto de deserción, ya que el recurrente ha cumplido con la carga de expresar una crítica concreta y razonada de la parte del fallo que considera equivocada. Es decir, ha cumplido aunque sea mínimamente con la idoneidad exigida por la ley.

Por lo demás, si algún interrogante quedare respecto de tal punto, corresponde aplicar la doctrina que dimana de los precedentes del Superior Tribunal de Justicia de la provincia que ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone el art. 265 del CPCCCh en cuanto a rebatir adecuadamente las

motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tener satisfecha esa carga (*cf*. autos "González Vda. de Fernández, Encarnación" del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular" del 22-03-00 Nro. SAIJ00150014 y "Palavicino, René c/ Marítima s/ diferencias salariales", del 23-03-01 SAIJ01150056).

Por lo expuesto, no corresponde se aplique la sanción pedida.

3. Tratamiento de los agravios:

El recurrente, en su primer agravio, como lo ha señalado el colega preopinante, tacha la sentencia de arbitraria, carente de fundamentos e ilógica. Del catálogo de vicios denunciados no pudo demostrar la concurrencia de al menos uno de ellos, puesto que se limitó a su genérica enunciación sin aportación de argumento alguno tendiente a señalar cómo y por qué se configuran los mismos. Repárese, a modo de ejemplo, que las citas doctrinarias que sobre los contratos han sido efectuadas no se relacionaron ora con el contenido de la sentencia ora con la situación fáctica de autos. Es decir, son totalmente hueras.

El único argumento de cierta entidad que desliza es el relativo a la falta de entrega de la posesión al comprador que es, asimismo, motivo del segundo agravio.

En orden al análisis de este agravio, comparto plenamente la conclusión a la que arriba quien me precede en la votación. Esto es que se ha expresado una mera disconformidad con el fallo; ello por cuanto sus argumentos nucleares han quedado incólumes.

Es que el magistrado ha descartado esa línea argumental con base en los efectos jurídicos que el reconocimiento de las firmas impuestas en el boleto de compraventa tiene entre las partes. Así, con acierto y en forma fundada ha sostenido que el efecto principal

del reconocimiento de la firma del deudor, es el reconocimiento de validez del contenido del instrumento.

Esta conclusión que constituye el punto de partida del razonamiento lógico que preside a la decisión no fue motivo de agravio, por ello

es que sostengo que en la memoria se ha expresado una mera disconformidad con lo resuelto.

A mayor abundamiento señalo que partir del reconocimiento, el instrumento privado tiene el mismo valor probatorio que el instrumento público entre las partes; extremo que obligaba a los demandados a un aporte probatorio específico a los fines de acreditar la falta de sinceridad de su contenido.

Por lo demás, el juez de grado ha valorado expresamente la conducta de las partes en el *iter* contractual y de tal accionar ha derivado concretas consecuencias jurídicas las que han sido debidamente exteriorizadas en el considerando III del fallo, argumentos que tampoco han sido impugnados.

Por las razones dadas es que propicio el rechazo de los agravios nominados como primero y segundo.

El tercer agravio relativo a la imposición de costas tampoco puede prosperar. La argumentación demuestra la íntima conexión de este agravio con los anteriores y huelga señalar se ha propuesto su rechazo y consecuentemente la confirmación de la sentencia apelada que ha atribuido a la parte demandada la calidad de vencida.

Por lo demás, los recurrentes no han logrado demostrar supuesto alguno que autorice el apartamiento del principio objetivo de la derrota que impera en la materia y que ha sustentado la imposición en la primera instancia, cuya confirmación se propicia.

Las razones dadas son las que dan sustento a mi adhesión al rechazo íntegro del recurso interpuesto.

4. Costas y honorarios:

Las costas de esta instancia se imponen a la recurrente vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota.

Los honorarios de segunda instancia deben ser fijados de conformidad con las pautas objetivas que prevé el artículo 5 de la ley arancelaria vigente y por aplicación de las escalas específicas del artículo 13 del mismo ordenamiento.

Por las razones expuestas es que propongo se determinen los honorarios de los Dres. H. H. y S. L. en un 25% de los que le correspondan en la instancia de grado y los de la Dra. F. U. en un 30% calculados sobre los fijados en primera instancia.

A la segunda cuestión, la Dra. Silvia Alonso dijo:

Considero que corresponde dictar el pronunciamiento propuesto por el primer votante.

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 el Dr. Nahuelanca 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 la sentencia de primera instancia de fs. 120/125vta. en todas sus partes.

2) Costas de esta instancia a la demandada vencida.

3) Regular los honorarios de los Dres. H. H. y S. L., conjuntamente, en un veinticinco por ciento (25%) y los de la Dra. F. U. en un treinta por ciento (30%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

SILVIA NOEMÍ ALONSO
Jueza de Cámara

JULIO ANTONIO ALEXANDRE
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2016
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

INDIANA L. MARINI
Secretaria de Cámara