------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de julio del año dos mil diecisiete, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Claudio Alejandro Petris y Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"G., E. M. c/ PROVINCIA DEL CHUBUT s/ DESALOJO"*** (Expte. N°: 70 – Año: 2017 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

-----Practicado a fs. 186 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. PETRIS – FRÜCHTENICHT – FLASS.----------

----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 169/170 y vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo: ----------

-----Llegan estos autos a conocimiento del Tribunal con motivo de la apelación que a fs. 173 interpusiera la parte demandada, recurso que fuera concedido libremente a fs. 174, contra la sentencia definitiva dictada a fs. 169/170 vta.----------

------La sentencia hizo lugar a la demanda de desalojo por vencimiento del plazo pactado, promovida por E. M. G. contra la Provincia del Chubut y la condenó a esta última para que en el término de 10 días de ejecutoriada la presente sentencia reintegre a la actora el inmueble ubicado en Av. A. N° XXX de Esquel, lugar donde funcionan los talleres del Centro de Formación Profesional N° XXX bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, rechazó la causal de falta de pago e impuso costas a la demandada. Reguló honorarios profesionales.----------A fs. 180/181 y vta. expresó agravios la Provincia del Chubut quejándose porque el Juez "a quo" hizo lugar a la demanda de desalojo por vencimiento del plazo pactado interpretando equivocadamente el art. 1622 del Código Civil y concluyendo que no hubo tácita reconducción cuando la norma no resulta inequívoca en tal sentido.----------Se detiene en doctrina y dice

que cuando la relación locativa continúa una vez vencido el contrato, el locatario goza de los términos establecidos por la ley para la locación sin término fijo, que la interpretación llevada a cabo por el sentenciante ha sido apresurada, no aportó fundamentos suficientes como para sostener lo resuelto en un contexto de total ausencia de pruebas que acreditan que el locador hubiera intentado por medio fehaciente el reintegro de la tenencia del bien al locatario.----------El segundo agravio se refiere a la regulación de honorarios al letrado apoderado de la parte actora en un monto que resulta casi el máximo del porcentaje legalmente establecido en una causa de trámite rápido y simple y donde no se hizo lugar a la causal de desalojo por falta de pago y sin haber ofrecido suficiente fundamentación (fs. 120 vta. punto 2°).----------Dice que el monto establecido ($29.020) es elevado, que no hubo prácticamente producción de pruebas por las partes, se detiene en el art. 6° de la ley arancelaria, en el monto del proceso que surge del contrato de locación ($148.800), y concluye que se le ha regulado casi el porcentaje máximo establecido en el art. 6° mencionado.----------A fs. 182 se dispone la sustanciación de las quejas, las que fueron respondidas por la contraria a fs. 183 y vta.----------

------A fs. 185 se llama autos para dictar sentencia, providencia firme y consentida; practicado el sorteo de ley a fs. 186, desinsaculado a votar en primer término procedo en este acto a emitir su voto bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

-----Adelanto que las quejas no resultan atendibles, al menos así lo he de proponer al Pleno que integro.----------

-----El Juez “a quo” argumentó que la permanencia de la locataria en el uso de la cosa luego del vencimiento del plazo de la locación no es considerada tácita reconducción sino una continuación de ella en los términos originales del contrato hasta tanto la locadora reclame la devolución de la cosa (fs. 170 apartado primero), que se encuentra debidamente probado el vencimiento del plazo acordado en el contrato de locación suscripto por las partes y la continuidad de la demandada en el uso del inmueble luego de haber operado el vencimiento por lo que corresponde acceder a la demanda de desalojo por

la causa de vencimiento del plazo incoado (doctrina arts. 1210, 1217, 1218, 1223 del Código Civil y Comercial y 1622 del Código de Vélez, ver fs. 170 apartado tercero).----------Pasando por alto tales razonamientos fácticos jurídicos y legales, esboza la quejosa en la pieza impugnaticia que la interpretación del sentenciante respecto de la ausencia de la tácita reconducción fue apresurada sin fundamentos suficientes (fs. 120 vta.).----------La meta de la actividad recursiva consiste precisamente en demostrar el desacierto sentencial que se recurre y los motivos que se tienen para considerarle errónea que en el particular nunca logró.----------La expresión de agravios, como acto procesal que es, no alcanza con el *"quantum discursivo"*, sino que la *"qualitae"* hace a la esencia de la crítica razonada, por lo tanto, no basta con disentir con el pronunciamiento, pues disentir no es criticar de modo tal que el recurso debe bastarse a sí mismo. En consecuencia, tanto los disensos subjetivos como la exposición retórica de la posibilidad de haberse interpretado las pretensiones o sus defensas de modo distinto al llegado por el *"a quo"*, si bien constituyen características propias del debate dialéctico, no lo son de la impugnación judicial que se pretende.----------Discutir el criterio de valoración judicial, o pretender introducir lo que no dice la sentencia o debiera haber dicho, sin apoyar o dar base a un enfoque distinto, no es expresar agravios.----------No demostró el error sentencial, si es que lo hubo, cosa que no ha sido así.----------Es que arriba firma a la Alzada la conclusión del iudex respecto a la existencia del contrato suscripto entre las partes de este proceso y su vencimiento, por ausencia de impugnación de la apelante y no existe ni en el Código de Vélez ni en el actual Código Civil y Comercial, la tácita reconducción del contrato de locación, solo puede interpretarse que hubo prórroga del anterior, quedando expedita la acción de desalojo por la causal invocada una vez que la demandada no cumpla con la restitución del inmueble locado requerido por la locadora (ver CD de fs. 12 e informe de fs.

73 no observado).----------
-----Vigente al tiempo de la celebración del contrato de fs. 9 y vta. la Ley 23.091 de locaciones urbanas era legal el plazo de veinte meses previsto en el acuerdo celebrado entre las partes. Ergo no puede ampararse la propia beneficiaria de esa excepción en una tácita reconducción proscripta expresamente por las normas mencionadas (arts. 1622 del Código de Vélez y 1210 del Código Civil y Comercial).----------
-----El agravio deber ser rechazado. Así lo VOTO YO.----------
----El segundo agravio referido al monto de la regulación de honorarios que da cuenta la sentencia a fs. 170 vta. punto III en la suma de $29.020 a favor de la asistencia letrada de la parte actora, teniendo en cuenta las normas rectoras que rigen el procedimiento regulatorio en los juicios de desalojo (art. 25 de la Ley XIII N°: 4), el carácter de letrado apoderado del presentante de fs. 15, el monto que surge del contrato de locación habido entre las partes (fs. 9), revisado los cálculos pertinentes arribo a la conclusión que la regulación de estipendios establecida por el Juez de grado se ajusta a las pautas legales sentadas, por lo que deber ser confirmada por ajustarse a derecho.----------
----------El agravio se rechaza. Así lo VOTO.----------Costas de Alzada a la apelante perdidosa en la apelación, atento el resultado obtenido y lo dispuesto por el art. 69 del C.P.C. y C. y por no encontrar ningún mérito para su apartamiento. Así lo VOTO POR
ÚLTIMO.----------
-

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo: --------
-----Llegan los presentes autos a esta Alzada a fin de atender el recurso de apelación intentado a fs. 173 por la demandada y concedido a fs. 174, con agravios deducidos a fs. 180/181vta., respondidos por la actora a fs. 183 y vta. y enderezado contra la sentencia definitiva de la instancia inferior que luce agregada a fs. 169/170vta., la que en lo sustancial decidió hacer lugar a la demanda de desalojo por vencimiento de, plazo pactado promovida por E. M. G. contra la Provincia del Chubut y en su consecuencia, condenó a la accionada a reintegrar a la actora el inmueble que indica, bajo el

apercibimiento que señala; rechazó la demanda de desalojo fundada en la causal de falta de pago; impuso las costas del proceso a la demandada vencida y reguló los honorarios de aquellos profesionales que asistieron a las partes.----------

------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 185, y practicado a fs. 186 el sorteo que dispone el art. 271 CPCC, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274 del rito, en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial, anticipando que las quejas articuladas serán tratadas en el orden en que han sido propuestas a esta Alzada.----------

------No reiteraré aquí la glosa de antecedentes de este legajo que en su voto realiza precisa y detalladamente el vocal que me precedió con su dictamen. Me remito a ellos y los hago propios en tanto se ajustan a las constancias documentales que he examinado y que se encuentran anejadas a este legajo, y todo en ello en homenaje a la brevedad procesal.----------

-----Dispuesto ya a ponderar el memorial de fs. 180/181vta., advierto que deduce como primer agravio (v. fs. 180 y vta.) la que sobreviene por entender la quejosa que el judicante interpretó equivocadamente la norma alojada en el art. 1622 del Código Civil de Vélez Sárfield. En apoyo de su postura impugnaticia refiere calificada doctrina y dice que la conclusión del magistrado en orden a la ausencia de tácita reconducción ha sido apresurada y carente de fundamentación suficiente.----------Su segunda queja (v. fs. 180vta./181vta.) la impetra por estimar elevados los honorarios regulados a favor del letrado de la actora, atendiendo que se trató de un trámite rápido y simple y en el que no se hizo lugar al desalojo por falta de pago.----------Al contestar los agravios la actora apelada (v. fs. 183 y vta.), sostiene la sentencia y pide se confirme.----------Adelanto que voy a coincidir con la solución propuesta con el distinguido vocal que me precedió con su voto en el sentido que la apelación que trato debe desestimarse, correspondiendo a mi juicio confirmar la sentencia hoy puesta en crisis.----------En orden al primer agravio deducido, debo decir que tengo para mí que la expresión de

agravios no resulta ser una simple fórmula carente de sentido, sino que se erige como una verdadera carga procesal y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica (así lo ordena expresamente la Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico provincial, antes Ley Nro. 2203, en adelante: CPCC) que contenga una "*crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas*" (v. art. 268 del CPCC). En su función, lo *concreto* se refiere a lo *preciso*, indicado y determinado: debe decir cuál es el agravio. Lo *razonado* indica los fundamentos, las bases, las sustentaciones: debe exponerse por qué se configura el agravio. Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de aquellas objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del magistrado apelado, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento. Por todo ello, las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general no alcanzan a cumplir los estándares mínimos indispensables para mantener la apelación.----------

------Y permítaseme a esta altura manifestar que lo expuesto en el párrafo que precede constituye algo más que una exigencia ritual: Sucede que esta Alzada debe reconocer rápidamente aquélla crítica al razonamiento de la judicatura para permitirse revisar la sentencia que se ataca. Constituye también una expresión genuina del derecho de defensa y del debido proceso, pues habilita una segunda "*lectura*" del caso traído al conocimiento de esta jurisdicción, y su antes mencionado carácter de carga procesal me impone afirmar que quien omite criticar concreta y razonadamente la sentencia que apela, pese a la regla que pone tal actividad a su cargo (en nuestro caso, art. 268 CPCC), se expone al riesgo de estimarse desierto su recurso y así decretarse. Es que la formulación de aquella crítica concreta y razonada -al igual que la actividad probatoria destinada a acreditar los hechos invocados - sin duda alguna constituye a mi juicio un verdadero imperativo del propio interés.----------

---

------Lo hasta aquí dicho habilita sin más para desestimar la queja, decretando su deserción. Sin perjuicio de ello, entiendo oportuno señalar que no existe yerro del sentenciante, pues si terminado el contrato el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada no se produce a partir de tal situación de hecho la tácita reconducción de la locación concluida sino una continuación de ella y bajo los mismo términos, ello hasta que la locadora pida la devolución de la cosa, y podrá pedirla en cualquier momento, fuese cual fuere el tiempo en que la arrendataria hubiese continuado en aquel uso y goce, ello conforme la regla alojada en el art. 1622 del Código Civil, la que es sostenida en el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación.----------Siendo ello así, la queja no puede prosperar en esta sede. **Así lo voto**.------Respecto de su segunda queja, advierto que tampoco podrá tener acogida en esta sede, pues realizados los cálculos pertinentes a la luz de la Ley del Arancel, los honorarios regulados a favor del letrado apoderado de la actora aparecen ajustados a derecho y deberán confirmarse en esta instancia.----------

------Cabe señalar así mismo, que en ocasión de postular su pretensión la actora (v. fs. 15) se indicó como objeto de aquélla el "…*desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago*…", habiendo prosperado la acción por la primera de las causales invocadas en demanda.----------

-----En su virtud, la queja no puede prosperar. **Así lo voto**.----------

----Respecto de las costas de esta instancia y atendiendo la solución que propongo, entiendo deben ser soportadas por la apelante vencida en función del principio objetivo de la derrota alojado en el art. 69 CPCC. **Así lo voto también**.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo: **----------**

-----Conforme a lo manifestado al votar a la primera cuestión, propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada a la demandada vencida (art. 69 del C.P.C. y C.); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. G. A. D. en 10 JUS y los del Dr. J. M. M. R. en 8 JUS, en ambos casos con el IVA si correspondiere, por sus actuaciones en esta instancia (arts. 6 bis, 7 y 13 de la Ley XIII N°: 4)

conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------
---

------A IDENTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo: -------
-----Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a la apelante vencida (art. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. G. A. D. en DIEZ (10) JUS y los del Dr. J. M. M. R. en OCHO (8) JUS, en ambos casos con más el pertinente IVA si correspondiere, por sus actuaciones en esta instancia (arts. 6 bis, 7 y 13 de la Ley XIII N°: 4) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente: ----------
---------- **S E N T E N C I A**--------
----------**Y VISTO**: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma.
Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:*** ----------
-----**1) CONFIRMAR** la sentencia apelada obrante a fs. 169/170vta.--------
-----**2) IMPONER** las costas de esta Alzada a la demandada vencida (art. 69 del C.P.C. y C.).----------
-**3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. G. A. D. en 10 JUS y los del Dr. J. M. M. R. en 8 JUS, en ambos casos con el IVA si correspondiere, por sus actuaciones en esta instancia (arts. 6 bis, 7 y 13 de la Ley XIII N°: 4) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------
----------**4) REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.---
----------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Günther Enrique Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------
----

CLAUDIO A. PETRIS **JORGE L. FRÜCHTENICHT**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2017. CONSTE.