----En la ciudad de Trelew, a los días de septiembre del año dos mil diecisiete, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“M., M. V. c/ G., H. E. y Otra s/ Daños y Perjuicios” (Expte. N° 57 - Año 2017 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente el recurso planteado?, SEGUNDA: En su caso, ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del
sorteo practicado a fs. 313. ----------
---**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------
--Vienen estos autos al conocimiento de este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora a fs. 288 y a fs. 289 por la co-demandada, Sra. J. G. G., en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 282/286. Por dicho pronunciamiento se rechaza la acción de daños y perjuicios que promoviera la Sra. M. V. M. en contra de los co-demandados Sres. H. E. G. y J. G. G.; y, hace lugar al reclamo por los cánones locativos adeudados, condenando solidariamente a los mencionados co-demandados a que abonen a la parte actora la suma de $ 5.132,25 con más los intereses fijados en el respectivo considerando en el plazo que fija; e, impone las costas en un 90% a cargo de la parte actora y en el 10% restante a cargo de la parte demandada.----------A fs. 301/303 vta., luce agregado el escrito de expresión de agravios de la parte actora. ----------
----

----Ordenado su traslado a la parte contraria a fs. 304, éste fue evacuado por la codemandada Sra. J. G. G. mediante escrito obrante a fs. 305/307; y, por el co-demandado Sr. H. E. G. mediante escrito obrante a fs. 308/310.----------A fs. 315, mediante sentencia interlocutoria civil registrada bajo Nº 40/2017 del protocolo respectivo de este tribunal, se declara desierto el recurso de apelación planteado por la co-demandada Sra. J. G. G.. ----------I.- La parte actora recurrente se agravia por el rechazo a su pretensión consistente en que se condene a los co-demandados a la reparación de los daños derivados del incendio cuyas consecuencias dañosas les atribuye, en tanto que –postula- fue originado por culpa del demandado Sr. G.. Indica que su parte tuvo que reparar con dinero propio los daños ocasionados al inmueble por el siniestro ocurrido el 04/06/2013. Sostiene que se agravia del rechazo de su pretensión resarcitoria por cuanto, sostiene, que el juzgador de grado no tuvo en cuenta los motivos que fundaron su pretensión, ni que se demostró que no hubo caso fortuito como lo afirman sino todo lo contrario. Afirma que existe certeza de que el demandado, actuando con negligencia y dando un mal uso a los artefactos eléctricos, fue el que provocó el siniestro. Previa cita doctrinaria relativa a la responsabilidad por la

actividad riesgosa, postula que si bien el cartel lumínico y el colchón que se situaban en la zona del siniestro en sí no son riesgosos, por el actuar negligente del Sr. G. se convirtieron en cosas riesgosas al punto que por su mal uso éste fue quien ocasionó el incendio. Con cita de los informes periciales que transcribe parcialmente manifiesta que se explica que el siniestro fue producido por una falla de un artefacto eléctrico y no por una fallo o corto circuito en la conexión eléctrica. Indica que el inmueble contaba con disyuntores y llaves térmicas en perfecto funcionamiento aseverando que las causas del incendio se debieron en su totalidad a la culpa del inquilino por el uso de artefactos eléctricos con funcionamiento defectuoso sumado a la instalación del locatario de un colchón inflamable en la zona de la cocina-comedor donde no correspondía. Efectúa cita doctrinal que se encuentra en desacuerdo con la previsión del art. 1572 del C.C. por el cual se presume el caso fortuito o fuerza mayor si no se prueba la culpa del inquilino o de las personas por cuyos actos debe responder. Cita jurisprudencia de la Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut con transcripción parcial de los votos que emitieran los magistrados intervinientes, a cuya lectura remito. Expresa que dicho precedente es aplicable al caso por cuanto en la cláusula quinta del contrato el locatario se obligó a mantener y restituir el inmueble en las mismas condiciones pagando el valor de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados comprometiéndose a arreglar por su cuenta cualquier desperfecto o rotura que se produzca en la propiedad, en sus implementos e instalaciones. Asimismo, se obligó a dar inmediata noticia al locador de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndole a él o sus representantes el libre acceso a la propiedad, situación ésta –indica- que no se dio en la realidad debido a que el demandado no solo no avisó del hecho sino que entregó las llaves del inmueble meses después. Cita también la cláusula novena por la que se indica que el inmueble se encuentra en perfecto estado de higiene, por lo que el locatario se obligó a devolverlos al término del contrato en las mismas condiciones. ----------
----------La co-demandada J. G. G., al responder a los agravios formulados por la actora, expone que ya al responder a la demanda su parte señaló que la Sra. M. no acreditó en modo alguno el carácter de propietaria del inmueble locado, no presentando ni la escritura ni solicitó al Registro de la Propiedad Inmueble el informe referido a la titularidad de dominio razón, por lo cual –dice- carece de legitimación activa. Refiere a que tal como lo indicara en sus alegatos la actora no produjo prueba alguna que permita establecer la culpa de los demandados en la producción del incendio ocurrido. Afirma que no hay prueba que determine fehacientemente cómo se produjo el incendio y menos que se hubiere producido por el funcionamiento defectuoso de algún artefacto eléctrico los que ni siquiera se probó que estuvieran enchufados. Previo negar que se probara la existencia de culpa en el locatario, ni tampoco de su parte, señala que el inmueble contaba con disyuntor y llave térmica que exige la Cooperativa Eléctrica, es decir, expresa, que el inmueble contaba con las protecciones necesarias para evitar cualquier

incidente eléctrico, concluyendo de ello, que les resultaba imprevisible el resultado dañoso no pudiéndoseles atribuir responsabilidad a título de culpa. Opina que el fallo que cita la parte actora en sus agravios más que favorecerla va en su contra, en la inteligencia de que de ninguna cláusula del contrato de locación que suscribieran las partes de autos surge que hubieran tomado a su cargo el caso fortuito o fuerza mayor por lo que no es de aplicación al caso. Interpreta que las cláusulas quinta y novena invocadas por la quejosa no tienen nada que ver con la situación de autos. Por todo ello termina solicitando que se confirme la sentencia de primera instancia con costas a la apelante.----------En términos similares –por no decir idénticos- contesta a los agravios el codemandado Sr. H. E. G.. ----------II.- En los límites fijados por el contenido del agravio planteado por la actora recurrente y atendiendo a las contestaciones de los co-demandados, comenzaré por establecer *ab initio* que la afirmación en la que se pretende apoyar la recurrente, sosteniendo que se probó que el incendio se originó debido a la culpa del locatario -por el mal uso de los artefactos eléctricos-, en contrario a la apreciación de la prueba y la conclusión a la que arribara el Sr. Juez a quo, resulta ser una postulación que resume un infructuoso intento de sustentar la impugnación, empero no es más que eso, un

intento.----------Es que, de la lectura de su argumentación pretensamente impugnativa se esgrime en verdad- una mera opinión discrepante con la que expusiera el Sr. Juez a quo, pero que resulta carente de contenido crítico concreto que se pudiera atender.----------De la lectura de los dicentes agravios queda en evidencia la discordancia o el desacuerdo que le provoca a la actora recurrente la valoración de los elementos de prueba que fue realizada por el sentenciante, aunque omite indicar en qué porción de su análisis o desarrollo valorativo y argumental se habría equivocado o errado. Tal falencia apuntada indica que no se ha concretado de manera razonada, la indispensable crítica que se pudiera constituir en la indispensable materia sobre la cual éste tribunal de alzada ejerza su facultad revisora.----------En tal sentido cabe advertir que resulta ineficaz la expresión de agravios que se limita a consignar una mera disconformidad con la valoración probatoria hecha por el sentenciador, pero sin concretar, ni siquiera aproximadamente, cuáles son los motivos por los cuales se considera el fallo erróneo, injusto o contrario a derecho. Y para ello, no basta con argüir que lo decidido se sustenta en una valoración parcial o incompleta de los elementos de prueba aportados–lo cual, vale aclarar, no responde a lo sucedido en la especie-; pues ello, mientras no se demuestre que existe un juicio erróneo o no arreglado a derecho –lo cual no alcanza a lograrse a través de imputaciones de culpa de una manera genérica e inexplicada, o en un mérito propio teñido de un alto subjetivismo-, se incurre en una disconformidad que no reúne las exigencias técnicas que requiere la expresión de

agravios. ----------En tal inteligencia se ha dicho que el razonamiento paralelo o propio del apelante, que solo traduce apreciaciones subjetivas, no comporta la crítica concreta que exige la norma procesal. O bien, en el mismo ideario, se ha establecido que cuando no hay una impugnación concreta de las motivaciones básicas de la sentencia recurrida deviene insuficiente la expresión de agravios, para lo cual debe observarse que para satisfacer tal verdadera carga procesal no basta con limitarse a disentir con la interpretación de la norma de aplicación citada, o, con la apreciación de la prueba realizada por el juzgador para concluir que rige la presunción del artículo del Código de fondo de la que se valiera, sin fundamentar la posición distinta y discordante que se propugna, más allá de valerse de cita doctrinal que opina -a título de *"lege ferenda"*- en un sentido crítico sobre la opción que fuera adoptada por el legislador.----------No omitiré advertir que efectivamente la solución contemplada por el art. 1572 del Código Civil, en cuanto preveía que el incendio del bien arrendado debía ser reputado caso fortuito, liberando de tal forma al locatario de responder por los daños derivados salvo que se pruebe lo contrario, esto es, que el incendio se debió a la culpa del locatario, de sus familiares o huéspedes, dependientes, cesionarios, subarrendatarios o comodatarios fue materia de critica doctrinal la cual, incluso, fue recibida por el legislador al contemplar la misma situación en el art. 1.206 del Código Civil y Comercial de la Nación previendo una solución diametralmente distinta. ----------Sin embargo, por imperio del principio de legalidad la solución preferida por el Sr. Juez de grado ha sido correcta en tanto que debe ceñirse la solución del caso bajo análisis a la norma vigente al momento en que se concertó el negocio jurídico de naturaleza contractual entre las partes de autos, toda vez que tratándose de normas supletorias su aplicación solo rige en relación a los contratos acordados con posterioridad a la entrada en vigencia del Código unificado (Ver: Kemelmajer de Carlucci, Aída, en "Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Ed. Rubinzal Culzoni, año 2015, pág 36, & 14 y pág. 148, & 56.2).----Tampoco se satisface lo que constituye una verdadera carga de criticar, la inteligencia esgrimida respecto a la supuesta "actividad peligrosa" que habría implicado haber colocado un colchón debajo de un cartel lumínico aunque sin explicar debidamente porqué asigna a tal hecho el término de "actividad", e inclusive, luego, calificándola como "peligrosa". Tal planteo, por otra parte, resulta novedoso toda vez que no fue siquiera sugerido en el escrito de demanda que el evento ígneo causante de los daños cuya resarcimiento se pretende hubiera sido causado por la "actividad riesgosa" del locatario (Véase: escrito de demanda obrante a fs. 68/70 vta.). ----------Este último señalamiento descarta de plano que pudiera ser atendida tal postulación pretendidamente impugnativa desde que, además de inexplicada, resulta extemporánea no pudiendo por ello éste tribunal revisor ingresar a su tratamiento y

análisis desde que ello implicaría una potencial afectación al principio de congruencia (Conf.: arts. 34, inc.
4º, 165, inc. 6º, 274 y 280 del C.P.C.C.).----------
--Lo mismo sucede con la postulación impugnativa centrada en asignar a los demandados el deber de responder, a título de culpa, por los daños sufridos en el inmueble locado, atribuyéndoles un actuar *"…con negligencia dándole un mal uso a ciertos artefactos eléctricos…"* la causa que provocó el siniestro. No solo tal imputación fáctica no fue planteada en la demanda sino que, además, no hay ninguna prueba aportada a este proceso que pudiera corroborar tal aserto. Para constarlo basta con remitir a la lectura del escrito de demanda y de las conclusiones elaboradas por los bomberos voluntarios de Rawson, suscriptas por el Sr. M. J. B., en el que solo se indican hipótesis dudosas, precisándose que el "hipotético dudoso" es aquel incendio en el cual no se puede establecer indicios que permitan fundamentar una hipótesis, o bien aquellos en los que del estudio de las hipótesis posibles surgen juicios contradictorios lo cual, inclusive, fue transcripto por la actora en su líbelo (Ver: punto II, fs. 68 "in fine" y 69).----------Tampoco aporta certeza sobre la causa del siniestro el informe técnico aportado por la actora y que es citado ahora también al expresar sus agravios, el que fuera producido por el licenciado Sr. L. E. R. L. (Ver: fs. 21/67). Así surge de la lectura de los puntos c) y d) titulado "Tareas desplegada-Posibles fuentes de ignición", primero, que no hay evidencia fehaciente que indicara la existencia de un cortocircuito; y, segundo, una mera opinión del experto en cuanto indica que *"…No puede descartarse tampoco que este evento dañoso haya tenido su iniciación en un "accidente eléctrico",* ***en cuyo caso el mismo solo pudo ser originado exclusivamente por el mal funcionamiento o desperfecto de algún aparato alimentado eléctricamente****…"* (Sic)(Ver: informe aludido, fs. 25 vta.). Esta especulación realizada en la experticia en realidad debe ser comprendida en el contexto de la evaluación realizada en el inmueble focalizada a descartar como origen del incendio un cortocircuito. Tanto ello es así, que el punto siguiente de dicho informe se dedica a refutar el informe elaborado por el Sr. D. J. C.. Esto es, de manera alguna puede extraerse de dicha especulación que se hubiera determinado con certeza cual fue la causa que originó el incendio y menos aún, que ésta se debiera a un actuar negligente o imperito del locatario.----------En resumen entonces, lo dicho hasta aquí nos coloca en posición de afirmar que el recurso así fundamentado adolece de suficiencia técnica, desde que lejos de concretar la necesaria puntualización pormenorizada de cuáles son los errores u omisiones que le atribuye al juicio del judicante, respecto de la valoración de los elementos aportados al proceso en función de las normas que rigen la materia, sobre todo de la prueba pericial, se remite a exponer un punto de vista distinto e injustificado a estar a los elementos aportados al proceso.----------

---Y ello no se logra sugiriendo que la valoración probatoria realizada por el juzgador se encuentra reñida con las “reglas de la sana crítica” o que contradicen el principio de “razón suficiente” sin aportar una explicación mínimamente aceptable, o sin dar las bases jurídicas del distinto punto de vista que es expuesto aunque sin criticar en puridad las razones dadas en contrario, como igualmente remitirse a manifestar la disconformidad con la decisión para considerarla equivocada o injusta sin dar ninguna pauta distinta a la que fuera utilizada –aunque con una evaluación diametralmente diferente- por el Sr. Juez a quo (Vide: Morello-Sosa-Berizonce, en “Codigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación”, Ed. Abeledo Perrot, 2ª ed., reelaborada y ampliada, año 2009, T. III, págs. 351 y sgtes.; id., Highton Elena I.-Areán, Beatriz A., en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Ed. Hammurabi, año 2006, T. 5, págs. 239 y sgtes.). ----------

---Finalmente, apunto que tampoco aporta a favor de su posición impugnativa la cita jurisprudencial que con transcripción parcial efectúa la recurrente. Ello así, por cuanto, es de ver, que quién debía probar la inexistencia de un caso fortuito era la locadora aquí apelante, tal cual lo preveía la norma de aplicación al supuesto, dado que no fue materia de acuerdo en contrario (desligando de la prueba de inexistencia del caso fortuito asignada a la locadora). Y, al respecto no hay lugar para dudar que tal disposición contractual no surge del contenido de las cláusulas quinta y novena del contrato de locación que uniera a las partes de autos (Ver: contrato de locación –fs. 4/7-).----------
-

----Para concluir, por las razones expuestas, propongo al acuerdo que se declare desierto el recurso de apelación planteado por la parte actora, toda vez que la expresión de agravios en la cual se intentara sustentar no satisface la indispensable suficiencia técnica exigida por el art. 268 del C.P.C.C. Así lo voto. -----------II.- Conclusión: ----------

----Por todo lo dicho, concluyo proponiendo al acuerdo que se declare desierto el recurso de apelación deducido por la parte actora para confirmar el fallo venido en apelación, en todo lo que fuera materia de pretendidos agravios.----------Las costas de segunda instancia deberán ser soportadas en su totalidad por la parte actora vencida en ella (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.). ----------Los honorarios de los profesionales intervinientes en ésta segunda instancia, apreciando sus tareas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos del siguiente modo, a saber: al Dr. C. F. M., letrado patrocinante de los codemandados, en la suma equivalente al 4,8 % del monto de condena a liquidar en la etapa de ejecución de la sentencia, con más el I.V.A. correspondiente; sin que corresponda regular honorarios al Dr. E. F. L., letrado

apoderado de la parte actora, debido a que su actuación de alzada devino en inoficiosa (Conf.: 3, 5, 9,
13 y 46 de la Ley XIII Nº 4; y, leyes 23.349 y 23.871).----------Finalizo de tal manera, pronunciándome en esta primer cuestión por la NEGATIVA. ----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó:----------Dada la claridad con la cual el Sr. Magistrado antes sufragante reseñara la sentencia apelada de fs. 282/286, de los agravios que contra la misma expresara la actora a fs. 301/303 vta., así como de la contestación de los codemandados a fs. 305/307 y a fs. 308/310, me remito a la misma en homenaje a la brevedad. ----------I.- Básicamente la actora plantea un único agravio, el que radica en considerar que se acreditó que el incendio que motiva la presente litis fue originado por culpa del locatario. Es por ello que me adentraré directamente a su tratamiento. Sin perjuicio de ello, realizaré una breve aclaración preliminar respecto a la normativa aplicable. ----------1) Dada la sanción del Código Civil y Comercial -ley 26994-, y la entrada en vigencia del mismo a partir del pasado 1° de agosto de 2015 (conf. ley 27077), corresponde que efectúe unas breves consideraciones con relación a su aplicación o no al presente caso. El art. 7 del citado código establece: *"**Eficacia temporal**. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".*----------Se ha sostenido que esta regla está dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver el caso, y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas. Para entender adecuadamente el tema ha de decirse que: la ley entra en vigencia a partir de la fecha que establecen (art. 5); esa ley describe un supuesto de hecho y quedan subsumidos en ella todas las relaciones jurídicas futuras; las que están en curso pueden verse afectadas y entonces hay que establecer reglas de aplicación; la regla general es la aplicación inmediata a las consecuencias de relaciones y situaciones jurídicas existentes, la excepción es que las leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo; la segunda regla general es que la ley no puede tener efectos retroactivos, la excepción es que una ley lo establezca expresamente, pero en ese caso, no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (art.

5) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema son los supuestos de hecho, es decir, una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior. La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzados por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se contrajo matrimonio, o se constituyó un derecho real, o se cumplió un contrato, ello queda regulado por la ley anterior. Si la ley pretende incluirlas, hay que aplicar la regla de la irretroactividad. Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio, pero todavía no se concluyó. Las consecuencias son todos los efectos de hecho, o de derecho que reconocen como causa a una situación o relación jurídica existente (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis, en Lorenzetti (Director): “Código Civil y Comercial Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores,
2014, T° I, págs. 45/47). ----------

---La cuestión referida a la aplicación inmediata de la nueva ley a las consecuencias de las relaciones o situaciones jurídicas existentes, plantea diversos interrogantes y no menos posturas, según sean los casos a considerar. Al respecto, y dado que el art. 7 del CCyC es, en lo sustancial, copia del art. 3 del C. Civil, se ha expuesto que las discrepancias a las cuales este último artículo dio lugar han sido resueltas por la jurisprudencia sobre la base de situaciones concretas, nunca en abstracto y, mucho menos, teniendo en consideración el estadio procesal en el que el expediente se encuentra (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída: “El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, LL del 22/04/2015, cita online: AR/DOC/1330/2015). Lo expuesto por la jurista mendocina fue en relación al Acuerdo Plenario de este Cuerpo N° 194 del 15/04/15, cuya parte dispositiva en su art. 1 establece: *“Disponer que una vez dictada la sentencia de grado en una causa bajo el régimen de los Códigos Civil y de Comercio hoy vigentes, en las sucesivas instancias judiciales habrá de revisarse la sentencia de grado a la luz de los mismos ordenamientos bajo cuyo amparo ella se dictó”.* Vale aclarar que en los considerandos de dicho acuerdo, se argumentó que *“…a los efectos meramente orientadores, esclareciendo algunos criterios que habrán de aplicarse para brindar previsibilidad y certeza a los operadores jurídicos, tanto integrantes del Poder Judicial, como abogados del foro y justiciables, esta Cámara señala que una vez dictada la sentencia de grado en una causa bajo el régimen de los Códigos de Vélez Sarsfield y Acevedo, se produce una consolidación jurídica de la causa o un “consumo jurídico”, que lleva aparejada la consecuencia de que en las sucesivas instancias judiciales habrá de revisarse la sentencia de grado a la luz del*

mismo ordenamiento". Mas seguidamente se aclaró *"Ello así con excepción de aquellos supuestos que se pudieran presentar como hechos en curso de ejecución, esto es, que no se agotaron con el dictado de la sentencia sino que comenzaron a existir a partir de ella".* ----------Como se puede apreciar, la disposición contenida en el acuerdo plenario citado tiene una mera finalidad orientadora, sentando una regla general, pero ello no obsta a que se prevean excepciones que puedan presentarse en los casos particulares, de allí que, más allá de la crítica que se deriva de la cita doctrinaria efectuada, no encuentro que este Cuerpo considerara que estas cuestiones puedan resolverse en abstracto, sino que, de acuerdo a la regla general sentada, habrá que ponderar su aplicación al examinar cada caso concreto. No escapa al suscripto que Kemelmajer cuestiona concretamente algunos considerandos del acuerdo, entre ellos, los referidos a que la revisión de las sentencias de grado dictadas durante la vigencia de los códigos anteriores constituiría un atentado contra los derechos individuales amparados por las garantías constitucionales del derecho de defensa en juicio y el debido proceso legal; y a que la consolidación jurídica de la causa se produce al momento de dictarse la sentencia de grado. Así, siempre en el artículo mentado, destaca la jurista mendocina, que el alegado derecho de defensa juega poco y nada, atento a que las llamadas normas de transición o de derecho transitorio no son de derecho material; son una especie de tercera norma de carácter formal a intercalar entre las de dos momentos diferentes, de allí que entienda que a través de esa norma formal, el juez aplica la ley que corresponde, aunque nadie se lo solicite, pues se trata de una cuestión de derecho (iura novit curia). Añade a ello que el hecho de que se haya dictado una sentencia que no se encuentra firme no tiene influencia sobre cuál es la ley aplicable, y expone a continuación diversos casos concretos, con diversa solución según el supuesto de

hecho.----------

----Como no pretendo extenderme al respecto más allá de lo estrictamente necesario para precisar la aplicación o no del CCyC al caso en estudio, sólo referiré que en cuanto a la naturaleza de las normas de derecho transitorio, en opinión contraria a la de la Dra. Kemelmajer, el Dr. Julio César Rivera entiende que las mismas son sólo una herramienta que da el legislador a las partes y al juez para saber cuál sería la respuesta a la cuestión de fondo. De allí que sostiene que la norma de derecho transitorio es insuficiente porque no trata el caso de las relaciones jurídicas sometidas a proceso al tiempo de entrada en vigencia de la nueva ley, lo que bien pudo haber hecho la nueva ley. Es así que focaliza el problema en que lo que cabe decidir es si se aplica o no un nuevo derecho de fondo a una relación jurídica sometida a juicio, teniendo a la mano una herramienta insuficiente por omisión. Y en cuanto al compromiso o no de derechos y garantías constitucionales en esta materia señala que aun cuando se descartara la idea de que en el proceso existe una relación jurídica procesal, lo cierto es que la traba de la litis hace que las partes no

puedan ya modificar sus pretensiones, con lo cual la etapa de alegación y prueba se ajustará a esas pretensiones, lo mismo que la sentencia habrá de ser dictada conforme a ellas (principio de congruencia), aspecto crucial que debe tenerse en cuenta al tiempo de decidir si la ley nueva se aplica a los juicios en trámite y cómo se aplica (conf. Rivera, Julio César: “Aplicación del nuevo código civil y comercial a los procesos judiciales en trámite (y otras cuestiones que debería abordar el Congreso)”, en LL del 04/05/2015, cita online: AR/DOC/1424/2015). ----------En un trabajo posterior, Rivera sostiene concretamente que los hechos ilícitos se rigen por la ley que estaba en vigor al tiempo en que el hecho ilícito se produjo, pues ese es el momento en que se establece la relación jurídica entre los agentes del hecho. Y vuelve sobre la aplicación de la nueva ley a los juicios en trámite explicitando que esta aplicación no es el mero ejercicio del principio “iura novit curia”, ya que este principio opera cuando las partes han conocido y podido invocar el derecho y no lo han hecho, o lo han hecho mal o calificado erróneamente la acción. Aquí se trata de un derecho que las partes no conocieron ni pudieron conocer porque no existía cuando se trabó la litis. Las partes han invocado, alegado y probado sobre hechos y derecho; y de acuerdo a ello han pedido cierto efecto. La sentencia no puede pronunciarse sino sobre esa petición, pues de otro modo se afectaría el principio de congruencia que integra la garantía de defensa en juicio según la jurisprudencia de la misma Corte Suprema (conf. CSN, in re: “Becerra, Juan José c/ Calvi s/ cumplimiento de contrato”, del 07/07/15). En dicho antecedente el más alto tribunal federal sostuvo que en reiteradas oportunidades ha resuelto que la jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos que determinan el ámbito de su facultad decisoria, y que la prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17 y 18 de la Const. Nacional. Y que el carácter constitucional de dicho principio, como expresión de los derechos de defensa en juicio y de propiedad, obedece a que el sistema de garantías constitucionales del proceso está orientado a proteger los derechos y no a perjudicarlos. Finalmente el autor citado refiere que excepcionalmente podría sostenerse la aplicación de la ley nueva cuando la sentencia a dictarse no sea declarativa de derecho sino constitutiva. En tal caso parece que el derecho debería consolidarse, constituirse conforme al derecho vigente a la fecha de la sentencia final (conf. Rivera, Julio César: “El Código Civil y Comercial. Efectos sobre las relaciones y situaciones jurídicas preexistentes”, publicado en elDial.com - DC 1F98, el 07/08/2015).----------Ahora bien, en la especie se discute una cuestión de incumplimiento contractual relativo a un contrato de locación de cosa inmueble en virtud de un incendio ocurrido el 04/06/13 (ver fs. 68, anteúltimo párrafo), que el locador actor atribuye su origen al locatario codemandado (ver fs. 68 vta./69). Atento la fecha del siniestro, que involucraría el incumplimiento contractual, el mismo tuvo lugar antes de la entrada en vigencia del nuevo código. Al respecto se ha sostenido que el artículo 962

del C. Civil y Comercial establece que *“Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible”.* La regla es, pues, que el CCyC no es aplicable a los contratos constituidos, modificados o extinguidos conforme al C. Civil o al C. de Comercio, pues se trata de normas supletorias, planteándose los problemas con las reglas contractuales indisponibles para las partes. Otro punto de partida es que si los contratos no estaban regulados antes de la sanción del CCyC se regían por pautas doctrinales y jurisprudenciales, son esas tendencias las que rigen, sin perjuicio de que el juez utilice las nuevas disposiciones como pautas interpretativas si, justamente, recogen esas posiciones (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída: “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, págs. 148/149).----------Dado que en la especie se trata de un contrato de locación de cosa, cuya regulación era contemplada por el C. Civil (conf. arts. 1499 a 1622), atento a que las circunstancias discutidas, el siniestro que importó incumplimiento y responsabilidad contractual, tuvieron lugar antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, corresponde aplicar la normativa del C. Civil. ----------2) Sentado lo anterior, y a fin de dar respuesta a la primera cuestión planteada relativa a la suficiencia técnica o no de la expresión de agravios, encuentro conveniente destacar el razonamiento dirimente del juez de grado para adoptar la decisión recaída. Comenzó por señalar que, en virtud de lo dispuesto por los arts. 1571 y 1572 del C. Civil -entiendo que se deslizó un error involuntario al citarse los arts. 1171 y 1172-, el incendio del inmueble locado será considerado caso fortuito o fuerza mayor no imputable al inquilino, a menos que el propietario acredite que ha habido culpa del inquilino, sus familiares o dependientes (ver sentencia a fs. 283 vta., último párrafo). Adentrado en el análisis de la prueba, destaca que en el informe técnico de fs. 21/67 se concluyó que no ha sido posible determinar la causa u origen del siniestro, y que se descarta de forma indubitada que el incendio pudiera haber sido ocasionado por un cortocircuito en la conexión eléctrica, y mucho menos que dicho evento fuera provocado por el contacto de humedad con la caja tomacorriente (ver informe referido a fs. 27 vta./28, ptos. f) 3 y 4). Asimismo se consideró la declaración testimonial del firmante del informe donde ratifica el mismo (ver fs. 163 vta., respuestas séptima y décima) (ver sentencia a fs. 284, 2do. párrafo).----------El sentenciante encontró corroboradas dichas conclusiones con el dictamen del perito oficial en cuanto concluyó que las causas del incendio no fueron producidas por un cortocircuito, no pudiéndose establecer de manera categórica la causa del mismo (ver fs. 242) (ver sentencia a fs. 284, 3er. párrafo). Asimismo asumió lo expuesto en el informe de los Bomberos Voluntarios de Rawson respecto a que no se descartaba que la causa del incendio hubiera sido un problema de algún artefacto eléctrico, dado que en la zona

afectada se encontraba una notebook y restos de una cuadro lumínico que van conectados a una fuente eléctrica, por lo que se calificó al siniestro como “hipotético dudoso”, no pudiéndose establecer indicios que permitan fundamentar una hipótesis, o bien que en el estudio de las hipótesis posibles surjan juicios contradictorios, superpuestos o que no satisfagan por su falta de consistencia (ver fs. 13). Esto se corroboró con el testimonio del firmante de dicho informe quien manifestó que no se pudo arribar a la causa del incendio (ver fs. 226, respuesta séptima) (ver sentencia a fs. 284, anteúltimo párrafo).----------

Seguidamente el juez examinó las declaraciones testimoniales, concluyendo que no arrojaron luz al suceso. De la testigo Briceño valoró que no tiene conocimiento de la causa del siniestro (ver fs. 158, respuesta séptima); Vilches señaló que es muy difícil deducir si el incendio fue por agua o por un cortocircuito, no pudiendo detectar rastros de que hubiera en el lugar algún elemento de fácil combustión (ver fs. 159 vta., respuestas novena y duodécima). Finalmente se examinó el testimonio de Zaldivia, quien amén de hacer referencia a que ese día llovió mucho, que en el inmueble había humedad y que donde estaba la filtración había un tomacorriente, no aporta datos de interés sobre el origen del incendio (ver fs. 178/vta., respuestas cuarta y quinta) (ver sentencia a fs. 284 “in fine”/vta., tres primeros párrafos).----------En síntesis del análisis probatorio, el juez de origen concluyó que *“…habiéndoles sido adversas las pericias e informes a la actora, en el sentido de no haber probado de su parte lo que le correspondía, es decir la culpa de la demandada, y que de los dichos de los testigos, nada se extrae, o no se extrae nada más que conjeturas o pareceres, debo quedarme con la presunción establecida en el artículo 1572 del Código Civil, esto es, que el incendio ocurrió por caso fortuito y por ende no imputable al inquilino…”* (ver sentencia a fs. 284 vta., anteúltimo párrafo).----------3) Expuesto el razonamiento del sentenciante, la apelante cuestiona el mismo por cuanto entiende que existe certeza de que el demandado provocó el incendio, actuando negligentemente al darle un mal uso a ciertos artefactos eléctricos, señalando concretamente como cosas a las que se les dio un mal uso a un cartel y a un colchón. Refiere que en el informe pericial del Lic. L. se concluyó que los daños en el inmueble son consecuentes con la carga de fuego que pudieron haber generado los artefactos que se hallaban en la vivienda, determinándose fehacientemente que el siniestro fue producido por una falla de un artefacto eléctrico. Agrega que el jefe del cuerpo de bomberos expresa que no se descarta que la causa del incendio haya sido por un problema de algún artefacto eléctrico, debido a que en la zona se encontraron una notebook y restos de un cuadro lumínico (ver fs. 301 vta.). ----------El planteo de la demandante radica en que el demandado inquilino provocó el incendio a través del uso negligente de ciertos artefactos eléctricos. Es destacar que lo expuesto en la expresión de agravios se limita a reiterar lo dicho en la demanda en cuanto a que

en la misma se alude parcialmente a los mismos párrafos del informe del Lic. L. y del jefe de bomberos (ver fs. 68 vta.), y si bien se alude a la culpa del inquilino (ver fs. 69, 2do. párrafo), no se hace mención a la actividad riesgosa del mismo.----------

---Amén de lo expuesto lo cierto es que de los informes técnicos aludidos no se extrae la conclusión de que la causa del incendio fuera el uso defectuoso o negligente de ciertos artefactos eléctricos por parte del inquilino. En el informe de fs. 12/13 se señala que las causas del siniestro *"…son confusas, más aun cuando no se preservó la zona del incendio. No se descarta que la causa del mismo haya sido por un problema de algún artefacto eléctrico, debido a que en la zona afectada se encontraron una notebook y restos de un cuadro lumínico que van conectados a una fuente eléctrica",* calificándose al incendio como *"…Hipotético Dudoso que es aquel incendio en el cual no se pueda establecer indicios que permita fundamentar una hipótesis, o bien aquellos en los que del estudio de las hipótesis posibles surjan juicios contradictorios, superpuestos o que no satisfagan por su falta de consistencia"* (ver fs. 12/13). Es así que la recurrente determina una conclusión que no se compadece con la del informe que refiere, por cuanto en el mismo no se establece la causa fehaciente del incendio, anunciándose meras hipótesis posibles. A ello se atuvo el juzgador en su sentencia (ver decisorio a fs. 284, anteúltimo párrafo), de allí que la quejosa se limita a efectuar una interpretación paralela y parcial de la mentada prueba.----------Lo mismo cabe decir de la interpretación que efectúa del informe de fs. 21/67, ya que toma el pto. 2) de las conclusiones finales del mismo (ver fs. 27 vta., pto. f, 2), mas guarda silencio respecto del pto. 3 donde se dictaminó que no fue posible determinar la causa u origen del siniestro, lo que conlleva a inferir que lo expuesto en el pto. 2 importa una mera hipótesis posible. Así también lo consideró el juzgador de grado, quien tuvo en cuenta los ptos. 3 y 4 de dicho informe (ver fs. 27 vta./28, pto. f, 3 y 4; y sentencia a fs. 284, 2do. párrafo).----------A ello debe añadirse que el sentenciante hizo mérito asimismo de la pericia de fs. 235/242 (ver sentencia a fs. 284, 3er. párrafo), respecto de la cual no se efectúa referencia alguna en la expresión de agravios. Es de recordar que en dicho dictamen se concluyó *"Que el tiempo transcurrido y los elementos obrantes no permiten ser categóricos para establecer la causa del mismo"* (ver fs. 242). ----------De todo lo expuesto habré de concluir que la expresión de agravios deviene insuficiente técnicamente en los términos de los arts. 268 y 269 del CPCC. Es que se limitó a efectuar un análisis paralelo y parcial de ciertas pruebas, sin confutar la apreciación global que efectuara el juzgador. Al respecto es sabido que crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso, se debe trasuntar un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se

impugna (conf. CN. Civ., Sala D, 12/9/79, ED, 86-442). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia, sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 941). En el mismo sentido es sabido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). Este es el criterio sostenido por esta Sala en numerosos antecedentes, entre ellos, recientemente, CANE, Sala “B”, SDL Nº 20/2010 del 10/05/10. ----------

----------4) Añadiré a lo expuesto hasta aquí que la cita jurisprudencial de la Cámara de Apelaciones del Noroeste provincial (ver fs. 302, últimos párrafos/303 vta.) nada ayuda a mejorar la fundamentación del agravio, ya que en el precedente citado, se infiere que se había previsto contractualmente que el locatario se hiciera cargo de los gastos de reparación del inmueble en caso de incendio (ver cita a fs. 303, 2do. párrafo). Ninguna cláusula se previó en el sentido indicado en el contrato suscripto entre las partes de este pleito (ver fs. 04/07, especialmente cláusula quinta a fs. 05).----------

-------Es así que ante la ausencia de previsión contractual específica, resulta aplicable, dada la fecha del siniestro y de vigencia del contrato (ver fs. 04, cláusula segunda), el art. 1572 del C. Civil. Es así que correspondía al locador o al perjudicado la prueba de la culpa del locatario o de las personas por quienes éste responde en la producción del

incendio. Es que la norma asimila el supuesto de incendio de la cosa locada al de caso fortuito, mediante una presunción que admite prueba en contrario. Es cierto que la norma ha recibido fuertes críticas, en tanto es el locatario quien se halla en la tenencia de la cosa y, al contrario de lo afirmado por el codificador, muchas veces el incendio se origina en la negligencia de quienes habitan o usan el inmueble locado, siendo más fácil probar al inquilino que el incendio se debió a fuerza mayor, carga probatoria que es difícil de cumplimentar si está en cabeza del locador (conf. Cobas, Manuel, en Bueres-Highton: "Código Civil…", Ed. Hammurabi, 2002, pág.333). ----------

---Más allá de la crítica a la norma, dada la vigencia temporal de la misma, y que no se haya planteado su inconstitucionalidad, corresponde su aplicación, tal como hiciera el juez de grado, y no impugnara la recurrente. De hecho el agravio, más allá de la deserción del mismo, se sustenta en que se considera acreditada la culpa o negligencia del locatario en la génesis del incendio. Es de destacar, como lo hiciera el Dr. Lucero, que actualmente rige el art. 1206 del C. Civil y Comercial, que reformó la solución brindada por el art. 1572 citado, al establecer en su parte final que el locatario responde por cualquier deterioro causado a la cosa, lo que incluye la destrucción de la misma por incendio no originado en caso fortuito. En síntesis, más allá de la reforma legislativa operada, el juez de grado aplicó el art. 1572 del C. Civil vigente a la relación contractual en examen.----------

---Por las razones expuestas, concuerdo en la deserción del recurso de la demandante postulada por el colega preopinante, por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del rito).----------

-

----II.- Atento lo razonado en los considerandos precedentes, corresponde declarar desierto el recurso de apelación de la actora, con costas a la misma en esta sede (conf. arts. 69 y 282 del CPCC). ----------

---Asimismo, atento la inoficiosidad de las tareas desempeñadas ante la Alzada, no corresponderá la regulación de honorarios al letrado apoderado de la accionante (conf. art. 3 de la ley arancelaria). Respecto de los emolumentos del letrado patrocinante de los codemandados, Dr. C. F. M., dado el resultado del pleito, mérito y extensión de las tareas desempeñadas, estimo adecuado establecer los mismos en un 4,8% del monto del proceso a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA (conf. arts. 3, 5,13 y 46 de la ley arancelaria; y leyes 23349 y 23871).----------A la luz de todo lo expuesto y razonado, a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------

----Atento a lo concluido luego del tratamiento de la cuestión precedente, ésta ha quedado vacía de contenido sobre el cual deba expedirme, por lo que me eximo de pronunciarme en ella. Así lo voto.----------

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------

--En atención a la respuesta brindada a la primera cuestión planteada, deviene abstracto pronunciarse respecto de la segunda pregunta presentada.----------**A LA TERCERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------El pronunciamiento a dictar es el siguiente, a saber: 1) DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación planteado por la Sra. M. V. M.. 2) IMPONER las costas de segunda instancia, a la parte actora recurrente vencida en ella. 3) REGULAR honorarios al Dr. C. F. M., por sus tareas de alzada, en la suma equivalente al 4,8% del monto de la condena a liquidar en la etapa de ejecución de la sentencia, con más el I.V.A. correspondiente; sin regular honorarios al Dr. E. F. L., atento a la inoficiosidad de sus labores.----------

----------ASI LO VOTO. ----------

----**A LA TERCERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto expresó:----------

---Atento el acuerdo alcanzado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero. ----------

---Así lo voto. ----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría y encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara, Dr. Raúl Adrián Vergara al momento de efectuarse el sorteo (arts. 7 y 8, Ley V - Nº 17), pasándose a dictar:----------

----------**S E N T E N C I A:**----------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE:** ----------

DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación planteado por la Sra. M. V. M..----------

----IMPONER las costas de segunda instancia, a la parte actora recurrente vencida en ella.----------

----REGULAR honorarios al Dr. C. F. M., por sus tareas de alzada, en la suma equivalente al 4,8% del monto de la condena a liquidar en la etapa de ejecución de la sentencia, con más el I.V.A. correspondiente; sin regular honorarios al Dr. E. F. L., atento a la inoficiosidad de sus labores. ----------

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

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CAMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

----REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2017 - SDC - CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA