-----Trelew, de septiembre de 2018.----------

----**Y VISTOS**: Estos autos caratulados: "A., F. M. M. c/ C., J. E. y Otra y/o Quien Resulte Ocupante s/ Desalojo" (Expte. Nro. 336 – Año 2018 CAT), venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución Nro. 1 de la ciudad de Trelew, (Expte. Nro. 1150 – Año 2017) a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por J. E. C., por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. V. F. B., a fs. 79 y concedido a fs. 80 contra la Sentencia Interlocutoria Nro. 091/2018 (03/05/18) obrante a fs. 73/75.----------

----**Y CONSIDERANDO:** ----------

---I) A fs. 73/75 la magistrada de grado señaló que si bien la causa ha culminado con antelación al dictado de sentencia definitiva, resulta procedente justipreciar en esta oportunidad las labores realizadas por los letrados actuantes en este juicio, pues al haberse presentado la parte demandada a fs. 18/21 y entregando las llaves del inmueble en cuestión, fue librado el correspondiente mandamiento a fin de poner al inmueble de autos en posesión de la parte actora, el que fuera debidamente diligenciado a fs. 29/30. Relata que la actora se opuso al pedido de imposición de costas en el orden causado por cuanto la causa que motivara el desalojo ha sido la falta de pago de los alquileres y tal circunstancia no ha sido motivo de controversia y que además fueron comunicados sobre la resolución contractual e intimados por Carta Documento al desalojo y pago de los cánones locativos adeudados y que ante el persistente incumplimiento se inició el presente desalojo. Expresa que si bien la parte demandada se ha allanado a la pretensión de aquélla al presentarse ante el tribunal y entregar las llaves del inmueble objeto de autos, ello sucedió luego de la exigencia extrajudicial que la parte actora les hiciera para que pagaran lo adeudado en concepto de alquileres debidos. Agrega que más allá de que hayan argumentado no poseer el número de cuenta bancaria de la locadora y que en teoría dio origen al atraso señalado el allanamiento no ha sido oportuno.----------

-----Refiere que si bien el Código adjetivo no contiene disposiciones específicas de imposición de costas en los desalojos, le son aplicables los principios generales contenidos en el art. 69 C.P.C.C., debiendo cargar con ellas la parte que resultare vencida. Indica que en lo tocante al allanamiento es de aplicación el art. 71 de tal cuerpo legal que señala que si el demandado se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones el allanamiento a la posterior demanda que por tal motivo inicie la parte actora, no lo liberará del pago de las costas respectivas.----------

----Señala con cita de doctrina que si los demandados habían sido puestos en mora

extrajudicial de cumplir una de las obligaciones del contrato, han dado lugar a la reclamación judicial y deben soportar las costas y en el caso han incurrido en la causal de "falta de pago" de los alquileres lo que motivó el inicio de la demanda de desalojo y concluyó que la imposición de costas deben recaer en cabeza de la parte demandada.-----II) A fs. 85/vta. la parte demandada se agravia por cuanto se le impusieron las costas basándose en su obrar moroso ha puesto a la contraparte en la necesidad de efectuar el reclamo, cuando en la providencia dictada con anterioridad en oportunidad de expedirse sobre las defensas planteadas les dijo que era improcedente la recisión planeada y que debía ocurrir por la vía que correspondiente. Señala que con ello la juez difirió el tratamiento de las defensas por lo cual no fueron objetos de análisis en estos actuados por lo que no corresponde concluir que su obrar fue moroso o que hayan puesto a la contraparte en la necesidad de efectuar este reclamo. Agrega que la procedencia o improcedencia de las defensas opuestas en el escrito de contestación de demanda no son punto de discusión en la presente causa pues ha perimido la etapa procesal para hacerlo y la juez ha diferido su tratamiento ordenando que se ocurra por la vía correspondiente y dicha providencia se encuentra firme y consentida. Explica que no pueden tomarse como base argumental de la sentencia cuestiones relativas a la mora o a la causa de la resolución contractual atribuyendo la responsabilidad por haber dado lugar a la reclamación judicial y extrayendo de allí que debemos afrontar las costas del proceso a pesar del allanamiento en tiempo y forma al único pedido del presente juicio que es la restitución al locador del uso y goce del inmueble, que ello deviene incompatible con lo resuelto anteriormente y afecta su derecho de defensa. Señala que no corresponde retrotraer el proceso a una instancia precluida, convirtiendo la presente apelación en una manera inadecuada de discutir la procedencia de las defensas relativas a la teoría de la imprevisión o a la mora del acreedor en denunciar un elemento fundamental del contrato de locación cual es el lugar de pago. Expresa que su única pretensión es que exista coherencia entre las resoluciones del 03/05/18 y la del 12/05/18 y no se introduzca en la regulación de honorarios consideraciones sobre las que no se quiso abundar en el momento procesal oportuno. Refiere que para que proceda una condena en costas contra el inquilino su demora en la restitución ante la intimación extrajudicial del locador debió ser contraria a derecho y ello no quedó demostrado en autos. Indica que en el caso se extinguió el objeto de la litis, se agotó la pretensión del actor habiendo la parte demanda restituido lo solicitado, lo cual relegó el objeto de la litis, no existiendo mérito para dictar sentencia. Da cuenta que

tratándose de un "moot case" el principio procesal de imposición de costas es en el orden causado, siendo lo contrario un criterio de excepción. Expresa que en el caso la juez se ha inclinado por la excepción en base a argumentos que no tomaron en cuenta lo expresado por su parte en autos. Memora que la parte demandada reconoció el no pago de los alquileres pero al mismo tiempo alegó y ofreció prueba suficiente por la que demostró que permaneció en el uso y goce del inmueble porque la locadora no informó el número de cuenta establecido en el contrato, siendo el modo y lugar un requisito inexcusable en materia de contrato de alquiler. Refiere que el principio de congruencia exige una correlación entre el contenido del fallo y la forma como se traba la litis. Explica que la falta de pago no puede quedar configurada como fundamento de la sentencia que regula la imposición de costas si el juez ordenó tratar los pormenores de la misma en un juicio posterior limitando el juicio de desalojo al logro de la restitución del uso y goce del inmueble. Indica que ello descarta la condición de vencido con relación a la mora por lo que las costas deberían ser impuestas en el orden causado. Formula el petitorio de estilo. ----------

----A fs. 96/97 el Dr. G. T. en representación de la parte actora F. M. M. A. contesta la expresión de agravios. Señala que no ha formulado una crítica concreta y razonada de la sentencia. Relata que el apelante hace una arbitraria y aislada consideración de los fundamentos. Indica que como primer fundamento la jueza que el demandado se ha allanado a la pretensión al presentarse al tribunal y entregar las llaves del inmueble objeto de autos. Señala como segundo argumento que la entrega de las llaves sucedió luego de la exigencia extrajudicial que la parte actora hiciera para que le pagaran lo adeudado en concepto de alquileres debidos. Da cuenta que tercer fundamento refiere que al allanamiento en los desalojos se aplica el art. 71 del C.P.C.C. y que si el demandado se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, el allanamiento a la posterior demanda que por tal motivo inicie la parte actora no lo liberará del pago de las costas respectivas. Expresa que el demandado no ha criticado ninguno de estos argumentos que son centrales en la sentencia. Relata que en el mes de diciembre de 2017 se inicia el juicio de desalojo ante la falta objetiva del pago de los meses de octubre y noviembre de 2017 y recién el 07/03/18 el demandado entrega las llaves al contestar la demanda sin haber si quiera abonado los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017, enero, febrero y marzo 2018, deuda que el mismo demandado reconoce en su escrito de responde. Cita jurisprudencia respecto de la crítica concreta y razonada y agrega que el demandado no ha satisfecho el

requerimiento técnico para la procedencia del recurso. Agrega que el demandado arguye una incoherencia entre la resolución del 12/03/18 y la de 03/05/18, sin expresar claramente en que consiste la misma lo que le impide a su parte resistirla. Describe que en la resolución del 12/03/18 dice dos cosas: La primera, que es improcedente la rescisión y agrega que la misma ha había sido extinguida mediante la carta documento enviada por la parte actora, ante el incumplimiento del demandado en el pago de dos meses de alquiler y agrega que es de lógica que la misma relación no puede extinguirse dos veces. En segundo lugar la jueza manda al demandado a que ocurra por la vía que correspondiente, lo que quiere decir que deberá promover una actuación judicial autónoma a la presente ejecución y que no se difiere su tratamiento en este mismo proceso como lo entendió el demandado.----------

----III) Sentado ello, importa dejar sentado que argumentar significa dar razones en soporte o apoyo de una tesis que se intenta sostener o refutar (Atienza, Manuel; "El derecho como argumentación", Barcelona Ariel, Año 2006, pág. 11).----------

-----A partir de ello quien apela una resolución afirma que ella contiene un error que le genera un agravio y para procurar el resultado deseado, esto es la modificación de esa decisión, tiene la carga de explicar cuál es ese error y por qué razones el tribunal ad quem debe considerarlo como tal. En suma podemos afirmar que fundar un recurso de apelación es, en este contexto, dotar de contenido argumental a la voluntad de impugnación brindando las razones y los motivos por los cuales el apelante considera que la resolución es equivocada o injusta. ----------

----Si bien como reiteradamente se ha dicho que el apelante tiene, en principio, plena libertad discursiva para fundar su recurso puesto que no está sujeto a fórmulas sacramentales ni está obligado a limitarse en cuanto al número o tipo de argumentos o la forma en que ellos son presentados, lo cierto es que la legislación procesal establece determinados requisitos a observar al momento de confeccionar el escrito de expresión de agravios o memorial.----------

----En efecto, el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial establece que el escrito de fundamentación de un recurso de apelación debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. Si no funda su recurso de esa manera, dice el artículo siguiente, se declarará desierto el recurso y la sentencia quedará firme para él.----------

-----El legislador ha regulado en estas normas un requisito de admisibilidad del recurso de apelación en base a un mínimum o piso argumental por debajo del cual el tribunal

del recurso no puede dictar una decisión que verse sobre la procedencia de la impugnación. ----------

----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, 12/09/79, 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, 29/04/71, 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.---------

----En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CNCiv., Sala H, 20/06/03, ED, 204-472). Este es el criterio sostenido por esta Sala en numerosos antecedentes, entre ellos, CANE, Sala "B", S.D.L. Nro. 20/2010 del 10/05/10, S.D.C. Nro. 13/12 del 28/05/12).----------

-----De allí que, si faltan estas argumentaciones, carece el Tribunal de la Alzada de la materia indispensable para confrontar los argumentos vertidos en la resolución cuestionada por el juez de grado con los que de contrario aduce la parte que se considere afectada y ello, precisamente constituye la función propia del segundo grado jurisdiccional.----------

Más allá de que este Cuerpo ha señalado en múltiples ocasiones que corresponde aplicar un criterio amplio para valorar la suficiencia de una expresión de agravios por ser lo que mejor se aviene con un escrupuloso respeto por el derecho de defensa en juicio y con el mantenimiento de la doble instancia adoptada por el legislador, dicha amplitud

no puede llevar a un extremo tal que en los hechos se traduzca en la negación lisa y llana de las exigencias establecidas en el artículo del código ritual mencionado ante la sola presentación de un escrito sin sustancia. ----------

----Nuestro más Alto Tribunal de Justicia Provincial ha dicho que "La expresión de agravios es el acto procesal mediante el cual el recurrente fundamenta la apelación refutando total o parcialmente las conclusiones establecidas en la sentencia...Por sus alcances, importa una demanda tendiente a obtener la apertura de una instancia, pues sin ese memorial, el tribunal se encuentra imposibilitado de entrar a verificar la justicia o injusticia de la sentencia apelada, y como su objeto lo constituye el ataque a la decisión del Juez, la doctrina la denomina demanda de impugnación. La insuficiencia de la expresión de agravios: incompleta o deficiente, trae aparejada la sanción, declarándose desierto el recurso" (STJCh, causa: 000A 000015, 07/06/95, en autos "R., D. A. c/ Provincia del Chubut s/ Accidente de Trabajo").----------

----En un fallo reciente el Superior Tribunal provincial ha dicho que "para que se pueda considerar cumplida la carga procesal que le corresponde al apelante, se requiere un análisis crítico de la sentencia impugnada que ataque la línea de razonamiento del a quo, poniendo de manifiesto la equivocación en el proceso mental y lógico de su pensamiento, concretando cada una de las quejas y las razones en que se apoya y demostrando con indicación de argumentos y pruebas concretas donde se encuadra el error de juicio. Así, tal el caso, resultan insuficientes, las manifestaciones generales que solo pretenden una revisión indiscriminada de la sentencia o, como también se observan, meras discrepancias, criterios interpretativos distintos, pero que en modo alguno resultan demostrativos de la incorreción del fallo. Negar como válido el razonamiento que no se comparte, no es criticar los fundamentos del pronunciamiento. El recurso de apelación, para ser técnica o formalmente idóneo debe trasuntar un ataque pertinente, razonado y suficiente del sustento fáctico y jurídico del pronunciamiento recurrido, por cuanto debe apuntar a las consideraciones o razonamiento que constituyen el verdadero sostén del fallo; razonado es decir, explicitado mediante una argumentación crítica y fundada de los motivos por los que se estima que el decisorio es injusto o contrario a derecho; suficiente o trascendente, de modo tal que involucre la totalidad del respaldo jurídico-legal de lo decidido y que no subsista ninguna razón o motivo que pueda de manera individual o independiente, sostener válidamente la resolución atacada (conf. "Fácil S.A" c/ González, Mario Roberto - presentación múltiple ejecutivos particulares - recurso de apelación". Cámara

Primera de Apelaciones civil y Comercial, Córdoba-19/06/14) (SD Nro. 22/SROE/2017).----------Decía el Doctor J. Pfleger que existe una diferencia cualitativa entre los verbos criticar y disentir, lo primero importa estructurar un ataque directo y pertinente a la fundamentación de la sentencia en pos de demostrar los errores fácticos y jurídico que contiene. Disentir, que en términos gramaticales es no ajustarse al sentir o al parecer de alguien, denota discordancia con la solución del caso, y se da cuando se expone el disenso con la labor intelectiva del apelado sin suministrar bases jurídicas firmes que demuestren la primacía de la solución que enarbola, basadas, esas disquisiciones, en la lógica, la doctrina y la jurisprudencia (SD Nro. 03/SROE/2017).----------Por su parte, la Corte Suprema de la Nación ha establecido que la ausencia de tratamiento de los fundamentos de la sentencia apelada produce la deserción del recurso de apelación, pues debe declararse desierto el recurso si el memorial no constituye una crítica concreta y razonada y se limita a formular consideraciones generales, dogmáticas y abstractas, no referentes a los aspectos específicos de la sentencia pretendidamente cuestionada (CSJN, en autos: "Francisco Cacik e Hijos Soc. Anónima c/ Dirección Nacional de Vialidad s/ revocación de resolución" F. 482. XX.27/09/1988, del 27/09/88, Fallos: 311:1989).----------Además, cabe aclarar que por más que este tribunal tenga en la materia un amplio criterio de apreciación, insistimos, aparece marcada en el escrito de apelación presentado por el recurrente, la omisión de los presupuestos mínimos indispensables para ser considerado como una expresión de agravios (esta Sala en S.I.C. Nro. 076/2017). ----------IV) En efecto, el escrito recursivo no sólo carece de una crítica concreta y razonada sino que además adolece de comprensibilidad.----------Cuestionar lo sostenido por la magistrada transcribiendo partes del resolutorio en crisis y de otras providencias dictadas en el marco del presente proceso, dando su disconformidad con la forma en que la jueza resolvió imponer las costas señalando de que no fue moroso sin dar razón del porqué, cuando claramente tal extremo fue admitido por la apelante al contestar la demanda. Expresa que la magistrada se inclinó por la excepción y la condenó al pago de las costas sin haber tomado en cuenta lo expresado por su parte y lo cierto y concreto es que siquiera intenta aportar algún fundamento jurídico o fáctico válido para refutar las conclusiones a las que arribara la magistrada en su resolutorio.----------Ningún reproche realiza el quejoso respecto de los pilares que sostienen el decisorio.

Nótese que nada expresan los demandados cuando la juez les achaca que con su actuar fueron los causantes del inicio de las presentes actuaciones pues fueron incoadas después de que incumplieran con la exigencia extrajudicial que les formulara la parte actora de manera fehaciente, mucho menos lo hacen respecto del argumento central y dirimente que es que se encontraban en mora, lo que además, fue expresamente reconocido por la quejosa al contestar la acción (ver fs. 58/vta.).----------

Concretamente, no rebatió con explicaciones atendibles el análisis que realiza la juez inferior.----------

Por otro lado, entender lo contrario resultaría contra fáctico desde que no se explicaría la reconocida existencia de la deuda de periodos mensuales devengados con anterioridad a la intervención judicial y los posteriores a la tramitación de este proceso. Por otro lado tampoco se explicaría el lapso en el que se desenvolvió el requerimiento de restitución del inmueble y su efectiva entrega (4 meses).----------

----Tampoco, en el allanamiento formulado concurren los presupuestos del mismo, pues no sortea el aspecto temporal antes expuesto ni mucho menos la incondicionalidad con que debe ser formulado. Todos estos breves señalamientos que merecerían variada reflexión sólo se realizan obiter dicta, toda vez que lo determinante del presente pronunciamiento es la ausencia de verdaderas críticas que pudieran ser atendidas por este tribunal revisor. ----------

-----Por tales razones, la pieza recursiva glosada a fs. 85/vta. adolece de insuficiencia técnica de modo tal que corresponde declarar la deserción del recurso de apelación interpuesto.----------

----V) En atención a la forma que se resuelve la cuestión, por aplicación del principio objetivo de la derrota las costas de la alzada se imponen a la parte demandada vencida (art. 69 y 70 el C.P.C.C.).----------

-----En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido, así como el carácter con que actuara, corresponde regular los honorarios del Dr. G. T., letrado apoderado de la parte actora, en el 35 % de los honorarios regulados en la instancia de grado, ello con más el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871), sin regular honorarios al Dr. V. F. B., letrado patrocinante de la parte demandada, en atención a la inoficiosidad de la tarea realizada (conf. arts. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 40 y 46 ley de arancel).----------

-----En su mérito, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:**----------

----I) DECLARAR la deserción del recurso de apelación interpuesto a fs. 79 y fundado a fs. 85/vta. por insuficiencia técnica. ----------

----II) IMPONER las costas a la parte demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 69 y 70 del C.P.C.C.).----------

----III) REGULAR los honorarios de los Dr. G. T., letrado apoderado de la parte actora, en el 35 % de los honorarios regulados en la instancia de grado, ello con más el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871), sin regular honorarios al Dr. V. F. B., letrado patrocinante de la parte demandada, en atención a la inoficiosidad de la tarea realizada (conf. arts. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 40 y 46 ley de arancel).----------

-----VI) DEJAR constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y por hallarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Aldo Luis De Cunto (arts. 7 y 8 de la ley V Nro. 17 y art. 9 del Acuerdo Extraordinario Nro. 3145 del STJCh).----------

----VII) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUELVASE. ----------

RAÚL ADRIÁN VERGARA
JUEZ DE CÁMARA

SERGIO RUBÉN LUCERO
PRESIDENTE

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. _____ DEL AÑO 2018 – SIE – CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA