Puerto Madryn, Abril de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO

Estos autos caratulados: **"G. A. E. s/ Incidente de fijación de canon por uso exclusivo de la cosa común" Expte. 377 Año 2021**, venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. Nº 612/2020) por haber interpuesto el Sr. C. G. G., a fs. 71, recurso de apelación contra la Sentencia registrada bajo Nº 56/21.

I. El Sr. Magistrado de grado dispuso hacer lugar a la demanda promovida por la Sra. A. E. G., condenando al Sr. C. G. G. a abonar a su coheredero, la suma de dieciocho mil setecientos cincuenta pesos ($18.750) mensuales, desde el día 08/10/2020, fecha desde que fue requerida conforme carta documento obrante a fs. 17, hasta su efectiva desocupación.

Contra dicha resolución se alza el Sr. G., quien apela a fs. 71, fundando su memorial a fs. 86/89.

Le causa agravio la incorrecta valoración de la prueba y la inversión de la carga.

Indica que el valor locativo fijado por el juez a quo no ha considerado ninguna de las severas impugnaciones y/u objeciones que su mandante presentó oportunamente.

Asevera que el fundamento de la sentencia es notoriamente deficiente en tanto se ha limitado a asignarle eficacia probatoria plena a la pericia realizada por el tasador, sin siquiera considerar las oposiciones y objeciones señaladas.

Reitera lo expresado en las impugnaciones formuladas a la pericia.

Considera que el informe pericial carece del rigor científico y técnico que se exige al experto en la función pericial, no basados en los elementos de la causa, aspectos medulares de la sana crítica.

Afirma que la sentencia debe ser calificada como arbitraria, en tanto carece de la fundamentación adecuada para validar la deficiente pericia de tasación presentada.

Por otro lado, le causa agravio que la sentencia apelada desconoce la prueba aportada por la parte demandada.

Manifiesta que se aportaron cotizaciones de inmuebles de similares características e incluso mayor superficie, las que no fueron incluidos en la sentencia apelada.

Alude que el fallo recaído en crisis realizó una interpretación parcial y contradictoria de la prueba, olvidando la evaluación integral de las constancias de autos.

II. El recurrente se queja por considerar que el Sr. Juez a quo fundamentó su resolución sobre la base de una pericia que no cuenta con los elementos para ser considerada como tal.
Lo que legitima -hace admisible- la prueba pericial es, en realidad, el hecho de que la apreciación de los hechos controvertidos requiera de conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, industria o actividad técnica especializada (art. 461 CPCC). Eso basta.

En definitiva, la prueba pericial tiende a legitimar la decisión jurisdiccional y a reforzar la confianza acerca de su certeza, e incluso permite a las partes actuar y contradecir durante el mecanismo de recepción de la prueba, lo que no podría hacerse en el caso del juez-perito. Aunque, la praxis nos impone

reconocerlo, la real operatividad, utilidad y valía de la prueba pericial radica en el complemento del conocimiento del magistrado en saberes no jurídicos (conf. QUADRI, G.H., *"La prueba en el proceso civil y comercial"*, Abeledo Perrot, ed. 2011, T. II, pág. 1266).

El Código procesal establece que la fuerza probatoria del dictamen pericial será estimada por el juez al tener en cuenta la competencia del perito, los principios científicos o técnicos en que se funda, la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica, las observaciones formuladas por los consultores técnicos o los letrados y los demás elementos de convicción que la causa ofrezca (art. 481 CPCC).

Huelga señalar que los expertos son auxiliares de la jurisdicción que contribuyen a describir y analizar hechos que requieran la perspectiva técnica de quien detenta saber en algún departamento de las ciencias en particular, a fin de despejar las complicaciones que los magistrados puedan hallar al abordar materias que no son aquellas para las que los jueces están especialmente formados.

Claro está que los informes no son de carácter vinculante, sin perjuicio de lo cual, el apartamiento del criterio experto, razonablemente requiere de explicaciones que contribuyan a fundar por qué razón el temperamento adoptado difiere del propiciado por este.

No se observa de la pericia realizada las fallas que menciona el recurrente. El perito ha contestado en base a sus conocimientos y experiencia las preguntas y planteos realizados, dando fundamento a sus respuestas. Se concluye en este punto que existe un disconformismo con lo resuelto mas que un agravio en sí mismo.

Por otro lado, se queja la parte porque el a quo no tuvo en cuenta las impugnaciones que realizó a las conclusiones de la pericia realizada y tampoco las pruebas por él aportadas.

En este punto, hemos de poner de relieve que los jueces cuentan con amplias facultades conferidas por el ordenamiento adjetivo a la hora de valorar la prueba, no debiendo en consecuencia, tener presente la totalidad de las pruebas producidas, ni expedirse sobre todas ellas, siendo suficiente que se pronuncien en base a las que estime que contribuyen a fundamentar razonablemente los hechos en los que habrá de apoyarse la sentencia.

Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Sin perjuicio de ello, no puede dejar de mencionarse que las valuaciones presentadas por el recurrente son de propiedades que no se encuentran ubicadas en la misma zona, ni con las mismas características que el inmueble que se encuentra en discusión, por lo que no pueden ser tomados como parámetro.

En base a todo lo expuesto, consideramos que la sentencia no incurre en el vicio que se le imputa, ya que el Sr. Juez a quo especifica cuáles son las circunstancias que lo hacen decidir como lo hace, apoyando su decisión en la pericia realizada por el tasador.

Nada se ha demostrado aquí acerca de que se haya incurrido en un error o que existan probanzas científicas serias que demuestren que sus conclusiones son incorrectas o carentes de bases científico-técnicas; por lo tanto, corresponde otorgarle pleno valor probatorio y avalar sus conclusiones (arg. art. 481 y concs. CPCC) a los efectos de disponer la mejor y más justa solución a la cuestión debatida en el proceso. Por lo que el agravio en este punto, será desechado.

Más allá de todo lo hasta aquí expuesto no se observa en qué le causa perjuicio la pericia realizada o la sentencia dictada ya que el a quo en su resolución ordena abonar como canon locativo una suma de dinero muy inferior a la establecida en la pericia como así también de las valuaciones acompañadas por el recurrente.

Por todo ello es que no se encuentran elementos objetivos que permitan separarse de lo dictaminado por el Sr. Magistrado de la instancia anterior, por lo que la sentencia será confirmada en todo cuanto ha sido materia de agravios.

II. Las costas de esta instancia se impone a la apelante vencida (art. 69 CPCC); regulándose los honorarios correspondientes al Ab. P. C. M. en 10 Jus y los de la Ab. M. de los Á. B. en 8 jus, por su actuación en esta instancia (Arts. 5, 6 bis y 7 Ley XIII Nº 4 y sus mod.).

Por todo lo expuesto, la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn:
R E S U E L V E:

1) CONFIRMAR la Sentencia registrada bajo Nº 56/21, en todo cuanto ha sido materia de agravios.

2) IMPONER las costas de esta instancia a la apelante vencida (art. 69 CPCC).

3) REGULAR los honorarios profesionales a la al Ab. P. C. M. en 10 Jus y los de la Ab. M. Á. B. en 8 Jus, por su actuación en esta instancia (Arts. 5, 6 bis y 7 Ley XIII Nº 4 y sus mod.).

4) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

Sentencia Interlocutoria registrada bajo el N° /22 SIC.