----En la ciudad de Trelew, a los 16 días de marzo del año dos mil veintitrés, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Aldo Luis De Cunto y Guillermo Nicolás Walter, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“F., P. J. c/ H., J. D. s/ Desalojo (venc contrato)” (Expte. Nro. 447 - Año 2022 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿El recurso planteado satisface los requerimientos técnicos exigidos por el Código del rito?; SEGUNDA: En su caso: ¿es justo el fallo apelado? y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 42.----------

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

----Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación del demandado de fs. 03 (ID 757307) contra el pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 01/02 el 25/07/22, por el cual se hace lugar a la demanda de desalojo interpuesta por P. J. F. contra J. D. H. y/o quien resulte ocupante del inmueble individualizado como “R.-P. L. T.”, ubicado en R. X., entre la numeración X. de la calle R. y el Pasaje M. de Trelew, condenándolo a desalojar el mencionado bien en el término de diez días, conjuntamente con las personas y cosas que de ellas dependan, con costas al demandado. ----------

----A fs. 09 se concede el recurso, expresándose agravios a fs. 30/31 (ID 774183), a fs. 32, 3er. párrafo se confiere traslado, contestando la actora a fs. 35/36 (ID 951346). ----------

----I. Comenzaré por realizar una reseña de la expresión de agravios, para luego pasar a efectuar lo propio con la contestación de la actora.----------

----1) La apelante expresa tres agravios. En el primero aduce que la jueza de grado realizó una valoración impropia acerca de lo sostenido en la contestación de demanda respecto a la prueba pericial contable producida que probaría el pago de cánones abonados con posterioridad al vencimiento del contrato. Entiende que la jueza sostiene erróneamente que la referida prueba no demuestra el contrato verbal. A tal fin refiere que si bien el art. 1188 del C. Civil y Comercial dispone que el contrato de locación debe ser efectuado por escrito, la doctrina no sanciona su incumplimiento con la nulidad o ineficacia sino con la imposibilidad de prueba, pudiéndose demostrar mediante otros medios.----------

----En segundo término atribuye a la juzgadora haber efectuado una valoración contradictoria y parcial de la prueba porque se considera parcialmente las circunstancias de hecho que fueron invocadas respecto a los actos de ambas partes y que se mantuvieron sin interrupciones desde el vencimiento del contrato al 31/12/17, la notificación realizada el 29/08/18 y tres años transcurridos hasta el inicio de estas

actuaciones. Enfatiza que la sentenciante, por un lado, indica que el locador fue poco diligente y por el otro que existe plena prueba de sus manifestaciones. Insiste en la producción de la prueba pericial a la inmobiliaria interviniente. ----------

----Como tercera y última queja objeta la imposición de costas, destacando que el art. 68 -actual 69- del CPCC, en su segunda parte, dispone que el juez podrá eximir total o parcialmente al vencido siempre que encontrare mérito para ello. Entiende que se puede eximir de costas cuando media razón fundada para litigar, si el vencido actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del hecho invocado en el litigio. Destaca que las circunstancias objetivas están demostradas por la dilación en el tiempo mostrado por el actor que prueba la concurrencia de un justificativo para la eximición. Concluye con el petitorio de estilo.----------

----2) La actora responde que la contraria se limita a reiterar de manera genérica consideraciones que revelan su disconformidad entre sus pretensiones y lo decidido, intentando reproducir cuestiones ya tratadas y descartadas. Entiende que los agravios sólo consisten en un disenso respecto del criterio judicial sustentado en el decisorio, pretendiendo encontrar una fisura en el fallo que no tiene. Añade que los agravios no logran rebatir los argumentos de la jueza, pero igualmente los va a contestar.----------

----En cuanto a la valoración de la prueba expresa que la apelante sólo se remite a repetir lo relatado en la contestación de la demanda y citar un párrafo de la sentencia, poniendo énfasis en que existió un contrato verbal y en la prueba pericial. Respecto a la valoración contradictoria y parcial, considera que el agravio es confuso, ya que cita un párrafo de una sentencia interlocutoria fuera de contexto ya que se refiere a la fianza una vez finalizado el plazo del contrato, y realiza una comparación con la sentencia apelada. Destaca que en el desarrollo de este planteo, la demandada reconoce su obligación de restituir el inmueble, ya que admite el vencimiento del contrato y la intimación para la restitución. En cuanto al agravio referido a las costas es claro que la recurrente dio causa al inicio del juicio y resultó perdidosa, no esgrimiendo ningún fundamento en contrario. Termina con el petitorio de estilo. ----------

----II. Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, analizaré los agravios de la apelante a fin de dar respuesta al interrogante acerca de la suficiencia técnica de su presentación, a cuyo fin los confrontaré con la argumentación dirimente de la juzgadora “a quo”.----------

----1) Cabe señalar en primer lugar que todos los argumentos que la recurrente esgrime en los dos primeros agravios, giran en torno a que con la prueba pericial contable se demostraría el contrato verbal que esgrimió al contestar la demanda; y que la jueza se contradijo por cuanto por un lado juzgó al locador como poco diligente por tardar ocho meses en requerir la devolución del inmueble y por el otro sostuvo que existe plena prueba de las manifestaciones efectuadas en la demanda (ver fs. 30/vta., pto. 2, a y B).

----Con relación a la supuesta contradicción que se indica, cabe señalar que la referencia de la juzgadora a la poca diligencia del actor en haber demorado en el reclamo de la restitución se efectuó en la sentencia interlocutoria suscripta el 08/04/22, en la cual se hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los fiadores dado que el actor demoró ocho meses en requerir la devolución del inmueble. Como se puede apreciar en nada contradice dicho razonamiento con el desplegado en la sentencia ahora apelada que tuvo por demostrado el derecho del locador a solicitar el desalojo por vencimiento del contrato.----------

----Con relación a esto último y a los efectos de examinar la suficiencia técnica del primer agravio -el segundo ya se consideró que no ataca lo que se decidió en el decisorio impugnado- cabe sintetizar la argumentación dirimente de la sentenciante. Es así que señaló que *"…los Arts. 1.218 y 1.223 del C.C. y C., que reproducen el antiguo Art. 1.622 del Código Civil, establecen que en los casos en que concluido el contrato el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que existe tácita reconducción sino la continuación de la locación concluida, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa. Las normas citadas condicionan la continuación de la locación y la permanencia en el uso y goce del bien locado por parte del locatario, hasta que el locador quiera la restitución; no produciéndose la conclusión de la locación en forma automática sino a través de la intimación que el segundo le haga al primero para el reintegro del inmueble"* (ver sentencia a fs. 01 vta., 7mo. y 8vo. párrafos). ----------

----Y en cuanto al contrato verbal que esgrimió el demandado al contestar la demanda (ver contestación de demanda ID 341831, pág. 2, pto. 4, dos primeros párrafos), la juzgadora consideró: *"Tal como surge del propio escrito de responde del locatario, el mismo esgrime que una vez vencido el contrato original, acordaron verbalmente la continuación de la locación, pero sin embargo no acompaña prueba alguna que permita inferir esta circunstancia, y ésta era una carga que pesaba sobre él mismo. Nótese que la prueba que oportunamente ofreció -pericial contable- hace referencia únicamente a los pagos que eventualmente habría realizado, pero nada podría aportar en cuanto a la celebración de un nuevo contrato o el plazo del mismo. Además, como ya expresara, en estos casos en que el contrato es la continuación de uno cuyo plazo está culminado, el mismo se considera terminado con la intimación que hiciera el locador para la restitución del inmueble, y esto ha ocurrido mediante la Carta Documento N° CD X., recepcionada por el propio demandado el día 04/09/2018, acompañada al escrito de demanda y que constituye un instrumento público emitido por el C. A."* (ver sentencia a fs. 01 vta., anteúltimo párrafo).----------

----2) Como se puede apreciar en el primer agravio, la apelante parecería considerar que

con la prueba pericial contable estaría probado el contrato verbal que adujo, para luego afirmar que el contrato de locación es formalmente escrito en cuanto a su prueba, es decir *ad probationem* de acuerdo al juego armónico de los arts. 1019 y 1188 del C. Civil y Comercial (ver fs. 30, pto. 2, a). Sin embargo ello no se hace cargo del razonamiento de la sentenciante, quien argumentó que la pericia contable que ofreció la demandada (ver ID 341831, pto. 6, A), sólo tenía por finalidad acreditar los pagos con posterioridad al vencimiento del contrato de locación el que se produjo el 31/12/17 (ver cláusula tercera del contrato). Cabe señalar que dicha prueba no se produjo dado que se declaró la cuestión como de puro derecho el 03/05/22. Es así que no habiéndose confutado el razonamiento de la jueza respecto a que resulta de aplicación el art. 1218 del C. Civil y Comercial, y habiendo el actor intimado la restitución del inmueble mediante la CD X. del 29/08/18, es claro que no se hizo cargo de la fundamentación de la sentenciante para hacer lugar a la demanda. ----------

----Sobre el particular, cabe recordarse que la expresión de agravios debe contener un análisis de la sentencia, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido y las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 12/11/81, LL, 1982-A-352; íd., Sala E, 7/2/86, LL, 1986-E-206; íd., Sala F, 14/2/85, LL, 1985-C-644, 36.876-S). En sentido concordante se ha sostenido que la expresión de agravios carece de contenido si el escrito se limita a hacer afirmaciones de carácter general (conf. CN. Civ., Sala A, 12/2/87, LL, 1987-B-123), sin indicar con precisión, punto por punto, los pretendidos errores u omisiones que se atribuyen al pronunciamiento (conf. CN. Civ., sala G, 10/2/87, LL, 1987-B-288; CN. Fed. Civ. y Com., Sala III 23/10/90, RepJA, 1991-818, nº 34), o si no se 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, CANE, Sala “B”, SDL Nº 20/2010 del 10/05/10.----------

----Por lo demás, y a mero título *obiter dicta*, habré de considerar que el razonamiento de la juzgadora es correcto, dado que el art. 1218 del C. Civil y Comercial, al igual que el artículo 1622 del código derogado, que a su turno siguió el Código de Prusia (según da cuenta Vélez en la nota al referido artículo), establece los efectos del contrato una vez vencido el plazo pactado o bien el plazo mínimo establecido legalmente. Si vencido el plazo el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato comunicando a la otra parte en forma fehaciente tal voluntad. Por otro lado, prescribe que el hecho de recibir pagos durante la continuación de la locación no implica una tácita reconducción, sino siempre la continuación de la locación concluida. Es así que respecto de los pagos el Código disipa la posible duda sobre si hubo prórroga o no del contrato concluido por el hecho de recibir pagos durante la continuación de la locación. Ello no implica prórroga alguna, para ello debe haber un pacto expreso formalizado por escrito (conf. Moeremans, Daniel, en Lorenzetti, Ricardo Luis (Director): “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, T° VI, págs. 647/648).----------

----Por las razones expuestas es que entiendo que en los dos primeros agravios la recurrente no se hizo cargo del razonamiento expuesto en la sentencia, por lo que postulo al acuerdo que se declaren desiertos por insuficiencia técnica, de conformidad con los arts. 268 y 269 del CPCC. ----------

----3) En cuanto al tercer agravio relativo a la imposición de costas (ver fs. 30 vta./31, pto. 2.c), la quejosa hace referencia al artículo 69 del rito -erróneamente cita el 68-, que en su segundo párrafo prevé la eximición de costas al vencido si el juez encontrare mérito para ello. Agrega que un motivo para ello se presenta cuando medió una razón fundada para litigar, como cuando el vencido actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del hecho invocado en el litigio, y señala como circunstancia objetiva el tiempo que demoró el actor, presumiendo que quiso referirse para solicitar el desalojo.----------

----Lo cierto es que la queja no se hace cargo de la aplicación del principio objetivo de la derrota y de la imposición de las costas al demandado, ya que se esgrimen razones generales o que en nada acreditan que tuvo razón para litigar o creencia justificada de su derecho a permanecer en el inmueble cuando, ante la clara letra del artículo 1218 del

C. Civil y Comercial, sólo esgrimió un supuesto contrato de locación o prórroga verbal, sin ofrecer prueba idónea al efecto.----------

----Es así que por las mismas razones expuestas en el considerando precedente, postulo la deserción de este último agravio por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del CPCC).----------

----III. En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se declare desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 03 (ID 757307) por insuficiencia técnica de la expresión de agravios, con costas al recurrente (conf. art. 69 del CPCC). ----------

----En cuanto a la regulación de honorarios por los trabajos realizados ante la Alzada, ante la deserción del recurso declarada, no corresponderá regular emolumento alguno a la letrada patrocinante de la apelante, Dra. Y. V. Z. H., por resultar inoficiosos sus trabajos en esta sede; y teniendo en cuenta el mérito y extensión de las tareas realizadas en esta instancia, así como el resultado del pleito, encuentro ajustado a derecho regular los emolumentos del letrado apoderado de la actora, Dr. E. F. B., en la suma equivalente a 8 Jus, por no alcanzarse el mínimo legal arancelario, con más el IVA pertinente (conf. arts. 3, 5, 7, anteúltimo párrafo, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; y leyes 23349 y 23871). ------

----Voto entonces a esta cuestión POR LA NEGATIVA. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN,** el Dr. Lucero dijo: ----------

----El demandado ha interpuesto recurso de apelación mediante presentación ID 757307 (fs. 3), en contra de la sentencia definitiva dictada en autos, de fecha 25/07/2022 (fs. 01/02). ----------

----La sentencia apelada resolvió hacer lugar a la demanda de desalojo entablada por el Sr. P. J. F. en contra del Sr. J. D. H., condenando a este último y/o a quien resulte ocupante a que desaloje el inmueble ubicado en calle R. N° X., entre la numeración X. de la calle R. y pasaje M. de la ciudad de Trelew, conjuntamente con las personas y cosas que de ellas dependan, en el plazo que se fija, bajo apercibimiento de desahucio con el uso de la fuerza pública. Todo ello, con costas. ----------

----El memorial de agravios luce agregado a fs. 30/31 (ID 774183).----------

----Ordenado su traslado a la parte contraria mediante providencia de fs. 32, el mismo fue evacuado mediante presentación de fs. 35/36 (ID 951346). ----------

----I. La reseña de los agravios y de su contestación ha sido realizada con suficiencia y claridad por el magistrado de este cuerpo que me precede en la votación, Dr. De Cunto, por lo que a ella me atendré a efectos de evitar repeticiones innecesarias. ----------

----II. En los límites determinados por el contenido de los agravios formulados, en particular con referencia al vinculado a la valoración probatoria realizada por la juzgadora de grado que se pretende colocar bajo cuestión; es pertinente advertir desde un principio que dicho motivo de la impugnación deducida, dirigido a la porción del decisorio en la

que se consideró que no se acreditó la celebración un nuevo contrato de alquiler luego de vencido el plazo del contrato originario vencido (lo que ocurriera el día 31/12/2017) -que es el que diera sustento a las presentes actuaciones-, traduce la mera manifestación de un desacuerdo o disenso con la apreciación probatoria realizada, conteniendo implícitamente, a su vez, un posicionamiento desenfocado de las normas que rigen el caso y que esforzada pero infructuosamente intenta invocar en su favor.----------

----Sobre el punto, la juzgadora a quo, bien o mal, pero sin merecer un concreto y razonado ataque, sostuvo lo siguiente, a saber: *"…En los supuestos de desalojo por vencimiento de contrato, el Código establece una limitación probatoria, pesando sobre la actora la carga de probar el contrato de locación que invoca haber celebrado con el demandado, así como que el mismo se encuentra vencido. Corre, en cambio, por cuenta del locatario en el caso que intentara resistir la acción, la carga de acreditar la formalización de un nuevo contrato posterior, o bien la modificación del contrato originario si se ha pactado una prórroga…"* (Sic).----------

----Como puede constatarse de la porción transcripta, la juzgadora de la anterior instancia clarificó y asignó apropiadamente cuáles eran las cargas probatorias a satisfacer por cada una de las partes en la especie, lo cual trasciende en un posicionamiento jurídico que, estimo, es correcto, cual es, que no hay tácita reconducción del contrato de locación de una vivienda, aspecto sobre el cual la Sra. Juez a quo abundó a continuación de la porción antes transcripta con cita de los arts. 1218 del C.C. y C.----------

----Esto es, no cabe duda que el posicionamiento del demandado recurrente fue, al responder a la demanda, y vuelve a serlo ahora, al intentar sustentar su impugnación, que concertó un nuevo contrato locación -de manera verbal-, intentando que se tenga por acreditada tal concertación de dicho negocio jurídico contractual mediante la prueba pericial contable a la que alude, de la cual surgiría el pago de cánones posteriores al vencimiento del contrato de locación ya vencido. Cabe poner de resalto respecto a tal posicionamiento que éste se desarticula per se con solo remitir a lo dispuesto por el citado art. 1218 del Código de fondo, el cual previo establecer que ante el vencimiento del plazo convenido para la locación permaneciendo el locatario en el uso y goce del inmueble, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, especifica en su último párrafo expresamente que *"…La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo."* (Sic).----------

----Es decir, con lo dicho basta para descartar que pudiera otorgársele verdadero contenido crítico a la postulación impugnativa consistente aseverar que la sentenciante habría aplicado errónea y parcial de los preceptos que rigen el caso y, menos aún, que tal aplicación hubiera sido arbitraria; o, que hubiera incurrido en una valoración también

errónea, parcial y arbitraria de las probanzas en autos, cuando solo se remitió a señalar la ausencia de prueba relativa a una supuesta nueva contratación, verbalmente acordada según lo afirmara el demandado al contestar la demanda aunque sin aportar prueba alguna que lo corrobore.----------

----Con respecto a la ausencia de probanza que acredite la afirmada existencia de la concertación verbal de un nuevo contrato de locación luego de vencido, la Sra. Juez a quo, expresó lo siguiente: *"…Nótese que la prueba que oportunamente ofreció –pericial contable- hace referencia únicamente a los pagos que eventualmente habría realizado, pero nada podría aportar en cuanto a la celebración de un nuevo contrato o el plazo del mismo…"* (Sic), sin merecer la más mínima critica que pudiera ser atendida. ----------

----Es que, postular, sin más y sin explicación razonada alguna, que la judicante habría realizado *"una valoración impropia…de la prueba ofrecida (pericial contable) que probaría la existencia de cánones abonados posteriores al vencimiento del contrato…"*; o aseverar lo contrario a lo apreciado por la juzgadora, como lo es postular que es erróneo sostener que la prueba no prueba el contrato verbal, no conforma una verdadera crítica que pudiera aportar el material mínimo de análisis para que este tribunal de alzada cumpla con su función revisora. No sobreabunda agregar que la prueba pericial contable aludida insistentemente en el dicente agravio no fue producida en autos, toda vez que se estableció que no existiendo hechos controvertidos que requieran sustanciación de pruebas se declaró la cuestión como de puro derecho por providencia de fecha 03 Mayo de 2022, resolución ésta consentida y firme.----------

----Tampoco aportan contenido crítico alguno las referencias a la valoración de la conducta del locador que realizara la juzgadora, la cual corresponde asignarle el carácter de mera observación, merced a que, indudablemente no importa ser un fundamento que nutra la razón jurídica que da sustento a la resolución del caso. Fácilmente se puede constatar lo dicho, con el solo ejercicio hipotético de suprimir lisa y llanamente tales observaciones para reparar que el sentido del decisorio favorable a la procedencia del desalojo pretendido por el actor no se habría alterado en lo más mínimo. Por otro lado, la mera intimación a la restitución del inmueble que el otrora locatario siguiera usando y disfrutando luego de vencido el contrato de locación desencadena tal resultado por el juego armónico de lo dispuesto por los arts. 1218, 1er. párrafo "in fine" y 1223 del C.C. y C. ----------

----De manera tal que, ante la falencia técnica evidente de la cual adolece el pretendido, pero no logrado, sostenimiento del recurso, no puedo más que compartir la propuesta realizada por el colega de sala que me precede en la votación, Dr. De Cunto, en cuanto se propicia que la apelación sea declarada desierta por falta de suficiencia técnica (Conf.: arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). Así lo voto.----------

----El agravio vinculado a la imposición de las costas de primera instancia, en tanto se

pretende sustentar en la posible exención a la regla general contemplada en el art. 69, 2º párrafo del C.P.C.C., invocándose razón fundada para litigar basándose en la dilación en el tiempo mostrado por el accionante para pedir la restitución del inmueble, no resiste el más mínimo análisis.----------

----Más allá que la mera incuria en la que se incurriera para reclamar la restitución del inmueble otrora alquilado en verdad no da razón fundada para oponerse a tal restitución como lo postula el recurrente, lo concreto y cierto es que no se hace cargo de poner el crisis la aplicación en la especie del principio objetivo del vencimiento que rige la atribución de las costas. Es que para ello no alcanza con esgrimir pareceres subjetivos o creencias sobre que contaba con derecho a permanecer en el uso y goce del inmueble al que ingresara con motivo de un contrato de locación ya vencido, atento que ello se contrapone a la norma legal que rige la solución del presente caso, la que ha de presumirse conocida. Por otro lado, el posicionamiento que esgrimirá al responder a la demanda consistió en postular la existencia de un nuevo contrato de locación concertado verbalmente, aunque sin ofrecer y aportar prueba idónea tendiente a acreditarlo.----------

----Ante tal escenario, entonces, con respecto a este pretendido pero no logrado agravio también habré de compartir la propuesta de deserción que es planteada por el magistrado que me precede en la votación. Así lo voto. ----------

----III. Conclusión:----------

----Por lo que se viene de exponer, propondré al acuerdo que se declare desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, con costas de segunda instancia a su cargo por resultar de tal manera totalmente vencida en ella (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).----------

----La regulación de los honorarios profesionales por las tareas cumplidas en esta segunda instancia, apreciándolas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos del siguiente modo, a saber: al Dr. E. F. B., letrado apoderado de la parte actora, en la suma equivalente a ocho (8) Jus, con más el I.V.A. correspondiente; y, sin que corresponda regularlos a la Dra. Y. V. Z. H., letrado patrocinante de la parte demandada recurrente, atento a que sus tareas de alzada devinieron en inoficiosas ante la deserción del recurso que se declara (Conf.: arts. 3, 5, 7, 13 y 46 de la Ley XIII N° 4; leyes 23.349 y 23.871).----------

----De tal manera, finalizo mi intervención pronunciándome en la presente cuestión por la NEGATIVA. ----------

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

----Atento la forma en que se decidió la anterior pregunta, deviene abstracto pronunciarse sobre la presente cuestión. ----------

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

----Atento al modo en que me pronuncio luego del tratamiento de la cuestión anterior, la presente ha quedado vacía de contenido por lo que me eximo de pronunciarme en ella.
----**A LA TERCERA CUESTIÓN,** el Dr. De Cunto manifestó:----------
----En vista del acuerdo arribado acerca de la cuestión precedente, corresponde por tanto:----------
----I) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 03 (ID 757307). ----------
----II) Imponer las costas en la Alzada a la apelante vencida (conf. art. 69 del CPCC). ---
----III) Sin regular honorarios a la letrada de la recurrente, dada la inoficiosidad de sus tareas (art. 3 de la ley XIII Nº 4); y regulando al Dr. E. F. B. en la suma equivalente a 8 Jus, con más el IVA.----------
----Así lo voto. ----------
----**A LA TERCERA CUESTIÓN,** el Dr. Lucero dijo: ----------
----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, en tanto resulta fiel reflejo del acuerdo antes logrado.----------
---- ASI 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 (Art. 274 Ley XIII Nº 5 -C.P.C.C.-), 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 de la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ----------
----DECLARAR desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 03 (ID 757307).--------
----IMPONER las costas en la Alzada a la apelante vencida (conf. art. 69 del CPCC).----
----Sin regular honorarios a la letrada de la recurrente, dada la inoficiosidad de sus tareas (art. 3 de la ley XIII Nº 4); y regulando al Dr. E. F. B. en la suma equivalente a 8 Jus, con más el IVA.----------
----Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

SERGIO RUBÉN LUCERO
PRESIDENTE

----**REGISTRADA BAJO EL N°____001____DEL AÑO 2023 – SDE – CONSTE**.---------

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE REFUERZO
DE CÁMARA