------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Claudio Alejandro Petris y Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"T., A. C. y otro c/ V., F. A. s/ Desalojo"*** (Expte. N°: 99 – Año: 2023 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 9 de agosto de 2023 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FLASS – PETRIS – FRÜCHTENICHT.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 24 de abril de 2023? y

SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

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

------En pp 15/16 los Srs. C. A. T. y M. Á. T., con el patrocinio letrado del Dr. D. G. A. iniciaron acción de desalojo por falta de pago contra el Sr. A. V. para que devuelva el inmueble propiedad del primero y adquirido mediante boleto por el segundo.----------

------En p 57 contestó el demandado con el patrocinio letrado del Dr. D. A. S. y se opuso al progreso de la acción.----------

------En pp 24/79 se dictó sentencia 02/2013 donde, en lo que a este recurso interesa, hizo lugar a la demanda de desalojo por falta de pago pues no se acreditaron los pagos respectivos cuando era carga del demandado hacerlo y los depósitos en el estudio del abogado no pueden considerarse tales.-----

------El letrado de los actores apeló por baja la regulación de sus honorarios.-

------El demandado apeló la sentencia y expresó agravios mediante ID 1084366. Impugna la apreciación de la prueba; da su propia versión de los hechos, sostiene que durante el transcurso del contrato fue turbado de diferentes modos; desconoce la venta; desconoce la cláusula de rescisión por venta. Todas estas alegaciones son inconducentes y no podrían ser analizadas en esta instancia pues son ajenas al fundamento de la sentencia. No obstante, dice también haber pagado el alquiler a la Sra. M. J., sin adjuntar recibos, y que depositó las sumas en el estudio de su abogado.------

------El agravio del demandado solo puede ser rechazado. Parece extraño tener que aclarar que las deudas deben ser pagadas al acreedor y es el acreedor el que debe emitir recibos.----------

------Más extraño aun es tener que recordar a un justiciable, suficientemente patrocinado por su letrado, cual es el mecanismo del pago por consignación. Concretamente, en primer lugar, para que proceda el pago por consignación, es necesario antes ***constituir en mora al acreedor*** constriñéndolo a recibir el pago. En segundo lugar, debe consignar el pago ante el poder judicial o ante un escribano del registro. ***El Dr. S. no es escribano titular de un registro y no puede recibir pago por consignación***, mucho menos pretender que eso es pago. Estando probada la falta de pago y siendo ese el principal fundamento de la sentencia para ordenar el desalojo debe confirmarse la sentencia de grado. Dicho eso resulta irrelevante el argumento según el cual no notificaron al demandado de la venta pues nada habría modificado tal circunstancia pues si alguna duda tenía respecto a la identidad del acreedor bien podría haber recurrido al mecanismo del pago por consignación.----------
------Propongo al Pleno el rechazo del agravio. Así lo voto----------
------En cuanto a los honorarios del Dr. D. A., apelado por bajos considero que asiste razón al recurrente. Conforme lo dispuesto en el artículo 691 CPCyC el juicio de desalojo tramita por la vía sumaria. En consecuencia es un proceso de conocimiento y los honorarios no pueden ser inferiores a 20 ius conforme artículo 7 Ley XIII n° 4. Así lo propongo al Pleno y lo voto.-----
------Resta referirme a las costas de este proceso y en atención a la solución que propongo al Pleno ellas deben ser impuestas al recurrente vencido en autos conforme principio objetivo de la derrota. Así lo voto.----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------
------Habiendo el vocal que me antecede detallado los antecedentes de las apelaciones que abrieran esta jurisdicción, no me detendré en demasía en esos aspectos, yendo a las cuestiones medulares de los recursos.----------
------**PRIMER AGRAVIO**: Se queja V. como primer agravio en que se da por verdadero el contenido de un contrato en el que no consta su rúbrica en todas las páginas y se realiza una sesgada valoración de la prueba.----------
------El juez de origen argumentó los requisitos necesarios para la viabilidad

de la acción de desalojo, esto es la relación locativa y el atraso moroso en el pago del alquiler, así como que no se han producido pruebas en torno a la defensa introducida por el demandado quien terminó por reconocer el contrato oportunamente celebrado con el actor, pasando por alto tales razonamientos fácticos y jurídicos, insiste en la falta de rúbrica de las hojas 1 a 5 del contrato cuando ya tuvo respuesta sobre ello.----------

------La meta de la actividad recursiva consiste precisamente en demostrar el desacierto sentencial que se recurre y los motivos que se tienen para considerarle errónea que en el particular nunca logró.----------

------La expresión de agravios, como acto procesal que es, no alcanza con el *"quantum discursivo"*, sino que la *"qualitae"* hace a la esencia de la crítica razonada, por lo tanto, no basta con disentir con el pronunciamiento, pues disentir no es criticar de modo tal que el recurso debe bastarse a sí mismo. En consecuencia, tanto los disensos subjetivos como la exposición retórica de la posibilidad de haberse interpretado las pretensiones o sus defensas de modo distinto al llegado por el *"a quo"*, si bien constituyen características propias del debate dialéctico, no lo son de la impugnación judicial que se pretende.----------

------Discutir el criterio de valoración judicial, o pretender introducir lo que no dice la sentencia o debiera haber dicho, sin apoyar o dar base a un enfoque distinto, no es expresar agravios.----------

------No demuestra el error sentencial si es que lo hubo, ni rebate las conclusiones que contiene la sentencia a través del desacierto. Reitera la postura defensista de la contestación de la demanda.----------

------No probó que se haya alterado el contenido del contrato y era carga de él así demostrarlo.----------

------A su vez en este proceso lo que debía acreditar el accionado era los pagos de los arriendos para poder repeler la acción de desahucio y no otra cosa, en virtud de haber reconocido la relación locativa.----------

------Es indispensable que la firma se agregue por lo menos en la última línea del contrato, identificándose al firmante.----------

------Cosa que se hiciera a fs. 7 vta.----------

------El apelante va contra la doctrina de los actos propios, en virtud que al enviar la misiva de fs. 26 reconoció la locación del inmueble (art. 1067 del CCyCN).----------

------Legalmente inadmisible.----------
------Las cuestiones relativas al sellado no hacen al fondo de la acción, el contrato tiene plena vigencia y es ley para las partes.----------
------El primer agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------
------**SEGUNDO AGRAVIO**: Falta de documentación que acredite la enajenación del inmueble. A quién debía pagarle.----------
------V. fue anoticiado acerca de la venta del inmueble, él mismo acompañó la carta documento de fs. 22 donde el locador comunicaba tal circunstancia.-
------Aun así y si le albergaba alguna duda, vigente el vínculo locativo, debió abonar los arriendos a quien él entendía su locador.----------
------No lo demostró.----------
------La consignación o depósito que dice haber efectuado extrajudicialmente tampoco lo acreditó ni rebate el argumento de la sentencia en este tópico (art. 381 del C.P.C. y C.), para repeler la acción.-----
------El segundo agravio se rechaza. Así lo VOTO TAMBIÉN.----------
------El Dr. D. G. A., por derecho propio, interpone apelación contra la regulación de honorarios efectuada en la sentencia recurrida, por considerarlos bajos.----------
------Se queja en concreto porque la regulación efectuada se aparta de la normativa aplicable al caso, transcribiendo las pautas establecidas en el art. 25 de la Ley XIII N°: 4 para fijar el monto del honorario, entendiendo el recurrente que el juez a quo debió regular los estipendios profesionales en el mínimo establecido en al art. 7 de la ley arancelaria por tratarse de un juicio de conocimiento.----------
------Al respecto diré que la regulación de honorarios en los procesos de desalojo, conforme lo establecido en el art. 25 de la ley arancelaria, se determina conforme al monto de un año de alquiler; pero a su vez el art. 7 de la referida ley, establece que en los procesos de conocimiento, como el caso de autos, los honorarios mínimos de los abogados tendrán un mínimo de 20 Jus.----------
------En atención a ello, y efectuados los cálculos pertinentes, entiendo que debe hacerse lugar al recurso interpuesto por el Dr. D. G. A. y modificarse los honorarios regulados en la sentencia apelada, estableciéndolos en 20 Jus, a la fecha de la sentencia, conforme las pautas de los arts. 6 bis y 7 de la ley

arancelaria, más el IVA pertinente de corresponder.----------
------Así lo VOTO.----------
------Costas de Alzada al apelante vencido en atención al resultado del recurso y lo dispuesto por el art. 69 del C.P.C. y C. Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------En atención a lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR**, parcialmente, la sentencia de grado en cuanto fue apelada **modificando** los honorarios del Dr. D. A., regulados en primera instancia, los que se establecen en 20 JUS; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia al recurrente vencido; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. A. S. en 8 JUS, y los del Dr. D. A. en 10 JUS; en ambos casos conforme al valor de dicha unidad arancelaria a la fecha de esta sentencia (arts. 6 bis, 7 y 13 de la Ley XIII – Nº 4), más el IVA pertinente de corresponder, por la labor desarrollada en esta Alzada.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **1) CONFIRMAR**, parcialmente, la sentencia de grado en cuanto fue apelada, **modificando** los honorarios del Dr. D. A., regulados en primera instancia, los que se establecen en 20 JUS, **2) IMPONER** las costas de la presente instancia al apelante vencido, **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. A. S. en OCHO (8) JUS, y los del Dr. D. G. A. en DIEZ (10) JUS, en ambos casos conforme al valor de dicha unidad arancelaria a la fecha de esta sentencia (arts. 6 bis, 7 y 13 de la Ley XIII – Nº 4), más el IVA pertinente de corresponder, por la labor desarrollada en esta Alzada.----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

------I.- CONFIRMAR, parcialmente, la sentencia de grado en cuanto fue apelada **modificando** los honorarios del Dr. D. A., regulados en primera

instancia, los que se establecen en 20 JUS.----------
------**II.- IMPONER** las costas de esta instancia al recurrente vencido (art. 69 del C.P.C. y C.).----------
------**III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. A. S. en 8 JUS, y los del Dr. D. A. en 10 JUS; en ambos casos conforme al valor de dicha unidad arancelaria a la fecha de esta sentencia (arts. 6 bis, 7 y 13 de la Ley XIII – N° 4), más el IVA pertinente de corresponder, por la labor desarrollada en esta Alzada.----------
------**IV.- REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------
------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

GÜNTHER E. FLASS **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° 55 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2023. CONSTE.