En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintiséis días del mes de abril del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y del segundo vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"G., D. C. c/ V., S. I. s/ DESALOJO", expte. nro. 714/23**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 3 (expte. nro. 76/22), y atento al resultado del sorteo de fecha 28 de febrero de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 886/23 de fecha 29 de agosto de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo.

1. Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de este tribunal, en virtud del recurso interpuesto por la parte demandada (ID 1214449) en contra de la Sentencia Definitiva n° 886/2023 dictada el 29/08/23. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito digital ID 1283061. Corrido el traslado de ley, la parte actora contesta mediante escrito ID 1294512.

El juez de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por D. C. G. y condenó a la demandada Sra. S. I. V., y/o a cualquier otro ocupante y/o subinquilino a desalojar el inmueble ubicado en la calle L. de V. n° X., casa X. bloque X. n° X. del barrio P. O. Km X. de esta ciudad con todas sus pertenencias, en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza. Impuso las costas a la demandada vencida. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

2. *Agravios*:

La recurrente dice que el actor no acreditó la falta de pago de los alquileres que reclama y que configura la causal que motiva el presente proceso. Sostiene que, la circunstancia de que los pagos resulten abonados con desprolijidad o salteados no revela que se configure la causal objetiva que emana de la pretensión del actor.

Alude a la precariedad que primaba en la relación contractual locativa entre las partes y que no dejó de abonar los cánones locativos, sea mediante transferencias o entrega de dinero en efectivo contra recibos (muy precarios) expedido por el locador.

Relata que en el expediente donde se persigue el cobro de alquileres se la cita para que presente el último recibo de locación abonado en el marco de preparación de la vía ejecutiva, por lo que si acredita el pago del último mes de alquiler que se le requiere, la incongruencia resultaría mayúscula y la causal de falta de pago de alquileres invocada en el desalojo deviene en un absurdo.

Destaca que entre las partes se da el supuesto de litispendencia impropia en tanto el objeto, sujetos y causa de los dos procesos judiciales no son idénticos, pero los resultados prácticos de una pueden tener influencia en el otro proceso.

Alega que existen dos procesos con identidad de sujetos y causa –contrato locativo-, toda vez que en estos obrados se pretende la desocupación del inmueble locado por la causal de falta de pago y en el otro, se pretende el cobro de los cánones impagos, motivo por el cual si la accionada presenta el último recibo atendiendo el requerimiento judicial, se produce un escándalo jurídico por el cual la sentencia de desalojo deviene inválida.

Solicita la suspensión de los presentes actuados hasta tanto exista pronunciamiento en el proceso por cobro de alquileres.

Se agravia por cuanto el juez de grado consideró acreditado en autos la falta de pago del valor acordado y que su conocimiento es en grado de apariencia y no de certeza, arribándose al decisorio sin que la parte actora haya arrimado probanzas suficientes de los supuestos incumplimientos, los cuales niega.

Alude al principio de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en cuanto a que el proceso debe revelar la verdad jurídica objetiva, sobre la verdad formal, y que el presente caso no puede resolverse considerando únicamente el texto del contrato de locación, sino que deben analizarse las particulares circunstancias acreditadas en la causa.

Sostiene que debe valorarse la conducta desplegada por las partes, teniendo en cuenta el exiguo lapso

transcurrido desde la intimación a la "inmediata" restitución del bien, sin fijar la actora un plazo prudencial para que cumpla la conducta requerida e incoar la demanda de desalojo por una supuesta falta de pago.

Alega que en mérito al material probatorio agregado por las partes, solo deben tenerse por ciertos y reconocidos el vínculo contractual y la intimación deficiente formulada, pero jamás la existencia de la causal de desalojo, de conformidad al derecho aplicable. De haberse procedido de ese modo no se hubiese sustentado el fallo en una presunción por incomparecencia en la prueba confesional.

Critica que la decisión legitimara a la parte actora sin tener prueba alguna fehaciente de la pretensión de ésta, con una decisión que conlleva consecuencias jurídicas gravosas para ella y su familia.

Concluye que por no bastarse a sí misma la sentencia, la misma debe ser revocada y rechazarse la demanda en todas sus partes. Efectúa reserva del caso federal.

3. *Réplica*:

En forma preliminar plantea la parte actora que el libelo recursivo carece de los requisitos de idoneidad o suficiencia que establece como exigencia el art. 265 del C.P.C.Ch.

Sostiene que la recurrente se ha limitado a expresar su disconformidad o diferencia de criterio con la sentencia, lo que no alcanza para sustentar el recurso intentado. Subsidiariamente contesta agravios.

Afirma que no es veraz que el juez de grado realizara una impropia valoración de los hechos y

tuviera por acreditados hechos no probados. Que del memorial se desprende que la recurrente solo disiente con la solución adoptada por el magistrado, pero no formula crítica a los argumentos que la sustentan.

Señala que se intenta convertir a la alzada en una nueva instancia de debate y prueba, abstrayéndose de las constancias de autos e insistiendo sin tregua en reiterativos planteos formulados durante el proceso, extremo que importa la pretensión de reeditar cuestiones que ya fueron objeto de tratamiento por el juez de grado.

Argumenta en pos de la confirmación del fallo que no produjeron prueba alguna los demandados, ni nada para esclarecer ni para acreditar los supuestos pagos de alquileres. A partir de ello dice que su negligente actuación procesal no puede ser utilizada para peticionar que se revoque lo decidido por el juez de grado.

Aclara que la relación contractual no fue precaria, que existía contrato de locación -no fue redargüido de falsedad- y reconocido en la contestación de demanda. Lo expuesto, no logra desvirtuar con fundamento lógico lo determinado por el Juez a quo.

En cuanto a la posible acreditación del último recibo de pago del canon locativo, sostiene que el momento procesal ya precluyó sin que ninguno de los demandados ejerciera ese derecho. Dice que resulta improcedente el planteo.

Califica de absurda la pretensión de suspensión de los presentes hasta tanto existiese pronunciamiento en el proceso de cobro de alquileres. Señala que, incurre en confusión la contraria respecto de las cuestiones debatidas en los diferentes procesos.

Afirma que se encuentra comprobada la existencia del incumplimiento y la falta de pago, por lo que se sentenció el desalojo. El juez tuvo por acreditados los hechos analizados en la demanda, en virtud del plexo probatorio agregado en autos, y que la parte demandada desde agosto de 2022 hasta la fecha no ha abonado ningún canon locativo ni las expensas, por lo que corresponde el desalojo en forma inmediata. Peticiona que se rechace el recurso incoado.

4. *Antecedentes*:

De autos surge que el 07/02/22, D. C. G., mediante apoderado, promovió demanda de desalojo por falta de pago contra S. I. V. y contra cualquier otro ocupante que hubiere en el inmueble sito en L. de V. n° X., casa X. bloque X. n° X., barrio P. O. Km X. de esta ciudad. Pidió se dicte sentencia de desalojo con costas.

Narró hechos y dijo que celebró contrato de locación con la demandada el 01/04/21 por 3 años y con vencimiento el 28/03/24, estipulándose un alquiler mensual el primer año de $38.000 y actualización posterior conforme art. 14 Ley 27551. Dijo que el incumplimiento en el pago comenzó a partir del mes de abril/21 y que no obtuvo respuesta a los reclamos efectuados. Que posteriormente efectuó pagos en forma tardía, pero sin los correspondientes intereses, razón por la que promueve la acción.

Corrido el traslado de ley, la accionada contesta demanda el 25/08/22. Negó y narró hechos diciendo que habita la vivienda desde diciembre de 2017, exponiendo sobre la relación contractual existente entre las partes y denuncia efectuada.

Dijo que si bien su parte firmó el contrato en abril 2021, el actor lo hizo en agosto/21, por lo que ella abonada los alquileres según el monto acordado en la adenda conforme art. 1218 CCCN. Detalla pagos efectuados desde 01/04/21 a 12/07/22, reconociendo que efectuó pagos desprolijos y luego de la intimación y firma del contrato por el locador los efectuó correctamente. Ofrece prueba y solicita se rechace la demanda con costas.

Abierta la causa a prueba, se produce la ofrecida por las partes y clausurado el período probatorio, se dicta la sentencia objeto del presente análisis.

Como fundamento de su decisión, el magistrado consideró que el caso encuadra dentro de lo previsto por los arts. 1217 inc. b), 1219 inc. c) y 1223 del CCCN que disponen la extinción de la locación y obligación de restitución de la cosa locada originada por la falta de pago del canon locativo.

Entendió que se acreditó la falta de pago del valor acordado y la debida intimación a la restitución del inmueble que se efectivizó mediante la recepción de la carta documento, que la demandada reconoció no haber contestado. Advirtió que los comprobantes de pago acompañados, aún desconocidos, no se ajustan a lo pactado y destacó la confesión ficta de la demandada por no haber comparecido a la audiencia.

Concluyó que debe tenerse por ciertos y reconocidos el vínculo contractual, la intimación formulada y la existencia de la causal de desalojo.

5. *Tratamiento de los agravios*:

El primer tópico de peticionar la carencia de recaudos del memorial, expuesto por el actor al

contestar el traslado, considero que dentro de los conceptos afirmados por la recurrente y referencias concretas a la sentencia deben ser evaluados, con lo que atendiendo al principio de amplitud del recurso, jurisprudencia concordante de esta Cámara y resguardo del derecho de defensa en juicio (art.18 C.N.), no corresponde declarar la deserción.

Del examen integral del proceso, agravios interpuestos y su desarrollo, resulta que la parte demandada pretende introducir cuestiones que no opuso oportunamente en la contienda de la contraparte ni al tratamiento del sentenciante, cayendo en lo que hace a esta Cámara a la prohibición impuesta en el art. 280: "El Tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia…".

La concepción de la norma es de absoluta lógica, ya que en esencia comporta la ausencia de agravio por falta de sujeción a interposición del concepto a la trama litigiosa.

En su memorial, alega la recurrente litispendencia respecto del proceso existente entre las mismas partes, cuyo objeto es el cobro de alquileres por el mismo bien que aquí se pretende desalojar, y por el que considera debe suspenderse la presente causa a fin de evitar un escándalo jurídico, en el supuesto que acompañe allí las constancias de pago del alquiler.

No obstante aclarar que con tales presupuestos, los agravios no fueron argumentos opuestos oportunamente, destaco que conforme fuera requerido al juzgado de origen, mediante inodi n° 873848 se habilitó vista digital del expediente conexo de cobro de alquileres n°

378/23, y del mismo surge que el 06/03/24 se dictó sentencia por la que se mandó llevar adelante la ejecución hasta que los demandados S. I. V., E. T. C. V. y W. S. F., hagan al actor D. C. G. íntegro pago de las sumas reclamadas de $962.422,29 por alquileres y expensas impagas, con más intereses.

De la citada resolución surge que los accionados fueron citados a exhibir el último recibo pago y no comparecieron por lo que se tuvo por preparada la vía ejecutiva, y que citados posteriormente, no opusieron excepciones.

Se concluye entonces que la fundamentación que pretende la recurrente abreva en las propias normas procesales, ello es, la sentencia se dicta según el mérito de la causa conforme pruebas ofrecidas por las partes.

La recurrente cuestiona el decisorio en cuanto considera que el actor no arrimó probanzas suficientes de los supuestos incumplimientos de su parte.

El art. 381 del Código Procesal determina que incumbe la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido o de un precepto jurídico que el juez o el tribunal no tenga el deber de conocer. Cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción.

En nuestro sistema procesal la carga de la prueba es una distribución de riesgo de no hacerlo, no supone un derecho del adversario, sino un imperativo de cada litigante que debe asumir las consecuencias de que la prueba se produzca o no (Falcón: “Tratado de Derecho

Procesal", T. II, p. 655, síntesis de fallos y ss., Rubinzal Culzoni, 2006).

Interpuesta que fue la demanda de desalojo por falta de pago de valores locativos, era la demandada quien debía acreditar el pago de los mismos, conforme normativa procesal, pues admitida la relación contractual, e introducida una defensa sustancial al progreso de la acción, estaba a cargo de la accionada probar el presupuesto de hecho a cuya existencia se hallaba supeditada la producción del efecto jurídico pretendido por su parte (op. cit. parágrafo n° 67).

La sentencia dejó establecido sin hesitación que puede afirmarse la existencia del derecho del locador a percibir el pago del arrendamiento que le es debido por la locataria, con lo que surge la facultad de obtener la resolución del contrato y exigir el desahucio, con denominación de la causal de desalojo por falta de pago de los arriendos.

Por lo expuesto se rechazan los agravios de la parte demandada.

6. *Costas y honorarios*:

Atento al resultado del recurso, corresponden las costas a la apelante (art. 69 CPCCCh).

Para regular honorarios en esta instancia rige asimismo la Ley XIII n° 4 del Digesto Jurídico, los arts. 5, 6, 13 y concords., el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, por lo que propongo los honorarios del Dr. R. G. P. en el 25% y de la Dra. Y. D. S. L. en el 30%, en ambos casos de lo regulados a cada parte en primera instancia, con más el IVA en caso de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada fundado en escrito 1283061 y confirmar la sentencia de grado.

2) Costas de la alzada a la recurrente vencida, proponiendo la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes, de conformidad al considerando respectivo.

3) Tener presente el planteo del caso federal interpuesto por la parte demandada.

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

1) *Antecedentes*:

Como los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles.

2) *Agravios*:

En este capítulo trataré los agravios planteados por el apelante contra la sentencia de primera instancia.

Antes de ingresar sobre esa cuestión, debo señalar que la jurisprudencia ha dicho con respecto al alcance los agravios y la competencia de la alzada: "El agravio constituye la medida de la apelación, conforme el principio de la congruencia. El recurso de apelación no admite hechos nuevos u otras pruebas que las ya existentes en las actuaciones, ya que el apelado no puede agregar otros hechos distintos a los que alegó cuando solicitó la medida habiendo tenido todos el tiempo y posibilidades probatorias a su disposición, incluso ejercitable sin la participación y conocimiento de que se vería afectado por la medida (arg. art 8, Ley

7166)” (CCCom, de La Matanza, Sala II, 4-6-2000, “Transporte El Progreso SA c/ Municipalidad de la Matanza s/ amparo”).

También es preciso señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (ver, *v. gr.*, Santiago C. Fassi en “Código procesal...”, t. I, pág. 278), y que no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de sus fundamentos por ellas invocados (ver, *v. gr.*, fallos 258:304 entre muchos), por ello, me limitaré a considerar los agravios sobre aquellas cuestiones centrales que sean útiles para la decisión (ver fallos 272:225 entre muchos y CNCiv., Sala C, 23/03/2011 – “Ferrocarriles Metropolitanos SA c. Agli, Jorge A.”, en JA 2011-IV, fascículo n. 5, pág. 61).

A continuación, abordaré los agravios.

Primero, la actora plantea la deserción de la expresión de agravios articulada por la demandada. Al respecto debo decir que esta Cámara que integro tiene una interpretación restrictiva al respecto, en pos de garantizar la defensa en juicio (art. 18 CN), y por lo tanto se rechaza tal planteo.

La jurisprudencia ha dicho: “El cumplimiento de los requisitos que exige el art. 260, CPCC de Chaco, se debe valorar con un criterio riguroso a fin de garantizar con amplitud la apertura de la doble instancia que, como regla general prevé el ordenamiento procesal, de lo que surge que la deserción del recurso por insuficiencia de contenido del escrito de expresión de agravios debe ser interpretado con criterio restrictivo, como toda pérdida

de derechos" ("Abel Otto Torre S.A. vs. Provincia de Chaco y otros s. Medida cautelar de no innovar" - CCC Sala 1ª, Resistencia, Chaco, 31/07/2013, Rubinzal Online, RC J 17537/13).

Por otra parte, con respecto a los agravios articulados por la demandada, debo decir que en mérito al principio la defensa y el principio de congruencia procesal, algunos de los argumentos que allí se exponen no fueron articulados en la etapa procesal oportuna, al momento de contestar la demanda.

Como se destacó anteriormente, la oportunidad procesal que tenía la demandada para articular esas defensas era al momento de contestar la demanda y perdió esa oportunidad.

Es decir, la defensa de litispendencia no fue articulada al contestar la demanda.

Sin embargo, trataré si la demandada pagó los alquileres que dieron lugar a esta ejecución.

Ahora bien, teniendo en cuenta el expediente n° 378/23, referido al cobro de alquileres iniciado por la actora contra las demandadas, surge claramente que el juez mandó llevar adelante la ejecución contra los demandados; motivo por el cual queda acreditado que la demandada no abonó los alquileres del inmueble objeto de locación entre las partes y que la plataforma fáctica encuadra en lo dispuesto por los artículos 1217 inciso b 1219 y 1223 del CCCN.

Es decir, la demandada debía acreditar el pago de los alquileres (inciso "a", art. 894 del CCCN y artículo 381 del CPCCCh) y no lo hizo.

Al respecto, el Dr. Daniel Baustita Guffanti dice: "El pago es un acto jurídico que no se presume. En virtud

de ello, quien lo invoca debe probarlo. El art. 894 establece la distribución de la carga de la prueba entre las partes teniendo en cuenta la prestación de cada obligación, ya que las obligaciones de dar y hacer implican conductas positivas mientras que en las obligaciones de no hacer la conducta debida es negativa" (*cf.* Julio Cesar Rivera y Graciela Medina, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T° III, p.527).

De modo tal que la demandada no probó el presupuesto de defensa y por ende se rechaza el agravio.

Por lo expuesto, se rechaza el recurso de apelación.

Las costas de la alzada se imponen al demandado vencido (art. 69 CPCCCh).

Para regular honorarios en esta instancia se aplica la Ley XIII-4 y en mérito al resultado de los trabajos (artículos 5, 6, 13) se regulan los honorarios del Dr. R. G. P. en 25% y los de la Dra. Y. D. S. L. en el 30%, ambos de los regulados a su parte en primera instancia, con más el IVA en caso de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por el Dr. Nahuelanca.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada fundado en escrito 1283061 y

confirmar la Sentencia nro. 886/23 de fecha 29 de agosto de 2023.

2) Imponer las costas de la alzada a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. R. G. P. en el veinticinco por ciento (25%) y de la Dra. Y. D. S. L. en el treinta por ciento (30%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Tener presente el planteo del caso federal interpuesto por la parte demandada.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 03 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"