------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los tres días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia del Sr. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Jorge Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"P.I, L. S. c/ H., R. de los A. y otro s/ Desalojo"*** (Expte. N°: 12 – Año: 2024 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

-----Practicado el 24 de abril de2024 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT - PETRIS - FLASS.----------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 08 de noviembre de 2023? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

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

----1. Arriban estos autos a la Alzada a fin de atender el recurso de apelación intentado por la demandada, concedido mediante providencia simple de fecha 16.11.2023 y con agravios expresados digitalmente mediante ID 1390131 y respondidos por la actora apelada de idéntica manera (v. ID 1403563) oponiéndose y por sus propios fundamentos al progreso del remedio intentado; y enderezado aquél contra la sentencia definitiva de la instancia original Nro. 06/2023 dictada en fecha 08.11.2023, la que en lo sustancial y en lo que al recurso que trato importa, resolvió hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por L. S. P. contra R. de los A. H. y en su consecuencia condenó a esta última para que en el término de diez (10) días reintegre el inmueble a la actora, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública; impuso las costas del proceso a la accionada vencida y al codemandado garante fiador y principal pagador y reguló los honorarios de aquellos profesionales que asistieron a las partes.-

----------Para resolver como lo hizo el judicante, luego de ponderar los argumentos de las partes al tiempo de trabarse la litis y la prueba rendida en autos, entendió que, estando acreditada la existencia de la relación locativa celebrada y reconocida por la demandada y su garante fiador así como que H. no cumplió con el compromiso de pago asumido como contraprestación necesaria para mantener vigente aquél contrato; y habiendo sido intimada

fehacientemente a regular dicha situación no lo ha hecho, circunstancias ellas que acreditan los extremos exigidos por los arts. 1208, 1219 inc. c), 1222, 1223 y ccdts. CCyCN y art. 5 de la Ley Nro. 23.091 de Locaciones Urbanas, y en su consecuencia, hizo lugar a la demanda de desalojo por falta de pago y resolvió como lo hizo.----------

----Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fecha 03.04.2024 y practicado en fecha 24.04.2024 el sorteo que prescribe el art. 271 CPCC, y habiendo sido desinsaculado a dictaminar en primer término, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274 del rito, en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial.----------

------2. Dispuesto ya a ponderar el memorial de agravios de la accionada apelante (el ID 1390131), advierto que la recurrente se agravia sustancialmente por el acogimiento de la demanda de desalojo promovida en su contra, adelantando que centrará sus agravios en la errónea valoración de la prueba y la ausencia de sana crítica en ella.----------

-----En apoyo de su impugnación, inicialmente imputa ausencia de motivación pues la sentencia hoy puesta en crisis sólo valora la existencia del contrato de locación, omitiendo ponderar aquellos elementos de convicción que acreditan los postulados de la propia quejosa. Continúa afirmando que el sentenciante dispuso una actividad probatoria restringida a su parte y ello le impidió acreditar los pagos realizados. Se explaya sobre la carga probatoria; invoca calificada doctrina, concluyendo así que la insuficiencia de pruebas de la actora conduce a la consecuencia que los hechos no han sido controvertidos, pero tampoco probados (¿?).----------

---Ampliando sus quejas, insiste en que la sentencia impugnada se encuentra desajustada a los principios rectores del debido proceso y garantías constitucionales de defensa en juicio. Refiere las pautas rectoras del deber de motivar la sentencia; retomando su argumento de falta de fundamentación razonable, invocando los arts. 169 de la Constitución provincial y 34 inc. 4 del rito; reitera que el fallo se aparta de un razonamiento lógico, proporcional y racional, tildándolo por último de arbitrario, para peticionar finalmente sea revocada en esta sede, con costas a la contraria.----------

----2.a. Dispuesto a ponderar las quejas así deducidas, se impone señalar que nuestro más alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a

analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, *Fallos*: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre muchos otros). Así también y en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, *Fallos*: 274:113; 280:320; 144:611).----------

-----2.b. Aclarado ello, recordemos que el juicio de desalojo ostenta un acotado marco de conocimiento y su debate es restringido. Ello se desprende del trámite dispuesto en el art. 691 y la restringida admisión de prueba, limitada a la documental, confesional y pericial que prescribe el art. 697, ambos del rito provincial.----------

2.c. Tampoco podemos obviar que el pago de los alquileres, es la obligación esencial del locatario, pues es el objeto que el locador ha tenido en mira al contratar, a la vez que la falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler por parte del locatario, habilita al locador a pedir la resolución del contrato y exigir el desalojo (cfr. art. 1219 inc. c) del CCCN), en tanto y cuanto haya sido intimado de manera fehaciente conforme lo dispone el art. 5 de la Ley 23.091 de Locaciones Urbanas.----------

---2.d. Así las cosas, los extremos positivos a acreditar por el actor en un juicio de desalojo por falta de pago (art. 1219 inc. c y 1223 CCyCN) son: la existencia del contrato de locación y la intimación fehaciente que prescribe el mencionado art. 5 de la Ley Nro. 23.091 de Locaciones Urbanas. Al demandado corresponde acreditar la efectiva realización de las mensualidades comprometidas. Éste y sólo éste es el reducido marco de conocimiento que referí más arriba.----------

-----Continuando lo dicho, y ponderando la carga de la prueba que impone el art. 381 del ritual, debo señalar que cuando referí "*extremos positivos*" en el párrafo que precede, lo hice adrede indicando los únicos que puede acreditar el actor, resultando ilógico, desajustado a derecho, inoportuno y perverso obligarlo a acreditar el no pago de la mensualidad, pues probarlo se erige en una verdadera prueba diabólica.----------

--Ahora bien, conforme la matriz procesal someramente descripta, la distribución de la carga de la prueba dispuesta por la sentenciante de origen se ajusta, sin la confusión que denuncia la quejosa, tanto a la literalidad del citado art. 381 del C.P.C.C., como asimismo a la doctrina legal elaborada en

torno a la aludida norma ritual, en tanto se proclama en tal carácter que si la demandada negó la falta de pago invocada en demanda, corresponde a ésta acreditar los pagos realizados en debida forma y monto y al promotor del pleito demostrar los presupuestos de hecho en que fundamenta su pretensión, esto es el contrato de locación y la intimación fehaciente. Tal el funcionamiento de las cargas en este proceso.----------

-----2.e. Tampoco le asiste razón a la recurrente en cuanto denuncia arbitrariedad en la sentencia hoy puesta en crisis.----------

-----Y ello así, pues tengo para mí que la arbitrariedad invocada supone la indagación en los diccionarios y tal circunstancia nos brinda algunas definiciones que nos aproximan al tema. Así, la Real Academia Española, en la última edición de su Diccionario la define como cualidad o condición de arbitrario (1ra. acepción), hecho o dicho arbitrario (en la 2da.) o comportamiento o proceder arbitrario en la tercera. De idéntica manera, en una antigua edición aún más clarificadora a los fines de este voto, dice que lo arbitrario es "*lo que depende únicamente de la voluntad y del arbitrio de uno: como acción arbitraria, sentencia arbitraria*". Sucede entonces que "*arbitrariamente*" significa: "*libre y facultativamente conforme al dictamen, juicio y arbitrio que uno forma sin precisión a las formalidades del derecho*". Manuel OSSORIO (en "*Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*"; Ed. Heliasta; Buenos Aires; 1981, p. 63) ha definido la arbitrariedad como: "*acto, conducta, proceder, contrario a lo justo, razonable o legal, inspirado sólo por la voluntad, el capricho o un propósito maligno*". El concepto de arbitrario o arbitrariedad se contrapone necesariamente al de derecho. Como señala Bianchi, (art. "*El recurso extraordinario por sentencia arbitraria*", publicado en ED, 99-836): "*no puede existir algo arbitrario, si no es con relación a un orden jurídico previo, sea cual fuere. Toda sociedad necesita de determinadas reglas de conducta para organizar su existencia. Pues bien, el apartamiento inexplicado de esa reglas, inspirado en una conducta unilateral, es arbitrariedad.*"----------

- ------También se ha afirmado que: "*La arbitrariedad consiste* –dice Luis RECASENS SICHES – *pues, en que el poder público con un mero acto de fuerza, salte por encima de lo que es norma o criterio vigente en un caso concreto y singular, sin responder a ninguna regla de carácter general que*

anule la anterior y la substituya. El mandato arbitrario es aquel que no se funda en un principio general - aplicable a todos los casos análogos – sino que responde a un simple porque sí, en suma a un capricho o antojo que no dimana de un criterio general. En cambio, el mandato jurídico es el fundado en normas o criterios objetivos, de una manera regular, que tienen validez para todos los casos parejos que se presentan" (citado por BIANCHI en op. cit. p. 837).----------

-----De lo expuesto, puedo extraer como conclusión inicial, que la arbitrariedad es -en nuestra materia - la negación de lo jurídico. El derecho se caracteriza por una lógica intrínseca y por una justificación de sí mismo asentada en valores superiores de orden, moral, justicia, libertad, etc. La arbitrariedad es –contrariamente a lo hasta aquí dicho - el desconocimiento de aquel ordenamiento previo, fundado tan sólo en razones subjetivas y caprichosas del individuo que comete el acto arbitrario.----------

-----Ésa es la calificación que achaca la apelante a la sentencia que hoy ponen en crisis. Mas, adelanto que no la comparto y a continuación expondré las razones de tal disenso para con los quejosos.----------

----En primer término, a mi juicio la sentencia apelada cumple con los estándares que hoy prescribe puntualmente el art. 3 del CCyCN, que textualmente reza: "*Deber de resolver. El juez debe resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada.*" Así, el CCyCN revaloriza el rol de los jueces en la resolución de conflictos judiciales y hallándonos frente a un texto que se interesa de manera especial por "Los casos que este Código rige…" (v. art. 1° CCyCN); tal regla puede legítimamente aplicarse por extensión a toda la jurisdicción: resolver mediante una decisión razonablemente fundada.----------

-----No se trata entonces de que toda sentencia deba estar fundada, sino de la exigencia de que tal fundamentación sea "*razonable*".----------

-----El principio de razonabilidad es lo contrario a la arbitrariedad. En su función no es difícil advertir la importancia que tiene la obligación o el deber de que las sentencias sean razonablemente fundadas.----------

2.f. Y de la lectura de la sentencia que hoy se apela puede fácilmente advertirse que la judicante atendió al procedimiento dispuesto (arts. 1208, 1219 inc. c), 1222, 1223 y ccdts. CCyCN; art. 5 de la Ley Nro. 23.091 de Locaciones Urbanas y art. 691 sgts. y ccdts. CPCC); ponderó aquéllos

extremos que debían acreditar las partes tal y como quedó trabada la *Litis* (art. 381 CPCC); valoró los elementos de convicción anejados al proceso conforme las reglas de la sana crítica (art. 390 CPCC) y fundamentó razonablemente su decisión, en consonancia con el derecho aplicable.----------En efecto, el juicio de concretización que supone una sentencia obliga a quien decide a examinar el ordenamiento jurídico; sus diversas fuentes; identificar y respetar la coherencia con el resto de aquel ordenamiento jurídico y la congruencia entre lo pretendido y lo decidido y -con sustento en las pruebas rendidas y producidas - resolver entonces el caso traído a su conocimiento, de modo que se establezca una regla aplicable a supuestos de hecho similares y cuyas consecuencias económico-sociales sean a la vez, sustentables.----------

------Es entonces que aquél juicio de concretización que mencioné lo hallo reflejado en la sentencia que reviso, encontrando a la vez insuficiente los argumentos expuestos por la quejosa y que pretenden descalificarla como tal. En su virtud, propondré al Acuerdo se desestimen las quejas así deducidas y se confirme la sentencia apelada. **Así lo voto**.----------

-----3. Resta referir las costas de esta Alzada. En función del resultado que propondré al Pleno, entiendo oportuno y ajustado a derecho que deba soportarlas la demandada y apelante vencida en esta sede, conforme al principio objetivo de la derrota que se aloja en el art. 69 CPCC, no advirtiendo motivos para apartarme de él, y ello sin perjuicio de la solidaridad que corresponde al garante fiador y principal pagador codemandado ya resuelta en la instancia anterior. **Así lo voto en definitiva**.----------

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

-----Habiendo el vocal que me precede en el orden de votación detallado los antecedentes de la causa me detendré en los aspectos medulares de la apelación que abre esta jurisdicción al haber sido desinsaculado a votar en segundo término conforme surge del decreto judicial de fecha 24 de abril de 2024, de conformidad con las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

-----Se queja la demandada H. como primer agravio de la carencia de producción de la prueba. Ausencia de motivación.----------

-Dice que era la actora quien debió haber probado que efectivamente la demandada no abonó el precio, luego que no surge una prueba que acredite

los pagos.----------
------Que el contrato de locación fue reconocido pero no surge de la prueba que esta parte no abonó y es esa la premisa que invoca la actora.----------
-----Se detiene en la carga de la prueba que el juez “a quo” sostuvo que no se produjeron pruebas que contravengan los hechos afirmados y alegados como objeto de la acción de desalojo.----------
Reitera los mismos conceptos.----------
Luego afirma que el juez dictó una sentencia carente de fundamentos y motivación en los términos del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut y en función del art. 34 inc. 4 del C.P.C. y C., que dicha sentencia se encuentra desajustada a los principios rectores del debido proceso y garantías constitucionales de defensa en juicio.----------
-----Tilda de arbitraria la sentencia.----------
----Sustanciados los agravios fueron respondidos por la actora por ID 1403563 de fecha 5 de marzo de 2024.----------
-----El juez de origen hizo lugar a la acción de desalojo por la causal de falta de pago del canon locativo promovida, tuvo por cierta la relación locativa celebrada entre las partes y denunciada en la demanda respecto del inmueble objeto de autos así como que la accionada no cumplió con el compromiso de pago, que fue intimada a regularizar dicha situación por CD X. (alquileres de mayo, abril, junio, julio y agosto 2022) y agregó que en el juicio de desalojo por falta de pago la prueba no corresponde al locador sino al inquilino que aduzca haber pagado, circunstancia no ocurrida en el particular.----------
----Pasando por alto tales razonamientos fácticos y jurídicos, gira la pieza de agravios en consideraciones retóricas que de ninguna manera demuestran el error sentencia si es que lo hubo.----------
----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.----------

Debió dirigir el embate en demostrar que efectivamente pagó para repeler la acción, es que sobre la base que el juicio de desalojo no se persigue el cobro de los alquileres adeudados sino la restitución del bien inmueble, es irrelevante establecer con exactitud el monto. Para configurar la causal se exige que el locatario adeude dos meses de alquiler y cuando, como en el caso, se aduce el pago, se trata de un hecho extintivo de una obligación, el que lo invoque debe probarlo. La prueba no corresponde al locador sino al inquilino que aduce haber pagado (conf.: Ramírez, Jorge "El juicio de desalojo", Bs. As, 1991, pág. 199).----------

-------Es obvio entonces que para que se admita la compensación pretendida deben reunirse ciertos elementos que no aparecieron demostrados en este caso. Principalmente además de probarse la necesidad y urgencia de hacer esas mejoras, deben haber sido previamente comunicadas al propietario, cuestión que no surge del expediente en virtud de lo resuelto el 12 de junio de 2023.----------

-----A partir de esas circunstancias y el resultado de la prueba no tenía ya muchas chances en esta acción, sin perjuicio claro está de su derecho a lo que entienda que haya abonado y repetir.----------

-Tampoco se advierte que haya sentencia arbitraria, en virtud que sentencia arbitraria existe cuando en la misma no se expresan razones coordenadas y consecuentes, sino por el contrario se contradicen entre sí, lo que ha de concluir en el absurdo notorio en la motivación y especialmente en la estructura lógica y legal del fallo (art. 3 CCCN), más allá de resaltar que el juez tampoco merituó esa situación esgrimida en la contestación de la demanda pero con orfandad de prueba que la respalde y no reconocimiento de la contraparte.----------

------Los agravios se rechazan. Así lo VOTO YO.----------

-----Costas de Alzada a la apelante vencida en el recurso, en atención el resultado habido en la apelación, principio objetivo de la derrota y por no

encontrar ningún mérito para apartarme del mismo (art. 69 del C.P.C. y C.). Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------

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

-----En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de la presente instancia a la demandada apelante vencida (art. 69 CPCC) y al garante fiador y principal pagador; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. M. M. R. en **DIEZ (10) JUS** y los correspondientes al Dr. D. A. S. en **OCHO (8) JUS**; en ambos casos más el IVA de corresponder, por sus actuaciones en esta instancia y conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 6 bis, 7, 13 y ccdts de la ley del arancel).----------

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

----En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **1) CONFIRMAR**, la sentencia apelada; **2) IMPONER** las costas de Alzada a la apelante vencida (art. 69 del C.P.C. y C.); **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. M. M. R. en **DIEZ (10) JUS** y los correspondientes al Dr. D. A. S. en **OCHO (8) JUS**; en ambos casos más el IVA de corresponder, por sus actuaciones en esta instancia y conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 6 bis, 7, 13 y ccdts de la Ley XIII – Nº 4, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

----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 la sentencia apelada.----------

-----II.- IMPONER las costas de la presente instancia a la demandada apelante vencida (art. 69 CPCC) y al garante fiador y principal pagador.-----

-----III.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. J. M. M. R. en **DIEZ (10) JUS** y los correspondientes al Dr. D. A. S. en **OCHO (8) JUS**; en ambos casos más el IVA de corresponder, por sus actuaciones en esta

instancia y conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 6 bis, 7, 13 y ccdts. de la ley del arancel).----------

-----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. Günther Enrique Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, última parte, del C.P.C. y C.----------

JORGE L. FRÜCHTENICHT **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° 20 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2024. CONSTE.