

## Desocupacion De Inmueble

### JURISPRUDENCIA

había admitido la demanda de desalojo intentada.

Desocupación de inmueble Se confirmó la sentencia que  
En la ciudad de San Justo, Provincia de Buenos Aires, a los 26 días del mes de febrero de dos mil quince, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal, los señores jueces de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, del Departamento Judicial La Matanza; doctores Carlos Alberto Vitale, Sebastián Emilio Iglesias Berrondo y Luis Armando Rodríguez; para dictar sentencia en los autos caratulados GONCALVES, Elvira María c/ LUISI, Eduardo s/ DESALOJO?, habiéndose practicado el sorteo pertinente - artículos 168 de la Constitución y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, ambos de la Provincia de Buenos Aires -resultó que debía observarse este orden: doctor Rodríguez, doctor Iglesias Berrondo y doctor Vitale; resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera cuestión: ¿Es justa la resolución apelada? Segunda cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión el doctor Rodríguez dijo: I.- Antecedentes. Vienen los autos a conocimiento de este Tribunal como consecuencia del recurso de apelación interpuesto a fojas 148, contra la sentencia de fojas 114/17 por la que se condenó a la Demandada y a demás ocupantes del inmueble de la calle Mendoza ... de la Ciudad de San Justo a desocuparlo en el plazo de diez días de quedar firme la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. Impuso las costas al vencido y reguló los honorarios de los Profesionales intervinientes. Para así decidir, entendió, en primer lugar que "...compruebo que de la contestación de demanda se infiere otro planteo a la legitimación sustancial de la accionante, dado que el demandado afirma haber celebrado un contrato de locación con posterioridad al vencimiento del contrato locativo acordado con la señora Goncalves. En suma, que otro sujeto distinto a la actora revestía la condición de locador (...) Sin embargo, respecto de este presupuesto de hecho ninguna prueba se ha aportado; en este orden, pongo de resalto que, de acuerdo con el informe asentado por Secretaría, el señor Luisi no adjuntó los tres recibos de alquileres suscriptos con el señor Ismael Heredia especificados en el apartado de la prueba documental del responde...Concluyo entonces que, con el contrato de locación adjunto con la demanda, el cual ha sido reconocido, encuentro justificada la legitimación activa de la accionante, por lo que se desestima la defensa planteada.? Zanjado ello, para arribar al desahucio mencionado en las primeras líneas de la presente, indicó la Magistrada que "...Ha quedado justificado el vínculo contractual entre la señora María Elvira Goncalves, en carácter de locadora y Eduardo Lisi, en su carácter de locatario, con el contrato de locación celebrado el día 1 de enero de 1998 y cuyo vencimiento operó el día 31 de diciembre de 1999 (v. cláusula segunda), toda vez que, dicho instrumento ha sido reconocido (...) Por ello, y en vista de que, el locatario se encuentra en mora, en cuanto a la obligación de restituir la tenencia, dicha obligación se ha tornado exigible...En efecto, de acuerdo con el art. 1622 del Código Civil, luego del vencimiento del contrato, puede continuarse la locación concluida, bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa, la que puede ser solicitada en cualquier momento, A este efecto, resulta irrelevante el tiempo en que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa...? Una vez presentado el recurso contra lo substancial al que antes aludiera, se elevan los autos a esta Sala conforme sorteo de que da cuenta la providencia de Presidencia de fojas 167, y a fojas 189/90 lucen los agravios puntuales contra la sentencia. El primer ataque lo es contra la notificación que tacha de nula, y que luce a fojas 136/7?...la irregularidad radica en que la cédula fue diligenciada al domicilio correcto pero recibida según el informe efectuado por el Oficial Notificador por una persona llamada Martín Ledesma quien en ningún momento manifiesta conocerme o decir que vive conmigo...El incidente planteado fue rechazado sin siquiera correr traslado del mismo a la contraria y sin fundamentar tal decisorio el cual me ha imposibilitado permitirme demostrar que la notificación en cuestión no fue practicada debidamente y que tal error me ha ocasionado un gravamen irreparable...Mi agravio se basa en el rechazo in limine que el a quo resolvió respecto del planteo por la vía incidental siendo que el mismo obedecía y respetaba todos los requisitos establecidos por el Código de rigor, mas aun el A Quo resolvió dicha presentación sin siquiera sustanciar la misma, es decir siquiera corrió traslado de la presentación que vía incidente esta parte presento a fin de que la contraria formulara una oposición o contestara el mismo...y a su vez jamás se me ha notificado del decisorio que rechazar el incidente planteado, lo cual me ocasiona un doble perjuicio puesto que primero rechaza el incidente sin fundamento alguno lo cual me impide ejercer libremente mis derechos y hacer respetar mis garantías sino que luego al rechazar la interposición del mencionado incidente no me notifica de tal decisión impidiéndome formular o interponer recurso formal...Vengo a solicitar a VE anule la sentencia dictada en autos y a su vez anule todo el proceso dirimido en autos posterior a la notificación individualizada anteriormente por causarme su contraria decisión un perjuicio y gravamen irreparable que solo puede ser subsanado con la anulación del proceso...? El segundo de los agravios vertidos está direccionado a criticar el rechazo de la revocatoria interpuesta por su parte contra la parcela decisoria que denegara la apertura a prueba de las actuaciones, en especial en relación a la prueba pericial

caligráfica por él ofrecida tendiente a comprobar en cuanto a la prueba documental aportada por la contraria -contrato de locación-. Dice que este planteo fue interpuesto al mismo tiempo que la nulidad a la que se aludiera en el párrafo que antecede, y que fue rechazado de la misma manera. Paso seguido se dictó la sentencia de autos, por lo que considera de esa manera vulnerado sus Derechos Constitucionales de defensa, lo que sólo puede ser subsanado con la anulación del proceso. Ordenado el traslado de estos agravios, recibieron réplica con la contestación que luce a fojas 192/4. En primer lugar se pide la deserción del recurso, por considerar que no estamos en presencia de un escrito que cumpla con las premisas del artículo 260 del Rito en cuanto a ser una crítica concreta y razonada de las parcelas del fallo. En relación al primero de los agravios, indica que fue correcto el rechazo formulado en la Instancia, pues, en su caso, la vía correcta hubiese sido la impugnación del acto público cedulario por la vía de la redargución de falsedad. En otro orden de ideas, indica que la nulidad prevista en el artículo 338 del CPCC lo es para el sólo caso de notificación en un domicilio incorrecto ?y la parte contraria ha afirmado que el domicilio era el correcto?. En relación al otro agravio, sostiene que la parte Recurrente no cumplió con la carga negatoria del instrumento locativo, como se lo exige el artículo 356 del Rito, por lo que considera que la prueba ha sido bien denegada en ese aspecto. Pide la confirmación de la sentencia con costas. A fojas 195 se dictó el llamamiento de autos, providencia que una vez firme y consentida, motivó el sorteo por el que se me desinsaculara Magistrado preopinante.

II. Solución. II. a) La Deserción del Recurso Pide la Actora se decrete la deserción del recurso de la demandada, conforme mencioné en las resultas de la presente. Hemos sostenido en diversos pronunciamientos, por ejemplo in re ?Mellillo, Virginio c/ Fedele, Filomena A y otra s/ Reivindicación?, sentencia del 11 de noviembre de 2003, RSD 24/2003; Orellana José c/ Empresa de Transporte colectivo La Cabaña SA y otros / daños, Expte 119/2, RSD 11/2006, ?Villordo Claudia c/ Empresa La Vecinal de La Matanza s/ daños? RSD del 19 de setiembre de 2006; Urquiza c/Municipalidad de La Matanza s/ daños Expte 939/2?, entre otros, que hay insuficiencia recursiva cuando la expresión de agravios presentada no constituye la crítica concreta y razonada de la sentencia que desde un punto de vista técnico exige la ley ritual. En esos antecedentes, hemos demarcado los límites por los que debe encausarse la crítica para autorizar la apertura de la discusión en segunda instancia, señalando que ?Existe la carga procesal en cabeza del apelante de fundar adecuadamente el recurso de apelación. La omisión de hacerlo genera la declaración de deserción por insuficiencia del recurso. En este sentido se indicó que en virtud de lo establecido por el artículo 265 del Código Procesal (artículo 260 del CPCBA), pesa sobre el apelante la carga de efectuar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que serían a su criterio equivocadas, exigencia que se cumple mediante la indicación detallada de los errores, omisiones y demás deficiencias que pudiera reprochar al pronunciamiento recurrido, y la refutación de los conclusiones de hecho y de derecho en que fundó el juez su decisión.(CNCiv., sala B, abril 24 de 1995, DE, 167-488; ídem, íd. Íbd., DE-166-500). (...)No basta reiterar escritos anteriores. La expresión debe ser autosuficiente, debe bastarse a sí misma (...) También entendemos que en dicho análisis ?...debe primar un criterio amplio para admitir el recurso. No incide el laconismo o amarretismo en la expresión, sino que surja de la misma una crítica de la sentencia, pues la valoración de la expresión de agravios no debe efectuarse con un injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio. En consecuencia, el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun frente a la precariedad de la crítica del fallo apelado. (...) El criterio amplio en la valoración de la suficiencia en la expresión de agravios tiende a lograr la armonía en el cumplimiento de los requisitos legales y la garantía de la defensa en juicio, delimitando restrictivamente el ámbito de las sanciones que importan pérdida o caducidad de los derechos del apelante. Si la expresión de agravios cumple en cierta medida con las exigencias del artículo 265 del Código Procesal, conforme al criterio amplio y flexible que debe adoptarse para su valoración, debe estimarse que la carga procesal de fundar los agravios se satisface con el mínimo de técnica exigido (C. Nac. Civ., sala H, junio 28 de 1995, ?Lubreto, Antonio C. c. Santurio, Jorge L.?, DJ, 1996-I-979, con nota de Roberto Gabriel Bianchiman; Rep. La Ley, año 1996, página 1954). (...)? En síntesis, ?El ordenamiento procesal exige que la expresión de agravios debe contener la "...crítica concreta y razonada del fallo..." (artículo 260, C.P.C.) y la no satisfacción de ello conduce a la deserción (artículo 261, C.P.C.). No se trata pues de un obrar caprichoso o discrecional del órgano jurisdiccional, sino del acatamiento de expresas normas que obviamente rigen tanto para éste como para las partes, por lo que no puede alegarse que la mera declaración de deserción resulte agravante. CPCB Artículo 260 CPCB Artículo 261, SCBA, Ac 44018 S 13-8-91, Juez SAN MARTÍN (SD), Estevez Garrido, Elías c/ Domínguez, Miguel Ángel y otro s/ Daños y perjuicios; SCBA, Ac 54246 S 12-8-97, Juez HITTERS (SD), Andrea, Ricardo c/ Manzo, Salvador s/ Daños y perjuicios; PUBLICACIONES: DJBA 153, 231?. De la primitiva lectura del escrito al que me referí en el acápite de la presente, puede colegirse que se intenta una crítica de las parcelas del fallo que el Recurrente considera equivocadas, por lo que me avocaré a su tratamiento, desechando la petición de deserción formulada en el escrito contestatario antes indicado. (arg. arts. 260, 261, ctes. sstes. del CPCC, su Doctrina y Jurisprudencia). Ello sin perjuicio de lo que diré en cuanto a la procedencia o no de cada una de esas consideraciones recursivas.

II. b) El Desalojo. Partimos de la base que la acción de desalojo está para asegurar la libre disposición de los inmuebles a quienes tienen derecho a ello, cuando son

detentados contra su voluntad por personas que entraron en posesión en forma precaria, mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden ya considerarse existentes. Por consiguiente la ley admite su viabilidad "contra el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir o entregar, sea exigible" (Código Procesal, art. 676). Desde esa plataforma jurídica, en el caso de autos, el Actor reclamó en base a un contrato de locación que se adjunta (fojas 5/6), y en base a un presunto acuerdo verbal posterior con el inquilino, sosteniendo que la devolución del inmueble fue requerida por las CD que se adjuntan a fojas 9. El Demandado, al contestar la acción, negó la legitimación activa del Peticionante, sostuvo la existencia de un nuevo contrato de locación con una tercera persona -que dijo era el nuevo propietario del bien (Sr. Ismael Heredia)-, y, no obstante el desconocimiento genérico realizado en el punto V del mencionado escrito, en su versión de los hechos menciona la suscripción de contrato con la aquí Actora por el plazo de dos años, las supuestas gestiones posteriores con Heredia en base a un nuevo contrato de locación, intención de compra y recibos de alquiler que menciona, pero que no adjunta (ver informe de fojas 52). De las pruebas producidas en autos, la actividad de esta parte tendiente a demostrar su versión de los hechos ha sido inexistente. En ese marco, siguiendo los lineamientos del Címero Tribunal Provincial, en el sentido que "El art. 375 del Código Procesal Civil y Comercial impone a las partes la carga de probar el presupuesto de hecho de la norma o las normas que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción y, caso contrario, sufrir las consecuencias de esa inactividad." (conf. SCBA LP C 105477 S 01/09/2010 Juez PETTIGIANI (SD) Alternativa 3 Viviendas S.C. c/Staltari, Juan Ignacio y otro s/Desalojo, Pettigiani-de Lázzari-Hitters-Negri; SCBA LP C 101382 S 11/02/2009 Juez PETTIGIANI (SD), Fermani, Gino (Sucesión) s/Concurso. Incidente de revisión del crédito Banco Patagonia S.A., Pettigiani-de Lázzari-Negri-Kogan; SCBA LP Ac 90990 S 23/11/2005 Juez PETTIGIANI (SD), Clemenceau, Juan Carlos c/Filipelli, Vicente y otro s/Daños y perjuicios, Pettigiani-Genoud-Hitters-Soria-Roncoroni, sumario JUBA B28140); en el específico proceso de desalojo se ha decidido que "Si el demandado niega pura y simplemente los hechos que sirven de fundamento a la demanda, no tiene obligación de producir prueba alguna; pero si los admite y al mismo tiempo alega otros en su descargo, está obligado a acreditar los que invoca en su favor." CC0102 MP 145409 RSD-244-10 S 24/08/2010 Juez VALLE (SD), Méndez Rubén Néstor c/Malvica Salvador Leonardo s/Resolución de contrato, Valle-Monterisi, CC0101 MP 137339 RSD-239-7 S 03/07/2007 Juez FONT (SD) Gratz, Hugo Omar c/Fernandez, Rosa L. s/Desalojo, Font-Azpelicueta, CC0102 MP 104946 RSD-247-98 S 02/09/1998 Juez ZAMPINI (SD) Figliuolo Juan Carlos s/Incidente de cesación sobre beneficio de inventario en autos Figliuolo Jorge Luis s/ sucesión, Zampini-García Collins-Pizarro Lastra, sumario JUBA B1350072). Carga incumplida por el Demandado en este sentido, por lo que a mi criterio adelanto a mis Colegas de Sala que propiciaré la confirmación del decisorio de la Instancia y por los fundamentos allí expuestos. (arg. art. 375 CPCC, su Doctrina y Jurisprudencia). Y no varía esa convicción los agravios vertidos por ante este Tribunal, pues a la par de remitirse a presentaciones anteriores que, a criterio del Recurrente habrían sido erróneamente resueltas -rechazo in limine de una revocatoria -que pedía la producción de una prueba ofrecida por la contraparte (prueba pericial caligráfica para el caso de desconocimiento del contrato de locación)-; y de un planteo nulitivo de la notificación de la audiencia que citaba a su parte para absolver posiciones (cédula de fojas 86/7, donde supuestamente firma una persona que se sostiene nada que ver tiene con su parte)-; considero que ambos planteos fueron correctamente desestimados en la Instancia, a saber: A) en cuanto a la revocatoria, se pedía la producción de una prueba que había sido ofrecida en subsidio por la contraparte -pericial caligráfica-; ello ante un "genérico" e infructuoso desconocimiento del contrato de locación por su parte que iba en franca contradicción con sus dichos al contestar la demanda reconociendo la oportuna relación locativa con la Actora, ello en el momento de proveer las pruebas. Providencia ésta para cuyo posible ataque, además, habían precluido todas las posibilidades. B) En cuanto a la nulidad, considero que la vía elegida fue incorrecta -pues en su momento se debió haber planteado la redargución de falsedad del informe de la oficial notificadora que citaba a la parte Demandada para absolver posiciones. Sin embargo, se dejó consentir el trámite procesal sin realizar en tiempo y forma esos planteos. No olvidemos que las providencias simples como norma general adquieren firmeza luego de quedar notificadas por Ministerio de la Ley, y que las partes deben concurrir a Secretaría a fin de anoticiarse del curso del proceso los días de nota a los fines pertinentes (arg. art. 133 del CPCC). Esa es la regla. A ese argumento, sumo que se viene contra la sentencia reiterando un planteo nulitivo de neto corte procesal. Confunde el Recurrente la notificación del traslado de la demanda -que en el caso fue realizado en tiempo y forma, no alterándose su derecho de defensa-, con la nulidad de la notificación por la que insiste viciado el procedimiento -reiterando el planteo nulitivo al respecto por vía de agravios-. La nulidad puede venir ínsita o "de la mano" del recurso de apelación cuando lo que se intenta resulta ser un ataque contra la misma sentencia en virtud de vicios en su génesis o formación o razonamiento o falta de debida fundamentación en alguna de sus parcelas; no así en cuanto a posibles nulidades que hayan podido darse en el curso del proceso y que deben ser materia de ataque por la correspondiente vía incidental, quedando consentidas con el dictado y firmeza de la providencia de autos. Así, "La admisibilidad del recurso de nulidad contra una sentencia o resolución queda circunscripta a los vicios u omisiones procesales que puedan afectar a estos actos procesales decisorios

considerados en sí mismos, o sea, cuando se han dictado sin guardar las formas y solemnidades prescriptas por la ley, excluyéndose de su contenido los errores "in procedendo" o irregularidades que le hubieren precedido. Estos últimos, en cuanto afectaren al procedimiento anterior y pudieran privarlos de la aptitud para cumplir el fin que se hallan destinados a cumplir, debieron ser impugnados a través del incidente de nulidad, que es la vía idónea para subsanar dichos vicios susceptibles de ordinario de producir una restricción al derecho de defensa (arts. 169, 242, 253 del C.P.C.C).? (conf. CC0203 LP 109955 RSD-168-8 S 09/10/2008 Juez BILLORDO (SD) T., P. B. c/P. S. S.A. s/Incumplimiento de Contrato, Billordo-Mendivil, sumario JUBA B355039). En el caso, si bien se intentó ese incidente, no resultó ser la vía correcta pues debió redarguirse de falso, en su caso, el informe de la Oficial Notificadora de fojas 87. Y, reitero, el dictado de la providencia de autos consintió cualquier tipo de vicio procedimental, pues ?La certificación de prueba realizada por el Actuario daba cuenta de prueba pendiente de producción, no obstante lo cual, seguidamente se ordenó el llamado de autos para sentencia. Al respecto, sabido es que dicha providencia marca el cierre de la etapa de instrucción del proceso, quedando agotada por las partes la posibilidad de aportar otros elementos de prueba. Pero, fundamentalmente en lo que aquí concierne otro de los efectos lo constituye el saneamiento de todos los vicios de actividades anteriores, una vez consentida aquella providencia que hace así de compuerta tras la cual todos aquellos defectos pierden virtualidad. Sanatoria o convalidación general que reposa en dos de los principios básicos que campean en esa materia: el carácter relativo de las nulidades procesales y la necesidad de que éstas sean argüidas indefectiblemente en la misma instancia en que se hubieran producido.? (conf. CC0003 LZ 1799 RSD-88-11 S 21/06/2011 Juez ALTIERI (SD), Larrosa, Hector Daniel c/Supermercados Mayoristas Makro S.A. y otros s/Daños y perjuicios, Villanueva-Altieri, sumario JUBA B3750745) Por las consideraciones expuestas, los agravios esbozados en el escrito de fojas 189/90 no logran conmover la sentencia de fojas 114/117; por lo que corresponde fatalmente su confirmación. (arg. arts. 169 y sstes, 179, 375, 393, 676 sstes y cctes. del CPCC, su Doctrina y Jurisprudencia) A la misma Cuestión, y por los mismos fundamentos, los doctores Iglesias Berrondo y Vitale votan en idéntico sentido. A la Segunda Cuestión, el doctor Rodríguez dijo: Tal como ha sido votada la cuestión que antecede, corresponde confirmar la sentencia de fojas 114/17 en cuanto ha sido materia de recurso y agravios. (arg. arts. 169 y sstes, 179, 375, 393, 676 sstes y cctes. del CPCC, su Doctrina y Jurisprudencia) Asimismo, corresponde imponer las costas de la Alzada al Demandado en su calidad de vencido (arg. art. 68 CPCC, su Doctrina y Jurisprudencia), regulándose los honorarios de los Profesionales que han intervenido por ante la Alzada conforme mérito, calidad, resultado obtenido en los siguientes montos: a) Los de la doctora Gabriela Ayelén Gómez (T° XI F° ... CAM, Leg. Prev. 791058-8, CUIT 27-31722524-0, Monotributista), en su carácter de Letrada Apoderada de la Actora en ... pesos (\$ ...); y b) Los del doctor Juan Pablo Covello (T° IV, F° ... CALM, Leg. Prev. 3-25797631) en su carácter de Letrado Patrocinante del Actor en la suma de ... pesos (\$ ...); ello con más los intereses, impuestos y aportes que correspondieren. (arg. arts. 14, 16, 18, 21, 23, 28, 47 y concs. del Decreto Ley 8904/77 y 50 y 1627 del Código Civil). Así lo voto. A la misma Cuestión, y por los mismos fundamentos, los doctores Iglesias Berrondo y Vitale votan en idéntico sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Teniendo en cuenta el resultado que instruye la votación del Acuerdo que antecede, este Tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia de fojas 114/17 en cuanto ha sido materia de recurso y agravios. (arg. arts. 169 y sstes, 179, 375, 393, 676 sstes y cctes. del CPCC, su Doctrina y Jurisprudencia); 2) Imponer las costas de la Alzada al Demandado en su calidad de vencido (arg. art. 68 CPCC, su Doctrina y Jurisprudencia); 3) Regular los honorarios de los Profesionales que han intervenido por ante la Alzada conforme mérito, calidad, resultado obtenido en los siguientes montos: a) Los de la doctora Gabriela Ayelén Gómez (T° XI F° ... CAM, Leg. Prev. 791058-8, CUIT 27-31722524-0, Monotributista), en su carácter de Letrada Apoderada de la Actora en ... pesos (\$ ...); y b) Los del doctor Juan Pablo Covello (T° IV, F° ... CALM, Leg. Prev. 3-25797631) en su carácter de Letrado Patrocinante del Actor en la suma de ... (\$ ...); ello con más los intereses, impuestos y aportes que correspondieren. (arg. arts. 14, 16, 18, 21, 23, 28, 47 y concs. del Decreto Ley 8904/77 y 50 y 1627 del Código Civil); 4) Regístrese, notifíquese por cédulas a las partes que se confeccionarán por Secretaría y oportunamente, devuélvase.-

000628E