

Desalojo Por Vencimiento De Contrato Excepcion De Defecto Legal

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato. Excepción de defecto legal

En el marco de un juicio de

desalojo, se declara desierto el recurso interpuesto contra la sentencia que rechazó la excepción de defecto legal opuesta por el demandado e hizo lugar al desalojo. Buenos Aires, 11 de marzo de 2016.- Y Vistos. Considerando: La sentencia de fojas 115/8 vuelta, en virtud de la cual se hizo lugar a la demanda de desalojo incoada, condenando a J. J. A. y demás subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble -motivo del litigio- y rechazó -asimismo- la excepción de defecto legal opuesta por el demandada, fue recurrida por este último, quien expuso sus quejas a fojas 134/4 vuelta, las que merecieron respuesta a fojas 137/8. Del análisis de la sentencia impugnada surge que: 1) la excepción de ?defecto legal en el modo de proponer la demanda? se rechazó por haberse concluido -a través de la lectura del escrito inicial- que se dio cumplimiento con los requisitos exigidos por la norma del artículo 330 del Código Procesal; 2) se expresó en el decisorio que, en supuestos como el presente en los cuales la causal de desalojo es el vencimiento de contrato, resulta suficiente la prueba del vínculo locativo y su vencimiento operado; 3) la relación locativa fue reconocida por la accionada, aunque no así el contrato en cuestión; 4) en función de ese desconocimiento, se produjo la prueba pericial correspondiente, en virtud de la cual -conforme se extrae del informe de fojas 83/5- se concluyó que las firmas cuestionadas insertas en el contrato de locación agregado a fojas 9/12, corresponden al señor J J A; 5) se expuso también, que el informe no mereció reproche y en tal orden de ideas, quedó acreditado que el señor A suscribió el día 14 de mayo de 2011 contrato de locación con los actores en relación al inmueble -objeto del litigio- por un período de veinticuatro meses, con vencimiento el 14-5-13; 6) finalmente, expresó la sentenciante en punto a la alegada existencia de un contrato verbal celebrado entre las partes, que de la prueba aportada en autos no surge elemento alguno del cual se pueda demostrar la vigencia de la locación que pretende introducir el demandado en la contestación de demanda. En punto a las quejas que se analizan, diremos que el memorial obrante a fojas 134/4 vuelta, en modo alguno reúne las exigencias prescriptas por el artículo 265 del ordenamiento procesal. Ello así, por cuanto muy lejos se encuentra de constituir una crítica concreta y razonada del decisorio apelado. Así pues, la expresión de agravios es el acto mediante el cual el recurrente fundamenta la apelación refutando total o parcialmente las conclusiones establecidas en la sentencia respecto a la apreciación de los hechos y valoración de las pruebas o la aplicación de las normas jurídicas (Cfr. Palacio, Derecho Procesal, V, p. 266, N°599). En este sentido, proporciona a la parte ocasión idónea para formular la crítica de la sentencia recurrida autorizando un trabajo de técnica jurídica destinado a demostrar a la Alzada el error del juzgador, sea en la apreciación de los hechos como en la aplicación del derecho que corresponda. El escrito respectivo debe no sólo señalar qué partes de la sentencia son a juicio del apelante equivocadas, ya sea desde el punto de vista fáctico o jurídico, o de ambos, sino también, y fundamentalmente, criticar los errores en que se hubiere incurrido. Del tal suerte, ?...una auténtica apelación debe hacer notorio el defecto de la sentencia apelada, mostrando desajustes entre el discurso desarrollado y los presupuestos que le sirven de sustento, en los hechos comprobados de la causa en comparación con el derecho aplicable? (CNCiv., Sala B, 2001/11/27, Herter, Adolfo c.Goyeneche, José M., DJ, 2002-1-816). Al respecto, la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo. Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación. No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso (cfr. CNCiv. Esta Sala 6-3-97 LL 1998-C-534, íd. Sala A 15-2-95 ED 164-600; íd sala I 18-10-95, LL 1996-B-721). En la especie, no obstante la disconformidad manifestada con relación a la decisión atacada los argumentos expresados carecen de aptitud para sustentar la revocación que se pretende por no rebatirse con contundencia jurídica los fundamentos de la decisión que se cuestiona ni demostrar lo erróneo del pronunciamiento. No se verifica en definitiva el estricto cumplimiento de los extremos señalados, razón por la cual, no cabe más que declarar la deserción del recurso interpuesto oportunamente a fojas 127. Por lo expuesto, SE RESUELVE: declarar desierto el recurso de apelación interpuesto a fojas 127 (cfr. arts. 265 y 266 del Código Procesal). Con Costas. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Osvaldo Onofre Álvarez Ana María Brilla de Serrat Patricia Barbieri 009189E