

Desalojo Por Vencimiento De Contrato Excepcion De Falsedad

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato. Excepción de falsedad En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la resolución que hizo lugar a la demanda instada por la actora pues no resulta atendible el planteo efectuado por el recurrente en cuanto estima que se violó su derecho de defensa al efectuarse la pericia sobre un instrumento distinto al acompañado en la demanda cuando además el actor expresó claramente cuál fue el motivo por el cual no lo acompañó al demandar.

En Mendoza, a los trece días del mes de octubre de dos mil dieciséis, reunidos en la Sala de Acuerdo las doctoras Carabajal Molina, Gladys Marsala y Silvina Furlotti trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 52138 caratulados: "Funck Segovia Edouard Pierre c/ Carretero Luis Fernando p/ des. (vencimiento de contrato).?", originarios del Segundo Juzgado de Paz Letrado venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 100 por la demandada en contra la sentencia de fs. 97/98.

Llegados los autos al Tribunal, a fs. 110/111 funda su recurso la parte apelante. Practicado el sorteo de ley, queda establecido el siguiente orden de estudio: Dres. Marsala, Furlotti y Carabajal Molina. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantean las siguientes cuestiones a resolver. Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda cuestión: costas. SOBRE LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. GLADYS MARSALA DIJO:

I- Se elevan las presentes actuaciones en virtud del recurso de apelación deducido a fs. 100 por la parte demandada en contra de la resolución dictada a fs. 97/98 que hace lugar a la demanda de desalojo instada por la actora. II- La juez de grado resolvió de esa forma al entender que la excepción de falsedad interpuesta por el demandado es viable cuando el título que sirve de base al juicio, ha sido materialmente adulterado. En el caso de autos la falsedad se refiere a la firma que se le atribuye al accionado, quien la desconoce. Siendo esto así, la prueba pericial asume la característica de esencial a los efectos de la resolución de la causa. Del dictamen pericial de fs.80/82 que no ha sido impugnado, surge que la firma inserta en el contrato, ha sido confeccionada del puño y letra del demandado Sr. Luis Fernando Carretero. El peritaje está debidamente fundado en principios científicos, pues se ha estudiado cuidadosamente el material obtenido a través del cuerpo de escritura, describiendo sus percepciones, explicitando las deducciones y arribando a una conclusión absolutamente convincente, por ser consecuencia lógica de sus fundamentos. Se ha dado cuenta acabada del método físico empleado, como así también de los instrumentos utilizados: lupas de diversos aumentos, lupa binocular estereoscópica con incidencia lumínica puntual, macro fotografías. Asimismo, esta auxiliar de la justicia ha suministrado las diversas razones de sus afirmaciones respecto a las gráficas. De modo tal que la firma plasmada en el contrato de locación corresponde al demandado en autos. En cuanto a la causal de desalojo invocada, el art. 1217 CCCN previene que locación se extingue una vez cumplido el plazo convenido. Y en el subjúdice atento que el contrato de locación detenta fecha de vencimiento 15-03-12, corresponde hacer lugar al desalojo e imponer las costas al demandado vencido. III- Al fundar el recurso la apelante expresa que el juzgador incurrió en un grave error al hacer lugar a la demanda por desalojo toda vez que la única prueba del proceso es una pericial caligráfica que se efectuó sobre un contrato de locación distinto al presentado por la locadora al demandar. Sostiene que el contrato acompañado a posteriori y sobre el que se hiciera la pericia posee una serie de adulteraciones que surgen a primera vista e inclusive tiene el sellado que el acompañado ab initio no poseía. Entiende que atento a que la pericial caligráfica se hizo sobre el contrato que se acompañó posteriormente sobre el cual su parte no pudo ejercer su derecho de defensa en cuanto esa prueba se agregó una vez precluida la instancia, con posterioridad al traslado y contestación de la demanda. Entiende que atento a que la única prueba rendida ha sido la pericial el juez debió rechazar la demanda incoada sustentada en esta prueba errónea. Señala que su parte negó la firma del contrato y también el contenido del mismo. Sostiene que la juez a quo se basó a la hora de sentenciar en un contrato de alquiler no acompañado al momento de demandar. A fs. 116/120 contesta la parte actora solicitando por los motivos que expone se desestime el recurso con costas. IV- Se adelanta el rechazo del recurso en tanto en razón de los argumentos que seguidamente se exponen. Se aprecia de las constancias de la causa que: - A fs. 22/25 el actor inicia demanda de desalojo por falta de pago. Acompaña la copia del contrato del alquiler a fs. 11/12. Ofrece para el caso de desconocimiento de la firma allí inserta pericial caligráfica. Refiere que ya se había intentado un desalojo en forma previa en el Sexto Juzgado de Paz en la que si bien obtuvo sentencia favorable en primera instancia fue revertida por la Cámara en cuanto se entendió que el Sr. Edouard Pierre Funck Segovia había suscripto el contrato en representación de su hermano por lo que no era el locador, no encontrándose legitimado para el proceso iniciado. - A fs. 33 el demandado Carretero solicita la suspensión de los procedimientos en cuanto el contrato no se encuentra debidamente sellado por la Dirección de Rentas. Solicita la suspensión de los procedimientos y la remisión a dicha institución a fin de abonar el impuesto correspondiente. Además desconoce haber firmado dicho contrato y por lo tanto su

contenido. Deduce la excepción de inhabilidad de título en forma subsidiaria en cuanto el contrato de alquiler no existe. También solicita la inaplicabilidad del art. 399 quater por las razones que expone. - A fs. 36 el tribunal dispone que previo acredite fehacientemente el sellado del contrato de locación, con ticket de pago o en su caso se de vista a DGR. De la contestación se corre traslado a la parte actora. - A fs. 42 la parte actora da cumplimiento al previo y acompaña original y copia del contrato debidamente sellado. Indica que acompaña el original de dicho contrato, con copia para el expediente, que se encontraba en caja de seguridad del Sexto Juzgado de Paz Letrado, según se detalló en el escrito de demanda. - A fs. 51 se tiene por cumplido el previo dispuesto por el tribunal. - A fs. 55 el tribunal dispuso la admisión de toda la prueba ofrecida (con la excepción del expediente ofrecido por la parte actora a fs. 25 vta. b del desalojo iniciado en el Sexto Juzgado de Paz), la que es notificada a las partes según constancias de fs. 55 vta. - A fs. 56 se sorteó la pericia calígrafa en audiencia realizada con los profesionales de ambas partes. - A fs. 74 comparece el demandado y en audiencia fijada al efecto se realiza el cuerpo de escritura ordenado a fs. 64. - A fs. 80 la pericia acompaña el informe pericial y refiere que se ha tenido en cuenta como material indubitado el contrato del que se registra la firma cuestionada y concluye en forma contundente que las mismas corresponden al puño y letra del Sr. Luis Fernando Carretero. - La pericia fue puesta a disposición de las partes a fs. 83, no habiendo sido impugnada por el hoy recurrente en forma alguna. - En oportunidad de los alegatos, la parte demandada no los presentó habiéndolo hecho el actor según constancias de fs. 92/93. De las constancias referidas se observa una actitud desinteresada de la parte demandada en relación a la pericia efectuada restándole fortaleza a su argumento de indefensión en cuanto la misma se practicó sobre un instrumento distinto al el acompañado en la demanda. En primer lugar, se aprecia que no se opuso a la incorporación del nuevo instrumento, según constancias de fs. 51, en cuanto no planteó ninguna articulación en dicha oportunidad. Tampoco impugnó la pericia practicada sobre el ?nuevo contrato? que fue puesta a su disposición a fs. 83 vta., como se dijo. Por último, no presentó alegatos con lo cual no efectuó planteo alguno sobre lo que hoy entiende es materia de agravios de la sentencia dictada, en cuanto consintió actuaciones que no cuestionó en forma oportuna. De conformidad con lo expuesto no resulta atendible el planteo efectuado por el recurrente en cuanto estima que se violó su derecho de defensa al efectuarse la pericia sobre un instrumento distinto al acompañado en la demanda cuando además el actor expresó claramente cuál fue el motivo por el cual no lo acompañó al demandar. Debió cuestionarlo si entendió que se trataba de otro instrumento y no lo hizo. A mayor abundamiento, las supuestas adulteraciones que aduce no son tales en cuanto los contratos se aprecian idénticos. La diferencia en el agregado a posteriori básicamente consiste en que se registra la constancia de su sellado. No existen las supuestas adulteraciones indicadas. Pero a riesgo de ser reiterativa, si no estaba de acuerdo con lo practicado en la pericia debió impugnarla con los argumentos que ahora pretende introducir en esta instancia de alzada. Pero además, como refiere la recurrida, la pericial no es la única prueba acompañada a la causa siendo también importante también la acompañada a fs. 32, en la que el propio demandado reconoce su calidad de inquilino, cuando se le practica la constatación dispuesta por el art. 399 inc. II, ap. 4 y 5 del C.P.C. con lo cual, la afirmación expuesta en el punto III e) y g) de la contestación de la demanda (no ha arrendado el inmueble sito en calle Suyay 2598, B° Cordón del Plata, Vistalba y no es locatario de dicho inmueble) no resultan ciertas. En virtud de lo expuesto, la resolución dictada en primera instancia debe ser confirmada y rechazarse el recurso de apelación deducido. Así voto. Las Dras. Furlotti y Carabajal Molina adhieren, por sus fundamentos al voto prece-dente.

SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN LA DRA. GLADYS MARSALA DIJO: Las costas de la alzada corresponden al recurrente que resulta vencido. Arts. 35 y 36 C.P.C. Así voto. Las Dras. Furlotti y Carabajal Molina adhieren, por sus fundamentos, al voto prece-dente. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, procediéndose a dictar la sentencia que se inserta a continuación: SENTENCIA: Mendoza, 13 de octubre de 2.016. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: I- Rechazar el recurso de apelación deducido a fs. 100 por la demandada en contra la sentencia de fs. 97/98 la que se confirma en todas sus partes. II- Imponer las costas a la apelante vencida. Arts. 35 y 36 C.P.C. III- Regular los honorarios profesionales de los Dres. Diego Martín Poletti y Dr. Juan Andrés Gambi en las respectivas sumas de \$3.217,48 y \$4.596,40. Art. 15 L.A. NOTIFIQUESE Y BAJEN. Dra. Gladys Delia MARSALA Dra. María Teresa CARABAJAL MOLINA Dra. Silvina Del Carmen FURLOTTI 012121E