

Desalojo Por Vencimiento De Contrato

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato

En el marco de un juicio de desalojo por falta de pago, se declara desierto el recurso de apelación deducido, pues el apelante se limita a reiterar los mismos argumentos ya expresados al articular las cuestiones o defensas resueltas en la resolución que pretende atacar. Buenos Aires, marzo 9 de 2016.- Y

VISTOS: Y CONSIDERANDO: Contra la sentencia dictada a fs. 37/39, mediante la cual el juez de la anterior instancia hizo lugar a la demanda incoada y condenó a M B I y demás subinquilinos u ocupantes a desalojar el inmueble ubicado en O y G ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del plazo de diez días de notificados, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento, alzan sus quejas los recurrentes en el memorial de fs. 49/51, cuyo traslado conferido a fs. 52 último párrafo, fuera contestado a fs. 53.

A criterio del Tribunal, el memorial presentado no reúne los recaudos exigidos por el art. 265 del Código Procesal. En efecto, reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que el memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, 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 el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica (conf. Fassi y Yáñez, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, 3a.ed., tº 2 pág. 483 nº 15; Palacio, Lino E., ?Derecho Procesal Civil?, tº.V, pág. 267; Fassi Santiago C. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, tº. I, pág. 473/474,comen. art. 265; Fenochietto - Arazí, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado?, tº. 1, pág. 836/837; Falcón - Colerio, ?Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial?, tº VIII, pág. 239/240; C.N.Civil. esta Sala, c. 134.750 del 17/9/93, c.162.820 del 3/4/95, c. 202.825 del 13/11/96, c. 542.406 del 2/11/09, c.542.765 del 5/11/09, c. 541.477 del 17/11/09, c. 544.914 del 3/12/09 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros). De la misma manera, es principio aceptado que no se cumple con la carga del recordado art. 265 cuando el apelante se limita a reiterar los mismos argumentos ya expresados al articular las cuestiones o defensas resueltas en la resolución que pretende atacar, toda vez que ellos ya han sido evaluados y desechados por el juez de la causa (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág.481 nº 5; C.N.Civil., Sala ?B? en E.D.87-392; Sala ?C? en E.D.86-432; esta Sala, c. 135.023 del 16/11/93, c. 177.620 del 26/10/95, c. 542.406 del 2/11/09, c.542.765 del 5/11/09, c. 541.477 del 17/11/09 y, c. 544.914 del 3/12/09, entre muchas otras), o cuando se plantean cuestiones que nada tienen que ver con la materia debatida (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág. 483, nº 16 y fallos citados en nota 19; C.N.Civil, esta Sala, c. 160.973 del 8/2/95, 166.199 del 7/4/95, 562.110 del 23/9/10 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros). En este sentido, la crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, y lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Queda claro así, que debe tratarse de un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, tº 2, pág. 98), pues la argumentación no puede transitar los carriles del mero inconformismo (conf. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Anotado?, tº II, pág. 74).

El escrito mencionado, incumple la señalada carga a poco que se advierta que las manifestaciones vertidas por los recurrentes sólo importan disentir con la solución adoptada por el Sr. juez de grado, pero sin formular crítica alguna a los argumentos que la sustenta. Es que los quejosos no invocan seriamente razón alguna que permita tener por acreditada la existencia de un título legítimo que justifique su derecho a permanecer en el inmueble. Repárese que la acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que esté en la ?tenencia actual? de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que engendre la obligación de restituir (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 207.236, del 15/10/96, c. 531.145 del 19/5/09, c. 29.105 del 27/02/14 y c. 40.997/2014 del 4/08/15, entre muchos otros). Cabe recordar, en el caso, la doctrina según la cual "no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo", lo cual debe ser entendido en el sentido de que sólo si se aportan elementos que "prima facie" acrediten la verosimilitud de la alegación, el desalojo no procede, debiendo acudir el actor a las acciones de conocimiento pleno en ejercicio de sus eventuales derechos (conf. C.N.Civil. esta Sala. c. 534.608 del 7/09/09 y c. 40.611/07 del 3/09/14, entre muchos otros; íd. Sala ?A?, causas del 17/2/99, del 15/3/99 y c. 568.231 28/09/11 y Sala ?G? del 4/4/95, LL 1995-D, 231 y c. 57.3018 del 11/04/11). Se exige, pues, que se aporten elementos serios que prima facie sustenten la verosimilitud (no certeza) de su alegación (C.N.Civil. Sala

¿G?, del 15/10/98, LL 1999-C, 382 y Sala ¿J? del 2/8/05, LL 2005-E, 830) demostrando la calidad invocada (C.N.Civil, Sala ¿H? del 10/3/97, LL 1997-E, 497). Por lo demás, los recurrentes ninguna crítica realizaron al exhaustivo análisis que el juez de grado virtió respecto a la relación de la causa precedente y conexa con la que motivan el presente pronunciamiento (ver fs. 38 vta., punto I tercer párrafo y siguientes). Tal omisión no resulta menor si se pondera que si bien en los autos ¿M L c/I M B y otro s/desalojo por falta de pago? (expte. n° .../....), con plena amplitud de debate y prueba, en la sentencia definitiva dictada el día 10 de febrero de 2015 se rechazó la demanda promovida por la aquí actora y se desestimó la idéntica defensa planteada por los demandados en torno a la legitimación de aquella. A ello se suma que la Sala, en el pronunciamiento recién mencionado, concluyó que quedó acreditado en esos obrados la legitimación activa de la parte actora, tal como lo destaca el juez de grado en el ´pronunciameinto sujeto a examen (ver fs. 38 vta., tercer párrafo). Por tanto, al no realizar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocadas en los términos del citado art. 265 del Código Procesal, corresponde hacer efectivo el apercibimiento estatuido en el art. 266 del mismo ordenamiento legal, con la respectiva imposición de costas a tenor de lo previsto por el art. 68 del Código Procesal. Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Declarar desierto el recurso de apelación deducido a fs. 43 y firme, en consecuencia, la sentencia dictada a fs. 37/39. Con costas de Alzada a los apelantes vencidos (arts. 68 y 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.- Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA
009466E