

Consignacion De Alquileres Recibos Cancelatorios Mora De Las Locatarias Mala Fe Contractual

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Consignación de alquileres. Recibos cancelatorios. Mora de las locatarias. Mala fe contractual En el marco de un juicio por consignación de alquileres, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda pues el recurrente no ha efectuado una refutación concreta de ninguno de los fundamentos utilizados por el Sr. Juez ?a- quo? para afirmar que el demandado no tenía ningún motivo legítimo para negarse a otorgar a las actoras recibos cancelatorios . En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de abril de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?BARACCHINI MARIANA SANDRA C/HENRIQUEZ JUAN JOSÉ VICENTE S/CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Ana María Brilla de Serrat, Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. A la cuestión propuesta la doctora Ana María Brilla de Serrat, dijo: I.- Contra la sentencia obrante a fs. 262/267 se alza el accionado, que esboza sus quejas a fs. 281/283.- Corrido el traslado de ley pertinente, el mismo ha sido contestado a fs. 285/288. Con el consentimiento del auto de fs. 289 quedaron los presentes en estado de resolver.- El decisorio de la anterior instancia hizo lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Mariana Sandra Baracchini y María Gabriela Lemcke, y en consecuencia, declaró extinguido el crédito a favor del demandado Juan José Vicente Henríquez, con costas al accionado vencido. Por último, reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.- II.- Preliminarmente es dable recordar que los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos los planteamientos, ni evaluar la totalidad de los elementos probatorios agregados al expediente sino que sólo deben hacer mérito de aquéllos que crean conducentes y de las articulaciones que juzguen valederas para la resolución de la litis. (C.S.J.N. Fallos 258: 304; 262:222; 272: 225; 278:271 y 291: 390 y otros más).- Asimismo, corresponde destacar que en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado.- Por último, incumbe recordar que de acuerdo a lo establecido por el artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación la responsabilidad se rige por la ley vigente al momento del hecho. Ello así toda vez que es en ese instante en que nace la obligación de resarcir, al reunirse los requisitos y presupuestos de hecho que la configuran (Sumario n° 25214 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil).- III.- AGRAVIOS DE LA PARTE DEMANDADA: Aduce que resulta inadmisibles desde todo punto de vista jurídico que la sentencia recurrida funde su dictamen del procedimiento de consignación, cuando la actora no cumplió con los requisitos exigidos para su procedencia.- Luego de ello, analiza las exigencias que le imponía la legislación vigente a los accionantes para concluir finalmente que la acción pretendida resulta inviable.- Añade que no puede aceptarse los términos en que quedó configurada la mora del acreedor en la sentencia recurrida, pues nadie puede caer en mora cuando esta intimando al pago.- Por último, se alza por considerar desacertada la tesitura adoptada por el anterior magistrado al establecer que no correspondía el pago de los intereses a los alquileres adeudados.- IV.- SOLUCIÓN: Es dable recordar que la formulación de simples apreciaciones personales sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista, omitiendo concretar punto por punto los errores u omisiones en los que habría incurrido el ?a-quo? respecto de la apreciación y valoración de los elementos de convicción a los que arriba en la aplicación del derecho, no constituye fundamento suficiente para la expresión de agravios. En ese sentido, debo adelantar que los agravios de la recurrente no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo de primera instancia. En efecto, la queja esgrimida por la parte demandada no constituye una expresión de agravios en los términos de los artículos 265 y 266 del CPCC, resultando solamente un mero desacuerdo con lo decidido por el Sr. Magistrado de grado.- Reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que los recursos de apelación deben contener la impugnación concreta del pensamiento del juez, el examen crítico de sus proposiciones y las razones expresas y fundadas - no el simple desacuerdo subjetivo o la diversidad de opinión -, por las que el recurrente considera errónea la decisión, equivocados sus fundamentos, o inaplicables las disposiciones jurídicas mencionadas por el sentenciante. Para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patenten y analicen las consideraciones de la sentencia apelada. Por cierto, ello no significa ingresar en un ámbito de pétreo conceptualización, ni de rigidez insalvable. En el fecundo cauce de la razonabilidad y sin caer en un desvanecedor ritualismo de exigencias, deben indicarse los equívocos que se estimen

configurados según el análisis - que debe hacerse - de la sentencia apelada. (CNCiv., Sala H, ?Unger, Graciela Patricia c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ daños y perjuicios? -R. 440.642 - J. 1 - 30/06/06). Se ha decidido jurisprudencialmente que deben precisarse parte por parte los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones, no reuniendo las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (La Ley, tomo 134, página 1045; La Ley, tomo 137, página 456; El Derecho, tomo 30, página 119; Jurisprudencia Argentina, tomo 1970-V, página 489). También se ha juzgado que la simple disconformidad o disenso con lo expuesto por el a quo sin fundamentar la oposición o sin dar las bases jurídicas, no importa ?crítica concreta y razonada? (conf. La Ley, tomo 134, página 1086). La Jurisprudencia ha resuelto que ?únicamente es fundado un recurso, cuando en razón de su contenido sustancial resulta apropiado para la obtención de una resolución que reforme, modifique, amplíe o anule el procedimiento impugnado. Caso contrario, debe declararse desierto el recurso (CNCivil, Sala B, 15-2-84, L.L., 1984-D686,,37.773-S).- Sin perjuicio de lo antedicho, corresponde por imperativo legal, establecer los puntos de la sentencia que no ?han sido eficazmente rebatidos? (Art. 266 2º párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).- Así, cabe mencionar que no se ha efectuado una refutación concreta de ninguno de los fundamentos utilizados por el Sr. Juez ?a-quo? para afirmar que el demandado no tenía ningún motivo legítimo para negarse a otorgar a las actoras recibos cancelatorios como asimismo que fue la propia conducta del acreedor -que interrumpió abruptamente la forma en que se venía haciendo el pago de las cuotas e inició una fijación de valor locativo - un factor impeditivo de la mora de las locatarias y configurativo de la suya, traduciéndose con ello su proceder su mala fe contractual.- En consecuencia de lo expuesto y no constituyendo una expresión de agravios ni en su expresión técnica ni en los términos de los artículos 265 y 266 del CPCC la presentación de fs. 281/283, propongo se desestime tal planteo declarándose desierto el recurso.- Por todo lo expuesto, voto para que: 1) Se confirme la sentencia de grado en todo lo que decide y fuera motivo de apelación y agravio.- 2) Se impongan las costas de esta alzada a la parte vencida (art. 68 C.P.C.C.N.).- 3) Se conozca sobre los recursos interpuestos contra la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes y determinen los correspondientes a esta instancia.- 4) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- Los señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Ana María Brilla de Serrat, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. ANA MARIA BRILLA DE SERRAT- OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ - PATRICIA BARBIERI. Buenos Aires, de abril de 2017. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia de grado en todo lo que decide y fuera motivo de apelación y agravio; 2) Imponer las costas de esta alzada a la parte vencida. Conociendo los recursos interpuestos contra la regulación de honorarios de fs. 267 vta., teniendo en cuenta la naturaleza, importancia y extensión de los trabajos realizados en autos; las etapas cumplidas; los montos consignados y lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 9, 10, 26, 37 y 38 del arancel y ley modificatoria 24.432, se confirman, por haber sido apelados sólo por altos, los regulados a la Dra. Natalia E. Coria Marcinkowski, letrada patrocinante de la parte demandada; y, por ser ajustados a derecho, los correspondientes al Dr. Juan Bautista Torres López, letrado patrocinante de la actora y apoderado suyo a partir de fs. 85; al Dr. Juan Bautista Torres López (h), letrado patrocinante de la demandada en la audiencia de fs. 180, y a la mediadora Dra. María Gabriela Moreno (conf. art. 2º, inciso d) del Anexo III del Decreto 1467/11, modificado por Decreto 2536/15, y valor de la unidad retributiva del SINEP vigente a la fecha de la regulación). Por su actuación ante esta alzada, se fija la retribución de la Dra. Natalia E. Coria Marcinkowski en pesos un mil quinientos (\$ 1.500), y la de los Dres. Juan Bautista Torres López y Juan Bautista Torres López (h), en pesos tres mil (\$ 3.000), en conjunto (art. 14, ley de arancel 21.839). Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Ana María Brilla de Serrat Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri

Original:

<http://eolgestion.errepar.com/sitios/Contenidos/Originales/Originales%20Erreius/Jurisprudencia/TC/Rutina/2017/06.%20Junio/22/BARACCHINI.pdf> 016864E