

Juicio De Desalojo Robo Del Contrato Original

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo. Robo del contrato original En el marco de un juicio de desalojo, se confirma, la sentencia que hizo lugar a la demanda y condenó a los demandados a desalojar el inmueble objeto de litigio. //nos Aires, Capital de la República Argentina, a los 01 días del mes de Marzo de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?B?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?Cabrera, Miguel Ángel y otros c/ Leguizamón, Gerardo y otro s/ desalojo? respecto de la sentencia de fs. 259/262, 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 Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - MAURICIO LUIS MIZRAHI -. A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I. La sentencia de fs. 259/262 resolvió: hacer lugar a la demanda y -en consecuencia- condeno a Gerardo Leguizamón y a eventuales subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble sito en la calle O'Brien 1231/33, unidad funcional n°1 (sótano y planta baja), de la C.A.B.A., en un plazo de diez días de encontrarse firme la presente, bajo apercibimiento (en caso de desobediencia) de hacer cumplir esta sentencia con el auxilio de la fuerza pública, con costas. II. Contra dicho pronunciamiento apela la parte demandada, fundando su recurso a fs. 301/303. El recurrente afirma que se encuentra disconforme con la totalidad de la sentencia, ya que el juez de la instancia de grado sólo tomó en consideración una parte de los hechos, y no la totalidad de estos, como ser que se hizo uso de la opción que le da la cláusula vigésima tercera del contrato de alquiler. Sostiene que los actores fueron encontrados in fraganti, irrumpiendo en el local, a la fuerza y sustrayendo del mismo toda la documentación importante, como lo es el contrato de locación original firmado cuyo vencimiento era en el 2013. En consecuencia, solicita se revoque el pronunciamiento de grado, con costas. En subsidio, solicita se le concedan 45 días hábiles para poder desocupar el local y dejarlo en condiciones y que las costas se distribuyan por su orden. III. Dicha pieza fue contestada a fs. 304/307 por la parte actora, quien solicitó la deserción del recurso. IV. Pasaré a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. De modo previo al tratamiento de los agravios, creo necesario recordar que, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, los jueces no estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchietto Arazí, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado, T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611). V. La mera sospecha, el hecho no probado y por lo tanto inexistente, de lo que se vale el apelante para discutir la conclusión de la sentencia que ataca, esto es: el robo del contrato original firmado con sus respectivas cláusulas (v. f. 302) no alcanzan la calidad de crítica concreta y razonada que lleve a su modificación. Por el contrario, al no ser rebatida la misma con prueba fehaciente alguna que avale lo expresado, cobra virtualidad la congruencia de la sentencia (arts. 34, inc. 4 y 680 del CPCCN) y las presunciones en que descansa (art. 163 inc. 5 del CPCCN). Por lo demás, la copia simple sin firmar del contrato de locación -carente de valor jurídico- (v. fs. 57/58 vta.) ni las comunicaciones de fs. 193/196 pueden hacer factible el resultado que el apelante ambiciona, no pudiéndose revocar una sentencia con sólidas bases jurídicas. Máxime cuando la alegada cláusula -tal como fuera expresado en el pronunciamiento de grado a fs. 261 vta./262- en la que el quejoso hace hincapié a lo largo de todo el proceso (v. f. 58 vta. cl. vigésima tercera) se encuentra basada en una verbo conjugado en tiempo condicional simple (?podría?), por lo que la misma -en principio- no obligaría a los contratantes (conf. art. 1609 del Cód. Civil). En fin, daría la impresión que el apelante se abstrae de las constancias de autos, e insiste sin tregua en reiterativos planteos que no cumplen con las exigencias rituales; ni -menos aun- echan por tierra las bases del fallo recurrido. Así es que, no obstante la claridad del precepto contenido en el art. 265 del CPCCN, el recurrente no cesa en sus intentos de convertir a la Alzada en una nueva instancia de debate y prueba, sin asumir que tal oportunidad a precluido. La expresión de agravios debe ser un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida, con el fin de obtener su revocación o modificación parcial por el Tribunal de Apelación. En esta orientación, la citada norma del ordenamiento ritual ha recibido la paciente y fecunda jurisprudencia de nuestros tribunales, los que realizaron una eficiente aplicación de la preceptiva legal en cuanto ordena que el memorial de agravios ?deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas?. Ello hace que el contenido de la impugnación se deba relacionar con la carga que incumbe

al apelante de motivar y fundar su queja como acto posterior a la concesión del recurso (vid. Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado, T. 1, págs. 939 y ss.). En resumidas cuentas, la expresión de agravios debe ser una crítica, esto es un juicio impugnativo; concreta, esto es precisa y determinada; y razonada, vale decir, expresar los fundamentos que sustentan los agravios; lo cual exige ineludiblemente precisar punto por punto los errores y omisiones -tanto fácticos como jurídicos- que se atribuyen al fallo en crisis. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha resuelto que corresponde declarar desierto el recurso ordinario de apelación si el escrito de expresión de agravios no formula una crítica concreta y razonada de los fundamentos desarrollados por el sentenciante de la anterior instancia, desde que las razones expuestas en el memorial respectivo deben ser suficientes para refutar los argumentos de hecho y de derecho dados para arribar a la decisión impugnada; no bastando en consecuencia escuetos argumentos que no constituyen más que una mera discrepancia con el criterio sostenido en el fallo recurrido y que distan de contener una crítica concreta y razonada de los argumentos que sostienen a aquél (?Fallos?, 323:2131). En el caso, el apelante no cumplió las pautas esenciales a que se refieren la doctrina y la jurisprudencia citadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el art. 266 del CPCCN y declarar la deserción del recurso. Por otra parte, en cuanto al pedido formulado por la demandada al punto ?IV? de f. 303, en el cual se solicita se considere la posibilidad de otorgarle cuarenta y cinco días hábiles para desocupar el local, es dable destacar que más allá de la improcedencia de su pedido (art. 277 del CPCCN), tratándose de un desalojo que data del año 2012, no corresponde exaudir tal propuesta. VI. Por lo hasta aquí expuesto propongo al Acuerdo confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la demandada, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCCN). Así lo voto. Los Dres. Parrilli y Mizrahi, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - MAURICIO LUIS MIZRAHI - Buenos Aires, Marzo 01 de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de primera instancia en todo cuanto fuera materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la demandada vencida. Regístrese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN). Fecho, devuélvase. 017227E