

Desalojo Vencimiento Del Contrato

JURISPRUDENCIA

DESALOJO. Vencimiento del contrato

Buenos Aires, 10

Febrero de 2016 Y VISTOS; Y CONSIDERANDO: Las presentes actuaciones se remiten a este Tribunal a los efectos de conocer acerca del recurso de apelación interpuesto a fs. 168 por la demandada, contra la resolución de fs. 164/166, concedido a fs. 169. Presenta memorial a fs. 170/176 vta., que fue contestado a fs. 178.- El decisorio apelado rechaza la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada a fs. 149 pto V, con costas a la perdedora. Desestima el planteo de inconstitucionalidad formulado a fs. 142 pto II. Finalmente, dispone que una vez acreditado el embargo que se decretó como caución real, se libre mandamiento de lanzamiento contra María del Carmen Rivera, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la calle Esparza 30, piso 2, dpto 7 de esta Ciudad. A fs. 183/183 vta. dictamina el Sr. Fiscal de Cámara, en el sentido de que se conforme la sentencia recurrida.- Preliminarmente el planteo de inconstitucionalidad de la norma, constituye un acto de suma gravedad, que debe ser considerado como última ratio del orden jurídico. Para su procedencia, el planteo debe contener un sólido desarrollo argumental y contar con fundamentos suficientes para demostrar de qué manera la norma impugnada contraría los derechos y garantías amparados por nuestra Constitución Nacional (CSJN, Fallos 303:977), por cuanto la declaración de inconstitucionalidad de una ley se rige por un principio hermenéutico de carácter restrictivo reiteradamente puesto de resalto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en tanto es un acto de suma gravedad que debe ser considerado como ultima ratio del orden jurídico (CSJN, Fallos 302:457, entre otros). La declaración requiere no sólo la aserción que la norma impugnada causa agravio, sino también la expresa demostración de tal agravio, que sirva de fundamento a la impugnación en el caso concreto (Conf. C.S. 9-4-81, Aranda de Casanova A. y ot. c/Herminda B; ídem 30-4-81, Falcón J. I. c/Gobierno Nacional) Por eso se dice que en la pretensión de inconstitucionalidad el juez está habilitado tanto para pronunciarse sobre el alcance de las normas constitucionales pertinentes, cuando para valorar los hechos y las pruebas invocadas en apoyo de la infracción (Conf. Palacio L.E., Derecho Procesal Civil?, t. V, Actos Procesales, pág. 20. ap. C? in fine) Cabe recordar aquí que las consideraciones genéricas o la sola enunciación de los derechos afectados, ante la gravedad del acto que se pretende, no resultan conducentes para su obtención. Por ello la viabilidad de tal recurso debe ser cuidadosamente analizada, cuando un precepto frustra o desvirtúa los propósitos de la ley en que se encuentra inserto. Para declarar la inconstitucionalidad de una norma es necesario: 1) que la inconstitucionalidad sea palmaria 2) que la aplicación de aquella norma viole alguno de los derechos humanos reconocidos por la Constitución Nacional; 3) que no exista otra vía para preservar el derecho fundamental en tiempo oportuno, que evite el daño grave e irreparable 4) que no esté controvertida la situación de hecho y 5) que se permita a la parte afectada por la inconstitucionalidad el ejercicio del derecho de defensa en juicio. Así se podrá establecer si las disposiciones impugnadas son manifiestamente violatorias de las garantías constitucionales, al momento de dictar la sentencia (C1° CCCórdoba, diciembre 4-997 Unión del Personal Sup. de la Adm. Pública Provincial c/PCia de Córdoba; LLC, 1998-291) En la especie cabe señalar que las consideraciones genéricas o la sola enunciación de los derechos afectados por el presentante de fs. 170/176 vta., no resultan conducentes para su obtención, por cuando no avalan el pretendido perjuicio o menoscabo cierto y actual que supuestamente sufre.- Sostenemos que el art. 684 bis del Código Procesal no agravia el orden constitucional, lo que hemos sostenido en casos análogos (Expte n° 71911/2002, in re: Parisi Nélide Agustina c/Tomasone Karina Noemí y otros s/desalojo por falta de pago?, del 30 de mayo de 2003; íd. Expte n° 109664/2002, in re: Río María Elena c/Bertone Héctor y otro s/desalojo por falta de pago?, del 23/12/04), en función de la ausencia de prueba que avale el pretendido perjuicio o menoscabo cierto y actual que el interesado invoca. Acerca de la desocupación del inmueble de la calle Esparza 30 referido, es preciso indicar que el nuevo art. 684 bis introducido por la ley 25.488 ha extendido para los juicios de desalojo tramitados por las causales de vencimiento de término contractual y de falta de pago la facultad de requerir la entrega anticipada del bien objeto de dicha litis que contempla el art. 680 bis para los fundados en la causal de intrusión (Conf. esta Sala en expte n° 6441/2006 caratulado Isla Casares María Alejandra c/Copa Aída Felipa s/Art. 250 C.P.C.- Incidente Civil?, del 17/11/2006) Se prevé que la caución debe ser real y para el supuesto de que el actor ocultase hechos o documentos que prueben la relación locativa o el pago de los alquileres, se contempla imponerle una multa de hasta \$ 20.000, que será a favor de la contraparte. Debemos puntualizar entonces, que la desocupación inmediata prevista por el art. 684 bis del Código Procesal, no funciona automáticamente por el mero pedido que efectue la actora.- Por el contrario, para la procedencia de la desocupación inmediata de un inmueble en los términos del art. 684 bis debe acreditarse la verosimilitud del derecho - que consiste en demostrar el carácter de locador o sublocador- y que se ha configurado una de las dos causales previstas para la norma, a las que ya hicimos mención precedentemente. (conf. esta Sala en Expte n° 53.956/2006 - Parisi Silvia Beatriz c/Carrizo José Isidro y otros s/Desalojo por vencimiento de

contrato? - Juzgado n° 90, del 11/12/2006, entre muchos otros precedentes.-) Por ello, consideramos que toda vez que en el presente la causal invocada es la de vencimiento de contrato y que la relación locativa es reconocida por la demandada, sin que haya probado de modo fehaciente sus dichos respecto de la existencia de un supuesto contrato verbal que según afirma mantendría la vigencia de tal relación, considerando además que no adjuntó ningún recibo que acredite el pago de los alquileres que dice haber efectuado desde Octubre de 2014 a la fecha, entendemos que se encuentran reunidos los requisitos mínimos exigidos por la normativa para disponer el lanzamiento en cuestión. Por otra parte, la accionada encuentra garantía para su hipotético perjuicio en la caución real dispuesta por el Sr. Juez ?a quo? a fs. 166 vta., encontrándose a resguardo su derecho. De modo que la demandada, no acreditó ni la vigencia del contrato ni el pago de los cánones correspondientes a la mentada locación.- En el mismo sentido, obsérvese que la demandada ha ejercido su derecho de defensa en la oportunidad de contestar la demanda, por lo cual que no se advierte ninguna afectación a las garantías constitucionales del debido proceso y de la legítima defensa. Resulta relevante destacar que el art. 684 bis del Código Procesal, en el intento de simplificar y agilizar el trámite de los juicios de desalojo en el que el legislador ha buscado equilibrar el derecho de ambas partes, establece que ?...para el caso que ocultase hechos o documentos, se prevé una fuerte multa a favor de la contraparte?, con lo cual no se advierte que exista violación al necesario equilibrio y a la igualdad que debe regir en el proceso.- De tal forma y en la medida de que la inconstitucionalidad del art. 684 bis del Código Procesal, en el caso, se sustenta en razones de índole general, mediante perjuicios meramente conjeturales, los agravios vertidos no habrán de ser aceptados. - Por lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución de fs. 164/6, en todo cuanto decide y ha sido materia recursiva. Con costas de Alzada a la demandada vencida (conf. art. 68; 69 y 161 inc. 3 del Código Procesal).- Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Art. 4 de la Acordada n° 15/13 de la C.S.J.N. e Inc. 2 de la Acordada 24/13 de la C.S.J.N) y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de trámite, sirviendo la presente de atenta nota de remisión. Con antelación: a los fines de la notificación de la presente, dése vista al Sr. Fiscal de Cámara.- Fecha de firma: 10/02/2016 Firmado por: MARTA DEL R MATTERA, JUEZ DE CAMARA Firmado por: BEATRIZ ALICIA VERON, JUEZ DE CAMARA Firmado por: ZULEMA DELIA WILDE, JUEZ DE CAMARA 029980E