

## Proceso De Desalojo Falta De Pago

### JURISPRUDENCIA

### Proceso de desalojo. Falta de pago

### Se confirma la sentencia

que hizo lugar a la demanda promovida y condenó a los demandados y demás subinquilinos y/u ocupantes a desalojar en el plazo de 10 días el inmueble objeto de litigio, bajo apercibimiento de lanzamiento pues incumbía a la demandada aportar elementos de convicción que acreditaran su derecho a permanecer en el inmueble y así repeler la acción incoada, lo que no ha ocurrido a la luz de las constancias de autos. Buenos Aires, 23 de febrero de 2018. Y VISTOS: CONSIDERANDO: I.- La sentencia de fs. 47/48 hace lugar a la demanda promovida por Teresa Paulina Carchena y condena a Raquel Lilian Contino y a Agustín Alfredo Navarro y demás subinquilinos y/u ocupantes a desalojar en el plazo de 10 días el inmueble sito en la calle Solís ?, piso ?, depto. ???, de esta ciudad, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas. El fallo es apelado por la codemandada Contino que formula sus agravios a fs. 68/72, los que fueron contestados a fs. 74/75. II.-Liminarmente se impone recordar que el Tribunal no se encuentra obligado a seguir a las partes en todos sus argumentos sino sólo en aquéllos que considera conducentes al esclarecimiento del litigio. Es decir que no tiene el deber de tratar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que estime que poseen relevancia para sustentar la decisión (Fallos: 258:304; 262:222; 310:267, entre otros). Por lo tanto, solo abordaremos aquéllas que se estime que poseen relevancia para sustentar la decisión (Fallos: 258:304; 262:222; 310:267, entre otros). III.- Aclarado el punto no es ocioso señalar que el embate contra la sentencia de Primera Instancia llevado a cabo por medio del memorial -o expresión de agravios, en su caso- debe ser concreto, preciso y claro; en una palabra, suficiente, para señalar y demostrar en cual punto del desarrollo argumental mismo se ha incurrido en una errata a sus referencias fácticas o en su interpretación jurídica, que llevara al desacierto ulterior concretado en la sentencia (Cám. Nac. Com., Sala D, 24/4/84, L.L. 1.985, v. A, p. 309; esta Sala, Causa n° 31.349, R.S.52/94). Es que la función de la Cámara es revisora, pues no se trata de un nuevo juicio, y aquélla encuentra su límite en la existencia y extensión de los agravios, que deben constituir la crítica concreta y razonada de los fundamentos, los errores u omisiones del fallo atacado. La insuficiencia de la queja conlleva a la deserción del recurso, y si bien la corriente general de la jurisprudencia es que basta un mínimo de crítica, ello no significa que pueda el órgano jurisdiccional sustituir o subsidiar la actividad propia del recurrente (arts. 260, 261, 34, inc. 5°, pto. c), del Cód. Procesal; Causa n° 32.277, R.S. 228/94).- En el caso, pese al esfuerzo argumental, se advierte que el escrito de fs. 68/72 en modo alguno llega a satisfacer los recaudos técnicos enunciados; ni aun aplicando un criterio de suma elasticidad, en resguardo a ultranza del derecho de defensa de las partes (arts. 18 Const. Nac.) sortea el umbral de técnica recursiva que posibilita la apertura de la segunda instancia.- No obstante ello, a fin de brindar una respuesta desligada de aspectos rituales, y priorizando el derecho de defensa de raigambre constitucional, que debe ser apreciado con criterio amplio, se pasará a su tratamiento. IV.- Sabido es que el proceso de desalojo, por medio del cual se persigue la desocupación de un bien inmueble, tiene por objeto recuperar la tenencia de éste y con ella, el uso y goce por parte de quien alega un derecho sobre él y contra quien detente la tenencia (CNCiv., Sala C, R.532.020, del 9/6/2009; id.id., R.551.618, del 8/4/2010, entre otros). En el caso de autos, la demanda de desalojo se fundó en la causal de falta de pago de los alquileres convenidos. Y dado la forma en que quedó trabada la litis, habiéndose declarado la rebeldía de los coaccionados, a lo que se suma la declaración de puro derecho, tenemos que a través de las presunciones que nacen del art. 356 inc. 1 y del art. 60 del CPCyC, es posible tener por cierta la existencia de la relación jurídica que uniera a las partes a tenor del contrato de alquiler que en copia obra a fs. 8/9 y cuya autenticidad no fue cuestionada. Justificada la existencia de ese vínculo contractual, y no negada la falta de pago invocada en la demanda, la Sala no puede menos que coincidir con el criterio seguido por el magistrado, al hacer lugar a la demanda de desalojo por la causal invocada, ya que incumbía a la demandada aportar elementos de convicción que acreditaran su derecho a permanecer en el inmueble y así repeler la acción incoada, lo que no ha ocurrido a la luz de las constancias de autos. En este sentido, merece recordarse que con arreglo a reiterada jurisprudencia de la Corte, la omisión total de contestación de la demanda constituye presunción favorable de los hechos de la actora, que puede ser desvirtuada por prueba en contrario (C. S. N., ?Fallos?, 152-195: 155-39; 158- 144; 181-245). En consecuencia, si no existe tal prueba en contrario, como acontece en la especie, la demanda debe prosperar si de sus hechos surge la causal de restitución que se invoca. Por otra parte, no menos trascendente, resulta el hecho de que la propia recurrente ha reconocido que ha incumplido con el pago del alquiler, ya que a fs. 63 párrafo quinto manifestó que se le hizo imposible el pago del alquiler mensual, lo que sella la suerte adversa del recurso sub-examen. V.- Sin perjuicio de ello, y además de poner de manifiesto que los restantes argumentos que pretenden introducirse con el memorial no fueron expuestos en la instancia de grado, lo que impide su tratamiento en la alzada en virtud del límite que a ésta le impone el art. 277 del Cód. Procesal, resulta ineludible destacar que en este tipo de proceso no es admisible la discusión de otras cuestiones, que

desbordan su escueto marco cognoscitivo, por lo que, en su caso, habrá que recurrir a las vías procesales adecuadas. Y aún cuando no se desconoce que el acceso a la vivienda digna viene mencionado por el art. 14 bis de la Constitución Nacional, norma que debe conectarse con la regla del art. 75 inc. 23 en lo referente a las medidas de acción positiva que garanticen su pleno goce y ejercicio a las personas allí mencionadas (entre ellos los menores de edad), lo cierto es que tampoco puede perderse de vista que la parte actora que reclama el desahucio no resulta garante ni responsable de la situación habitacional de los locatarios, ya que no responde a la equidad concebir que los propietarios de los inmuebles ocupados, o cualquiera que posea un interés legítimo para reclamar el desalojo, tengan el deber de proporcionarles a los inquilinos la protección y el amparo que, en su caso, incumbe prestar al Estado. (Véase en similar sentido CNCiv. Sala B, ?Tabaro, Nelly Ana C/ Alderete, Francisco Antonio y otro s/ desalojo por vencimiento de contrato? del 15-02-12; íd. Cám.Apel.Civ. y Com.de Morón, Sala Segunda en causa nro. 36.894, R.S. 263/14.- C. S. M., C. O. E. y C. J. C. c/ R. R. O. y otros s/ desalojo? del 26- nov-2015). Cabe agregar, que en el caso, aún no se ha dictado el desahucio. VI.- Por todo ello, SE RESUELVE: confirmar la sentencia de fs. 47/48. Con costas de Alzada a la apelante vencida (art.69, C.Proc.). Notifíquese en los términos previstos por la Acordada 38/13 de la CSJN. Oportunamente, devuélvase.-

OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE JOSÉ BENITO FAJRE GABRIELA ALEJANDRA ITURBIDE  
025245E