

Desalojo Expresion De Agravios Artículo 265 Del Cpccn

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Expresión de agravios. Artículo 265 del CPCCN

Se

confirma la sentencia que resolvió admitir la demanda y condenó al demandado, subinquilinos y/o ocupantes a desalojar el inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 25 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, 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: ?Delgado, Mirta Beatriz c/ Gallo, Federico Francisco y otro s/ desalojo? respecto de la sentencia de fs. 65/66, 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 - OMAR DIAZ SOLIMINE - ROBERTO PARRILLI A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia de fs. 65/66 resolvió admitir la demanda promovida por Mirta Beatriz Delgado. En consecuencia condenó a Federico Francisco Gallo, subinquilinos y/o ocupantes a desalojar el inmueble ubicado en la calle Cochabamba ... de esta Ciudad, en el plazo de diez días bajo apercibimiento de efectuarlo por medio de la fuerza pública. Las costas fueron impuestas al demandado. II.- Contra el mentado pronunciamiento apeló únicamente la parte demandada (v. f. 366), fundando su recurso a fs. 364/374. Se agravia el actor en virtud de que -en su opinión- ?la sentencia no toma en cuenta lo expresado en el conteste de demanda en relación a que existió un acuerdo verbal de renovar el contrato de locación respecto al inmueble objeto de la locación y con respecto a la mención de que se había acordado celebrar un contrato de locación.? (ver f. 81 vta.). III.- La mencionada presentación no fue contestada. IV.- Sabido es que la expresión de agravios -o memorial en los recursos concedidos en relación (conf. art. 246, párr. 1° del Código Procesal)- es el acto procesal mediante el cual la parte recurrente fundamenta la apelación, refutando total o parcialmente las conclusiones establecidas en la sentencia, respecto a la apreciación de los hechos y valoración de las pruebas, o a la aplicación de las normas jurídicas (conf. Palacio, ?Derecho Procesal Civil?, t. V, pág. 266, N° 599). Constituye 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 (conf. Fenochietto - Arazi, ?Código Procesal Comentado?, t. I, pág. 939), en el que el apelante debe examinar los fundamentos de la sentencia y concretar los errores que a su juicio ella contiene, de los cuales derivan los agravios que reclama (conf. Alsina, ?Derecho Procesal?, t. IV, pág. 389). En tal sentido, el art. 265 del Código Procesal impone al apelante el deber de efectuar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que serían a su criterio equivocadas, a cuyo fin es necesario que las razones por las cuales se pretender obtener la revisión de la providencia apelada se expresen al fundar el recurso, indicando detalladamente los errores, omisiones y demás deficiencias que el recurrente pudiera reprochar al pronunciamiento recurrido, y la refutación de las conclusiones de hecho y de derecho en que fundó el juez su decisión (esta Sala, R. 336.751 del 29/11/01; R. 339.296 del 12/2/02, R. 470.156, del 22/11/06, entre otros). Recuérdese que 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 este sentido, 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 juez 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 (CSJN, ?Fallos?, 323:2131). Cabe destacar que el escrito del demandado, presentado ante esta Sala, exhibe una pobreza argumental de tal magnitud que, sin mediar vacilación, puede afirmarse que no cumple con la exigencia prevista en el art. 265 del ritual. Se ha puesto de relieve de modo coincidente que si el agravio constituye una reproducción casi literal de una anterior presentación no constituye la crítica requerida por el artículo 265 del Código Procesal (cf. Morello, ?Códigos Procesales...?, T III, p. 357, año 1988 y jurisprudencia allí citada). A la luz de lo expuesto, toda vez que de la simple lectura de los fundamentos vertidos por los demandados en el escrito de f. 61 vta., surge claramente que se ha limitado a reiterar un argumento esgrimido al contestar la

demanda a f. 25 (ver específicamente ap. IV). En particular, la existencia de promesas por parte de la locadora de renovar el contrato. Esas circunstancias, así como la alegada existencia de un acuerdo verbal, se configuran como meras aseveraciones del recurrente y no encuentran más sustento que su afirmación, sin que estén probadas en las presentes actuaciones (art. 377 del Código Procesal). Solo a mayor abundamiento se recuerda que el art. 1218 del CCyCN establece que "si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente". Además también prescribe que la recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto precedentemente. Por su lado, el art. 1188 del CCyCN exige expresamente para las locaciones de inmuebles, la forma escrita en su celebración, prórroga y modificaciones. En este contexto, resulta entonces evidente que la fundamentación del recurso en modo alguno alcanza siquiera a rozar los sólidos argumentos de la sentencia atacada, y por lo tanto deviene en una mera expresión de intenciones defensivas. Recuérdese, que "criticar" concreta y razonadamente (art. 265 del CPCCN) difiere sustancialmente a "disentir", circunstancia que acontece en la especie. Por todo ello, no habiendo los apelantes cumplido con la carga procesal impuesta por la ley ritual (conf. art. 265 del Código Procesal), tal cual fuere su conducta procesal (art. 163, inc. 5 del Código Procesal) de fs. 60/61, deberá declararse desierto el recurso de apelación interpuesto y -en consecuencia- confirmarse la resolución recurrida (arts. 265 y 266 del Código Procesal). V.- En virtud de todo lo anterior, propongo al Acuerdo la confirmación de la sentencia atacada. Las costas de Alzada se imponen a la apelante vencida por no encontrar mérito para apartarme de la aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCCN). Así lo voto. - Los Dres. Diaz Solimine y Parrilli 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 - OMAR DIAZ SOLIMINE - ROBERTO PARRILLI Es fiel del Acuerdo. Buenos Aires, septiembre de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se RESUELVE: confirmar la sentencia atacada. Las costas de Alzada se imponen a la apelante vencida por no encontrar mérito para apartarme de la aplicación del principio objetivo de la derrota. Regístrese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN). Fecho, devuélvase. CLAUDIO RAMOS FEIJOO OMAR DIAZ SOLIMINE ROBERTO PARRILLI 044421E