



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

Expte. n° 5.782/2.017/1. Juz. 63.-

“R P S C/G A F Y OTRO S/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE
CONTRATO”.-

Buenos Aires, junio 19 de
2.018.

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

Contra la sentencia de a fs. 56/57, mediante la cual el juez de la anterior instancia hizo lugar a la demanda incoada por Pedro Salvador Redondo y condenó a Ariel Fernando Galeano y eventuales subinquilinos y ocupantes a desalojar el inmueble ubicado en la calle Rivadavia 2928 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del plazo de diez días de haber adquirido firmeza la sentencia, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento, alza su queja el demandado en el escrito de fs. 60/61, cuyo traslado conferido a fs. 61vta., fuera contestado a fs. 62/63.

A criterio del Tribunal, el escrito presentado no reúne los recaudos exigidos por el art. 265 del Código Procesal.

En efecto, reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que el memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo. Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica (conf. Fassi y Yáñez, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado”, 3a.ed.,



tº 2 pág. 483 nº 15; Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, tº.V, pág. 267; Fassi Santiago C. “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado”, tº. I, pág. 473/474, comen. art. 265; Fenochietto - Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado”; tº. 1, pág. 836/837; Falcón - Colerio, “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”, tº VIII, pág. 239/240; C.N.Civil. esta Sala, c. 134.750 del 17/9/93, c.162.820 del 3/4/95, c. 202.825 del 13/11/96, c. 542.406 del 2/11/09, c.542.765 del 5/11/09, c. 541.477 del 17/11/09, c. 544.914 del 3/12/09 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros).

De la misma manera, es principio aceptado que no se cumple con la carga del recordado art. 265 cuando el apelante se limita a reiterar los mismos argumentos ya expresados al articular las cuestiones o defensas resueltas en la resolución que pretende atacar, toda vez que ellos ya han sido evaluados y desechados por el juez de la causa (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág.481 nº 5; C.N.Civil., Sala “B” en E.D.87-392; Sala “C” en E.D.86-432; esta Sala, c. 135.023 del 16/11/93, c. 177.620 del 26/10/95, c. 542.406 del 2/11/09, c.542.765 del 5/11/09, c. 541.477 del 17/11/09 y, c. 544.914 del 3/12/09, entre muchas otras), o cuando se plantean cuestiones que nada tienen que ver con la materia debatida (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág. 483, nº 16 y fallos citados en nota 19; C.N.Civil, esta Sala, c. 160.973 del 8/2/95, 166.199 del 7/4/95, 562.110 del 23/9/10 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros).

En este sentido, la crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, y lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Queda claro así, que debe tratarse de un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado”;





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

t° 2, pág. 98), pues la argumentación no puede transitar los carriles del mero inconformismo (conf. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Anotado”, t° II, pág. 74).

La queja vertida por el recurrente, incumple la señalada carga a poco que se advierta que las manifestaciones por el vertidas sólo importan disentir con la fundada solución adoptada por el Sr. juez de grado, pero sin formular crítica alguna al argumento que la sustenta.

Repárese que el actual art. 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación, como el anterior art. 1° de la ley 23.091, dispone que tanto los contratos, como sus modificaciones o prórrogas, deberán formalizarse por escrito (conf. Lorenzetti Ricardo Luis, “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, t° VI , pág. 647, comen. art. 1218; Rivera – Medina, “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, t° III, pág. 991/991 vta., pág. 929/930, comen. art. 1188).

La prueba que acredite tal contrato se encuentra, sin duda, en cabeza de quien alega su existencia (art. 377 del Código Procesal; C.N.Civil, esta Sala, c. 120.628 del 24/12/92, c. 137.037 del 21/10/93, c. 145.881/146.000 del 29/6/94, c. 483.825 del 06/07 y c. 40.997/2.014 del 4/08/15, entre muchos otros), mientras que la circunstancia de no haberse acudido a la forma escrita para la prórroga, siendo que el contrato originario así había sido formulado, constituye una presunción adversa a quien lo invoca (conf. Salgado, “Locación, comodato y desalojo”, 2a.ed., pág. 159 y fallos citados en notas 3 y 4).

Es que, sea que se considere que la ausencia de prórroga formulada por escrito convierte al inquilino que continúa en la tenencia del inmueble como ocupante indebido, a quien, como tal, se lo puede desalojar en cualquier momento (conf. Maiorano Quiroga,



“La prórroga de la locación y el art.1622 del Código Civil”, en L.L.1985-C-1180), o simplemente que el hecho de no haberse convenido prórroga y continuar en la locación no implica tácita reconducción, pudiendo el locador pedir en cualquier tiempo la devolución del bien (conf. Pita, Enrique Máximo, “Continuación y prórroga de la locación”, en E.D.125-797), en cualquiera de ambas hipótesis el derecho de la actora de obtener la restitución de la unidad arrendada aparece incuestionable (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 72.659 del 30/9/90, c. 120.628 del 24/12/92, c. 137.037 del 21/10/93, c. 145.881/146.000 del 29/6/94, c. 483.825 del 06/07 y c. 40.997/2.014 del 4/08/15, entre muchos), pues se trata sólo de la continuación de la locación concluida (conf. Lorenzetti Ricardo Luis “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, op. y loc. cit., pág. 547/549, comen. art. 1188; Rivera – Medina., op. y loc. cit., pág. 991/992, comen. art. 1218).

En tal inteligencia, es dable destacar que si de las constancias de estos obrados surge que el recurrente no probó la existencia de un título legítimo que justificare su derecho a permanecer en el inmueble a partir de los hechos mencionados en el escrito de inicio y la documentación agregada a fs. 51/54, a partir del día del vencimiento del contrato, la restitución judicial pretendida resultaba admisible.

A ello se suma que si bien el juez de grado no recibió en estos obrados la prueba por él ofrecida, tanto la resolución que declaró la cuestión como de puro derecho (ver fs. 49), como la providencia de “autos para sentencia”, se encontraban firmes y consentidas (ver fs. 55 y siguiente), por no haber interpuesto el aquí recurrente recurso alguno en los términos del art. 242 del Código Procesal.

Desde otro ángulo, cabe destacar que el quejoso tanto al contestar el traslado de la demanda (ver fs. 25/28), como al expresar





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

agravios (ver fs. 60/61 punto II) no invocó razón alguna que permita tener por acreditada la existencia de un título legítimo que justifique su derecho a permanecer en el inmueble en los términos del art. 2285 del Código Civil.

Por tanto, al no realizar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocadas en los términos del citado art. 265 del Código Procesal, corresponde hacer efectivo el apercibimiento estatuido en el art. 266 del mismo ordenamiento legal, con la respectiva imposición de costas a tenor de lo previsto por el art. 68 del Código Procesal.

Por estas consideraciones; SE RESUELVE: Declarar desierto el recurso de apelación deducido a fs. 58 y firme, en consecuencia, la sentencia dictada a fs. 56/57. Con costas de Alzada al apelante vencido (arts. 68 y 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.-

