



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

7899/2016 - MIGUELETES INMOBILIARIA SA c/ DIA ARGENTINA SA Y OTRO s/DESALOJO: OTRAS CAUSALES.

Buenos Aires, de diciembre de 2016.- PS

Y Vistos. Considerando:

I- La sentencia de fojas 173/7 en virtud de la cual se hizo lugar a la demanda interpuesta por Migueletes Inmobiliaria SA por la causal de incumplimiento de contrato, condenando a Día Argentina SA a desalojar el inmueble -motivo del litigio- fue recurrida por la accionada, quien expuso sus quejas a fojas 186/7, las que merecieron respuesta a fojas 190/2.

En el caso que nos ocupa, la actora promueve el desalojo sujeto a tratamiento, en función de los incumplimientos contractuales por parte de Día Argentina SA, en relación con el contrato de locación suscripto entre ambas partes por el cual, se acordó: como destino del predio, la construcción y explotación de un supermercado; un precio por el alquiler; y, el compromiso por parte de la locataria de contratar a su exclusiva costa un seguro en una compañía de primera línea, contra riesgo de incendio y por responsabilidad civil frente a terceros por daños causados por el inmueble y/o actividad y a entregar el certificado pertinente que acredite la inscripción del mismo.

Se acordó además, que quedaría a cargo de la inquilina el pago de los servicios de energía eléctrica, gas, agua caliente, cloaca, teléfono y ABL.

Asimismo, se estipuló expresamente el pacto comisorio para el supuesto de incumplimiento de las obligaciones asumidas.



En este sentido, conforme se desprende del texto de la cláusula 5.6 y 15 del contrato de locación agregado en autos, frente al incumplimiento de la locataria del cualquiera de los compromisos por ella asumidos, la locadora tenía plena facultad para resolver el contrato, la cual finalmente ejerció, con fundamento en la falta de pago de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, del servicio de agua y también, en la falta de acreditación de la vigencia y contratación de los seguros conocidos.

Sobre el particular, reza en lo pertinente la cláusula 5.6 que *“Las partes acuerdan el pacto comisorio para el supuesto de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones con las modalidades asumidas”*, mientras que, la décimo quinta estipula -entre otras cosas- que, *“En caso que la locadora tomara conocimiento de la falta de vigencia del contrato de seguro y/o su cancelación, por cualquier hecho no imputable a ella, podrá dar por rescindido el presente, si ante una formal intimación cursada a Día, éste en el plazo de diez (10) días hábiles no acreditase la vigencia y contratación del seguro, en las condiciones señaladas”*.

Visto así el asunto, y ante la falta de cumplimiento denunciado por la accionante, respecto del pago de los servicios por los períodos mencionados en el escrito de inicio y de la acreditación de la vigencia y contratación del seguro de las condiciones acordadas, sumado a las constancias agregadas en autos que dan cuenta de las intimaciones cursadas a la accionada para que asumiera sus compromisos y también del anoticiamiento de resolución del contrato, (en función de las facultades acordadas por las cláusulas 5.6, párrafo 3 y 4 y 15), además de la carencia de elementos susceptibles de acreditar que la locataria había respetado las pautas contractuales, no cabe más que concluir que la vía de la rescisión se encontraba amparada por los términos del contrato.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Por lo mismo, la decisión de grado es, como dijéramos “supra”, ajustada a derecho y a las constancias de la causa, adelantando en estos términos, la suerte que correrá el primer agravio, vinculado a la supuesta “errónea aplicación” de la normativa derivada de los artículo 7 y 1208 del CC, el cual, dada la forma como el sentenciante resolvió la cuestión, no resiste el menor análisis.

II- En punto al segundo agravio enderezado en contra de la aplicación de las cláusulas 5.6 párrafo 3 y 4 y 15 del contrato de locación, cabe señalar que el mismo no reúne siquiera mínimamente los requisitos exigidos por la norma del artículo 265 del Código Procesal, para considerar que conforma una crítica concreta y razonada del punto del decisorio que pretende impugnar.

Así pues, la expresión de agravios es el acto procesal mediante el cual el 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 la aplicación de las normas jurídicas (Cfr. Palacio, Derecho Procesal, V, p. 266, N°599).

En este sentido, proporciona a la parte ocasión idónea para formular la crítica de la sentencia recurrida autorizando un trabajo de técnica jurídica destinado a demostrar a la Alzada el error del juzgador, sea en la apreciación de los hechos como en la aplicación del derecho que corresponda.

El escrito respectivo debe no sólo señalar qué partes de la sentencia son a juicio del apelante equivocadas, ya sea desde el punto de vista fáctico o jurídico, o de ambos, sino también, y fundamentalmente, criticar los errores en que se hubiere incurrido.

Del tal suerte, “...una auténtica apelación debe hacer notorio el defecto de la sentencia apelada, mostrando desajustes entre el discurso desarrollado y los presupuestos que le sirven de



sustento, en los hechos comprobados de la causa en comparación con el derecho aplicable” (CNciv., Sala B, 2001/11/27, Herter, Adolfo c.Goyeneche, José M., DJ, 2002-1-816).

Al respecto, la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, 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 la apelación. No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso (cfr. CNCiv. Esta Sala 6-3-97 LL 1998-C-534, íd. Sala A 15-2-95 ED 164-600; íd sala I 18-10-95, LL 1996-B-721).

En la especie, no obstante la disconformidad manifestada con relación a la decisión atacada los argumentos expresados carecen de aptitud para sustentar la revocación que se pretende por no rebatirse con contundencia jurídica los fundamentos de la decisión que se cuestiona ni demostrar lo erróneo del pronunciamiento. No se verifica en definitiva el estricto cumplimiento de los extremos señalados, ya que el apelante se limita a calificar el incumplimiento y a quitarle entidad a su magnitud, extremo que está fuera de discusión, ante el hecho fáctico de su propia existencia.

Por esta razón, no cabe más que declarar la deserción del recurso interpuesto oportunamente a fojas 179 (cfr. arts. 265 y 266 del Código Procesal).

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** 1) declarar desierto -parcialmente- el recurso de apelación interpuesto a fojas 179, en los términos del los artículos 265 y 266 del Código Procesal, en punto al agravio tratado en el acápite II. Asimismo, se la confirma





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

en todo lo demás que fuera materia de apelación. Con costas. 2) Conociendo los recursos de apelación interpuestos contra la regulación de honorarios de fs. 177, teniendo en cuenta la naturaleza, importancia y extensión de los trabajos realizados en autos por el Dr. Juan Horacio Igoillo, letrado apoderado de la actora; el monto comprometido, a tenor del precio de la locación denunciado al demandar; las etapas cumplidas y lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 9, 26, 37 y 39 del arancel y ley modificatoria 24.432, se eleva su retribución a pesos cincuenta y cinco mil (\$ 55.000). Por la actuación en la alzada, se regula su honorario en pesos dieciséis mil (\$ 16.000) (art. 14 ley 21.839). Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13.

OSVALDO ONOFRE ALVAREZ

PATRICIA BARBIERI

ANA MARIA R. BRILLA DE SERRAT

