

NEUQUEN, 7 de junio de 2018

Digitally signed by TORREZ Audelina
Date: 2018.06.08 11:28:20 ART
Reason: Firma Actuación DEXTRA

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"TEMOSSI TERESA DEL CARMEN C/ PAOLINELLI ERNESTO ATILIO S/DESALOJO POR FINALIZACION DE CONTRATO LOCACION"**, (JNQCI6 EXP N° 518223/2017), venidos en apelación a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI** con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Medori**, dijo:

I.-A fs. - 119/121 vta. obra la expresión de agravios del demandado fundando el recurso interpuesto contra la sentencia definitiva de fecha 18.12.2017 (fs.109/111 vta.); pide se revoque y se rechace la acción con costas.-

Cuestiona que se tuviera por acreditada una relación contractual entre las partes, por la que la actora comunicó su decisión de no continuarla, cuando no existe constancia alguna del contrato que la última dice se extendía entre 2014 hasta enero de 2016; que la accionante fue acomodando las cosas según su necesidad y para fundar la demanda, pese a lo prescripto por los arts. 1019 y 1020 del CCyC, otorgándole validez al denunciado por 2 años y un mes, cuando es claro que el uso común es de dos años; que las partes celebraron un nuevo contrato desde diciembre de 2016, por el mínimo legal de 2 años, adjuntado un recibo de pago que fue reconocido, el que debe considerarse principio de prueba instrumental de aquel; que si lo que se pretendía es que el contrato se extendió desde el mes de diciembre de 2014 por dos años, venció en Noviembre de 2016; que en la carta documento se desdice de esa situación, y que se negó al recibir el pago de los subsiguientes, fuera de que habían sido abonados sin entrega de recibos,

ratificando su postura cuando rechaza el pago por consignación; que no cabe presumir que no se firmó un nuevo contrato, beneficiando a la reclamante, cuando hubo negación a recibir los alquileres devengados; que yerra la sentenciante al considerar que existió una continuación de la locación y no, como sucedió, la firma de un nuevo contrato de conformidad a la prueba y lo dispuesto por el art. 1218 del CCyC; que las distintas circunstancias apuntadas determinan que conforme el contrato celebrado en diciembre de 2016 finaliza su plazo el 30 de noviembre , por lo que debe revocarse la sentencia y rechazarse la demanda.-

En segundo lugar cuestiona el rechazo de la consignación, cuando lo que importa considerar en cualquier caso es que hubo una continuación de la locación, y por ende la obligación de abonar el canon locativo durante el plazo de ocupación, que fue cumplido por su parte en forma mensual ya que la actora se negó reiteradamente a recibir los pagos, lo que hace procedente la demanda, conforme lo establecen los arts. 904, 906 y 908 del CCyC; que se cumple lo exigido por la sentenciante, porque cualquiera fuese el resultado del agravio anterior, lo cierto es que su parte continuó utilizando el bien y pretende abonar el canon locativo por el uso del mismo; que intentó seguir haciéndolo, y no se le dio recibo; que puso a disposición los pagos por carta documento y dio en pago los vencidos conforme constancia de fs. 26, 39/40, no siendo necesarios demostrar de otra forma que intentando hacerlo no lo pudiese, atento a que fue la misma actora la que los rechazó por no corresponder: que los pagos fueron completos, haciéndolos mes a mes; que los escritos de dación en pago no fueron agregados por estar las actuaciones en esta instancia.-

En tercer agravio cuestiona que se ordene readecuar los sellados de actuación del desalojo, teniendo en cuenta el monto del alquiler del inmueble sobre el que se determinaron honorarios, sin considerar que la tasa de justicia en estos casos se rige por el art. 286 del C.Fiscal, es decir se deben calcular sobre el importe igual a un año de alquiler, sin que tenga incidencia la determinación de honorarios, regulada por el art. 27 de la Ley 1594.-

Sustanciada la apelación (fs. 122), responde la actora a fs. 123/124; pide su rechazo con costas sostiene que se trata de una crítica genérica sin referencia concreta con los elementos de la causa; que se realiza una mera transcripción del articulado del código civil, donde se olvida de que no existe ni tácita reconducción del contrato ni uno nuevo.-

II.-Que la sentencia de grado, reseña los postulados de las partes en los que la actora pretende el vencimiento de la locación en enero de 2016, y el demandado que estaba vigente uno celebrado en diciembre de 2016 por el plazo de dos años -reconviniendo por consignación de alquileres-, y luego de analizar la prueba documental, concluye que al no constar el contrato que se invocara celebrado en diciembre de 2016 no puede inferirse la prolongación de la relación con posterioridad al vencimiento del plazo admitido por la actora en diciembre de 2016, ni que el recibo otorgado por ese mes importase una prórroga del contrato.-

Razona que de conformidad con el art. 1218 del CCyC -art. 1622 C.Civil- la continuación del demandado en la ocupación del inmueble, aún pagando un alquiler e incorporando un recibo del que surge el pago de expensas, después del vencimiento, no acredita una novación, ni constituye un nuevo contrato, sino que se

configura como una mera continuación de hecho del contrato original ya vencido, que permite el desalojo por vencimiento del término contractual, al no existir en el régimen locativo la tácita reconducción, sino la continuidad de la concluida y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa.-

Agrega que el demandado no acreditó la existencia y vigencia del contrato sobre el que basó su derecho a mantener la tenencia del inmueble, y con ello, surge que resulta exigible su deber de restituirlo a la actora.-

Que lo último analizado, también determina el rechazo de la reconvencción por consignación de alquileres, explicando también que en el caso el reconviniente no probó la dificultad para realizar los pagos, ni que lo hiciera antes de ser notificado de la acción de desalojo, ni que los pagos consignados fuesen completos, considerando la fecha en que se hicieron.-

III.-Que conforme las argumentaciones introducidas para sostener los cuestionamientos dirigidos al pronunciamiento respecto a la procedencia del desalojo y rechazo de la consignación judicial, y por considerar que la crítica introducida impone al apelante clarificar el error de juicio de la sentencia, adelanto que el recurso interpuesto no cumple con los recaudos del art. 265 del CPCyC, dada su insuficiencia para rebatir las conclusiones del juez de grado y señalar la incorrección de su razonamiento al analizar los antecedentes fácticos y jurídicos reunidos.-

Y en este sentido, la principal dificultad argumentativa radica en insistir en que el vínculo que lo une a la actora consistió en un contrato de locación nuevo celebrado en el mes de diciembre de 2016, omitiendo asumir y abordar el argumento central

respecto a la inexistencia de prueba de ello, ni que la certeza de su hipótesis deba o pueda presumirse de haber realizado un pago locativo por dicho mes, al no guardar coherencia con las circunstancias acreditadas de haber dejado de pagar el canon del mes de enero de 2017 y las expensas del departamento de dicho mes, y los posteriores (fs. 18-20), para recién afirmar el 02 de mayo de 2017 (fs. 15) que había cancelado alquileres en enero, febrero, marzo y abril de 2017, denunciando que la actora no suscribía los recibos en pos de justificar una "maniobra", de la que siquiera hay indicios de que existiera alguna dificultad para ello, y más controversial aún que por aquellos rubros y períodos (enero a agosto de 2017) pretenda válida una consignación judicial, que como bien analiza la sentenciante, siquiera se demostró que fueran completos.-

Que el artículo 265 del C.P.C.C. expresamente dispone: "El escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. No bastará remitirse a presentaciones anteriores..." mientras que el 266 estipula: "Si el apelante no expresare agravios dentro del plazo o no lo hiciere en la forma prescripta en el artículo anterior, se declarará desierto el recurso y la sentencia quedará firme para él." (cfme. arts. 18 de la Const. Nac.; 58 de la Const. Prov.; 20 del Cód. Civil; y 34 inc. 4 del Cód. Procesal).-

Y a su respecto, la jurisprudencia ha sostenido que:

"Tanto la expresión de agravios cuanto el memorial deben consistir en una verdadera crítica de la sentencia o resolución que es apelada, mediante una

argumentación seria, concreta y razonada tendiente a la demostración de su injusticia. Es que el tribunal de apelación que no tiene una función de contralor o revisora limita su actuación a tales alegaciones fundadas, demostrativas de los errores de la resolución atacada, puesto que el juicio de apelación comienza con dichas piezas que hacen las veces de una demanda. Así siendo los agravios los que dan la medida de las atribuciones de la alzada, sólo cabe abrir el recurso siempre que los mismos sean suficientes explicitados e intenten demostrar los yerros de la sentencia o auto cuestionado. Si no se cumple, siquiera en mínima medida, con tal crítica concreta y razonada, el recurso de apelación debe ser declarado desierto (arts.260, 261 y 246 CPCC)."(Referencia Normativa: Cpcb Art. 260; Cpcb Art. 261 ; Cpcb Art. 246, Cc0001 Si 52157 Rsi-43-90 I, Fecha: 15/02/1990, Caratula: Zannol Félix C/ Ramirez Fernando S/ Inc.art.250 Cpcc, Mag. Votantes: Montes De Oca - Furst - Arazi-LDT).

"Si el recurrente quiere ver coronado con el éxito su intento revisor, no puede omitir las cargas del art. 260 del Código Procesal y siendo que la Alzada no está obligada a suplir las razones por las que se impugna el fallo, ni llegar a ello por vía de inferencia o interpretación, sino que es el recurrente quien debe aportar la demostración concreta y objetiva de que lo decidido es injusto o contrario a derecho como único medio de hacer posible el contralor jurisdiccional atribuible a la segunda instancia, obviamente, si así no lo hace, no cabe sino declarar desierto el recurso de apelación (arts. 246, 260 y 261, Código Procesal)."(Referencia Normativa: Cpcb Art. 260; Cpcb Art. 246 ; Cpcb Art. 261, Cc0201 Lp 92915 Rsd-120-7 S, Fecha: 14/06/2007, Juez: Marroco (sd), Caratula: Banco

Platense S.a. C/ Bacot, Guillermo Francisco S/ Cobro Hipotecario, Mag. Votantes: Marroco-López Muro-LDT).-

Que por las razones expuestas, respecto a los planteos abordados, propicio hacer efectivo el apercibimiento contenido en el artículo 266 del CPCyC, al no cumplirse con lo dispuesto en el artículo 265 del mismo código, declarándose desierta la apelación interpuesta; imponiendo las costas al apelante vencido, regulándose los honorarios en el 25% de lo fijado en la instancia de grado a los que actuaron en igual carácter, de conformidad con el art. 15 L.A.-

IV.- Tampoco se comprueba agravio respecto a la readecuación de las tasas judiciales relacionadas con el desalojo, considerando que su determinación procede realizarse según se invoca, adoptando el equivalente a 12 períodos locativos de \$4.000,00.-

El Dr. Ghisini, dijo:

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:

1.- Declarar parcialmente desierto el recurso interpuesto a fs.114 (art. 266 C.P.C.C.), confirmándose en consecuencia la sentencia dictada a fs. 109/111vta., de conformidad a lo explicitado en los considerandos respectivos que integran este pronunciamiento.-

2.- Imponer las costas de Alzada al apelante vencido (Art. 68 C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 25% de lo establecido en el pronunciamiento de grado a los que

actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

ln

Dr. Fernando Marcelo Ghisini
JUEZ

Dr. Marcelo Juan Medori
JUEZ

Dra. Audelina Torrez
SECRETARIA