

DESALOJO

- Vencimiento del plazo contractual
- Prórroga
- Instrumento Privado

“Leibe Rosalía Alicia c/ Canosa Alberto Gastón y otro s/ Desalojo”

Tribunal: Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial - Sala I

Causa: 51.319

R.S.: 358/04

Fecha: 30/11/04

Firme

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los TREINTA días del mes de noviembre de dos mil cuatro, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Juan Manuel Castellanos, Liliana Graciela Ludueña y José Eduardo Russo para pronunciar sentencia en los autos caratulados: **"LEIBE ROSALIA ALICIA C/ CANOSA ALBERTO GASTON Y OT S/ DESALOJO"** y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden; Dres. **LUDUEÑA-CASTELLANOS-RUSSO** resolviéndose plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 159/164?

2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

V O T A C I O N

A LA PRIMERA CUESTION: la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

I.- Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 159/164, interpone la parte demandada recurso de apelación, que libremente concedido es sustentado a fs. 231/236, replicado a fs. 242.

Hizo lugar la Sentenciante a la demanda interpuesta por Rosalia Alicia Leibe y Elsa Cristina Leibe contra Alberto Gaston Canosa, subinquilinos y ocupantes, condenando a estos últimos a desalojar en el término de diez días, el inmueble sito en calle 25 de Mayo n° 128/30 de la Ciudad y Partido de Morón, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas.

II.- Actuó la pretensión de desalojo la Sra. Juez a quo por vencimiento del término contractual, y al no haber acreditado los demandados, la autenticidad de la firma inserta en el contrato de locación que prorrogaría la misma y que data de agosto de 2.000 y atribuida a la Sra. Elsa Cristina Leibe. De lo que se agravian los demandados, pidiendo un replanteo de prueba en esta Instancia, solicitud que fue desestimado a fs. 237, primer párrafo.

Instrumento, es todo documento escrito destinado a formalizar o probar un acto jurídico, pudiendo tener lugar la expresión escrita por instrumentos particulares al leer del artículo 978 del Código Civil. Es condición esencial para la existencia de todo lo actuado bajo forma privada la firma (art. 1012 del Código citado), expresando el codificador que la misma "no es la simple escritura que una persona hace de su nombre o apellido, es el nombre escrito de una

manera particular, según el modo habitual seguido por la persona en diversos actos sometidos a esta formalidad". Y es la inserción de la firma la que permite individualizar al sujeto que suscribe el documento dado en su carácter habitual.

Pero amén de individualizar quien ha intervenido en un acto, la firma inserta en un documento implica la conformidad del firmante con su contenido, la persona se individualiza con el explícito propósito de dejar constancia que hace suyas las manifestaciones de voluntad que en él se enuncian, y por eso es que el artículo 1028 del Código Civil establece que el reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido (esta Sala, mi voto, cs. 41.901 R.S. 147/02). El hecho de poner la firma al pie de un escrito implica aceptar como manifestación de la propia voluntad el contenido de este.

Habiendo negado las actoras la firma del contrato celebrado en agosto de 2000, corresponde su comprobación judicial debiéndose entender que al ordenar el artículo 1033 del Código Civil el "cotejo y comparación de letra", se está refiriendo a la prueba pericial caligráfica tal como nítidamente desprende de la nota al mentado artículo, agregando que el parecer de los peritos ha de unirse a los demás antecedentes para que el pleito pueda resolverse con más seguridad.

La autenticidad de dicho instrumento no ha sido acreditada ya que se tuvo por desistidos a los demandados de la prueba pericial caligráfica (fs. 132), y se desestimó el replanteo de prueba en esta Instancia, incumpliendo así la carga que sobre ellos pesaba al amparo de lo prescripto por el artículo 375 C.P.C.C.

La locación concluye por vencimiento del término pactado (artículo 1604 inc. 1ero. del Código Civil), el que no puede ser inferior del fijado por el artículo 1507 del mismo código. Si el locatario sigue en el uso de la cosa vencido el plazo, no se juzgará que hay tácita reconducción (artículo 1622 del mismo código), sino la continuación de la locación concluida, bajo sus mismos términos y condiciones hasta que el locador pida la devolución de la cosa.

Habiendo alegado el demandado la celebración de un nuevo contrato de locación, afirmación huérfana de todo respaldo probatorio (art. 375 del C.P.C.C.), forzoso resulta condenar al desalojo del bien tal como lo hizo la Sentenciante, desestimando los agravios expuestos.

III) Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (arts. 260, 261 y 266 C.P.C.C.) y, los expuestos no logran hacer mella en el decisorio apelado, propongo su confirmación, con costas a los apelantes vencidos en el proceso de apelación (art. 68 párrafo 1ero. C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios hasta tanto se practiquen en Primera Instancia (art. 31 ley 8904).

Voto, en consecuencia, por la **AFIRMATIVA**. -

A la misma cuestión los señores Jueces doctores Castellanos y Russo, por iguales fundamentos votaron también por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, la señora Juez doctora Ludueña, dijo :

Conforme se ha votado la cuestión anterior propongo su confirmación, con costas a los apelantes vencidos en el proceso de apelación, difiriendo las regulaciones de honorarios hasta tanto se practiquen en Primera Instancia.

ASI LO VOTO

Los señores Jueces doctores Castellanos y Russo por los mismos fundamentos, votaron en análogo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Morón, 30 de noviembre de 2004.-

AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se confirma, con costas a los apelantes vencidos en el proceso de apelación, difiriendo las regulaciones de honorarios hasta tanto se practiquen en Primera Instancia.

Fdo.: Dra. Liliana Graciela Ludueña, Dr. Juan Manuel Castellanos, Dr. José Eduardo Russo. Ante mí: Esteban Santiago Lirussi.-