

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN
Excma. Cámara en Documentos y Locaciones C.J.C. - Sala I

ACTUACIONES N°: 51/23-I1



**CCAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES Y
FAMILIA Y SUCESIONES - CENTRO JUDICIAL CONCEPCION**

SALA DE DOCUMENTOS Y LOCACIONES

SENTENCIA

**JUICIO: FOHAD DAVID ALEMAN c/ LARRY JORGE ALBERTO s/ DESALOJO - EXPTE.
N° 51/23-I1.**

CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMAN

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del actor en contra de la sentencia de fecha 08 de marzo de 2.024, y

CONSIDERANDO:

Que en presentación de 12/03/2024 el representante del accionante manifiesta que viene a apelar la sentencia n° 16 del año 2024 en la que se rechaza el pedido de entrega anticipada formulado por su parte.

-Expresa que le causa agravio que la sentencia considere que hay verosimilitud respecto del demandado principal y seguidamente considere que no lo hay respecto a la Sra. Elda Larry.

Afirma que la verosimilitud del derecho es una sola frente a ambos demandados y se refiere al derecho personal de su mandante a que se le devuelva el inmueble locado. Que ese derecho resulta altamente verosímil pues consta en autos que Jorge Larry firmó el contrato de locación y que el mismo se encuentra vencido.

-Cuestiona que la sentencia en crisis considere que la verosimilitud respecto de la Sra. Larry involucra una problemática de dimensiones familiares que requiere mayor análisis.

Sostiene que este argumento es falso, puesto que en este proceso el juez debe determinar si existe obligación exigible de restituir el inmueble de la Litis en virtud del contrato de locación vencido invocado, y en el caso de la entrega anticipada, verificar si se cumplen los requisitos legales propios de este instituto y la decisión a adoptar no puede depender de una cuestión de familia.

Asevera que el thema decidendum no se modifica por entrar en juego relaciones de familia, señalando que la Sra. Jueza de Documentos no puede resolver ninguna cuestión de familia, pues no es competente ni forma parte de la cuestión litigiosa planteada.

-Critica que la cuestión de dimensiones familiares que se invoca para rechazar la entrega anticipada, sea la presencia de una persona menor de edad en el inmueble reclamado, cuando en la sentencia se reconoce que ello no es obstáculo para la procedencia de la entrega anticipada.

Alega que la sentencia viola lo dispuesto en el art. 501 procesal que dispone el desalojo de personas menores de edad en los plazos que allí se indican. Agrega que esta norma ha sido introducida en el nuevo código para evitar que, como en el caso de autos, se utilicen personas menores de edad para impedir el desalojo.

Se agravia que no se hayan analizado las constancias de autos de las que surge que la Sra. Elda Larry abandonó su casa, -que le fuera asignada como hogar conyugal en el juicio de divorcio- y se introdujo en la casa alquilada por su hermano en una clara maniobra tendiente a burlar los derechos de su mandante. Que no se haya tenido en cuenta que los demandados alegaran falsamente la existencia de un préstamo cuando surge con claridad la existencia de un contrato locativo que fuera presentado e invocado por el demandado en otro juicio.

Refiere que la actitud de los demandados les está dando resultado, pues con sus planteos y el criterio de la Sra. Jueza de grado, se impide la restitución anticipada a su mandante, prevista justamente para que los juicios de desalojo no sean excesivamente largos perjudicando al propietario/locador.

-Niega la existencia de elementos de entidad que enervan la verosimilitud del derecho del actor como se alega en la sentencia atacada, sin mencionar cuales son.

Asegura que el derecho de su mandante es altamente verosímil, deriva de un contrato de alquiler firmado con el demandado sobre un inmueble que no fue devuelto al locador, quien permitió que un tercero ajeno a dicha relación ocupe el bien alquilado.

Manifiesta que no hay indicio alguno que enerve su derecho a obtener la restitución y que los derechos invocados por el tercero no pueden influir sobre su pretensión.

Concluye que la medida solicitada resulta procedente al cumplir con los requisitos legales exigibles sin que pueda verse obstaculizada por la calidad de parientes de las personas involucradas.

Por lo expuesto solicita se haga lugar a la apelación, revocando la sentencia de primera instancia.

Así planteada la cuestión, se aprecia que el memorial presentado contiene una crítica concreta y razonada de la sentencia recurrida conforme lo previsto en art. 777 CPCCT, por lo que corresponde proceder a su análisis.

Se aclara, sin embargo que este Tribunal se encuentra facultado a circunscribirse al examen de los argumentos recursivos que resulten conducentes para la resolución del caso y a decidir la cuestión con fundamentos distintos a los que sustentan la sentencia apelada.

Ingresando al tratamiento de la cuestión propuesta, cuadra precisar que el art. 491 del CPCC, ley n.º 9.531, consagra el instituto de la entrega anticipada del inmueble, en idénticos términos en que lo hacía el art. 415 de la ley N° 6176, al establecer que: *"Cuando la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario o intruso o se fundare en las causales de vencimiento del plazo locativo o de falta de pago, a pedido del actor, y en cualquier estado del juicio después de trabada la litis, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble para su libre disponibilidad si el derecho invocado fuere verosímil, previa caución real por los daños y perjuicios que se pudieren irrogar. El trámite no suspenderá el curso del proceso"*.

Esta norma contempla un supuesto de tutela anticipatoria del derecho: el desalojo anticipado constituye un anticipo de la sentencia de mérito en tanto que fácticamente se estaría concediendo aquí y ahora, - si bien provisoriamente -, lo que correspondería otorgar en la sentencia definitiva luego de sustanciado todo el juicio.

La entrega anticipada prevista por el art. 491 del CPCC fue incorporada a nuestro digesto procesal por la ley 6904 (1998) como un importante paso adelante respecto de la celeridad del proceso, con fundamento en el principio de economía procesal. Se consideró dirimente al efecto la necesidad de brindar una mayor seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles locados, para evitar la proliferación de planteos meramente dilatorios por parte de los inquilinos demandados.

Es decir que el objeto de la norma legal no es el propio o específico de las medidas cautelares -asegurar el cumplimiento de la sentencia o evitar la alteración de un estado de cosas- sino satisfacer en forma anticipada la pretensión de fondo, siempre que se den las condiciones que establece la norma, y evitar así perjuicios graves o no susceptibles de reparación en la sentencia definitiva, desalentando la dilación innecesaria del juicio. (CCDL, Sala 2, Sent. n°143 del 06/04/2016).

Existe coincidencia en que el fundamento de esta figura legal se asienta en la necesidad de lograr una tutela jurisdiccional rápida y efectiva, evitando la utilización abusiva del proceso -en razón del tiempo que el mismo insume-, para fines que no son aquellos a los cuales debe servir. (CCDL, Sala 3, Sent. n°202 del 22/06/2023).

Bajo estos lineamientos y teniendo en vista el fundamento del instituto de la entrega anticipada, consideramos que la presente apelación no puede prosperar.

Es que, si tenemos en cuenta el estado en que se encuentran los autos principales, donde habiéndose celebrado en 22/03/2024 la segunda audiencia prevista para los procesos sumarios (art.469 CPCCT) la Sra. Juez A quo dispuso que la causa se encuentra en estado de dictar sentencia definitiva, con lo que queda cerrado el debate (art. 459 procesal), y se fijó fecha para dictar el fallo el día 30/05/2024.

De tal manera, teniendo en cuenta el breve espacio temporal que existe entre la presente resolución respecto de la medida provisoria solicitada -donde se examina la mera verosimilitud del derecho invocado- y la sentencia de fondo, en la que se analiza en profundidad la existencia o no de la obligación de restituir el inmueble de la Litis, -arribando a un juicio de certeza sobre la pretensión esgrimida-, se advierte que el otorgamiento de la entrega anticipada en las particulares circunstancias plasmadas en la especie, vendría a desvirtuar la finalidad del presente instituto.

Es que si bien aún nos encontramos en la oportunidad fijada en el art. 491 (después de trabada la litis y antes de la sentencia definitiva), en el presente contexto fáctico de inmediatez entre las resoluciones que deben expedirse sobre la entrega del inmueble reclamado en forma anticipada y en forma definitiva, y atento el tiempo insumido desde la demanda hasta este estadio procesal, nos persuade de que la solución apropiada del caso no pasa por atender la letra de la norma que regula la entrega anticipada, cuando ello no se ajusta al objeto de la misma, que es evitar la excesiva dilación del juicio, de conformidad con lo dispuesto en arts. 1 y 2 CCCN respecto a la aplicación e interpretación de las normas, atendiendo a su finalidad.

Por lo que en el presente caso no resulta procedente receptar la pretensión restitutoria anticipada, ante la inminencia de la decisión definitiva.

Motiva este convencimiento del juzgador apelando al principio de prudencia en el acto de sentenciar.

Es que “hacer Justicia, misión específica de los magistrados, no importa otra cosa que la recta determinación de lo justo in concreto; y ello sólo se puede lograr ejerciendo la virtud de la prudencia, animada con vivo espíritu de justicia en la realización efectiva del derecho en las situaciones reales que se le presenten, lo que exige conjugar los principios enunciados por la ley con los elementos fácticos del caso.” (C.S.J.N., in re, “Oilher, Juan Carlos c/ Arenillas, Oscar Norberto”, “Recurso de Hecho”, del 23.12.1980).

Al respecto la jurisprudencia dijo: “La convicción del juez no debe ser únicamente la expresión de una concepción subjetiva, sino más bien, el resultado de un examen analítico de los hechos sometidos a prueba y una apreciación crítica de todas las circunstancias en pro y en contra, de modo tal, que los hechos y las pruebas sometidas a su juicio produzcan la misma seguridad en el ánimo de cualquier otro ciudadano sensato e imparcial al juicio del cual fueron sometidos” (TCPBA Sala III - “S.D. s/recurso de casación” - 18/04/2006)

Corresponde recordar que, por encima de lo que las leyes parecen expresar literalmente, es propio de la interpretación indagar lo que ellas dicen jurídicamente. No se trata en el caso de desconocer las palabras de la ley, sino de dar preeminencia a su espíritu, a sus fines y, en especial, al conjunto armónico del ordenamiento jurídico y los principios fundamentales del derecho, en el grado y jerarquía en que éstos son valorados por el todo normativo (CSJN, 23/10/2001, Fallos: 325: 3380). Así, la interpretación de una norma jurídica merece de un examen de sus términos que consulte su racionalidad, no de una manera aislada o literal, sino computando la totalidad de sus preceptos de manera que guarden debida coherencia y atendiendo a la finalidad que se tuvo en miras con su sanción (cfr. CSJN, Fallos: 339:323). Ello, debido a que los textos legales no deben ser considerados aisladamente a los efectos de establecer su sentido y alcance, sino correlacionándolos con los que disciplinan la misma materia, como un todo coherente y armónico, como partes de una estructura sistemática considerada en su conjunto, teniendo en cuenta la finalidad perseguida por aquellos (cfr. CSJN, Fallos: 338:962).

Conforme se ha señalado -con criterio que compartimos-, la “...coincidencia en la materia entre lo cautelar y la futura sentencia de mérito califica la medida como anticipatoria, pero sujeta a la provisionalidad e instrumentalidad de toda medida cautelar. Lo primero

indica que está supeditada a la decisión que en definitiva se tome en la sentencia, y lo segundo que se encuentra subordinada y ordenada funcionalmente a un proceso principal del cual depende, en miras de asegurar el cumplimiento de la sentencia a dictarse en aquél" (Scokin, Silvina, "El lanzamiento anticipado en el Código Procesal Civil de Mendoza", LLAR/DOC/4686/2011). (CCDL, Sala 3, Sent. n°202 del 22/06/2023).

Esta Sala tiene dicho que la finalidad perseguida por la norma del art. 415 C.P.C. C. (actual 491) es la de evitar perjuicios graves o no susceptibles de reparación en la Sentencia Definitiva. Si bien conforme a doctrina y jurisprudencia constante, sólo resulta necesario que se configuren los presupuestos legales y que el actor otorgue la garantía exigida en la norma, ello no significa de modo alguno que el Juzgador pueda válidamente entrar a efectuar un análisis en profundidad de cuestiones que han de ser materia de la resolución, que debe dictarse en definitiva respecto de la cuestión. (Sent. N°22 del 05/04/2013).

En razón de lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación deducido por la actora y confirmar la sentencia en crisis.

Costas: atento a la naturaleza de la cuestión y el tramite pertinente, no corresponde su imposición (art. 61 y 62 procesal).

Por ello, se

RESUELVE:

I) NO HACER LUGAR, al recurso de apelación interpuesto en fecha 12/03/2024 por el apoderado del actor y en consecuencia **CONFIRMAR** la sentencia de fecha 08 de marzo de 2024, conforme lo considerado.

II) COSTAS: no corresponde su imposición, como se considera.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR EL ACTUARIO FIRMANTE EN LA CIUDAD DE CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DEL ACTUARIO.

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE: DRA. ANA CAROLINA CANO - DR. CARLOS RUBEN MOLINA - (VOCALES). PROC. MIGUEL EDUARDO CRUZ (SECRETARIO).

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CANO Ana Carolina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27221275506, Fecha:30/04/2024; CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264, Fecha:30/04/2024; CN=CRUZ Miguel Eduardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225562416, Fecha:30/04/2024;

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>