

Expediente: **6328/20**

Carátula: **ISSA JORGE DANIELY OTRO C/ CABRERA CRISTIAN DOMINGO Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **02/02/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20260119568 - **ALDERETE, NANCY ALEJANDRA-ACTOR**

90000000000 - **CABRERA, VICTOR-DEMANDADO**

20260119568 - **ISSA, JORGE DANIEL-ACTOR**

27265845288 - **CABRERA, CRISTIAN DOMINGO-DEMANDADO**

JUICIO: ISSA JORGE DANIELY OTRO c/ CABRERA CRISTIAN DOMINGO Y OTRO s/ DESALOJO . EXPTE. N° 6328/20

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 6328/20



H104127617472

JUICIO: ISSA JORGE DANIELY OTRO c/ CABRERA CRISTIAN DOMINGO Y OTRO s/ DESALOJO EXPTE. N° 6328/20.

SENTENCIA N° 01

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, al 01 día del mes de febrero de 2024 se reúnen la Sra. Vocal de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala IIa., Dra. M. Soledad Monteros y el Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio, para considerar y resolver el recurso de apelación deducido por los actores en contra de la sentencia de fecha 28 de septiembre de 2023. Practicado el sorteo de ley y establecido el orden de votación se procedió a la misma con el siguiente resultado: Dr. Luis José Cossio y Dra. M. Soledad Monteros.

El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio dijo:

I.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación deducido contra la sentencia del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IV Nominación de fecha 28 de septiembre de 2023 que rechaza la demanda de desalojo, con costas a su cargo.

Contra dicho pronunciamiento, el 11/10/2023 se alzan los actores, Jorge Daniel Issa y Nancy Alejandra Alderete, a quienes se concede el recurso el 17/10/2023.

Los recurrentes reprochan la falta de valoración de la prueba documental adjuntada y testimonial producida.

Considera que la carta documento remitida a los demandados constituye un instrumento que hace plena fe de la existencia material de los hechos.

Agrega que la misiva no fue contestada ni tampoco impugnada por la contraria.

Critica la omisión de valorar el testimonio de la Sra. Francisca Leguina, quien prestó un testimonio claro, contundente y preciso al expresar que los demandados alquilaban a los actores y describir la historia familiar de todos los propietarios que tuvo el inmueble hasta llegar a ser adquirido por los actores.

Corrido traslado para contestar la expresión de agravios, la parte demandada deja vencer el término de ley sin ejercer el derecho que le asiste y, mediante providencia del 14/11/2023 se tiene por incontestado el traslado.

Radicada la causa por ante este Tribunal, en fecha 06/12/2023 pasan los autos para sentencia.

II.- Hechos. Previo al tratamiento de los recursos de apelación, corresponde efectuar una breve reseña de las actuaciones de la causa.

En fecha 20/11/2023 los actores, Jorge Daniel Issa y Nancy Alejandra Alderete, inician demanda de desalojo por la causal falta de pago, respecto de un inmueble sito ruta N° 304, kilómetro 56, S/N, fracción 1°, localidad de Villa Benjamín Aráoz, Departamento Burruyacú, en contra de Víctor Cabrera y Cristian Domingo Cabrera y de cualquier otra persona que resida en el inmueble.

Alegan que en fecha 08/08/2019 adquirieron la totalidad de las acciones y derechos posesorios que Ernesto Leguina poseía sobre el terreno objeto de litis.

Sostienen que producida la tradición y tomada la posesión del terreno, realizaron diversos actos materiales; al igual que dieron en locación una habitación ubicada en el frente del fundo a los hoy demandados, a fin de instalar una carnicería, comprometiéndose las partes a celebrar un contrato.

Afirman que los demandados no cumplieron y no pagaron el alquiler en ninguna oportunidad.

Exponen que en 10/02/2020 remitieron carta documento intimando a los demandados a abonar los alquileres adeudados, de la cual no obtuvieron respuesta.

Corrido traslado respectivo, en la primera audiencia de fecha 19/04/2023 el demandado Cristian Domingo Cabrera denuncia el fallecimiento de su padre codemandado Víctor Cabrera, contesta demanda, niega los hechos vertidos por los actores, deduce falta de legitimación activa y litispendencia con una causa penal entre el actor y los herederos del inmueble.

Alega que ocupa el lugar en carácter de comodatarario, puesto que manifiesta, que los herederos de José Ubaldino Leguina, le prestaron el inmueble.

Agrega que al Sr. Issa le fue supuestamente vendido el inmueble por un hermano o hermana de José Ubaldino Leguina, quienes no tenían derechos de ningún tipo sobre el terreno.

Se produce la prueba ofrecida y se la agrega, en fecha 03/08/2023 conforme consta en informe actuarial.

Finalmente, el 28/09/2023 se dicta la resolución impugnada que rechaza la acción intentada con costas a cargo de los actores.

III.- De la lectura del escrito que sirve de base de la apelación, advierto que en el caso bajo examen la expresión de agravios no alcanza a constituir una exposición fundada en bases jurídicas del distinto punto de vista que se pretende imponer, y -adelanto- no logra demostrar la existencia de error en el criterio aplicado en el fallo en crisis.

En efecto, los recurrentes se han limitado a expresar su disconformidad con el fallo a través de expresiones genéricas y abstractas que muestran su desaprobación con la apreciación por parte del juez de grado de la valoración realizada, sin hacer una crítica concreta, puntual y razonada de los motivos que sustentan la conclusión que recurre.

Sin perjuicio de ello, y pese a la orfandad argumental del escrito de expresión de agravios -rayano en la deserción recursiva- se aplicará un criterio amplio para su valoración y se analizarán en lo pertinente los escasos argumentos del recurso.

Igualmente adelanto que de confrontar los puntos de disconformidad de los recurrentes, con los argumentos sentenciales, constancias de autos y normativa, doctrina y jurisprudencia aplicable en la materia, surge la convicción del Tribunal que el recurso debe ser rechazado y confirmarse la sentencia.

Cabe recordar que la acción de desalojo es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquél que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble contra todo el que se encuentre en su tenencia actual sin derecho alguno para ello (cfr. Arazi, Roland, Derecho Procesal Civil y Comercial, Santa Fe, ed. Rubinzal Culzoni, 1999, t. II, p. 366; Molina Quiroga, Eduardo y Viggiola Lidia, E, Locación de cosas, Bs. As, ed. La Ley, 1999, p. 291; Kenny, Héctor, Proceso de desalojo, Bs As, ed. Astrea, 2001, p. 78/9; González Zamar, Leonardo y Rodríguez Juárez, Manuel, El Juicio de desalojo, ed. Mediterránea, vol. 3, Córdoba, 2009, p. 62 y 66; De Santo Víctor, Juicio de desalojo, ed. Universidad, buenos aires, 2009, p.115; Palacio, Derecho Procesal Civil, t. VII, p. 90; Areán, Juicio de desalojo, p. 230; Ramírez, Jorge Orlando, El juicio de Desalojo, 5ta. Ed. Nova Tesis, 2002, p. 92); proceso que se asienta sobre una serie de causales tipificadas, de modo tal que los hechos tienden a configurarla, para después por vía de ésta pretender el desahucio (cf. Falcón "Cód. Procesal..." tomo IV, p. 402).

Mediante el ejercicio de esta acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio Lino E. "Der. Procesal Civil", T. VII, p. 77 y sgtes.).

Por esta razón, la doctrina enfatiza que la acción de desalojo se concede a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa, y es concebida no sólo al locador, sino también al propietario, sublocador, usufructuario, usuario, poseedor, es decir, a todo acreedor de la obligación de restituir que sea exigible (SALGADO, Alí J., Locación, Comodato y Desalojo, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, págs. 284).

Nuestro ordenamiento procesal local, conforme el art. 414, expresamente prevé que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Así, la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa; cuyo trámite es excepcionalmente abreviado y es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible; el debate por esencia es restringido, no siendo en consecuencia el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble si quién lo ocupa alega y *prima facie* demuestra derechos posesorios sobre el mismo; por ello, su objeto ha de circunscribirse a la desocupación de la propiedad a favor de quién tiene un derecho sobre ella, contra quién lo retenga sin derecho.

De otra parte, cabe señalar que resulta sustancialmente diferente la situación cuando el accionante esgrime la calidad de propietario del inmueble cuyo desalojo solicita, de cuando el ejercicio de la

acción se funda en una relación de naturaleza contractual, como acontece en la especie.

Entonces, la calidad de propietario no necesita ser invocada para accionar por desalojo cuando se lo hace sobre la base de un contrato (cfr. CNApelCivil, Sala I, sentencia del 20/3/1999, en autos "Nela S.R.L. c. Salwin S.R.L.", en LL 1999-F, 406 - DJ 2000-1, 655).

En tales casos, el accionante debe acreditar la existencia de la relación contractual y, en el caso el incumplimiento, lo que le otorga el derecho a demandar la restitución del inmueble, antes que su derecho de propiedad sobre el mismo.

Ahora bien, de las constancias de la causa, tal como considera el anterior sentenciante, la parte actora no logra acreditar el contrato de locación verbal invocado y, desde luego, la falta de pago de los cánones.

En efecto, la prueba documental consistente en la carta documento remitida a los demandados, donde se los intimó de pago, -referida en la expresión de agravios- se trata de un instrumento privado en los términos del art. 287 CCCN.

Ello implica que no hace plena fe de su autenticidad ni de acto alguno, y por lógica, tampoco de los hechos sostenidos como sustento de la presente acción.

Recuérdese que la fe pública, autenticidad legal o impuesta, no es propia de dichos instrumentos, sino que está reservada para los instrumentos públicos, en virtud de cumplir con las solemnidades exigidas por ley (art. 296 CCCN).

Por otro lado, y sin perjuicio de lo expuesto, si bien la documentación mencionada no fue impugnada por la contraria al corrersele el traslado respectivo, ello no significa otra cosa que el reconocimiento de la autenticidad de la misiva, es decir, de su existencia, más no de su contenido o de los hechos allí invocados.

Incluso, no debe perderse de vista que la falta de contestación de dicha intimación no puede ser considerada como manifestación de voluntad cuando no exista un deber de expedirse al respecto y, en el presente, no se ha acreditado obligación alguna del accionado para con de los actores.

Al respecto, cabe recordar la norma del art. 263 CCCN que dispone: "*El silencio opuesto a actos o a una interrogación no es considerado como una manifestación de voluntad conforme al acto o la interrogación, excepto en los casos en que haya un deber de expedirse que puede resultar de la ley, de la voluntad de las partes, de los usos y prácticas, o de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes*".

De allí, que no pueda otorgarse a la carta documento referida, la fuerza probatoria que los recurrentes pretenden atribuirle.

En lo atinente a la falta de valoración de la declaración de la testigo Francisca Antonia Leguina, igualmente se advierte, a contrario de lo sostenido en la expresión de agravios, que dicha declaración, no sólo no logra acreditar el contrato verbal de locación invocado por los actores, sino que además aporta datos concordantes con la versión del demandado respecto al título por el que ocupa el inmueble.

En efecto, la Sra. Leguina manifiesta -en audiencia del 21/06/2023- que los demandados entraron al inmueble sin permiso de ella (quien reside en el fundo) ni tampoco del "dueño" (Sr. Issa), sino que ingresaron por parte del Sr. Ricardo Armando Leguina, quien les permitió el acceso.

Esta manifestación relativa al permiso otorgado por el Sr. Ricardo Armando Leguina, es coincidente con la declaración testimonial de éste último, quien sostuvo -en audiencia del 21/06/2023- que por

autorización de sus sobrinos y su cuñada, herederos de José Ubaldino Leguina, le prestó dos locales a los demandados, donde instalaron una carnicería.

Aclaró que suscribieron un contrato de locación a fin de darle cierta formalidad a la relación jurídica, pero que en realidad no le cobra por la ocupación.

Agregó, -como dato de interés- que entre los hermanos Leguina existía una Sociedad de Responsabilidad Limitada que fue disuelta y repartidos sus bienes entre los socios, y que el inmueble objeto de litis no pertenece a la Sociedad disuelta, sino que es un bien propio del Sr. José Ubaldino Leguina.

A la vez, lo expuesto resulta concordante con lo alegado por el demandado, quien al contestar demandada expresó encontrarse ocupando el inmueble en carácter de comodatarario, de los herederos de José Ubaldino Leguina.

En otro extremo, el resto de las probanzas aportada por los actores, contrato de cesión de acciones y derechos posesorios; Plano de mensura inscripto en Catastro; contrato de disolución de la Sociedad referida previamente y Legajo de mediación en los autos "Leguina Ernesto Isaac y Otro c/ Rodríguez Rosa Aurora y Otros s/ Mediación (nulidad y restitución de inmueble), pueden encontrarse referidas al derecho de propiedad o posesión de los actores -materia ajena al presente pleito-; sin embargo, en modo alguno prueban la relación contractual de locación con el demandado, y por ende, claro está, la falta de pago invocada como causal de desalojo.

En otros términos, la prueba ofrecida por la parte actora aparece insuficiente para acreditar los hechos invocados como sustento de su pretensión -falta de pago de locación-; sino que, apuntan a desentrañar un conflicto dominial o posesorio entre los hermanos Leguina, cuestión que claramente escapa al objeto de esta litis.

En definitiva, atento a que los agravios esgrimidos no logran rebatir lo resuelto por el anterior sentenciante, no cabe más que desestimar los reproches esbozados contra el pronunciamiento y, en consecuencia, rechazar el recurso de apelación.

En relación a las costas de esta instancia, se imponen a la parte actora por resultar vencida (arts. 62 del CPCC, Ley 9531).

La Sra. Vocal M. Soledad Monteros dijo:

Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal Preopinante, voto en igual sentido.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede,

RESOLVEMOS:

I.- RECHAZAR al recurso de apelación interpuesto por los actores, **JORGE DANIEL ISSA** y **NANCY ALEJANDRA ALDERETE**, contra sentencia de fecha 28 de septiembre de 2023, la que se confirma en cuanto fuera materia de agravios.

II.- COSTAS conforme se consideran

III.- RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

LUIS JOSÉ COSSIO M. SOLEDAD MONTEROS

Actuación firmada en fecha 01/02/2024

Certificado digital:

CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:

CN=MONTEROS Maria Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

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