

Demanda Anticipada De Desalojo Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

Demanda anticipada de desalojo. Legitimación activa

Se

declaran inadmisibles los recursos extraordinarios locales deducidos contra la sentencia que hizo lugar a la demanda anticipada de desalojo.

En la ciudad de Corrientes, a los diecisiete días del mes de junio de dos mil quince, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Prosecretaria Jurisdiccional, Dra. Amalia del Valle Bury, tomaron en consideración el Expediente N° EXP 48007/10, caratulado: ?KOSOVSKY LEON C/ SEOANE RIERA JOSE RAFAEL S/ DESALOJO?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I. A fs. 263/267, la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de Corrientes confirmó la sentencia de mérito de primera instancia que fallara haciendo lugar a la demanda anticipada de desalojo y, en consecuencia, encontrándose vencido desde el 30/04/10 el contrato en el cual fue fundada, condenando a José Rafael Riera (h), Cecilia Melisa Larrazet y/o a todo ocupante a desalojar el inmueble ubicado en la calle Bolívar N° ... de esta ciudad de Corrientes, dentro de los diez días, bajo apercibimiento de desahucio. II. Contra esa decisión, la parte condenada interpuso a fs. 287/291 los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley en examen. III. En el memorial no se atribuye a la sentencia recurrida ninguno de los vicios formales que sirven de motivo legal al recurso de nulidad extraordinario, a saber: a) incongruencia; b) no concurrencia en el acuerdo y respecto de cada cuestión esencial, de la mayoría de opiniones concordantes que componen el órgano y; c) ausencia de motivación (CPCC; artículo 285). Importa destacar al respecto, que los defectos endilgados sobre la motivación o modo con que fueron tratadas por el tribunal de alzada las cuestiones propuestas como agravios en la apelación, escapan al ámbito del recurso de nulidad extraordinario y son propios del de inaplicabilidad de la ley. IV. Ello así, si el pretenso déficit de la sentencia no es ya la ausencia de fundamentación sino la errónea o equivocada motivación, el recurso de nulidad deducido carece de agravio que lo sustente y los supuestos déficits merecerán respuesta, en su caso, por conducto del recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley. V. La parte recurrente cuestiona la desestimación de su defensa de falta de legitimación activa. Aduce que está probado que el inmueble locado es de propiedad de "La Estrella S.C.A." por lo que esa circunstancia debió ser apreciada con especial atención por parte de la Alzada atento que la demanda de desalojo fue iniciada por otra persona, León Kosovsky, para no otorgar derecho al desalojo anticipado a un tercero extraño en relación a los propietarios, a un desconocido ajeno a los derechos reales de propiedad. Agrega que, por otra parte, en el voto del Juez preopinante se arribó a una conclusión notablemente alejada de la realidad del expediente cuando ha afirmado que en primera instancia se declaró la rebeldía por incomparecencia de los pretensos poseedores "animus dómine". Ello -continúa diciendo- toda vez que lo real es que en la primera oportunidad que tuvo su parte para comparecer, se mostró parte, agregó documentos, se defendió y en momento alguno fue declarada "rebelde". Refiere a que es errónea la invocación para el caso de la doctrina de los actos propios, ya que quien firmó el contrato y convenio de desocupación fue el a la postre fallecido Seoane Riera y entonces, esos sus actos sólo lo comprometen a él, no pudiendo válidamente hacerla extensiva a terceros como lo son en el caso concreto los condenados a desalojar. También considera que la sentencia cayó en la causal del absurdo. Argumenta, una vez más, que la demanda está basada en un contrato firmado como locador por el actor, siendo una persona ajena a la titularidad del inmueble, y con el demandado José Rafael Seoane Riera (padre) cuyo fallecimiento ha sobrevenido, por lo que los derechos otorgados por ese contrato ya han quedado totalmente desbaratados. VI. La recurrente discrepa pero no desvirtúa el argumento basal de la Cámara según el cual ostentan legitimación activa en el proceso de desalojo tanto el propietario como el locador. Este último la tiene en cuanto es contratante acreedor de una obligación de restituir, y por eso se ha añadido que el desalojo procede no sólo en favor del dueño o poseedor, sino también en beneficio de toda persona a cuyo respecto la parte demandada tenga obligación de desocupar o devolver la cosa. Es decir, goza de legitimación activa quien es acreedor de una obligación de restituir, sea propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario u ostente otra calidad análoga. VII. Acerca del cuestionamiento sobre la calificación de "rebeldía", no aprecio el interés jurídico que anima a la recurrente. Esa circunstancia no es la que ha servido de base para el fallo y, por otra parte, la quejosa no explica de qué manera habría variado la condena al desalojo si acaso "la rebeldía" hubiera sido sentada como conclusión en la sentencia. VIII. Y por cierto que es manifiestamente insuficiente la aserción dogmática de la recurrente en punto a una pretensa inaplicabilidad de la doctrina de los actos propios. Debió -en el sentido de carga- de ser seguida de una acabada

demostración jurídica del supuesto error, ya que no rigiendo por regla en Casación la atribución del iura novit curia el Superior Tribunal no está habilitado para declarar de oficio la violación o errónea aplicación de preceptos no invocados en el recurso. IX. Finalmente, lo propio sucede la mera afirmación que con la muerte del inquilino "quedaron desbaratados todos los derechos del locador" para obtener el recupero del inmueble locado. Cuando que se trata de un argumento que debería haber sido objeto de una cabal demostración mediante la denuncia de alguna infracción a reglas positivas del ordenamiento jurídico o a los principios que lo informan. Incumplimiento de la carga técnica de la expresión de agravios en Casación que se traduce en la actitud de la recurrente de meramente colocar a nivel de tesis su propia comprensión del litigio. X. Por lo expuesto concluyo que el escrito en que se interpusieron los recursos extraordinarios del caso no es hábil para la apertura de la instancia casatoria, al haberse limitado a presentar el caso y analizarlo con criterio meramente subjetivo, sin una crítica técnicamente adecuada de los fundamentos del fallo recurrido. Por lo que si este voto resultase compartido con la mayoría necesaria corresponderá, sin más, declarar inadmisibles los recursos extraordinarios locales deducidos, con costas a la parte recurrente y pérdida del depósito económico. Regulando los honorarios del letrado de la parte recurrida, doctor Rafael Morante Serneguet, en el ..% (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia al abogado vencedor, en la condición de monotributista. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 48 1°) Declarar inadmisibles los recursos extraordinarios locales deducidos, con costas a la parte recurrente y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios del letrado de la parte recurrida, doctor Rafael Morante Serneguet, en el ...% (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia al abogado vencedor, en la condición de monotributista. 3°) Insértese y notifíquese. Fdo. Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Eduardo Panseri. 005229E