

Desalojo Por Vencimiento De Contrato Titularidad De La Accion Detentacion Del Inmueble

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato. Titularidad de la acción. Detentación del inmueble En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la sentencia que admitió la acción. Buenos Aires, 9 de mayo de 2016 AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO: I.- Contra la sentencia dictada a fs. 92/94, que admitió la acción de desalojo, se alza en queja L. A. L. A., quien interpuso recurso de apelación a fs. 95, el cual fue fundado a fs. 101/102. II.- En forma sumamente concisa y lindando con al sanción de deserción prevista por el art. 266 del Código Procesal, el recurrente cuestiona que la Sra. Juez de grado no valorara su calidad de locatario, como así también que tuviera por acreditada la legitimación activa de la parte actora para promover este pleito. La primera cuestión, constituye una mera disconformidad con el fallo apelado, ya que lejos de soslayar la situación jurídica invocada, la juzgadora acertadamente sostuvo que su calidad de inquilino de un tercero no fue acreditada mediante la prueba documental correspondiente, mientras que tampoco se ofreció ningún otro medio probatorio que permitiera demostrar ese importante extremo. Por otro lado, es sabido que la titularidad de la acción para excluir a otros de la detentación de un inmueble, la tiene el locador aunque no fuese propietario de la cosa alquilada, pues es inherente a su condición de sujeto del contrato de locación, la facultad de reclamar la devolución de la tenencia que entregó en virtud de esa relación locativa, con prescindencia de que ese carácter que invoca, coincida o no con el de propietario (conf. CNCiv., esta Sala, L. n° 166.196 del 28-8-95; idem., L. n° 277.623 del 9-11-99; Salgado, Ali Joaquín, Locación, comodato y desalojo, 3era. éd., p. 282 y ss. y sus citas). En tal sentido y para acreditar su legitimación activa, la actora acompañó el contrato vencido que luce agregado a fs. 2/3, formalizado por escrito de conformidad lo previsto por el art. 1° de la ley 23.091, el cual fue celebrado con la demandada M. A. T. Ll. y reconocido tácitamente en los términos del art. 356, inciso 1° del Código Procesal, ante la falta de contestación de la demanda. Si bien es cierto que el recurrente desconoció dicha convención en su primera presentación, tal desconocimiento aparece al menos cuestionable, si se repara en el hecho de que no fue parte en el contrato y no pudo justificar el carácter de su ocupación. En tal sentido se ha sostenido que si el demandado niega el contrato que exhibe el actor como prueba del vínculo locativo y a renglón seguido afirma que es locatario pero por otro contrato, la carga de la prueba se traslada a su persona, siendo jurídicamente correcta la postura de desechar tal aseveración, cuando se encuentra huérfana de todo soporte probatorio (conf. Arean, Beatríz, Juicio de desalojo, p. 567/568 y jurisprudencia allí citada). De tal suerte, al resultar acertada la decisión de la sentenciante de grado de reconocer la legitimación invocada por la actora y desechar por falta de prueba los argumentos ensayados por el apelante, ha quedado sellada la suerte adversa del remedio intentado. Por tales consideraciones, SE RESUELVE: Confirmar la sentencia de fs. 101/102, con costas dealzada por su orden, al no haber mediado contradictorio. A fin de valorar los trabajos realizados en autos por la beneficiaria de la regulación apelada, es del caso destacar que, atento la naturaleza de la cuestión discutida - desalojo-, resulta aplicable lo establecido por el art 26 de la ley 21.839, a tenor de lo cual el monto esta dado por el importe de un año de alquiler. Ello así, etapas cumplidas y lo dispuesto por los artículos 1,6,7 y 26 de la ley 21.839 y concordantes de la ley 24.432, atento el alcance del recurso - altos- corresponde confirmar la regulación de honorarios a favor de la letrada apoderada de la actora, Dra. N.. A. V. R.. Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 - del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente-) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta. RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI SEBASTIAN PICASSO 009141E