

Desalojo Queja Fundamentacion De La Sentencia

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Queja. Fundamentación de la sentencia

En el marco de un juicio de desalojo, se rechaza la

queja interpuesta pues el recurrente se limita a oponer su particular apreciación de la causa afirmando que se dispuso una sanción conminatoria sin que exista una resolución judicial expresa que ofrezca justificativos válidos para su aplicación. Santa Fe, 21 de marzo del año 2.017. VISTA: La queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la demandada contra la resolución 14 del 26 de mayo de 2016, dictada por la Cámara de Apelación de Circuito de Rosario, en autos "CONSORCIO EDIFICIO ROSARIO II contra TELEFONICA MOVILES ARGENTINA S.A. - DESALOJO - (Expte. 188/15)" (Expte. C.S.J. CUIJ N°: 21-00510807-9); y, CONSIDERANDO: 1. Por decisorio de fecha 26.02.2016, la Cámara de Apelación de Circuito de la ciudad de Rosario -en lo que aquí concierne- rechazó el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la demandada contra el decreto de fecha 11.12.2013 -que, a su turno, había dispuesto el efectivo cumplimiento de las astreintes mediante la orden de depositar, a partir de la notificación del mismo, la suma de \$10.000.-. 2. Contra dicha resolución la demandada dedujo recurso de inconstitucionalidad por entender que la Alzada incurrió en arbitrariedad fáctica y jurídica al obviar de modo palmario la garantía del debido proceso, el derecho de propiedad y el principio de legalidad. Consideró que el Tribunal intentó suplir las omisiones en que había incurrido el Juez de grado con afectación al derecho de defensa. Cuestionó el fallo por estimar que el Tribunal no brindó respuesta a sus planteos referidos a la falta de ejecución automática de las astreintes y a la necesidad de que la decisión que las imponga sea dictada una vez verificado el incumplimiento y mediante una resolución judicial expresa, no bastando a tal fin con una simple intimación. Le imputa al A quo suplir la incongruencia fáctica en que habría caído el Juez de baja instancia y falta de prudencia al confirmar un decreto a petición del actor sin verificar sus dichos, ni valorar la conducta de su parte y sin fundar el monto de las astreintes; a lo que -agrega- no ordena que su imposición sea diaria. 3. Por decisorio de fecha 26.05.2016, la Cámara de Apelación de Circuito de la ciudad de Rosario denegó la concesión del recurso de inconstitucionalidad, motivo por el cual el recurrente acudió por vía directa ante esta sede (fs. 41/70). 4. La presente queja remite a cuestiones de hecho y de derecho que -como es sabido- no tienen andamiaje en el marco de este remedio excepcional, en la medida que dichos temas hayan sido resueltos con razones suficientes del mismo orden sin caer en arbitrariedad, situación esta última que no se advierte justificada por la impugnante. En efecto: El quejoso -con su postulación- opone su particular apreciación de la causa reiterando a tal fin cuestionamientos ya vertidos que, en esencia, se centran en afirmar que se dispuso una sanción conminatoria sin que exista una resolución judicial expresa que ofrezca justificativos válidos para su aplicación; mas dicha postura sólo importa la mera disconformidad del demandado con la solución jurídica que postula el Tribunal de la causa, la que se funda, en lo sustancial y con sustento en la normativa vigente, en que la imposición por parte de los magistrados de sanciones pecuniarias compulsivas y progresivas encaminadas a que los litigantes cumplan sus resoluciones no se halla sujeta a forma específica alguna, puntualizando -con cita a autorizada doctrina- que "... las condenaciones conminatorias podrán ser impuestas por los jueces, de oficio o a pedido de parte interesada, cuando se incumplieren deberes jurídicos establecidos en una resolución judicial, que puede revestir la forma de sentencia, auto o decreto" (f. 31). En cuanto a la indeterminación que acusa el impugnante respecto de la persona que resultaba obligada al pago de las astreintes, la Cámara afirmó que no restaban dudas en tal sentido desde que en la causa existen solamente dos partes, la actora -Consortio Edificio Rosario II- y la demandada -Telefónica Móviles Argentina S.A.-, siendo esta última la que resultó condenada en la Sentencia 2699 de fecha 06.11.2012, mediante la cual se hizo lugar a la demanda instaurada y, en consecuencia, se la condenó a desalojar el espacio donde había instalado los equipos de telefonía celular en la azotea del inmueble sito en calle Mendoza 1292 de la ciudad de Rosario. En torno a los agravios relativos al motivo o razón de la sanción conminatoria, el Tribunal consideró que, atento a la propia asunción del recurrente en cuanto a que recién el día primero de abril de 2014 tuvo lugar el efectivo desalojo del predio locado, resultaba incuestionable que el mismo estribó en el incumplimiento de la manda judicial por la condenada sin brindar razón válida alguna para justificar su falta de cumplimiento. Es así que -siguió razonando el Tribunal-, ante el prolongado incumplimiento de la demandada respecto de la orden restitutiva del inmueble, se dispuso -mediante decreto de fecha 28.08.2013- la intimación para que retire sus instalaciones de comunicaciones en el término de 15 días, bajo apercibimiento de la aplicación de diez mil pesos diarios en concepto de astreintes, una vez operado el vencimiento de dicho plazo. Frente a la falta de cumplimiento de la intimación efectuada, la magistrada dispuso por decreto de fecha 11.12.2013 hacer efectivo el apercibimiento, ordenando a la parte demandada el depósito a partir de la notificación del mismo, de la suma de \$10.000.-. El breve detalle de las motivaciones de la sentencia impugnada, da cuenta que la Cámara ha dado minuciosa respuesta

a cada uno de los agravios de la recurrente y, contrariamente a lo sostenido por el impugnante, el Tribunal también ha brindado sobrados fundamentos en cuanto a la oportunidad en la que correspondía efectivizarse tal depósito. Así, los vocales afirmaron que la suma debía contabilizarse diariamente toda vez que en tal sentido había sido efectuado el apercibimiento, el que se encuentra plenamente consentido por la demandada; y que el monto resultante de dicho cómputo aparecía sumamente razonable atento al deliberado y prolongado incumplimiento de la demandada, el que se vislumbraba atentatorio del principio de buena fe. No se advierte, pues, ninguna incongruencia fáctica o que los Jueces de Alzada hayan suplido omisiones del Inferior en la manda de fijación de las astreintes; en rigor, el decisorio atacado muestra tan solo el cumplimiento funcional de la Cámara a partir de los agravios vertidos en esa instancia y cuyas motivaciones desde el plano constitucional no pueden tildarse de arbitrarias. Además, cabe recordar que este Cuerpo ha dicho respecto de la fijación de astreintes que "...su monto no debe guardar relación alguna con la prestación debida ni con el eventual daño sino que conforme la letra de la ley se graduarán en proporción al caudal económico de quien deba satisfacerlas, requisito al que alguna doctrina añade otras circunstancias como la naturaleza del deber incumplido y el grado de resistencia a cumplir el mandato judicial" (C.S.J.S.F., A. y S. T. 255, págs. 260/269). Y amén del notorio disenso -el que, como bien es sabido, no autoriza aplicar la doctrina de la "sentencia arbitraria"-, también se advierte que el planteo del impugnante resulta autocontradictorio puesto que, luego de denunciar la ocurrencia de un supuesto de arbitrariedad por ausencia de resolución de sus agravios por parte de los miembros del Tribunal de Alzada, a escasos renglones, aquél reacciona a éstos haber suplido la labor del Juez de grado al interpretar la decisión judicial que impuso las astreintes. En síntesis, los cuestionamientos del recurrente no resultan idóneos para conmover lo decidido desde la perspectiva constitucional por cuanto sólo denotan su intención de renovar el debate acerca de la valoración de cuestiones de hecho y de derecho de la causa efectuada por el Tribunal, mas sin delinear adecuadamente hipótesis de arbitrariedad que permitan sostener que, al resolver como lo hizo la Judicatura, hubiese desbordado el ámbito inherente a sus atribuciones propias. Por ello, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESUELVE: Rechazar la queja interpuesta. Regístrese, hágase saber y oportunamente remítanse copias al Tribunal de origen. FDO.: ERBETTA - FALISTOCCO - GASTALDI - GUTIÉRREZ - SPULER - FERNÁNDEZ Riestra (Secretaria).

016149E