

## Desalojo Restitucion Contrato Locacion Mandamiento

### JURISPRUDENCIA

### Desalojo. Restitución. Contrato locación. Mandamiento Se

resuelve que, no obstante el estado de desocupación del inmueble, el mandamiento debe cumplirse ya que, de acuerdo con la sentencia apelada, tiene por objeto restituir y mantener la tenencia de la actora sobre aquel. En la ciudad de Reconquista, a los 02 días de Agosto de 2017, se reúnen los Jueces de esta Cámara, Dres. Aldo Casella, María Eugenia Chaperero y Santiago Dalla Fontana, para resolver los recursos interpuestos por las partes contra la resolución dictada por el señor Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la Segunda Nominación, Distrito N°4, Reconquista, Santa Fe, en los autos: ?Río del Norte S.A. c/ Sampayo, Miguel José y/o c.t.o. Y/o qrjr s/ Incidente de Desalojo?, Expte. N° 255, año 2015. Acto seguido el Tribunal establece el orden de votación conforme con el estudio de autos: Casella, Chaperero y Dalla Fontana y se plantean las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Es justa la sentencia apelada? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión el Dr. Casella dijo: El concursado y demandado en estos autos sostiene el recurso de nulidad recordando en primer lugar que esta Cámara en el auto de fecha 18 de diciembre de 2007 de fs. 139 del incidente de resolución de contrato (expte. n. 1322/00) hizo lugar a la restitución de los silos areneros a la concursada, y el expediente en cuestión, volvió al juzgado de origen, entendiendo que hubo un error grave en ello, por cuanto no podía volver a tratar la cuestión de fondo. Argumenta que ello es así, por cuanto el mismo juez va a dictar un resolutorio contrario al emitido inicialmente por él, y que versa sobre la misma cuestión litigiosa. Así, entiende que la causa debió ser remitida al juez inmediato en turno, y ello es así por cuanto este debe ser ajeno a la cuestión para brindar objetividad al proceso. En consecuencia, advierte que ha habido un ?error in procedendo?, encontrándose viciada la sentencia de marras, y por ello pretende sea anulada la misma. Cita doctrina y jurisprudencia. Preliminarmente es de advertir que en la mentada resolución del incidente de nulidad de mandamiento este Cuerpo no declaró la nulidad del procedimiento, sino que, que como la misma recurrente lo cita a fs. 78 del expte. Nro. 112/08 ?Río del Norte c/Sampayo, Miguel José s/Conc. Prev. S/ Incidente Resolución de Contrato? (expediente de copia), la resolución ordena ?revocar la providencia atacada dejándola sin efecto? ya que consideró que la sentencia que había declarado resuelto el contrato no ordenaba el desalojo. Por ello, resulta apropiado que el expediente haya vuelto al Juzgado de origen y no al juzgado que sigue de turno conforme lo indica el art. 362 C.P.C.C. En segundo lugar, vale señalar que la recurrente también a fs. 78 del mismo expediente comparece ante el Juzgado de origen (Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la Segunda Nominación) pretendiendo, de acuerdo a lo resuelto por este cuerpo, se ordene la inmediata restitución de los silos areneros al Sr. José Miguel Sampayo, locatario de los mismos y continuó el trámite sin objeción, lo que implica una clara convalidación. Pero además es de reparar en que la nulidad se acusa en esta Instancia contra la sentencia dictada en estos autos sobre desalojo, iniciados por la actora a raíz de la referida decisión a fin de obtener el desahucio luego de declarada la resolución del contrato ( fs. 17), en los que la recurrente responde la demanda admitiendo el trámite ante el Inferior (fs.25/28) y ni allí ni en ningún momento, incluido el memorial de vista de causa ( fs.87/91), cuestiona la radicación que invoca ahora como supuesta irregularidad. De modo que por una parte no se verifica la irregularidad en la radicación y trámite ante el Inferior, y por otra parte la supuesta irregularidad resultaría convalidada. En consecuencia, voto por la negativa. A la misma cuestión, la Dra. Chaperero vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. A la segunda cuestión, el Dr. Casella dijo: Que mediante resolución de fecha 16 de abril de 2015 el Juez a quo resolvió hacer lugar a la demanda incidental y en consecuencia ordenar el lanzamiento del concursado del inmueble de figuración de autos, desestimando la pretensión del mismo de restituirle dichos silos, librando oficios al Sr. Oficial de Justicia con facultades de ley a fin de mantener en la tenencia de aquel a Río del Norte S.A., con costas a la Concursada. Para ello, consideró que el contrato que vinculara a las partes por el cual se había dado en alquiler al Concursado los silos en cuestión estaba resuelto por haber quedado firme la sentencia que así lo declaraba judicialmente, sin perjuicio de que también había vencido el plazo contractual y que en consecuencia de aquella situación fáctica y jurídica no es otra que la restitución del inmueble al acreedor, no advirtiendo derecho que ampare al concursado para pretender seguir detentando los silos arrendados. En disconformidad con dicha resolución la demandada apela y expresa agravios en grado de apelación a fs. 143 vto./ 145. Al hacerlo, manifiesta que la el a quo mal puede ordenar el desalojo cuando en realidad nunca se le restituyó el silo a su representado. Alega que en ningún momento se le permitió al Sr. Sampayo reingresar al Silo, objeto que era sede de su actividad principal como dueño de una arenera, considerando el desalojo un absurdo procesal, fuera de lugar, sosteniendo que en primer lugar el a quo debió hacer cumplir la orden de restitución, para luego así proceder el desalojo y que por ello el Sr. Sampayo, nunca pudo reingresar al silo para así retomar su actividad comercial, recibiendo un doble perjuicio, que lo ha llevado al total detrimento económico pasible de un

reclamo de indemnización de daños y perjuicios, preguntándose finalmente si el silo está libre de ocupantes contra quien prospera el desahucio. En segundo lugar, se agravia por cuanto el a quo considera que el contrato que vinculara a las partes estaba resuelto por haber quedado firme la sentencia que declaraba judicialmente su resolución, sin perjuicio que también había vencido el plazo contractual. Argumenta que si bien es cierto que el contrato estaba vencido, el procedimiento del desalojo tuvo fallas graves, que oportunamente determinaron la nulidad, señala que no hay que olvidarse que nadie puede alegar su propia torpeza y por lo tanto lo manifestado por el Juez, no obsta la reparación del daño por error procesal, sin culpa de su representado. Ingresando al tratamiento de los agravios, debo adelantar que las críticas de la recurrente no logran revertir el fallo alzado. De los agravios reseñados resulta que el recurrente admite que se encuentra firme la sentencia que declaró la resolución del contrato de locación, y que además el plazo había vencido. De modo que la sentencia alzada que hace lugar a la demanda incidental de desalojo y ordena la restitución del inmueble al locador y el lanzamiento del concursado locatario es inobjetable. Resulta asimismo que el inmueble se encuentra desocupado, pues el concursado denuncia que nunca pudo lograr la restitución dispuesta por las resoluciones dictadas en el ya referido incidente de nulidad (Exp. 26/2006, 20/6/07) y en el de resolución de contrato ( Exp. 112/2008, 12/4/11). De allí, argumenta el recurrente que antes de disponer el lanzamiento debería cumplirse la restitución. Desde ya que no le asiste razón pues no cabe a esta altura considerar los motivos y circunstancias que impidieron la restitución, entre las que pueden concurrir la propia inactividad y desinterés, pues como he dicho la procedencia del desalojo a consecuencia de la resolución contractual firme es inobjetable, y ni siquiera es motivo de crítica por el apelante, y solo resta cumplirlo. Considero que, no obstante el estado de desocupación del inmueble, el mandamiento debe cumplirse ya de acuerdo a la sentencia apelada tiene por objeto restituir y mantener en la tenencia del mismo a la actora. Voto en consecuencia por la afirmativa, proponiendo desestimar el recurso de apelación, confirmando la resolución alzada con costas de esta instancia a la recurrente (art. 251 C.P.C.C.). A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. A la tercera cuestión, el Dr. Casella dijo: atento al resultado precedente, corresponde adoptar la siguiente resolución: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la sentencia alzada; 3) Costas de esta instancia a la recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el % de la regulación firme de Primera Instancia. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. Por ello, la CÁMARA DE APELACIÓN EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL RESUELVE: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la sentencia alzada; 3) Costas de esta instancia a la recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el % de la regulación firme de Primera Instancia.

Regístrese, notifíquese y bajen. CASELLA Juez de Cámara CHAPERÓ Jueza de Cámara DALLA FONTANA  
Juez de Cámara (En abstención) ALLOA CASALE Secretaria de Cámara (s) Nota: (\*)  
Sumario elaborado por Juris online 023164E