

Accion De Desalojo Recurso De Apelacion

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo. Recurso de apelación

Se rechaza el

recurso de apelación deducido contra la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo, por cuanto revela apreciaciones generales que trasuntan meras discrepancias con el criterio asumido por el juzgador. ///SALVADOR DE JUJUY, a los dos días de octubre del año dos mil diecisiete, reunidas las Sras. Vocales de la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Jujuy, Dras. MARIA VICTORIA GONZALEZ DE PRADA y LILIAN EDITH BRAVO, bajo la presidencia de la nombrada en primer término, vieron el Expte. 14.884/ 17: ?DESALOJO: Ruiz Aguilera, Jorge Bonifacio c/ Santucho Delicia?, (Juzgado de Ia. Instancia N° 6, Secretaría N° 11); del cual dijeron: Se inaugura esta instancia procesal a mérito del recurso de apelación interpuesto por la Dra. Rita Lorena Valdez a fs. 393/ 394 en contra de la sentencia de fecha 27 de setiembre de 2016 que obra a fs. 367/ 373 de autos.- Se agravia porque la sentencia hace lugar a la acción de desalojo deducida en contra de su parte. Refiere que no se cumplió con la intimación a que alude el art. 5 de la ley 23.091; que tampoco se consideró que su parte ostenta el carácter de poseedora del bien objeto del desalojo. Aduce que tal cuestión quedó acreditada con los instrumentos legales que acompañó al contestar la demanda y con la circunstancia que el propio actor reconoció su ocupación. Manifiesta que no se cobró alquiler alguno, que la sentencia se dirigió a Delia Santucho y que el contrato de locación fue firmado por Delicia Santucho. Aduce también que la sentencia nada dice a cerca de quien ocupa el local comercial que es el Sr. José Antonio Tolaba cuya firma o nombre de fantasía es Batería JAT y quien tampoco fue intimado a pagar o restituir el inmueble locado. También alega que no se consideraron las escrituras de cesión de derechos y acciones efectuadas por la Sra. Carmen Rosa Mendieta Aguilar a su mandante y el poder especial de administración otorgado por ella, que evidencian la falta de legitimación activa del actor. Manifiesta que el actor nunca obtuvo la posesión del inmueble, por lo que debió deducir una acción de reivindicación. En definitiva sostiene que no se demostró el vínculo locativo, por lo que no puede ser desalojadamediante la ley de locaciones urbanas. Cita jurisprudencia que entienda a su favor.- Sustanciado el recurso, a fs. 398/ 399 se presenta el Dr. Federico J. Montalbetti por el actor y contesta. Se opone al progreso del recurso, entiende que hay inexistencia de agravios ya que la apelante insiste con argumentos que fueron tratados en la sentencia y además se contradice con la prueba que acompaña, como es la CD de fs. 43 en la que consta la intimación de su parte además de haber sido emplazada en la causa 6.310/13 Expte. N° 1.333/04 caratulado: ?Santucho Delicia p.s.a. Usurpación?. Aduce que la demandada ha reconocido la existencia del contrato de locación y que quien ocupa la parte del inmueble destinada a local comercial es el concubino o cónyuge de la señora. Por todo ello, entiende que debe rechazarse el recurso deducido.-

Concedido el recurso en relación y con efecto suspensivos, son elevados los autos. Firme la providencia y repuestos los aportes faltantes, procede dictar sentencia sin más trámite.- Que corresponde rechazar el recurso interpuesto en autos.- En reiteradas oportunidades hemos dicho: ?los agravios para ser tales, deben contener una crítica concreta y razonada de aquellas partes del fallo que el apelante considera equivocadas, por lo que el escrito donde estos se expresan debe indicar punto por punto los errores, omisiones o deficiencias de la sentencia apelada, sin que las afirmaciones genéricas, las impugnaciones en general, la remisión a escritos anteriores o el mero desacuerdo con lo resuelto puedan considerarse agravios en los términos del art. 226 del C.P.C., ya que no es suficiente para sustentar un recurso de apelación, el mero hecho de disentir con la interpretación dada por el juzgador, sin fundamentar la oposición o sin dar bases jurídicas del distinto punto de vista, como igualmente manifestar la disconformidad con la decisión por considerarla equivocada o injusta, si no se da ninguna pauta distinta a la evaluada por el sentenciante para llegar a su equitativa determinación? (Expte. N° 2759/ 94; 2655/ 93; 4718/ 99, etc.). Esto quiere decir que es condición formal para deducir un recurso de apelación, que los agravios se refieran concretamente a perjuicios que ocasiona la sentencia y no apreciaciones de tipo general que pueden trasuntar un distinto parecer con el juzgador, pero que no tienen argumentación jurídica alguna. Que la apelación deducida revela apreciaciones generales que trasuntan meras discrepancias con el criterio asumido por el juzgador y que, como bien señala el demandado, la apelante se contradice con lo afirmado por ella durante la tramitación del expediente.- En efecto, pretende invocar su calidad de poseedora y niega la existencia de un vínculo locativo, sin embargo en oportunidad de la absolución de posiciones reconoce haber firmado el contrato de locación con el actor y haber concurrido a la escribanía Lacsí para firmarlo (ver fs. 176). Siendo así, no cabe otra consideración al respecto. Luego, pretende considerarse poseedora por virtud de la escritura de cesión de derechos y acciones del inmueble en cuestión suscripta entre la Sra. Mendieta Aguilar y ella y un poder especial de administración que esta señora le otorga. Esos instrumentos además de ser posteriores a la titularidad de parte del actor del inmueble quien es titular registral desde 1999 (ver ficha catastral de fs. 76) y la escritura es de fecha 2003 (ver fs. 49/50), son inoponibles al actor, y tampoco acreditan posesión de su parte. En efecto, en el juicio (Expte. N° 6587/08: ?Recurso de

Inconstitucionalidad...:Acción de Nulidad por simulación absoluta: Amador, Héctor Raúl c/ Carmen Rosa Mendieta de Aguilar ; Juan R. Ortiz; Ana María Bravo y otros?),en el que se ventilaba la validez de la venta realizada al actor por la Sra. Mendieta, se rechazó la pretendida nulidad de la escritura de venta y entre los argumentos de rechazo fue la posesión del inmueble por los adquirentes (ver sentencia del Superior Tribunal de Justicia que se encuentra agregada a fs. 69/ 74). A ello debemos sumarle el contrato de locación acompañado en la causa reconocido por la apelante (ver fs. 18/ 22 de autos) y que la escritura de cesión de derechos y acciones otorgada a su favor está sujeta al resultado del litigio referenciado (ver escritura obrante a fs. 49/ 50). Por fin, y en cuanto a la falta de intimación a su parte de la entrega del inmueble, la CD acompañada por ella a fs. 43, que refiere a la contestación de una CD remitida por el actor, son evidencias de haber sido intimada.- Por último y en cuanto al agravio referido a que se demandó a Delicia Santucho y que el contrato de locación fue firmado por Delia Santucho, tal agravio carece de asidero alguno, en primer lugar porque ella se dio por notificada y contestó la demanda (ver fs. 34 vta. y fs. 51/ 55); en segundo lugar porque reconoció el contrato de locación firmado por ella y en tercer lugar porque el actor lo dejó expresamente aclarado a fs. 77 y se ordenó la recaratulación de la causa, respecto de lo que nada dijo (ver fs. 82, 84). En definitiva, la demandada debió demostrar tener un título que le otorgue derecho a retener la cosa, ya ?prima facie? la posesión, o bien algún instrumento o título que permita enervar el derecho dela actora a exigir la devolución de la cosa. Ella reconoció el contrato de alquiler, el mismo a la fecha esta vencido con creces. Luego la escritura por la que pretendió demostrarse cesionaria del inmueble es insuficiente atento a haber sido vencida en juicio y que estaba sujeta expresamente al resultado de ese juicio (ver cl. I inc b) de la escritura de fs. 49/ 50). Por fin, niega un vínculo locativo, que fue reconocido en oportunidad de absolver posiciones (fs. 176).- Todas estas cuestiones han sido motivo de un oportuno tratamiento por la sentencia apelada. En consecuencia y por los argumentos de la misma a las que nos remitimos por conducto del art. 47 del C.P.C por considerarlos suficientes, nos pronunciamos por el rechazodel recurso deducido.- Costas a cargo del apelante vencido.- Los honorarios se difieren hasta que se determinen en primera instancia.- Por lo expuesto, la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la provincia de Jujuy: RESUELVE: 1.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Dra. Rita Lorena Valdez a fs. 393/ 394 de autos.- 2.- Costas al apelante vencido.- 3.-Diferir la regulación de los honorarios hasta que se determinen en la primera instancia.- 4.- Registrar, agregar copia en autos y notificar.-

023778E