

En la ciudad de Pergamino, el 11 de noviembre de 2014, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en los autos N° 2177-14 caratulados "**CASTELLANO, ANALIA MARISOL C/ DEVITA, FRANCISCO LORENZO Y OTRO/A S/ DESALOJO FALTA DE PAGO**", Expte 72.019 del Juzgado en lo Civil y Comercial Nro. 2 se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Dres. Roberto Manuel DEGLEUE y Graciela SCARAFFIA, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

### **C U E S T I O N E S:**

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?--

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.-

A la **PRIMERA CUESTION** el señor Juez Roberto Manuel DEGLEUE dijo:

I.- El Sr. juez de la anterior instancia, dictó sentencia haciendo lugar a la demanda incoada por Analia Marisol Castellano y, en consecuencia, ordenando el desalojo del demandado, Francisco Lorenzo Devita y/o cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle Sabino 654 de esta ciudad, dentro de los diez días de notificada, bajo apercibimiento de ordenarse el desahucio por la fuerza pública. Aplicó las costas a la demandada perdidosa, difiriendo la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes para el momento en que obre en autos las pautas del art. 40 de la ley 8904.-

Tal decisorio fue objeto de apelación por parte del demandado a fs. 121, recurso que fuera concedido a Fs. 122 y fundado mediante memorial presentado a Fs. 129/130, y contestado por la actora a Fs. 132/133. A Fs. 134, se tiene por evacuado el traslado conferido y se llama autos para dictar sentencia, providencia que, firme a la fecha, deja la causa en condiciones de ser fallada.-

II.- En su expresión de agravios, la demandada se duele de la falta de tratamiento del planteo de nulidad absoluta del acto jurídico -reconocimiento locativo, en tanto que el a quo no funda ni en favor ni en contra del planteo de nulidad, sino que directamente da por sentado la legitimación de la accionante, siendo que su planteo va mas allá de la simple legitimación, ya que el mismo se basa en la falta de capacidad de hecho y de derecho para suscribir el contrato, por lo tanto mal puede poseer legitimación para iniciar acción de desalojo. Las firmas insertas en un acto nulo carecen de validez y cita normativa al respecto. Vuelve a reiterar lo ya expuesto en cuanto a la capacidad de la Sra. Castellano y que el acuerdo de partes que refiere el sentenciante es nulo de nulidad absoluta.-

Oportunamente, la actora contesta los agravios expuesto por la recurrente, señalando en primer lugar que, las quejas expuestas no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo, sino que transcribe los fundamentos ya expresados en la demanda. Es que el a quo considero que como el desalojo es una acción personal, el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida de un contrato, precisando que precisamente es el acuerdo donde el demandado se obliga a restituir el inmueble en fecha 1/7/2011. En subsidio, solicita el rechazo del recurso por ser manifiestamente improcedente, en tanto la jurisprudencia lo ha dicho desde el principio que sólo basta un instrumento locativo para considerar legitimación activa de quien demanda desalojo. A mayor abundamiento se ha señalado que el actor al dejar incontestada la carta documento que lo intima a desalojar ya esta reconociendo la legitimidad de su parte, por lo que todos los fundamentos y argumentos que puedan invocarse en favor de mi parte para lograr el desalojo están presentes en esta causa, por lo que solicita el rechazo de los agravios con expresa imposición de costas y multa por obrar malicioso.-

III.- Entrando a resolver la cuestión traída a juzgamiento, he de principiar por el examen acerca de la idoneidad del escrito de expresión de agravios, que la apelada pone en duda al contestar el traslado que al efecto se le diera, solicitando se declare la deserción del recurso, por aplicación de los artículos 260 y 261 del C.P.C.-

En tal tarea, debo destacar que, el desarrollo recursivo alcanza dificultosamente a abastecer los presupuestos exigidos por el mencionado art. 260 del CPCC y su doctrina, sin embargo teniendo en miras el artículo 18 de la Constitución Nacional y a los fines de evitar la vulneración del derecho de defensa en juicio, habrá de abrirse la vía recursiva propuesta.

Ya, en tratamiento del recurso interpuesto, debo destacar que el sentenciante ha considerado legitimada a la accionante en función de un "acuerdo privado de partes" (agregado a Fs. 14), mediante el cual es reconocida en su carácter de locadora, conviniendo con el demandado -identificado como locatario- que. "habiendo vencido el período locativo", desocuparía el inmueble el día 1 de julio de 2011.

Valoró asimismo que, la firma que al demandado se le atribuyera y que éste negara como suya, según surge de las conclusiones efectuadas por la Sra. Perito Caligrafo Oficial, Carmen Curcio, en su informe pericial de Fs. 101/103, concluyó acabadamente que: "La firma inserta en el Acuerdo privado de partes de fecha 14 de marzo de 2011 fue puesta de puño y letra de Lorenzo Francisco Devita".

Y, dicho dictamen no fue objeto de cuestionamiento alguno, como bien señalara el a quo, por lo que su decisión de considerar procedente el desalojo incoado en virtud de

"obligación nacida de un contrato" por parte del demandado, precisando que el mismo lo es el ya aludido acuerdo de partes, que quedara reconocido, descartando intervención del título por su parte, por no acreditación de su parte, resulta incontrovertible, sin que la queja ensayada pueda conmovier tal decisión.-

Es que, la queja se centra en que la Sra. Castellano no es legitimada por no tener "capacidad para arrendar", fundamentando ello en que la misma "no es propietaria ni administradora del inmueble en cuestión", lo cual no basta para refutar la clara decisión del a quo, en cuanto a que el proceso de desalojo es una acción personal y que "procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida de un contrato...", por lo que no resulta necesaria invocar derecho de propiedad alguno, ya que *"Para promover la acción de desalojo, no hace falta ser titular del inmueble, sino que le basta al actor, para estar legitimado, con acreditar que tiene un derecho personal a exigir la entrega de la cosa, y que el demandado está obligado a su restitución. (C0001 QL 13188 RSD-23-11 S 04/04/2011 - Carátula: Amosso, Néstor Daniel c/Parodi, Silvia Gloria s/Desalojo por falta de pago , Juba sumario: B2905042).-*

Por ello, nada tiene que ver la capacidad invocada por la recurrente, ya que su intención final no se trata de cuestionar un acto jurídico, sino que lo es para justificar la falta de legitimación de la accionante- a mi entender confundiendo dos institutos jurídicos-, circunstancia sobre la que esta totalmente errada, ya que como sostuvo el sentenciante y se ratifica desde esta Alzada, la acción aquí intentada se hizo invocando un contrato de locación y posterior acuerdo de desocupación, en el que precisamente se reconocía el carácter de locatario del demandado, por lo que, reitero una vez más, la procedencia del desalojo, se debe a la obligación de restituir que tiene todo locatario al termino del contrato. La calidad de propietario, sólo debe exigirse en los supuestos en *"... los que la demanda se apoye exclusivamente en el derecho de dominio de quien reclama. (CC0102 MP 142624 RSD-243-10 S 24/08/2010 - Carátula: Mendiola, Víctor c/Rivera, Claudia s/Desalojo; CC0102 MP 104645 RSI-1532-97 I 29/12/1997 - Carátula: Consorcio Propietarios Edificio Calle Mitre 2190 c/Olguin Gonzalo y otros s/Desalojo- Juba Sumario: B1402206".-*

Cabe recordar además que, el contrato de locación es un contrato consensual, no formal, es decir que queda concluido por el solo acuerdo de las partes, expresado verbalmente o por escrito en forma expresa o tacita, aclarando que en las locaciones urbanas la forma escrita sólo hace a la " prueba del contrato y no a su existencia" (Borda, Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil", Contratos, 9na. edición, Actualizado por Alejandro Borda, Ed. La Ley, T° I, pag. 518).-

A mayor abundamiento, he de recordar que la capacidad de hecho, refiere a la aptitud de las personas para manejarse en la vida civil por si mismo, y en el caso de autos, no se ha demostrado que la Sra. Castellano fuere en tal sentido una persona incapaz de hecho absoluta como refiere en la demanda, ya que son tales según el Art. 54. del Código Civil:" *1° Las personas por nacer; 2° Los menores impúberes; 3° Los dementes; 4° Los sordomudos que no saben darse a entender por escrito*"; y evidentemente ninguna de esas condiciones se ha acreditado respecto de la accionante.

Ahora en esta instancia apelatoria, la recurrente introduce además, que existiría también una afección a la capacidad de derecho de parte de la actora, al referir que no está capacitada para arrendar, sin embargo tal calificación no ha sido objeto de planteamiento al contestar la demanda, razón por la cual al no haber sido propuesta al inferior, no procede que esta Alzada se avoque a su tratamiento, por expresa imposición legal (art. 272 del C.P.C.).-

Por todo lo cual, considero que no existiendo intervención del título, como resolviera el a quo -aspecto no cuestionado en el memorial-, estando legitimada la accionante para solicitar el desalojo del bien dado por ella en locación, existiendo de parte del demandado obligación de restituir en virtud precisamente del contrato que el Sr. juez tuvo por acreditado, el ensayo recursivo debe ser desestimado.-

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

VOTO POR LA AFIRMATIVA

A la misma cuestión el Dr. Graciela SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

A la **SEGUNDA CUESTION** el señor Juez Roberto Manuel DEGLEUE dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y confirmar en todas sus partes la sentencia de primera instancia. Costas a la apelante, por resultar perdedora (art. 68 del C.P.C.).-

Diferir la regulación de honorarios de Alzada, para una vez que exista regulación de los mismos en primera instancia (art. 31 de la ley 8904)

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión el Dr. Graciela SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

**SENTENCIA:**

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y confirmar en todas sus partes la sentencia de primera instancia. Costas a la apelante, por resultar perdidosa (art. 68 del C.P.C.).-

Diferir la regulación de honorarios de Alzada, para una vez que exista regulación de los mismos en primera instancia (art. 31 de la ley 804)

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.-

**Graciela SCARAFFIA -**

**Presidenta de la Excma. Cámara de**

**Apelación en lo Civil y Comercial**

**Dpto. Judicial Pergamino**

**Roberto Manuel DEGLEUE**

**Juez**

**Ana María ALBORNOZ**

**Secretaria**