Puerto Madryn, Marzo de 2021.

VISTOS Y CONSIDERANDO

Estos autos caratulados: **"C., C. s/ Recuperación de Inmueble" Expte. N° 02-Año 2021**, venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. 505/2020) a fin de dar tratamiento a los recursos de apelación interpuestos en subsidio mediante escritos ID 192763 y 192783 contra la providencia simple de fecha 06/01/2021 (fs. 54).

I. Se originó la presente causa con la denuncia de abandono por el inquilino del inmueble alquilado en los términos del art. 701 CPCC y, cumplidas las diligencias que el citado artículo prescribe, el Magistrado de grado dio al locador la tenencia del bien por auto de fecha 09 de diciembre de 2020 (fs. 45).

Concretada la puesta en la tenencia al locador el 22 de diciembre de 2020 mediante el mandamiento de posesión N°719/20 -obrante a fs. 47/48- se presentan los supuestos inquilinos realizando éstos varias presentaciones a partir del 23/12/2020 (ver fs. 46, 49-50, 51-52 y 53) las cuales tenían por finalidad de revertir la orden de restitución que ya se había hecho efectiva.

De dichas presentaciones deriva la providencia de fecha 06 de enero de 2021 la cual reza en su parte pertinente: "…*habilítese la feria judicial al solo efecto de proveer los mismos. (art. 155 del C.P.C.C.). Toda vez que la presente tramitación reviste carácter de precautoria y habiéndose realizado el acta de requerimiento y constatación correspondiente por la notaria G. M., agregada a fs. 33 a 37, y cumplidos los mandamientos agregados a fs.41 y sgtes. y 47/48 en los términos del art. 701 C.P.C.C. a lo solicitado no ha lugar por improcedente…*" (fs. 54).

Contra la misma deducen los presentantes recurso de reposición a fs. 58 y 59/60 a los que el a quo no hizo lugar concediendo los recursos de apelación impetrados en subsidio (ver fs. 61 y 74).

Así las cosas se encuentran los presentes autos para resolver.

II.- Es preciso señalar preliminarmente que el tribunal de alzada, como juez del recurso de apelación, puede rever el trámite seguido en 1° instancia, *"...tanto en lo relacionado con su concesión como en lo referente a la presentación de los memoriales..."* (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H, 18/07/1997, L., R. D. y otro c. Asociación Civil Colegio San Marcos y otro, AR/JUR/5477/1997).

Con similar criterio, la Cámara Federal de Mendoza ha sostenido que *"...el tribunal de alzada está facultado para examinar de oficio la admisibilidad del recurso, pues sobre el punto no se encuentra ligado ni por la conformidad de las partes, ni por la resolución del juez de primer grado, aún cuando esta última estuviere consentida..."* (Cámara Federal de Apelaciones de Mendoza, sala B, 12/02/1996, A. de O. S. de San Juan c. S. S. A., LA LEY 1998-B, 872, AR/JUR/3086/1996).

Desde esta perspectiva, se advierte que la Cámara como Juez del recurso de apelación está facultada para revisar el trámite seguido desde que se abrió la segunda instancia con su concesión y ello abarca la potestad de controlar el cumplimiento por parte de los apelantes de la presentación de sus fundamentos según corresponda, la estructura del proceso y el modo de concesión del recurso (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, G., M. c. L., L. E, 06/10/1992, AR/JUR/985/1992. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, M., L. c. G., M. N., 22/09/1992, AR/JUR/468/1992. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, P., J. G. c. I. S.R.L., 23/02/1995, La Ley Online, AR/JUR/4323/1995. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, M., G. c. B., A., 30/04/1992, LA LEY 1992-D LA LEY 1992-D, 13 DJ 1992-2 DJ 1992-2, 539, AR/JUR/1804/1992).

De las presentes actuaciones surge claramente que los recursos de apelación concedidos el 15/01/2021 (ver fs. 61 y 74) contra la providencia simple de fecha 06/01/2021 (fs. 54) fueron mal otorgados.

El art. 701 del CPCC señala que "…*denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar quien haga sus veces, el juez recibirá información*

sumaria al respecto, salvo que ésta se supla con acta notarial y ordenará la verificación del estado del inmueble por medio del oficial de justicia, quien deberá inquirir a los vecinos acerca de la existencia y paradero del locatario. Constatado el abandono, el juez mandará hacer entrega definitiva del inmueble al locador…".

Así la jurisprudencia destacó que "… *el locador tiene derecho a retomar la tenencia del bien alquilado siempre que se adviertan signos inequívocos del abandono, no siendo para ello menester oír al arrendatario. No se establece un proceso sumario o ejecutivo en su trámite, sino lo que se conoce en doctrina por proceso monitorio, que se desarrolla sin el concurso del locatario…*" (ver CACivCom San Isidro, Sala I, 03/05/1991. "M., J.". Publicado en DJ 1991-2 , 723).

En los presentes actuados, se observa que cumplidos los requisitos del art. 701 del CPCC el Magistrado de grado ordenó se libre el mandamiento de posesión (fs. 45) habiéndose, una vez que se hizo ello efectivo (fs. 47/48) agotado el objeto del presente proceso, poniéndose fin al mismo sin que sea necesaria una sentencia.

La doctrina ha destacado que aquel inquilino que pretende recuperar la cosa alquilada que fuera entregada al locador, debe interponer el correspondiente interdicto de recobrar en los términos y extensión que establece el art. 620 CPCC y ss. (ver KENNY, Héctor Eduardo "Proceso de desalojo" 2ª edición actualizada y ampliada, 1ª reimpresión, pág. 474. Editorial Astrea, Buenos Aires, 2014).

En consecuencia, dado que el trámite del pedido de restitución es *inaudita parte*, solo resulta apelable en este tipo de proceso la providencia simple que rechaza el pedido de entrega del inmueble.

En virtud de todo lo expuesto precedentemente, corresponde declarar mal concedidos los recursos de apelación impetrados en autos contra la providencia simple de fecha 06/01/2021. Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn

RESUELVE:

1) **DECLARAR** mal concedidos los recursos de apelación interpuestos en subsidio contra la providencia simple de fecha 06/01/2021 (fs. 54).

2) **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara en virtud de concordar en la solución del caso y encontrarse una vocalía vacante.