

Desalojo Anticipado Invocacion De Posesion

JURISPRUDENCIA

Desalojo anticipado. Invocación de posesión

Se

confirma la sentencia que rechazó las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, e hizo lugar a la demanda de desalojo, por no haber acreditado la accionada la posesión invocada. En Lomas de Zamora, a los5..... días del mes de Mayo de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Guillermo Fabián Rabino y Luis Adalberto Conti, con la presencia del Secretario del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 44727 caratulada: "ALARCON DAVALOS JOSE BRAULO Y OTRO/A C/ALLCARINA JANAMPA,MAMANNI VALERIA S/ DESALOJO ANTICIPADO ". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1°) ¿Es justa la sentencia apelada? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C.); dio el siguiente orden de votación: Dr. Guillermo Fabian Rabino y Luis Adalberto Conti.- VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Rabino dijo: I).- El Magistrado titular del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 6 Departamental dictó sentencia en estos actuados, rechazando las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, y en consecuencia, hizo lugar a la demanda promovida por José Braulio Alarcón Dávalos y Martín Bautista Aguirre contra Allcarina o Allcarima Janampa Donato, Donato Allcarima o Allcarima Janampa, Valeriana Mamani Uturunco, Ramona Rios y demás ocupantes, condenando a estos últimos a desalojar, en el plazo de diez días, el inmueble sito en la calle Tilcara Nro. ... de Villa Lamadrid, Lomas de Zamora paraje "La salada" y cuyos demás datos catastrales obran en el certificado de dominio glosado a fs. 430/446, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento por la fuerza pública. (ver fs. 558/566).- Impuso las costas a los demandados vencidos y difirió la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 68 del C.P.C.C. y art. 40 de la ley 8904) II).- Los legitimados pasivos apelaron dicho pronunciamiento a fs. 571 y 573, siéndoles concedidos los recursos libremente a fs. 572 y 574, fundando sus discrepancias en los términos que ilustran las piezas glosadas a fs. 584/586 y 587/591, mereciendo la réplica de fs. 595/597.- III).- La codemandada Ramona Rios, por propio derecho y con el patrocinio letrado del Dr. Ricardo Juan Muro, centra su crítica objetando la postura asumida por el juzgador en el pronunciamiento en crisis, señalando que se construyó un pronunciamiento arbitrario, omitiéndose la valoración de pruebas fundamentales y conducentes para decidir el conflicto.- Señala que no fueron tenidas en cuenta las constancias del acta notarial N° 268 y las fotografías certificadas con la intervención del escribano Leonardo Acero, titular del Registro N° 1 de Lomas de Zamora, elementos que dan cuenta de la posesión ejercida por su parte desde hace varios años, detallando los actos materiales que dan cuenta de la misma.- Por último, resalta la importancia de las declaraciones testimoniales rendidas en autos y que no fueron correctamente interpretadas por el "a quo".- Por todo lo narrado, concluye que el magistrado realizó una valoración parcializada de la prueba producida ignorando evidencias que considera decisivas.- IV).- A su turno, los codemandados Valeriana Mamani Uturunco y Allcarima Janampa Donato, por sus propios derechos y con el patrocinio letrado del Dr. Luis Eduardo Mantané Lopez, se disconforman con la errónea valoración de la prueba efectuada por el judicante de origen en la sentencia recurrida en lo que respecta a la posesión del inmueble.- Sostienen que con la prueba rendida se ha demostrado el ejercicio de la posesión por parte de la Cooperativa Independencia Ltda. la que se remonta al año 1999, tal como se desprende de las fotografías certificadas adjuntadas y las distintas obras constructivas realizadas con anterioridad y con posterioridad a la traba de la litis.- Señala como relevantes a tales fines las declaraciones testimoniales de la Sra. Córdoba Sarmiento y Salazar, de las cuales puede inferirse claramente la condición de legítima poseedora de la cooperativa referida.- Puntualizan que ingresaron a la propiedad objeto de litis por autorización del Sr. Florentino Chaparro y Lucía Mamani Jimenez -presidenta de la Cooperativa de Provisión de Servicios para Feriantes Independencia Ltda.- constituyendo dicho predio su vivienda familiar a partir de entonces.- Conforme con lo dicho se identifican como poseedores del predio, por lo que a su respecto no procede la acción de desalojo intentada, requiriendo se dicte sentencia revocando el pronunciamiento de primera instancia.- V.- Para decidir como lo hizo el magistrado de la anterior instancia sustentó su pronunciamiento en el hecho de que los demandantes adquirieron un porcentaje indiviso del inmueble materia de litis. Por otra parte, subraya que los accionados no han demostrado, como le incumbía, haber estado en posesión del inmueble que se pretende desalojar, habiendo además, efectuado actos previos y jurídicamente relevantes que contradicen tal postura, ya que ante distintas intimaciones cursadas algunos se identificaron como caseros de la finca, habiendo justificado por esta vía su estadía en el lugar.- Por lo tanto, concluyó receptando favorablemente la demanda articulada, con costas.- VI.- Liminarmente estimo que no puede pasar inadvertido el resultado al que se arribara en la causa 7.775 /2008, promovida a instancias de la Sra. Mamani Jimenes

Lucía en su carácter de presidente de la "Cooperativa de Provisión de Servicios para Feriantes Independencia Ltda." y que tramitara por ante el Juzgado N° 14 Secretaria N° 143 de la Justicia Nacional en lo Criminal y Correccional, donde se denunciara irregularidades en la compraventa del predio materia de litis, alegando la existencia del delito de defraudación, asociación ilícita y falsedad ideológica.- En las mencionadas actuaciones, que se hallan acollaradas a la presente y que ante mi vista tengo, se decidió sobreseer a Lino Andrés Quispe Choque, Ricardo Marcial Prieto, Florentino Chaparro Escobar y Antonia Zalazar Panozo (ver fs. 246/252 de la referida causa), quedando de esta manera fuera del marco de debate los cuestionamientos volcados al contestar demanda en torno a la referida causa, donde se invocara la falsedad ideológica de la escritura pública adjuntada en el libelo de inicio y que da cuenta de la titularidad de dominio de los actores.- VII).- Abordando el planteo formulado por el disconforme, es dable puntualizar, que ninguna observación se concretó en las piezas fundantes respecto de la legitimación del actores, quienes invocaran su carácter de propietarios del bien inmueble objeto del proceso, quedando circunscriptas las quejas al rechazo de la defensa ensayada por los nombrados alegando su condición de poseedores del predio materia de litigio.- Sobre el punto, es apropiado advertir que: "para obstar a la procedencia de la acción de desalojo es menester que el demandado haya probado al menos "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca, justificando así la seriedad de su pretensión. (SCBA, Ac. 40445, s 25-4-89 "Gordillo Armandio C/ Paez José Linidor y demás ocupantes S/ Desalojo, AyS 1989- I-736).- En igual sentido, se ha decidido que: "Si bien es cierto que el juicio de desalojo no es la vía apta para dilucidar lo concerniente al derecho de propiedad, no lo es menos que para obstar a su procedencia es menester que el demandado haya probado al menos "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca, justificando así la seriedad de su pretensión" (SCBA Ac. 50954 S 16/8/94 "Piacentini Ana Francisca c/ Ligaluppi Edmundo y/u ocupantes S/ desalojo" AyS 1994 III, 343; SCBA Ac. 75700 S 30-4- 2003 "Sotelo de Palavecino Pilar C/ Méndez Eduardo Alberto y/o cualquier otro ocupante S/ Desalojo").- En atención a lo expuesto es que resulta adecuado concluir que es al demandado a quien le incumbe acreditar la posesión que invoca a fin de neutralizar la acción de desalojo promovida, aportando la prueba que acredite, en principio, tal extremo.- Sobre el punto he de señalar que: "Si el demandado por desalojo niega la calidad que le atribuye el actor en la demanda, pero a su vez alega ocupar la cosa de éste en virtud de otro título, a él le incumbe la prueba de su afirmación (SCBA, Ac y Sent. 1962, v. III, p. 133); Es decir, que quien al ser demandado por desalojo hace mérito de título legítimo de ocupación, debe aportar la prueba que favorezca a su pretensión. (SCBA Ac y Sent. 1966, v. I, p. 1965, v. III, p. 296; 1966, v. II, pp. 293, 525 y 585).- Ello es así por cuanto quien invoca un título que da derecho a mantenerse en la ocupación, se está alegando un hecho impeditivo cuya prueba corresponde al demandado, tal como sucede en la especie.- Por consiguiente, cabe concluir que en autos le corresponde a los legitimados pasivos acreditar el título que invocaran a fin de justificar la ocupación del inmueble, toda vez que los actores le atribuyeron la calidad de ocupantes pero estos alegaron una relación jurídica distinta, quedando a su cargo la prueba del nexo jurídico en cuya virtud se niega a restituir el inmueble materia de litigio.- En la especie, a mi juicio, los accionados no han cumplido, ni mínimamente, con el requisito exigido por nuestro ordenamiento legal, no habiéndose producido prueba idónea tendiente a demostrar su carácter de poseedores, extremo este que termina de sellar negativamente el recurso deducido (art. 375 y 384 del C.P.C.C.).- VIII).- En efecto, sobre el particular comparto la evaluación de la prueba concretada por el judicante de origen, en el sentido de que tanto el acta de constatación realizada por el notario Leandro Acero como las fotografías certificadas que se adjuntaron al responder la demanda, no revisten la contundencia necesaria como para demostrar el ejercicio de derechos posesorios que tengan entidad como para enervar la acción promovida, y que lo distingan de una simple tenencia. Eso es así, toda vez que las constancias que surgen de la documentación señalada solo tienen eficacia para demostrar un cuadro fáctico en un momento determinado, pero nada agregan a la necesidad de acreditar las notas características de la posesión, como son el "ánimus domini" y la extensión en el tiempo de la relación física del sujeto con la cosa.- Poco aportan también a tales fines las declaraciones testimoniales recepcionadas en autos y citadas por los disconformes en sus expresiones de agravios, ya que las mismas no revisten precisiones sobre los actos posesorios que se pretenden acreditar ni la verdadera participación de la cooperativa -cuya representación invocara la Sra. Ríos a contestar la demanda- en las construcciones existentes en el predio y que dan cuenta el acta de constatación mencionada. (456 y concls. del CPCC).- Es más, de las manifestaciones de la testigo Cordova Sarmiento Sabina puede inferirse que la nombrada, quien es vecina de la finca en cuestión, nunca tuvo conocimiento de la existencia de una cooperativa en el lugar y solo advirtió la presencia de un cartel que luego desapareció (ver respuesta a la pregunta novena de fs. 407 vta.).- Respecto de los testimonios de Callisaya Apaza Rene y Garcia Gomez Adela, debo decir que de la atenta lectura de los mismos no se desprenden datos claros y concretos respecto de las personas que ocupan el inmueble ni en la condición en que lo hacen, resultando sus dichos por demás confusos, sin contribuir a generar certeza sobre el rol que cada una de las personas mencionadas desempeñaba. (ver actas de fs. 409 y 412).- Finalmente, si bien las declaraciones de la testigo Zalazar Panoso Antonia dan cuenta de la existencia de una cooperativa en el predio, no puede obviarse el hecho de que la nombrada expresó, en forma contundente, que la cooperativa se encuentra en el lugar desde hacía cuatro años a la fecha de la declaración, lo que implica

que la denunciada posesión se habría materializado en el mismo año en que se sucedieron los intercambios telegráficos previos a la promoción del juicio de desalojo, y un año antes d la interposición de la demanda, extremo este que también le resta eficacia como argumento defensivo apto para neutralizar la acción de desalojo (ver respuesta a la segunda pregunta del acta de fs. 451 vta).- IX).- En otro orden de ideas no es ocioso destacar, -como bien lo hiciera el magistrado de la anterior instancia en el fallo en crisis- que fueron los propios codemandados Valeriana Mamani Uturunco y Allcarima Janampa Donato, quienes al responder ante el requerimiento del oficial de justicia al diligenciar el mandamiento de constatación obrante a fs. 21/22 refirieron estar ocupando el inmueble en carácter de "guarda y custodia remunerada por los feriantes", no arrogándose en ningún momento el carácter de poseedores, sino que por el contrario, se definieron como cuidadores reafirmando tal concepto al responder la demanda a fs. 49/54.-

La mencionada postura esgrimida en reiteradas oportunidades a lo largo del proceso resulta inconciliable con la figura de poseedor que alegaran al expresar agravios, por lo que a tal actitud le resulta aplicable la llamada doctrina de los actos propios, según la cual, es inatendible la pretensión que importe ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces. (SCBA, Ac. 76.128 S, 15-5-2002; "Meiorin Sergio C/ Servente S/ Sumario").- Mas concretamente, lo que con acierto sostiene Diaz Picazo (citado por Simón P. Sanofás, en doctrina de los propios actos", Ius Nº 5 pag. 30) al señalar que una de las consecuencias del deber de obrar de buena fe y la de ejercitar los derechos de la buena fe, es la exigencia de un comportamiento coherente; y que esta exigencia significa que, cuando una persona, dentro de una relación jurídica, ha suscitado en otra con su conducta una confianza fundada, conforme a la buena fe, en una determinada conducta futura, según el sentido objetivamente deducido de la conducta anterior, no debe defraudar la confianza suscitada y es inadmisibles toda actuación incompatible con ella.- X).- Por ello, es que comparto la línea argumental desarrollada por el Sr. juez "a quo" en el fallo recurrido, por lo que si mi opinión concita adhesión, propicio se confirme la sentencia apelada. (arts. 676 ssy concs. del C.P.C.C.).-

En consecuencia: VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A la primera cuestión, el Dr. Conti dijo que VOTAN EN IGUAL SENTIDO.- A la segunda cuestión, el Dr. Rabino expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar, en tanto ha sido motivo de recurso y agravios, la apelada sentencia de fs. 568/564. Las costas de alzada se impondrán a los apelantes vencidos, en orden al principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen.-

ASI LO VOTO.- A la segunda cuestión, el Dr. Conti expresó que VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el acuerdo, firmando para constancia los Señores Jueces, ante mí.- SENTENCIA Y VISTOS CONSIDERANDO: Que en el acuerdo celebrado se dejó establecido: 1º) Que la sentencia de fojas 558/566 debe confirmarse.- 2º) Que las costas de alzada se impondrán a los apelantes vencidos.- POR ELLO: Y fundamentos consignados en el acuerdo, confirmase, en tanto ha sido objeto de recursos y agravios la apelada sentencia de fs. 558/566. Impónense las costas de alzada a los apelantes vencidos. Difiérese la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la anterior instancia. Regístrese. Notifíquese y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.-

002386E