

Desalojo Inmueble Falta De Acreditacion De La Calidad De Poseedores Carga De La Prueba

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Inmueble. Falta de acreditación de la calidad de

poseedores. Carga de la prueba Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo interpuesta ante la falta de prueba oportuna respecto de la posesión a título de dueño por parte de la demandada. En la ciudad de Pergamino, el 03 de febrero de 2015, 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° 2153-14 caratulados "VITA, MARIELA FABIANA C/ VARGAS, SERGIO DANIEL Y FARIAS ANDREA S/ DESALOJO" , Expte 30.418 del Juzgado de Paz Letrado de Colón, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Roberto Manuel DEGLEUE y Graciela SCARAFFIA, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la PRIMERA CUESTION el Señor Juez Roberto Manuel DEGLEUE dijo: El Magistrado de la instancia anterior dictó sentencia en estos actuados haciendo lugar a la demanda que instaurara la actora y condenando a Sergio Daniel Vargas y/o Andrea Farias y/o quien resulte ocupante, a entregar a la primera, dentro del término de 10 días de quedar firme, el inmueble objeto de autos libre de toda ocupación, bajo apercibimiento de disponer el desalojo con intervención de la fuerza pública. Aplicó las costas a los demandados y reguló los honorarios de los letrados participantes. Lo decidido originó recurso de apelación de la apoderada del demandado Vargas, el que fuera concedido a fs. 106 y fundado por medio del memorial obrante a fs. 121/126, no contestado por la accionante, y a fs. 131 se llama autos para dictar sentencia, el que firme a la fecha, deja la causa en condiciones de ser fallada.- En su escrito de expresión de agravios, donde los resume a tres, a saber: que el a quo haya fundado su sentencia limitándose al análisis de la legitimación para actuar de ambas partes, sin analizar la procedencia de la acción. En segundo lugar, que no haya valorado la prueba y por último, que se les niegue la calidad de poseedores a título de dueño de los accionados y que en consecuencia, se sostenga que no existen hechos ni prueba que repelen la acción de desalojo, exponiendo a continuación los respectivos fundamentos de cada uno de ellos.- II.- Entrando a resolver, vista la causa y la decisión adoptada por el a quo, entiendo que no le asiste razón al quejoso.- En efecto, el juez sentenció en base a que la demandada no ha probado hecho impeditivo alguno al progreso de la acción, y por otro lado que la actora ha acreditado la adjudicación del inmueble y por ello el derecho a solicitar su restitución.- Es que al contestar la demanda, sólo se expusieron hechos varios como: a) que se encontraban viviendo en la propiedad desde el año 2006, habiendo ingresado con permiso municipal; b) que el inmueble se encontraba desocupado desde varios años; c) que realizaron trámites ante el Municipio para adquirir la propiedad; d) que se encontraba a su nombre la conexión de energía eléctrica; e) que la actora ha perdido su derecho, habiendo perdido la posesión y f) desconociendo el boleto de compraventa que refiere la actora haber celebrado con el Municipio; pero en ningún momento se alegó lo que pretenden introducir recién en esta instancia, esto es ser poseedores a título de dueño, por lo que no corresponde sea considerado por esta Cámara para revocar lo decidido.- Es que, los poderes de la jurisdicción de la Alzada quedan enmarcados dentro de las dos grandes vertientes que ofrecen el postulado de congruencia, por un lado y el sistema dispositivo por el otro. En tal sentido, las potestades de la Cámara de Apelaciones sufren en principio una doble limitación: la que resulta de la relación procesal que aparece con la demanda y contestación -congruencia- y la que el apelante haya querido imponerle en el recurso -dispositivo-. Quedan marginados de esta jurisdicción los capítulos no propuestos a su conocimiento (Morello, Sosa, Berizonce, "Códigos Procesales", T° III, Bs. As. 1988, pág. 400 y ss) "Los tribunales de apelación no pueden fallar sobre puntos o capítulos no propuestos a decisión del juez de primera instancia (art.272, C.P.C.C.). (SCBA, Ac 75831 S 13-12-2000, AC 79725 S 19-2-2002, C 100263 S 24-8-2011, B20000). Siun perjuicio de ello, a mayor abundamiento debo agregar que no es cierto lo que ahora afirman de que la prueba de autos, da cuenta de tal situación, ya que aparte de no plantear al contestar la demanda tal posesión con ánimo de dueño, no han arrojado a la causa prueba alguna de ello, carga que por imperativo procesal a su parte le correspondía (art. 375 del C.P.C.C.).- Por el contrario, a lo que ellos refieren es a la copia del expediente administrativo Nro. 4024 - 12/2005 de la Municipalidad de Colón, que se iniciara con motivo del acta de constatación realizada en la vivienda que le fuera adjudicada oportunamente a la actora y al Sr. Gustavo Lavezzi.- Y de dicho expediente no surge prueba alguna del carácter de poseedores "animus domini" que ahora invocan, sino que por el contrario, tal acta de constatación realizada en el inmueble de calle 55 bis, e/25 y 26, da cuenta de la ocupación del mismo por los demandados, pero ninguna referencia a acto posesorio alguno, lo que sella la suerte del planteo recursivo.- Aquí, cabe agregar que conforme lo tiene resuelto nuestro Máximo Tribunal, corresponde desestimar la acción de desalojo si los demandados han acreditado "prima facie" el carácter de poseedores con ánimo de

dueños que invocaran, lo cual impide que pueda considerárseles como deudores de una obligación de restituir, como lo exige el art. 676 del C.P.C.C., (conf. Ac. 73.150, sent. del 21XI2001), circunstancia que lejos han estado de acreditar en autos.- Es que no basta "con mentar o invocar el título de poseedor por el demandado en el proceso de desalojo para enervar la pretensión que lo anima, desde que de conformidad con una unánime y reiterada doctrina judicial es menester que se acredite prima facie tal aserto ("Acuerdos y Sentencias", 1959II632; 1960IV335; 1962II335; 1966II585; 1970II135, entre otras tantas). Por ello, quien alega la condición de poseedor ha de acreditar acabadamente y no sólo prima facie nada más, pero tampoco nada menos, que tiene la cosa con intención de someterla al ejercicio dle derecho de propiedad (art. 2351 del C.C.), más allá de la legitimidad o ilegitimidad de su posesión, situación, como se expusiera, no acontecía en la especie.-" (SCBA LP Ac 94916 S 19/09/2007 - Carátula: Mieres de García, Margarita c/Ardoino de García, Florida s/Desalojo - Sumario Juba: B26771) .- Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado, VOTO POR LA AFIRMATIVA A la misma cuestión la Sra. Jueza 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 y en consecuencia confirmar la sentencia de Primera Instancia en todas sus partes. Costas al apelante que resulta vencido (art. 68 del C.P.C.C.).- Regular los honorarios profesionales de la Dra. Fabiana Raisevich por las tareas de Alzada, en la cantidad de ... (...) JUS (art. 91 ley 5827, T.O. ley 11.523; Ac. 2341/89 SCBA) ASI LO VOTO. A la misma cuestión la Sra. Jueza 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 y en consecuencia, confirmar la sentencia de Primera Instancia en todas sus partes. Costas al apelante que resulta vencido (art. 68 del C.P.C.C.).- Regular los honorarios profesionales de la Dra. Fabiana Raisevich por las tareas de Alzada, en la cantidad de ... (...) JUS (art. 91 ley 5827, T.O. ley 11.523; Ac. 2341/89 SCBA).- Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.- Graciela SCARAFFIA - Presidenta de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Dpto. Judicial Pergamino Roberto Manuel DEGLEUE Juez Stella Maris ALBANI Secretaria

Correlaciones: Luna de Eyheragaray, Mirta Inés y otro c/Eyheragaray, Erika Noelia s/desalojo - Cám. Civ. Com. Zárate ? Campana - 04/04/2013 001737E