

Desalojo Legitimacion Activa Actos Propios Temeridad Y Malicia

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Legitimación activa. Actos propios. Temeridad y malicia

Se ordena el desalojo del demandado habiéndose cumplido el plazo de la locación y se aplica una multa en forma solidaria al demandado y al abogado por temeridad y malicia.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 14 días del mes de Agosto de 2015, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala I de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. ROBERTO ANGEL BAGATTIN Y EMILIO ARMANDO IBARLUCIA, con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-115336, en los autos: ?GAROFALO DAVID DANIEL C/ TICERA OSVALDO RAUL S/ DESALOJO- FUERO RURAL?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Roberto A. Bagattin.- VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: I.- La sentencia de fs. 173/78 es apelada por el demandado, quien expresa agravios a fs. 189/05, los que son contestados a fs. 197/0. II.- 1.- El sr. Daniel David Garófalo promovió demanda contra Osvaldo Raúl Ticera de desalojo por vencimiento de contrato de un predio rural ubicado en el partido de Alberti. Dijo que en los autos ?Basterrechea, Alicia Elena c. Ticera, Osvaldo Raúl s. Desalojo? había sustituido a la actora en los términos del art. 44 del C.P.C., y que en dicho juicio obraba contrato de locación suscripto por la actora y el demandado el 9/08/08, vencido el 9/08/11. Agregó que el 29/12/11 por acta notarial intentó intimar al accionado la desocupación del predio, y no habiendo encontrado a nadie, por carta-documento practicó la intimación. 2.- Contestó la demanda el sr. Ticera pidiendo su rechazo. Negó haber sido intimado por acta notarial o carta-documento a la desocupación. Dijo que, en plena vigencia del contrato del 9/08/08, celebró un tercer contrato con la sra. Basterrechea el 12/01/10, con un plazo desde el 10/08/11 hasta el 10/08/21, cuyo original dijo que estaba agregado a los autos ?Ticera c. Garófalo s. Interdicto? en trámite ante al Juzgado N° 10 Departamental. En otro orden alegó que su parte nunca había celebrado contrato alguno con el actor y que de ningún lado surgía que Basterrechea le hubiera cedido sus derechos sobre el contrato de locación, por lo que aquel carecía de legitimación para reclamar el desalojo impetrado. 3.- Abiertos los autos a prueba y producida la misma, el juez hizo lugar a la demanda, ordenando el desalojo del predio, con costas. Para así decidir, el sentenciante tuvo en cuenta que la pericial caligráfica del contrato de locación invocado por el demandado había arrojado resultado negativo en cuanto a la firma atribuida a Basterrechea, por lo cual la situación debía resolverse de acuerdo al contrato anterior, que estaba vencido, y que, además, el actor había intimado la devolución del bien mediante carta-documento. IV.- 1.- Se agravia en primer lugar el accionado diciendo que la sentencia no se hace cargo de que el actor no ha acreditado su carácter de locador. Dice que acompañó una simple fotocopia del contrato de locación esgrimido a su favor, lo mismo que de la escritura por la cual le habría comprado el inmueble a Basterrechea, de manera que no ha probado ser propietario ni cesionario de los derechos de esta última. Agrega que la carta-documento no fue entregada a su parte. Insiste en que el contrato de fecha 9/08/08 acompañado no está certificado ni ha sido ratificado por Basterrechea, por lo que no tiene eficacia probatoria. Sostiene que el contrato de locación adjuntado con la contestación de la demanda no fue negado por Basterrechea ni por el actor, quien en su momento pidió que se le corriera traslado, lo que fue denegado por el Juzgado, motivo por el cual la pericial caligráfica realizada es ?inocua? al proceso, por haberse operado la preclusión. Por último dice que no está acreditado el vencimiento del plazo contractual y que hubiera sido intimado, dado que no recibió la carta-documento. 2.- En su respuesta, el actor solicita en primer lugar que se declare desierto el recurso por no reunir los requisitos del art. 260 del C.P.C. Subsidiariamente dice, con respecto a que su parte no sería locador del inmueble, que se pretende introducir una defensa no articulada al contestar la demanda. Igualmente sostiene que en el juicio de desalojo anterior se aceptó la sustitución de parte invocada, la que se operó por la transmisión del dominio que Basterrechea le hiciera. Señala también que el accionado no opuso la excepción de falta de legitimación activa. Expresa que el contrato invocado con la demanda fue el obrante en el expediente anterior de desalojo, que se ofreciera como prueba ?ad effectum videndi?. Por último dice que la única defensa realmente articulada fue el contrato de locación del 12/01/10, cuya falta de autenticidad fue corroborada por la pericial caligráfica. IV.- 1.- En relación al pedido de deserción del recurso formulado por el actor, entiendo que cumple mínimamente los recaudos del art. 260 del C.P.C., por lo que debe ser abordado. 2.- Respecto de la falta de legitimación activa, es cierto que no fue opuesta la excepción respectiva, pero se articuló como defensa de fondo, lo que obliga a su tratamiento. En primer lugar debe señalarse que el actor se presentó en los autos ?Basterrechea, Alicia c. Ticera Osvaldo y ocupantes s. Desalojo? que tramitara ante el mismo Juzgado de origen (que corren por cuerda), acompañando copia

certificada de la escritura traslativa de dominio por la cual la sra. Basterrechea le vendió, con fecha 21/06/10, las fracciones de terreno motivo de autos, y pidiendo ser tenido como sustituyente de la parte actora en los términos del art. 44 del C.P.C. (fs. 48/60). El Juzgado proveyó que se hiciera saber al demandado mediante cédula, lo que así se hizo, y no presentando aquél objeción alguna, de acuerdo a lo normado por el art. 44 citado, se admitió su intervención y se lo tuvo por parte en los términos de los arts. 90 y 91 del C.P.C. (fs. 61, 62 y 63), auto que fue consentido. Abiertos los autos a prueba, finalmente se dictó sentencia rechazándose la demanda, por entender el juzgador que si bien el nuevo contrato de locación acompañado por el demandado (de fecha 9/08/08, ver fs. 34 y 118 del expte. de desalojo citado) había vencido durante el transcurso del proceso, no se había practicado el formal pedido de devolución del inmueble (fs. 143/46). El presente juicio es consecuencia de dicha sentencia. Es decir, se demanda por vencimiento del mencionado contrato, y por lo tanto mal puede el accionado desconocer legitimación al actor cuando antes consintió que actuara sustituyendo a la primitiva locadora. Se trata de una conducta contradictoria con sus propios actos anteriores, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces, que no puede recibir amparo jurisdiccional (S.C.B.A., C 119.358 del 1/07/15; C 116.478 del 6/08/14; C 102.312 del 5/09/12, C 100.371 del 10/06/09, Ac. 84.265 del 31/03/04, entre otros). Por otro lado, bien se ha dicho que, a tenor de lo establecido en el artículo 1498 del C.C. y su doctrina, opera a favor del adquirente del inmueble locado la cesión "ministerio legis" de la posición contractual del transmitente locador. De este modo, el nuevo titular queda plenamente facultado para el ejercicio de los derechos del locador, al resultar de analógica aplicación en la especie el artículo 1458 del Código Civil (conf. art. 16 del mismo código) (CC0002 SM 60007 RSD-5-8 S 12/02/2008, ?Kleinman, Mariano Daniel y otros c/Atello, José María y otro/a s/Desalojo?). Y asimismo que el contrato de compraventa importa la cesión al adquirente de todos los derechos que el vendedor tenía sobre la cosa y en relación a ella (art. 3267 Cód. Civ.) (CC0002 SM 56129 RSD-55-5 S 03/03/2005, ?Abdallah, Angélica Beatríz c/Luque, Pedro Bienvenido y otros s/Desalojo?). En igual sentido tiene dicho esta Sala que la escritura de compraventa implica la cesión al comprador de todas las acciones sobre el inmueble - v.g. la de reivindicación - implicando la notificación de la demanda la debida notificación prevista por el art. 1459 del C.C. (causa n° 114.064, ?Machalinski c. Sucesores de López s. Reivindicación?, sent. del 27/08/13; con cita de varios precedentes). En el caso de autos, el demandado quedó perfectamente notificado de la cesión de los derechos de la locadora Basterrechea a Garófalo mediante la presentación que este hiciera en el anterior juicio de desalojo - como ha sido referido -, y no contestó dicha cesión (arts. 1434 y 1459 C.C.; esta Sala, causa n° 106.833 del 30/04/02, ?Jaime c/ Ilariuzzi s/ Homologación de convenio). En consecuencia, el agravio relativo a la falta de legitimación activa debe ser desestimado. 3.- El agravio consistente en que la copia del contrato de fecha 9/08/08 no está certificada es realmente insólito. Fue el mismo demandado quien acompañó el original de dicho contrato al contestar la demanda en los autos ?Basterrechea c. Tisera s. desalojo? (fs. 32/34, contrato obrante a fs. 118) - sobre el cual se practicó pericial caligráfica a su pedido (fs. 125/28) -, y el actor dijo expresamente en la demanda que la copia que acompañaba era de dicho documento. 4.- No menos insólito resulta la insistencia en el contrato de locación acompañado al contestar la demanda en este juicio, cuando claramente el informe pericial caligráfico producido dio cuenta de la falsedad de la firma a Basterrechea (fs. 144/46), lo que fue ratificado por la perito al contestar la impugnación del accionado (fs. 168), y así fue considerado en la sentencia, sin que haya sido objeto de agravio (arts. 260 y 272 C.P.C.). Por otro lado, el actor negó expresamente la autenticidad de ese contrato (fs. 43/46), y en nada cambia que el juez no haya rechazado la oposición a la apertura a prueba (fs. 51/52). Precisamente el resultado de la prueba producida, arrojó la falsedad de ese contrato. 5.- Finalmente, el vencimiento del plazo contractual surge de la mera lectura del contrato. Su plazo de vigencia era de tres años contados a partir del 9/08/08, de manera que está holgadamente vencido. En cuanto a la intimación a desocupación, cabe señalar en primer lugar que no es necesario cuando el vencimiento del plazo surge del contrato mismo (arts. 1505, 1604 inc. 1°, 1609 y 509 1er. párr. C.C.). Sin perjuicio de ello, cabe señalar que surge con toda claridad la voluntad del actor de exigir la devolución del inmueble tanto del anterior juicio de desalojo (ratificada con el escrito de fs. 137 presentado luego de conocido el resultado de la pericial caligráfica) como del presente, en el que, además de los esfuerzos del actor para notificar fehacientemente dicha intención mediante acta notarial y carta-documento, la notificación de la demanda (fs. 29/30) cumplió acabadamente dicho cometido. Propicio, en consecuencia, que se confirme la sentencia, con costas al apelante vencido (art. 68 C.P.C.). **VOTO POR LA AFIRMATIVA.** El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. **A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA**, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: Los argumentos desplegados por el demandado al contestar la demanda y en la expresión de agravios obligan a este tribunal a analizar si su conducta no encuadra en la temeridad y malicia prevista por el art. 45 del C.P.C., y, en su caso, si es merecedor de la sanción allí contemplada. Entiendo que la respuesta es afirmativa dado que es totalmente intolerable que una parte invoque como defensa en un juicio la existencia de un contrato de locación - para prevalerse de que no está vencido el plazo estipulado -, y luego, frente a la invocación de la otra parte del mismo contrato en un nuevo juicio, alegue su desconocimiento aduciendo que se ha acompañado una copia simple, cuando el actor en la misma demanda aclaró que el original

estaba agregado en aquel juicio, adjuntado por el demandado. También es temeraria y maliciosa la invocación de un nuevo contrato, que no sólo resultó falso luego de la realización de la prueba pericial caligráfica, sino que además, llamativamente estaba fechado el 12/01/10, circunstancia por demás extraña, dado que no se entiende por qué la dueña del inmueble habría firmado un contrato de locación nada menos que por diez años más de un año y medio antes del vencimiento del contrato aún vigente. La única explicación es que se le consignó una fecha anterior a la fecha de la escritura de compraventa por la cual el actor le adquiriera los lotes a la primitiva propietaria, con la pretensión de enervar la nueva acción de desalojo promovida. La prueba pericial caligráfica, como era previsible, arrojó la total falsedad de este instrumento. No conforme con estos contundentes resultados probatorios, el demandado ante esta instancia, insistió en la falta de acreditación del contrato que él mismo había esgrimido en el juicio anterior, y con la eficacia probatoria de un instrumento cuya autenticidad había sido totalmente descartada por la prueba caligráfica. Este tipo de conducta nada tiene que ver con el ejercicio del derecho de defensa. Implica una burla no sólo a la contraparte sino también a los jueces llamados a resolver en justicia la controversia (esta Sala, causa n° 112.381 del 05/02/09, ?Larraudet c/ Soria s/ Desalojo?). Es un comportamiento manifiestamente contrario al deber de actuar con lealtad, probidad y buena fe (art. 34 inc. 5) d) C.P.C.). Además, en el caso, ha provocado una inusitada demora en la tramitación del juicio, que ya lleva largamente más de tres años. Se trata claramente de una conducta temeraria y maliciosa que hace merecedor al demandado y a su letrado apoderado, Dr. Carlos Enrique Kenny, solidariamente, del máximo de la multa prevista por el art. 45 del C.P.C.. O sea, el diez por ciento del monto del contrato base del juicio (fs. 118 del expte. agregado y copia de fs. 4 e autos) - \$... -, que será a favor de la parte actora, y que deberá pagarse en el término de diez días de notificada la presente. En la forma propuesta, VOTO POR LA AFIRMATIVA. El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA TERCERA CUESTION PLANTEADA, el señor Juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: De acuerdo a la forma en que han quedado votadas las cuestiones anteriores, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1°.- Confirmar la sentencia apelada, con costas en ambas instancias al demandado vencido. 2°.- Imponer solidariamente al demandado y a su letrado apoderado la multa de \$... por temeridad y malicia (art. 45 C.P.C.), a favor de la parte actora, los que deberán abonarse en el término de diez días de notificada la presente. ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser confirmada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: 1°.- CONFIRMAR la sentencia apelada, con costas en ambas instancias al demandado vencido. 2°.- IMPONER solidariamente al demandado y a su letrado apoderado la multa de \$... por temeridad y malicia (art. 45 C.P.C.), a favor de la parte actora, los que deberán abonarse en el término de diez días de notificada la presente.. NOT. Y DEV. FIRMADO: DR. ROBERTO A. BAGATTIN - DR. EMILIO A. IBARLUCIA; ANTE MI, DRA. GABRIELA A. ROSSELLO.

003250E