

Desalojo Locacion De Inmuebles Falta De Pago

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Locación de inmuebles. Falta de pago

Se mantiene

la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo iniciada por falta de pago en el contrato de locación celebrado. En General San Martín, a los 8 días del mes de septiembre de dos mil quince, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, Sala Segunda, con la presencia de la Secretaria actuante, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa N° 69.529, caratulada: "VELO, MARIA DEL CARMEN C/ VEGA, RITA EMA Y OT. S/ DESALOJO?.- Conforme lo establecido por los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, se resolvió plantear y votar la siguiente CUESTION 1º) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACIÓN A la primera cuestión la señora Juez Dra. Sánchez Pons dijo: I. Contra la sentencia de primera instancia dictada a fs.221/231 que rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Sra. Camila Mabel Vega e hizo lugar a la demanda de desalojo incoada, interpone la nombrada a fs.236 recurso de apelación, el que fue concedido libremente a fs. 237.- En la incontestada expresión de agravios de fs. 262/269 la recurrente se agravia en primer lugar por el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva por ella opuesta por considerar que el magistrado de grado merituló de manera exclusiva el contrato de locación traído por la parte actora, el que, además de no haber sido suscripto por ella, fue desconocido al momento de contestar demanda.- Refiere también que el Sr. Juez a quo ha interpretado erróneamente la posesión animus domini por ella alegada, la que deriva, según indica, de la historia dominial del inmueble que comienza con el titular Galante SAFIACIF -dueños originarios-, que luego paso a la Sra. Galante y Santopietro y por último a ella en virtud de la cesión de derechos.- Dice que con la cesión de derechos que le efectuara la sra. Galante adquirió la propiedad y continuó la posesión en forma continua, pública y pacífica que había iniciado aquella.- Refiere que ejerce la posesión animus domini del inmueble y consecuentemente se comporta como dueña del mismo desde el año 1997, circunstancia ésta, que entiende probada en autos, indicando que el magistrado sólo ha efectuado una valoración subjetiva limitándose a analizar el contrato de locación sin examinar el contexto.- Se queja en segundo término por considerar que no se ha valorado la documentación por ella acompañada consistente en una cesión de derechos y acciones y un certificado de titularidad del inmueble.- Cuestiona también la valoración de la prueba testimonial rendida en autos. Dice que si bien el magistrado se encuentra facultado para apreciarla con el prudente arbitrio judicial, resulta injustificada su expresión en orden a que ¿resulta de relativa importancia? para la resolución de la controversia toda vez que se trata de personas que viven, habitan y transitan en el barrio y que dan cuenta que ella vive en el inmueble desde hace muchos años.- Con relación a la prueba informativa, refiere que no se la ha atendido en la sentencia, y que tampoco se ha considerado que en la propiedad vive su hija Eliana Florencia Vega que posee capacidades diferentes y las normas de la Convención de los Derechos del Niño que la ampara.- Por último refiere que la cesión de derechos que alega no pudo ser adjuntada al contestar demanda porque recién ahora obtiene de la escribanía interviniente una constancia del trámite. Que, en virtud de no resultar la cedente -Sra. Galante- la titular dominial del inmueble, ella continuo la posesión iniciada por aquella a los fines de obtener la escritura traslativa de dominio. Que no pudo materializar el trámite de inscripción por cuestiones económicas, pero, posteriormente se acogió al Régimen de regularización dominial que se encuentra en trámite de acuerdo a la constancia acompañada al expresar agravios.- Por todo ello, solicita se haga lugar al recurso de apelación interpuesto y se revoque el pronunciamiento apelado.- II) Entrando al análisis de la cuestión traída a revisión de esta Alzada, es menester en primer lugar delimitar los términos en que quedara trabada la litis.- La presente acción de desalojo fue iniciada con fecha 27 de noviembre de 2007 por la Sra. María del Carmen Velo contra la Sra. Rita Ema Vega, subinquilinos y/o ocupantes del inmueble sito en la calle Álvarez Prado N° 5113 de la localidad de Sordeaux, partido de Malvinas Argentinas por la causal de falta de pago.- Alegó la parte actora en la demanda que suscribió con la Sra. Rita Ema Vega un contrato de locación con fecha 24 de marzo de 1998, en el cual se estableció que los arriendos debían abonarse del 1 al 5 de cada mes y el mero vencimiento del plazo haría incurrir al locatario en mora de pleno derecho. En ese sentido, indicó que la accionada sólo ha abonado algunos meses y de manera esporádica, adeudando el monto total de \$...- Corrido el pertinente traslado de ley a la accionada antes mencionada, ante su incomparecencia, a fs. 96 se decretó su rebeldía.- Por su parte, tras el traslado de ley a los ¿ocupantes?, a fs. 84/88 se presenta la Sra. Camila Mabel Vega a quien se la tuvo por presentada, parte y contestada la demanda en tiempo y forma a tenor de la fecha de notificación de la cédula obrante a fs. 30/31.- Al contestar la acción impetrada la codemandada opuso excepción de falta de legitimación pasiva invocando su condición de poseedora animus domini del inmueble en cuestión desde el año 1997.- Señaló que la Sra. Haydee Antonia Galante y Santopietro le cedió los derechos que tenía sobre la propiedad y que había adquirido mediante boleto de compraventa de la firma Galarate SACIFIACIC, quien figura en el registro de la

propiedad del inmueble como titular dominial de la finca. Que, al no poder ubicarlo a los fines de realizar los trámites de escrituración respectivos y toda vez que habita en el inmueble desde hace 12 años, se dirigió a la Municipalidad de Malvinas Argentinas y a la Casa de Tierra para comenzar a efectuar los tramites para obtener la escritura traslativa de dominio.- III) Efectuada la reseña que antecede, en primer término cabe destacar que la demanda de desalojo ha sido fundada en la causal de falta de pago y en virtud del contrato de locación celebrado entre la actora y la Sra. Rita Ema Vega, que se encuentra agregado a fs. 5/6.-

Dicho instrumento se ha tenido por acreditado en la sentencia apelada, no sólo con motivo del silencio guardado por la codemandada Rita Ema Vega, sino en virtud de la prueba caligráfica rendida en autos -y que no fue objeto de impugnación ni pedido de explicaciones (art. 473 del C.P.C.C.)- por la que se determinó que la firma inserta en el contrato de locación pertenecía a aquella, quien compareció a formar cuerpo de escritura (fs. 166/169). En ese entendimiento, el mero desconocimiento que efectúa la apelante respecto del mentado documento, más allá de no reunir los requisitos previstos por el art. 260 del C.P.C.C, carece de relevancia a su respecto en tanto la misma ha comparecido a las actuaciones en condición de ocupante del inmueble, alegando su condición de poseedora animus domini y no como titular el mentado contrato de locación.- Sentado ello, y con respecto a la excepción opuesta por la codemandada -que fuera desestimada en la sentencia-, cabe destacar que la falta de legitimación, sea activa, pasiva o ambas, comporta un impedimento para que el juzgador pueda acoger la pretensión que es sometida a su conocimiento, tornado estéril la dilucidación de su objeto y la tramitación misma del juicio (conf. causa nro. 62.980/2010 de la Sala III y causa nro. 44.992 de la Sala II de esta Cámara) pudiendo ser sólo invocada cuando quien demanda o contra quien se demanda no revisten condiciones de personas idóneas o habilitadas por la ley para discutir sobre el objeto del litigio.- En cuanto a la parte actora, tratándose la acción de desalojo de una acción personal, acreditado el contrato de locación, como ha ocurrido en la especie, ninguna duda cabe respecto de la legitimación que ésta posee para petitionar la recuperación de la tenencia del bien objeto de dicho contrato -tal como se señala en la sentencia apelada- no sólo con relación a la persona con quien se encontraba establecida la relación jurídica sustancial que motivo el juicio, sino también contra los demás ocupantes del inmueble que lo detentan materialmente.- Respecto de la recurrente, y siendo que su defensa de falta de legitimación pasiva fue deducida con fundamento en un título que le confiere derecho a mantenerse en la ocupación del inmueble, esto es, invocando el carácter de poseedora animus domini del mismo, la suerte de su defensa dependerá de la acreditación ?prima facie? de aquel extremo. Ello, teniendo en cuenta que, como ya dijera, resulta ser ocupante del inmueble y no titular del contrato de locación aludido.- Sentado ello, y en cuanto a la posesión alegada debo señalar en primer término -tal como se ha venido sosteniendo en forma reiterada- que si bien no cabe exigir en el marco del proceso de desalojo una prueba acabada sobre la existencia de una relación real de posesión entre el demandado y la cosa, dicho extremo debe comprobarse aunque sea ?prima facie?. De lo contrario la mera invocación de la posesión bastaría para enervar la acción de desalojo obligando a la actora a recurrir a las acciones posesorias o petitorias cuando la seriedad de la pretensión no ha sido justificada.- Y en ese sentido, considero que la alegada posesión no ha sido ?prima facie? acreditada.- Teniendo en consideración la queja esgrimida por la apelante en orden a que la prueba documental por ella acompañada en oportunidad de contestar demanda no fue valorada en el pronunciamiento apelado, cabe destacar con relación a la alegada cesión de derechos sobre el inmueble que le efectuara la Sra Haydee Antonia Galante y Santopietro obrante a fs. 40, que el mismo ha sido expresamente desconocido por la parte actora en su presentación de fs. 93/94. En virtud de ello, era la recurrente quien cargaba con la prueba de su autenticidad, extremo éste, que se encuentra incumplido (art. 375 del C.P.C.C). Adviértase en ese sentido, que ninguna prueba se ha ofrecido a dichos fines en oportunidad contestar la acción impetrada. Sin perjuicio de ello, y siendo que la demandada también alega que ejerce actos posesorios sobre el inmueble ocupándolo a título de dueña desde el año 1997, este instrumento privado debe ser analizado conjuntamente con las demás constancias de la causa a los fines de evaluar si la alegada posesión se encuentra ?prima facie? acreditada.- Y en este punto cabe adelantar que dicho extremo no se verifica en autos.- En primer lugar considero que resulta trascendente el documento acompañado por la propia accionada a fs. 49, consistente una exposición policial por ella efectuada con fecha 9 de julio de 2001. En dicha ocasión, luego de denunciar su domicilio en el inmueble objeto de autos, expresamente señaló: ?que desde hace seis años vive en el domicilio citado, alquilándolo (lo subrayado me pertenece). Hace ocho meses llevo a un acuerdo con su propietario, Rogelio Dejesus...en lo que hace al pago de \$... mensuales...?. De la reseña que antecede se advierte que la propia demandada, en la oportunidad de efectuar la exposición policial antes mencionada otorgó una versión de los hechos que difieren sustancialmente a los que expusiera en estos autos al contestar la acción y que reedita en los agravios a los fines de repeler el desalojo. El reconocimiento allí efectuado en orden al título de ocupación del inmueble echan por tierra la ocupación animus domini que aquí alega a partir del año 1997, resultando evidente que en el marco de este proceso se ha puesto en contradicción con su anterior actuar deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz.- Por otro lado, y siendo que en la expresión de agravios señala que continuó la posesión que en forma continua, pública y pacífica había comenzado su cedente -Sra. Galante y Santopietro- esa circunstancia no sólo ha quedado desvirtuada por lo indicado precedentemente en orden a que en el año

2001 se reputaba inquilina del inmueble y no poseedora, sino en virtud de la ausencia de prueba respecto del carácter de poseedora a título de dueña de la cedente Galante y Santopietro, de quien alega ser continuadora.- Descartada entonces la posesión animus domini, por lo menos hasta el año 2001 por los motivos anteriormente señalados, corresponde determinar si con posterioridad a esa fecha ha operado la interversión del título. Ello, por cuanto en virtud del principio de inmutabilidad de la relación real que consagraba el art. 2.353 del Código Civil y reitera actualmente el art. 1.915 del Código Civil y Comercial, se reputa que quien ha comenzado a poseer por otro continua poseyendo por ese mismo título.- Para que este extremo pueda considerarse configurado es necesario que quien comenzó su relación real como tenedor (poseedor por otro), manifieste por actos exteriores la intención de privar al dueño o poseedor de disponer de la cosa, debiendo evidenciarse de manera tal que no dejen lugar a mínimas dudas, en forma clara y pública ese propósito, no siendo suficiente cualquier acto, sino uno material o jurídico de oposición al poseedor o al propietario (conf. mi voto en causa nro. 64.536 de esta Sala).- Partiendo de esa premisa, y analizando la prueba testimonial rendida en autos -cuya valoración también cuestiona la recurrente- coincido con lo señalado por el magistrado de grado en su resolutorio en orden a que la misma no resulta suficiente a los fines de tener por acreditada la posesión animus domini alegada.- Es que si bien, todos los testigos son contestes en manifestar que conocen a la recurrente y que la misma vive en el inmueble de marras desde el año 1995 aproximadamente (ver declaraciones testimoniales de fs 208/211), esa sola circunstancia no resulta concluyente para considerar acreditada la posesión alegada en los términos requeridos. Ello, en virtud de que dichas manifestaciones -de neto carácter subjetivo- no resultan corroboradas con el resto de la prueba rendida en las actuaciones. Máxime cuando no es dable presumir ?prima facie? la posesión a título de dueño por la simple ocupación del inmueble.- En cuanto a la prueba documental agregada a fs. 43/ 45 relacionada con pagos efectuados por servicios de teléfono y luz eléctrica, tampoco tienen entidad para acreditarla. Ello, por cuanto la sola circunstancia de haber abonado servicios de los que se han beneficiado durante los años que vienen ocupando la finca, no resulta suficiente a tales fines.- Tampoco reúnen tales requisitos las dos constancias de pago de ARBA acompañadas a fs. 53/54, máxime si se tiene en consideración el total adeudado al 31/10/2004 de acuerdo a la documental acompañada por la propia recurrente a fs. 50 y que da cuenta de la falta de pago de dicho tributo durante gran parte del período en que la accionada ocupaba el inmueble. Consecuentemente, dichas constancias no constituyen un elemento de ponderación significativo a los fines de acreditar el extremo invocado.- Tampoco ha acreditado la demandada las construcciones o refacciones de importancia que alega y que pudieran ser considerados actos posesorios en los términos del art. 2.458 del C.Civil y art. 1915 del Código Civil y Comercial, esto es, que tengan por efecto privar al poseedor de disponer de la cosa.- Por otro lado y con relación a la documentación de fs. 46/48 consistente en un formulario de declaración jurada para el avalúo del inmueble datan del año 2009, es decir, resultan posteriores al inicio del presente reclamo dirigido a recuperar la tenencia del inmueble y por ello no pueden ser considerados como hechos impeditivos del mismo.- Tampoco puede tenerse en consideración la documentación que acompaña en oportunidad de expresar agravios. No sólo en virtud de la imposibilidad de ser analizada por este Tribunal de Alzada en virtud de los límites impuestos por el 272 del C.P.C.C- sino por cuanto lejos de tratarse de documentación de fecha posterior a la providencia de autos para sentencia de primera instancia, respecto de la cual no se ha tenido conocimiento de ella (art. 255 inc. 3), se refieren a hechos realizados durante la sustanciación del proceso y por ello, inoponibles a la parte actora.- Por todo lo expuesto, es que corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar el pronunciamiento apelado.- Por tanto, de compartir mi colega, señor juez Mares, la decisión que postulo, deberá confirmarse el pronunciamiento apelado de fs. 221/231 en todo lo que ha sido materia de agravio, haciéndosele saber al magistrado de grado que, previo cumplimiento de la misma y en virtud de lo que surge del certificado de discapacidad obrante a fs. 41/42 deberá comunicarse lo decidido a la Sra. Asesora de Incapaces, a los fines que estime corresponder, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 1 y 2 de la Resolución 452/2010 de la Procuración General de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y las disposiciones de la Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad (ley 26.378). Imponer las costas de Alzada en el orden causado atento la ausencia de contradicción (art. 68 segundo párrafo del C.P.C.C), correspondiendo diferir la regulación de los honorarios respectivos para su oportunidad (art. 31 dec. ley 8904/77).- En virtud de todo lo expuesto, doy mi voto por la AFIRMATIVA.- El señor Juez, Dr. Mares, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto SE RESUELVE: I) CONFIRMAR la sentencia apelada de fs. 221/231, haciéndosele saber al magistrado de grado que, previo cumplimiento de la misma y en virtud de lo que surge del certificado de discapacidad obrante a fs. 41/42 deberá comunicarse lo decidido a la Sra. Asesora de Incapaces, a los fines que estime corresponder, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 1 y 2 de la Resolución 452/2010 de la Procuración General de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y las disposiciones de la Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad (ley 26.378). II) IMPONER las Costas de Alzada en el orden causado (art. 68 segundo párrafo del CPCC). III) DIFERIR la regulación de honorarios profesionales para la etapa procesal oportuna (art. 31 Dec. Ley 8.904/77).- REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.-

004017E