

Desalojo Relacion De Concubinato Sucesores Del Propietario

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Relación de concubinato. Sucesores del propietario

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo promovida por los sucesores del titular del inmueble contra quien fuera en vida su concubina, por entender que la relación de concubinato no la habilita legalmente para oponerse a la restitución ni la convierte en poseedora.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 10 días del mes de Febrero de Dos Mil Quince, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?P., P. A. Y OTRO C/ G., L. E. Y OTROS S/ DESALOJO: OTRAS CAUSALES?, respecto de la sentencia de fs. 226/229, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores BEATRIZ AREÁN -CARLOS CARRANZA CASARES - CARLOS ALFREDO BELLUCCI- A la cuestión planteada la Señora Juez de Cámara Doctora Areán dijo: I. La sentencia de fs. 226/229 hizo lugar a la demanda condenando a L. E.G., subinquilinos, intrusos, tenedor precario y/u ocupantes del inmueble sito en la calle ... de esta ciudad a desalojarlo en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Impuso las costas a la vencida y difirió la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes. Contra dicho pronunciamiento se alzó la demandada a fs. 233, siendo concedido el recurso a fs. 234. Expresó agravios a fs. 236/239, los que fueron replicados a fs. 251/252. Se dan en el caso una sucesión de anomalías procesales, que bien podrían llevarme a declarar la deserción del recurso, tal como lo pide la parte apelada. En efecto, toda vez que el expediente tramita por la vía del proceso ordinario tal, como se dispuso a fs. 35, consecuentemente, el recurso contra la sentencia definitiva fue concedido libremente a fs. 34. A pesar de ello, fue fundado en la instancia de grado, en abierta violación a lo dispuesto por el art. 245 del Código Procesal. Todo ello no fue advertido por el juzgador y sin que estuviera proveído nada de nada respecto de la fundamentación del recurso, arribadas las actuaciones a estos estrados fueron devueltas de inmediato por no estar suscriptas notas, actas, certificados y otros actos procesales. Más allá de que sería bueno que el prosecretario administrativo refrescara las responsabilidades que le imponen las normas formales, a los fines de evitar promover nuevas incidencias y generar mayores pérdidas de tiempo, devueltos los autos a primera instancia y vueltos a la Sala, se optó por ponerlos en Secretaría en los términos del art. 259 del Código Procesal, correr el pertinente traslado y tenerlo por contestado con la presentación de fs. 251/252. Haré un poco de Didáctica, que nunca viene mal, para recordar que establece el citado art. 245 del Código Procesal que el recurso de apelación se interpondrá por escrito o verbalmente. En primer caso, el apelante deberá limitarse a la mera interposición del recurso y si esta regla fuere infringida se mandará devolver el escrito, previa anotación que el secretario o el oficial primero pondrá en el expediente, con indicación de la fecha de interposición del recurso y del domicilio que se hubiese constituido, en su caso. Por otra parte, en todos los casos el apelante sólo debe interponer el recurso y no podrá fundarlo, ya que de lo contrario, sin perjuicio de su concesión, el escrito será devuelto, previa constancia en el expediente de la parte apelante, fecha de interposición y domicilio que hubiera constituido. En todos los casos, la indicación de la fecha es necesaria a efectos de verificar el presupuesto de admisibilidad del recurso relativo a la oportunidad. Va de suyo que para conceder cualquier recurso de apelación el juez deberá verificar la existencia de todos los requisitos de admisibilidad (v.gr. monto, gravamen, procedencia, etc.). Tal facultad, no incide en el segundo examen que efectuará la Alzada, quien además, será el único juez de la fundabilidad. De todos modos, se entiende que, si el tribunal no hubiera devuelto el escrito, se estima no podría luego declararse desierto el recurso por falta de presentación posterior de fundamentos, ya que tal obrar podría inducir a un nuevo error al apelante (Conf. H.-Areán, Código Procesal Civil..., Tomo 4, pág. 861). La jurisprudencia, salvo algunos casos aislados, considera que si fuera infringida la regla del art. 245, cuando se ha dado curso a la apelación efectuada en violación de la norma, la misma debe considerarse fundada (Conf. CNCiv., Sala 11/4/95, LL, 1996-B-741; id. Sala E, 4/4/78, La Ley Online). II. Por ello, entraré a examinar los agravios expuestos, tarea que resulta ardua, atento la grave confusión de conceptos que se advierte, en la que confluyen figuras como la habitación, la posesión, la pensión, la negación de la tenencia, al tiempo que a todo ello se enfrenta el reconocimiento por parte de la demandada de la propiedad en cabeza de la parte actora y la persistencia de las facultades de disposición y administración. Dentro de los supuestos de legitimación pasiva enunciados por el art. 680 del Cód. Procesal, se incluyen ?Cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible?. Dado el alcance amplio y carente de autonomía que ofrece esta hipótesis, se puede mencionar a la concubina. La posibilidad de desalojar a la concubina ha dado lugar a posiciones encontradas, que por lo general parten del error de darle la calificación de intrusa. Así, recuerda Salgado que antiguamente la mayoría de la doctrina consideraba que el concubinato no confería derecho alguno a las personas que convivían en ese estado, admitiendo la casación bonaerense que la

concubina del propietario del inmueble podía ser desalojada como intrusa. Dado que ese carácter queda configurado en el momento inicial de la ocupación, esa orientación jurisprudencial caía por su propio peso, pues es obvio que en el comienzo había contado con la anuencia del concubino. Concluye entonces que no es viable el desalojo por intrusión cuando es entablado por el propietario contra su concubino o concubina (Conf. Salgado, Alí Joaquín, Desalojo, locación, comodato, pág. 286). Anticipo que la improcedencia del desalojo por intrusión no significa que no sea admisible frente a la ausencia de derecho a mantenerse en la ocupación por una persona no ligada con el actor por ningún vínculo jurídico ni por ningún otro título. Bien sostiene Bossert que "se ha rechazado la calificación de intrusa que se pretendía adjudicar a la concubina por negarse a desocupar el inmueble ante el requerimiento del concubino propietario; pero no por ello puede aquélla lograr el rechazo de la demanda de desalojo que éste promueve, ya que aun cuando se considere que se trate de la existencia de un contrato innominado (art. 1143 y su nota) o partiéndose de la inexistencia de un vínculo contractual, estaremos ante un título que es resoluble, sin que el titular del inmueble esté sujeto a plazos que deba respetar antes de requerir el reintegro del inmueble" (Conf. Bossert, Gustavo, "Régimen Jurídico del Concubinato", Astrea, Buenos Aires, 1982, p. 174). También se ha dicho que el demandado ocupa el inmueble como una detentación accesoria a la relación concubinaria principal, que no genera derechos que se asimilen al matrimonio (Conf. Flah, Lily y Smayevsky, Miriam, "Procedencia de la acción de desalojo contra el concubino", LL 1990-D-141). Existe consenso doctrinal y jurisprudencial en el sentido que el concubinato por sí mismo no crea una sociedad de hecho entre los concubinos y ni siquiera hace presumir su existencia, ya que de adoptarse esa posición, se estaría colocando en igual plano al matrimonio legítimo y la unión irregular, con indudable desventaja para el primero. Además, se crearía en contra del espíritu de la ley, una sociedad universal entre concubinos, semejante a la sociedad conyugal (Conf. CNCivil, Sala C, LL 1975-C-201). El art. 1651 del Código Civil declara expresamente que es nula la sociedad de todos los bienes presentes y futuros de los socios o de todas las ganancias que obtengan. En la nota el codificador sostiene no admitir sociedades de capitales inciertos. La única excepción se encuentra en la sociedad conyugal.

Es decir que la sola existencia del concubinato no hace presumir ni una sociedad de hecho ni un condominio sobre las cosas (Conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Protección jurídica de la vivienda familiar", pág. 384; su voto en SCMendoza, Sala I, 15-2-89, LL 1991-C-378). De modo que si bien entre los concubinos puede haber una sociedad de hecho, ello no se da necesariamente; y de haberla, no puede ser una sociedad de todos los bienes y de todas las ganancias, prohibida por el art. 1651 del Código Civil. Es necesario que por cualquier medio probatorio se demuestre la existencia de los elementos previstos por el art. 1648 del Código citado, es decir, existencia de aportes en capital o trabajo y el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que los concubinos dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiera aportado (Conf. Belluscio, Augusto, "La distribución patrimonial en las uniones de hecho", LL 1991-C-966). Ahora bien, aun cuando el concubinato no crea ni permite presumir la presencia de una sociedad de hecho, ello no significa que no pueda acreditarse su existencia en un caso concreto, aportando la prueba de aportes en dinero, bienes o trabajo personal de los concubinos y con el propósito de obtener una utilidad apreciable en dinero. De todos modos, el concubino no habrá adquirido derechos respecto de la titularidad del inmueble, aunque invoque la existencia de una sociedad de hecho, mientras no pruebe dicha existencia y, además, que el inmueble pertenece a la sociedad. Más modernamente, se habla de la existencia de una comunidad de intereses entre concubinos, que puede incluir ciertos bienes comunes, sin que por ello se llegue a configurar una sociedad. La diferencia entre ambas figuras es notable, pues en la sociedad los bienes aportados pasan a ser propiedad del ente y no necesariamente vuelven al aportante. En la comunidad de intereses ocurre lo contrario, ya que deben volver al dueño del capital o al prestador del trabajo o industria que los produjo. La finalización del estado de comunidad tendría lugar mediante la división del condominio o comunidad. Y si la titularidad de los bienes no se corresponde con la real realización de los aportes para su adquisición, la situación verdadera deberá dilucidarse a través de la acción de simulación si la interposición de personas es ficticia, o la del mandato si es real (Conf. Belluscio, ob. cit., pág. 967). Es totalmente obvio que este complejo panorama jurídico aparece como totalmente incompatible con la sumariedad propia del juicio de desalojo, al extremo que se entiende que es preferible el juicio ordinario para lograr el recupero del bien ocupado por el conviviente de hecho, pues en el proceso común -a diferencia de lo que ocurre en el desalojo- es posible reconvenir y el concubino podrá probar la existencia del condominio o de la sociedad de hecho (Conf. Kemelmajer de Carlucci, ob. cit., pág. 395). En síntesis, el concubinato no da derecho a la continuación en el uso del inmueble cuando la relación cesa por cualquier causa, o bien cuando se produce la muerte del concubino propietario y son sus herederos quienes reclaman la restitución. Mientras está vigente la relación concubinaria, la propiedad y posesión del bien se encuentra en cabeza del titular. El no titular sólo es un simple tenedor, en razón de un vínculo de hospitalidad (arg. art. 2469 del Cód. Civil). Sería, en la terminología de Palacio, un tenedor precario por gozar del derecho de ocupar gratuitamente un bien inmueble mediante un título que es revocable a voluntad del que le ha concedido ese derecho, es decir, a raíz de un acto de liberalidad o tolerancia por parte de su dueño y sin plazo alguno, razón por la cual este último puede requerir la devolución en cualquier momento (Conf. Palacio, Derecho Procesal Civil, Tomo VII, pág. 95). Y si la puede

solicitar el propietario, va de suyo que asiste idéntica legitimación cuando se ha producido el fallecimiento y la acción es encarada por sus herederos. Expresa Graciela Medina que "Sostener lo contrario sería colocar a la concubina en mejor posición que la cónyuge legítima, ya que ésta debería compartir con el hijo el bien y el producido del bien, mientras que a la concubina en este caso se le está permitiendo continuar en el uso del bien y en el usufructo de éste". Inclusive, cita un fallo de la Audiencia Provincial en Madrid, en el que se dijo "que la mera convivencia extramatrimonial con el titular dominial de un bien no otorga al conviviente no titular, una vez que se produce el cese convivencial, título alguno para continuar poseyendo ese bien. Pasando a disfrutar de una tenencia en precario contra la cual puede, el titular dominial o los que traigan causa de él, promover el oportuno juicio de desahucio. Y sin que, frente a ello, pueda oponerse la idoneidad de este especial y sumario juicio, dada la complejidad de las relaciones que deban ser solventadas en un proceso declarativo ordinario. Ya que, de por sí, la convivencia de hecho no genera ningún derecho con facultad de usar y disfrutar de los bienes del otro conviviente al cesar la convivencia. Ello ninguna complejidad entraña, es de una sencillez absoluta, sin que se requiera el acudir a un lento juicio declarativo para descubrir semejante conclusión, ya reiterada hasta la saciedad por la reciente jurisprudencia. Lo contrario constituiría un flagrante atentado al más elemental principio de la economía procesal, proscribiendo el juicio de desahucio ante determinadas situaciones en base a criterios extrajurídicos (Conf. López-Muñiz Goñi, Miguel, "Las Uniones Paramatrimoniales ante los Procesos de Familia. Guía Práctica y Jurisprudencial", 2a. ed., 1997, Colex, Madrid, 1997, ps. 180/181, cit. en C. Civ. y Com. San Isidro, sala 1ª, 26/5/98 JA 1999-II- 384). El comentarista del fallo adhiere a sus conclusiones, expresando que, sin dejar de reconocer la posible existencia de una convivencia que podría dar sustento a algún derecho a la pensión (a veces compartida con la cónyuge si ésta existe y no se encuentra divorciada), se debe admitir que ello no generaría en cabeza de la concubina derecho alguno sobre la propiedad que pertenecía en exclusividad al causante, aunque a la fecha del fallecimiento subsistiese la relación entre ellos (Conf. Zago, Jorge, Derecho de la concubina a la locación o a la permanencia en el bien de propiedad del causante: presupuestos procesales aplicables, JA, 1999-II-384). En un caso análogo al presente, se ha dicho que aun cuando a criterio de la demandada pueda merecer reproche el obrar de los sucesores del dueño del bien porque éstos le habrían prometido al causante que permitirían a la presunta concubina habitar en el inmueble hasta su fallecimiento, se trata, en definitiva, de meros dichos que (en caso de ser veraces) no modificarían en modo alguno el temperamento a adoptar en relación al desalojo, porque lo cierto es que la relación de concubinato con el dueño del inmueble no la habilita legalmente para oponerse a la restitución ni la convierte en poseedora. Ello es así, porque en tal caso el ocupante sólo ejerce la tenencia del inmueble, calidad que sólo resultaría modificada si mediase interversión del título, vale decir, si el tenedor exteriorizase mediante actos materiales su voluntad de no reconocer en otro un señorío superior (Conf. CNCivil, Sala H, 16/12/99, eIDial - AA3B9). En síntesis, el concubino no es intruso, ni comodatario, ni tenedor, de lo cual se deriva que no existe a su respecto un título autónomo de detención del inmueble de propiedad de su concubina y puede ser en principio desalojado por quien se fue de su propiedad por ser sometida a violencia ya que "la amplitud de la fórmula utilizada por las disposiciones procesales que regulan el procedimiento de desalojo, permite encuadrar como sujeto pasivo de la acción al concubino cuando se refiere a "cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir o entregar sea exigible. La mera existencia del concubinato no da derecho a uno de los concubinos a continuar ocupando el inmueble propiedad del otro. No es suficiente para impedir el desalojo alegar la existencia de la convivencia ya que la sola existencia de concubinato no hace presumir una sociedad de hecho, ni de un condominio, ni de una cotitularidad. Para evitar el desalojo el concubino que alegue ser condómino, por haber realizado aportes para la compra del bien debe iniciar la acción de división de condominio unido a la acción por interposición de persona o simulación, solicitar en ellas una medida de no innovar con respecto al uso del inmueble, y probar los aportes (Cám. Apel. Civ. Com., San Isidro, Sala I, 19/11/2002. eIDial - AA13A4). En definitiva, no puede invocar la concubina un derecho locativo, si no prueba que hay un vínculo contractual de esa índole, con prescindencia de la existencia de la relación concubinaria (C. Apel. CC Santiago del Estero, Sala I, 10/10/86, eIDial - AZ4F4). III. Por todas las razones expuestas, y porque además absolutamente nada ha sido probado con relación a los hechos alegados, la sentencia debe ser confirmada en todas sus partes, con costas dealzada a la demandada vencida (art. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carranza Casares y Bellucci votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en su voto por la Dra. Areán. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, de Febrero de 2015.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se resuelve: I. Confirmar la sentencia recurrida en todas sus partes. II. Costas de alzada a la demandada vencida. Los honorarios de los profesionales intervinientes serán regulados una vez fijados los de primera instancia. Regístrese, notifíquese por Secretaría al domicilio electrónico denunciado o en su caso, en los términos del art. 133 del CPCC, conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. BEATRIZ AREÁN CARLOS CARRANZA CASARES CARLOS ALFREDO BELLUCCI 000503E