

Desalojo Acto De Posesion Tenencia De Cosa Ajena Prueba

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Acto de posesión. Tenencia de cosa ajena. Prueba

Se confirma la sentencia que admitió la demanda de desalojo, pues la demandada no ha logrado aportar un solo elemento probatorio objetivo que denote la realización de actos posesorios de su parte. Para arribar a ello, la Alzada cita el art. 2384 del Código Civil que enuncia como actos posesorios su cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción o reparación y, en general, su ocupación, ?de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes? sin perjuicio de otros actos a los que pueda calificárselos como ?posesorios?, por evidenciar la presencia del corpus y el animus.

En Mendoza, a los cuatro días del mes de febrero de dos mil dieciséis, reunidas en la Sala de Acuerdo las Sras. Juezas de Cámara Marina Isuani y Alejandra Orbelli, no así Silvina Miquel por encontrarse en uso de licencia, trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 51.736/252.451, caratulados ?OLIVERA, MARIA ALEJANDRA C/ MARTINEZ LLANCA, MARIA ESTER P/ DESALOJO?, originarios del Segundo Juzgado de Gestión Judicial Asociada de Mendoza, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 168, contra la sentencia de fs. 164/167. Practicado el sorteo de ley, queda establecido el siguiente orden de estudio: Isuani, Orbelli y Miquel. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantean las siguientes cuestiones a resolver. Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? En su caso, ¿qué solución corresponde? Segunda cuestión: costas. Sobre la primera cuestión la Sra. Juez Marina Isuani dijo: I.- Que vienen los autos a la alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia en la que se admitió la demanda de desalojo entablada por María Alejandra Olivera en contra de María Ester Martínez Llanca, respecto del inmueble sito en calle Lago Lacar n° ..., Barrio Mosconi, Carrodilla, Luján de Cuyo, Mendoza, se impuso costas y se reguló honorarios. II.- A fs. 181/182 funda recurso la demandada apelante. Centra su crítica en la omisión que atribuye al juzgador de grado, de valorar la absolución de posiciones de la actora rendida a fs. 93, en cuanto reconoce que la demandada se mantuvo en posesión del inmueble.

III.- Corrido el traslado de ley, a fs. 187/188 contesta expresión de agravios la actora apelada, solicitando el rechazo del recurso, por los argumentos que expone, que doy por reproducidos en honor a la brevedad. IV.- A fs. 199 se llaman autos para sentencia. V.- Tratamiento del recurso de apelación Adelanto mi opinión desfavorable a la procedencia del recurso incoado. El agravio, centrado en que la juez a quo no valoró que la actora, al absolver posiciones, reconoció que la demandada se mantuvo en posesión del bien objeto de la litis, no puede ser atendido. Para admitir la demanda interpuesta, la magistrada valoró que surge de la compulsión de los autos N° 82.175, ?Olivera, Rodolfo Teodoro y Bassobichtt, Lidia p/ sucesión? y su acumulado n° 250.047, ?Olivera Bassobichtt, Rodolfo Alberto p/ sucesión?, la calidad de heredera declarada de la actora respecto del Sr. Rodolfo Alberto Olivera Bassobichtt, hijo post muerto y heredero declarado de los Sres. Rodolfo Teodoro Olivera y Lidia Bassobichtt y su designación como administradora definitiva, como también la titularidad registral del bien objeto de la litis, en cabeza del causante. Señaló que, tal acreditación, resulta suficiente para colocar al heredero en posición de continuidad de la personalidad del causante. Sostuvo que la carga de la prueba sobre la calidad de poseedora de la demandada, pesa sobre su parte, considerando no cumplida prima facie tal acreditación. Refirió que las declaraciones testimoniales rendida por las Sras. Fernández (fs. 100), Cerezo (fs. 101 y vta.), Maturano (fs. 105 vta.) y Villafañe (fs. 106 y vta.), son coincidentes en señalar que la demandada ocupó el bien de marras y ejecutó obras de cuidado y limpieza de la casa habitación y de una huerta allí existente, considerando que los hechos son propios de quien detenta la cosa con obligación de conservarla o cuidarla, propia de la ?tenencia interesada?. Ninguna de tales afirmaciones ha merecido crítica alguna de la recurrente. Ahora bien, si bien es cierto que la juzgadora no mencionó siquiera en su desarrollo argumental, la absolución de posiciones de cuya omisión de valoración se agravia la demandada, ello no resulta suficiente para revertir el resultado al que se arriba en el fallo. La demandada no ha logrado aportar al proceso un solo elemento probatorio objetivo que denote la realización de actos posesorios de su parte. Sabido es que la posesión es un hecho susceptible, por ello, de ser probado por los medios previstos por el ordenamiento ritual. Este Tribunal tiene dicho que: ?La prueba de la posesión debe referirse a los dos elementos que la constituyen: corpus - tenencia material de la cosa - y ánimus - intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad - (art. 2351 del C.C.). Con meridiana claridad, destacada doctrina nos enseña que: ?Son distintas las relaciones de hecho -no de derecho- que pueden establecerse entre una persona y las cosas. Tales relaciones de hecho también son llamadas ?materiales', ?posesorias' o ?reales'. Lo importante es que no hay que confundirlas con las relaciones jurídicas que pueden establecerse entre la persona y la cosa, ya sea que se apoyen en la existencia de un derecho real o personal. Así, por ejemplo, se puede ser dueño de una cosa (derecho real-relación jurídica) y a la vez poseedor de esa misma cosa (relación de hecho). En este caso coinciden o se superponen una relación jurídica y otra material. Pero también puede ocurrir que una persona sea poseedora de una

cosa sin ser su dueña, y sin tener tampoco un derecho personal que justifique su relación, de manera que estamos en presencia de una relación de hecho que no está acompañada de una relación de derecho ...? (Papaño, Kiper, Dillon y Causse, "Derechos reales?", Edit. Depalma, Buenos Aires, 1995, Tomo I, pág. 39) (30-11-2012, autos N° 150.156/44.251, "Reznik Vda. de Egea, Fanny c/ Herederos de Clara Reznik Vda. de Nisnevich p/ Prescripción Adquisitiva?"). En el caso, no se ha probado el "derecho a poseer", como tampoco la efectiva realización de actos posesorios que obstan a la procedencia de la demanda de desalojo interpuesta. El art. 2384 del Código Civil enuncia como actos posesorios su cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción o reparación y, en general, su ocupación, "de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes". Esta previsión es enumerativa, sin perjuicio de otros actos a los que pueda calificárselos como "posesorios", por evidenciar la presencia del corpus y el ánimos. Nada de ello surge de las probanzas de autos. Por ello, la respuesta afirmativa dada por la absolvente de fs. 93 a la primera sustitución no puede justificar la admisión del recurso. Cabe destacar que el pliego originario inserto en el escrito de presentación de demanda, obrante a fs. 43, no se aludió en ninguna de las preguntas, al ejercicio de la posesión invocada por parte de la demandada. Al celebrarse la audiencia respectiva, la oferente del medio probatorio sustituye las interrogaciones, a excepción de la primera, insertando ya preguntas en la que se utiliza el término "posesión". Entiendo que resulta cierto que las categorías jurídicas en juego, propiedad, posesión y tenencia, presentan diferencias que no resultan la mayoría de las veces, claras para los individuos que no ostentan formación jurídica. Por ello, sostengo que la sustitución del pliego en tales términos constituye una estrategia que no resguarda de modo eficiente y certero, el efectivo derecho de defensa en juicio del accionado que no conoce de categoría e instituciones jurídicas propias del concedor de derechos reales. Por lo expuesto, instando una protección efectiva de las garantías consagradas en el art. 18 de la Constitución Nacional y 8 de la Carta Magna Provincial, propongo la confirmatoria del fallo por no haberse aportado elementos objetivos que acrediten la posesión invocada, tal como se sostiene en la sentencia en crisis. En consecuencia, y si mi voto es compartido, propugno el rechazo del recurso interpuesto. Así voto. La Sra. Juez Alejandra Orbelli adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión propuesta la Sra. Juez Marina Isuani dijo: Las costas de alzada deben imponerse a la recurrente vencida (art. 36 inc. I del C.P.C.). Así voto. La Sra. Juez Alejandra Orbelli adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así: SENTENCIA: Mendoza, 4 de febrero de 2.016. Y VISTOS: lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: I.- Rechazar el recurso de apelación incoado por la demanda en contra de la sentencia dictada a fs. 164/167, la que se confirma en todas sus partes. II.- Imponer las costas a la recurrente vencida (arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- Regular los honorarios profesionales de los abogados Dr. Adrian Antonio Giménez en la suma de PESOS ... (\$...) y de la Dra. María Soledad Lante en la suma de PESOS ... (\$...) (art. COPIESE. NOTIFIQUESE y BAJEN. Dra. Marina Isuani -Juez de Cámara- Dra. Alejandra Orbelli -Juez de Cámara- SE DEJA CONSTANCIA QUE LA PRESENTE RESOLUCION ES FIRMADA POR DOS MAGISTRADOS ATENTO A ENCONTRARSE DE LICENCIA LA Dra. SILVINA MIQUEL (ART. 88 Ap. III del C.P.C. LEY 3800) Dr. Marcelo Daniel OLIVERA -Secretario- Correlaciones: CÓDIGO CIVIL DE LA NACIÓN <https://www.erreius.com/Login?r=erreiusgestion&urlshp=/sitios/ver/html/20100922063305461.html> Roldán, María Elvira c/Algañaraz, Juan Carlos p/desalojo - Cám. Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza - 4ª - 06/04/2015 005468E