

Desalojo Invocacion De La Posesion Calidad De Poseedor Prueba

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Invocación de la posesión. Calidad de poseedor. Prueba

Se confirma la sentencia que hace lugar a la acción de desalojo impetrada. En General San Martín, a los 7 días del mes abril de dos mil dieciséis, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, los Dres. Manuel Augusto Sirvén y Alejandra Inés Sánchez Pons en virtud del Acuerdo Extraordinario N° 666/2008, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?ENRIQUEZ ANDREA C/ GUTIERREZ MONICA Y OTROS S/ DESALOJO?, y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dres. Sánchez Pons y Sirvén. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1 ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2 ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A la primera cuestión la señora Juez Dra. Sánchez Pons dijo: I) Contra la sentencia dictada a fs. 327/335 que hace lugar a la acción de desalojo impetrada interpone la codemandada Ramona Magdalena Fernández recurso de apelación a fs. 336, el que fue concedido a fs. 337.- En la expresión de agravios de fs. 348/349 -que mereciera réplica de la parte actora a fs. 351- la recurrente se agravia por considerar que si bien en la sentencia apelada se le reconoce la posesión pacífica, pública y notoria desde el año 1985, no ha sucedido lo mismo con su derecho a ocupar el terreno que la actora adquirió casi diez años más tarde.- Indica que el juez a quo ha efectuado una errónea valoración de la prueba. Refiere que la parte actora nunca ha negado la ocupación del lateral izquierdo del terreno desde 1985 y que, por otro lado, su parte reconoce la ocupación del lateral derecho del mismo por parte de la actora, señalando que ello ha quedado acreditado con la documentación adjuntada al contestar la demanda.- Alega que cuando los actores adquirieron la propiedad mediante cesión de boleto de compraventa en el año 2003, ella se encontraba en posesión del lateral izquierdo del inmueble junto a sus nietos e hijos, y no obstante ello la Sra. Enriquez decidió continuar con la compra de la mentada propiedad.- Se queja por la valoración efectuada por el magistrado respecto del acuerdo celebrado en la subdirección de Mediación Urbana perteneciente al Municipio de Malvinas Argentinas, por considerar que se ha soslayado que el mismo fue realizado sin el debido patrocinio letrado.- Asimismo se queja por lo decidido en orden a la imposición de las costas a su cargo, solicitando se haga lugar al recurso interpuesto y se revoque el pronunciamiento apelado.- II) Entrando a la cuestión traída a revisión de esta Alzada, y pasando analizar, el recurso interpuesto cabe decir en primer lugar, como ya lo he dicho en otras oportunidades, que la expresión de agravios debe contener una crítica concreta, objetiva, razonada y circunstanciada, no bastando para configurar agravio la mera disconformidad con el decisorio recurrido, dado que debe demostrarse dónde está el error, si es esencial, y en su caso, cuál sería la decisión correcta (conf. Gozaíni, Osvaldo A. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires?, 1ª edic. Tº I, págs. 516 y 517 y jurisprudencia allí citada).- Si bien no reúne tal exigencia legal el escrito que abre esta instancia, por cuanto del mismo no se advierte el debido cumplimiento de los requisitos antes señalados, (arg. art. 266 y 271 del C.P.C), teniendo en consideración que en la materia prevalece un criterio amplio o flexible, en salvaguarda de principios de mayor jerarquía (art. 18 Constitución Nacional, arts. 11, 15 Constitución Provincial), corresponde dar respuesta al planteo efectuado.- La parte actora inicia el presente proceso de desalojo contra los demandados, con relación al inmueble ubicado en la calle Alfonsina Storni N° ... ente las calles Av. Olivos y Mariotte, de la localidad de Ingeniero Pablo Nogués -lateral izquierdo del mismo-, invocando su condición de dueña, circunstancia ésta, que dice acreditar con una cesión de boleto de compraventa a su favor y que se encuentra agregado a fs. 3/5.- Por su parte los accionados al contestar demanda a fs. 169/170 niegan su carácter de intrusos indicando que ingresaron al inmueble en el año 1985 en virtud de un permiso otorgado por el Sr. Sergio Benítez -que vive al frente del lateral izquierdo del mismo terreno- invocando su carácter de poseedores animus domini a su respecto.- Efectuada la reseña que antecede cabe destacar que, si quien es demandado por desalojo, no se limita a negar los términos de la demanda sino que invocó a su vez su calidad de poseedora, alegando la existencia de una situación que le otorga derecho a repeler la acción -como ocurre en autos- le incumbe la carga de la prueba del carácter que adujo revestir y en cuyo mérito fundó su defensa (conf. mi voto en causa nro. 66643/2013 de la Sala I de esta Cámara).- Al respecto debo señalar que si bien es cierto que en el marco del proceso de desalojo no cabe exigir una prueba acabada sobre la existencia de una relación real de posesión entre el demandado y la cosa, no lo es menos que dicho extremo debe comprobarse aunque sea ?prima facie?. De lo contrario la mera invocación de la posesión por sí sola bastaría para enervar la acción de desalojo, obligando a la actora a recurrir a las acciones posesorias cuando la seriedad de la pretensión no ha sido justificada (conf. mi voto en causa antes citada, entre otras tantas).- Y en ese sentido, considero que la alegada posesión no ha sido ?prima facie? acreditada.- Es que la prueba documental que acompaña al contestar la acción impetrada y la única prueba rendida -prueba informativa a

Edenor- no resultan suficientes a tales fines. El informe requerido a la empresa mencionada -destinado a acreditar titularidad de medidor y época de su habilitación- no puede ser interpretado como un acto posesorio toda vez que la sola circunstancia de contar con un servicio del cual se ha beneficiado durante los años que vienen ocupando la finca, carece de relevancia a los fines de acreditar la mentada posesión.- Por esa misma circunstancia, tampoco reúnen tales requisitos las tres constancias de pago de tasa municipal obrantes a fs 158/161 correspondientes al año 2003.- Por otro lado, la documentación que en copia simple se acompaña a fs 131/157 relativa a la compra de determinados productos y materiales de construcción carecen de aptitud suficiente por sí solos para acreditar 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. 1.915 del Código Civil y Comercial, esto es, que tengan por efecto privar al poseedor de disponer de la cosa. Menos aún, las constancias que acreditan la compra de muebles y electrodomésticos.- Ello, por cuanto, más allá de tratarse de copias simples, no pueden ser ponderados conjuntamente con otros elementos de prueba que permitan, aunque sea presumir su existencia debido a la orfandad probatoria en la que incurrieran los demandados (arts. 375 y 384 del C.P.C.C). Adviértase en ese sentido, que a fs. 305 se ha tenido a la accionada por desistida de la prueba testimonial oportunamente ofrecida en los términos del art. 430 del C.P.C.C.- Por otro lado, la posesión también ha quedado desvirtuada con la prueba rendida por la parte actora, especialmente, con el acta de acuerdo celebrado en el marco de la subdirección de Mediación Urbana perteneciente al Municipio de Malvinas Argentinas, y que se ha tenido por reconocido a las accionadas en virtud de no haber comparecido a la audiencia de formación de cuerpo de escritura (ver fs. 319).- La circunstancia de que las partes no contaran en esa oportunidad con patrocinio letrado -tal como aduce la recurrente- carece de relevancia en el marco de este proceso, pues lo que aquí interesa son las manifestaciones allí vertidas en orden a que ingresaron al inmueble con autorización de quien dijo ser dueña del terreno, es decir, que ingresaron como ocupantes y no como poseedoras.- Similar manifestación en cuanto a su ingreso al inmueble, efectuadas a la presentación de fs.169/170 (fs.169 punto 3). En ese entendimiento, se encontraba a cargo de los demandados acreditar que había operado la interversión del título, es decir, que habiendo comenzado la relación con la cosa como tenedor (poseedor a nombre de otro) ha manifestado por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa (art. 1.915 del C.CyC)). Sin embargo, y teniendo en consideración que ninguna prueba han producido los accionados a tales fines (arg. art. 375 del C.P.C.C), dicho extremo ha quedado indemostrado por lo que, no puede sino concluirse que relación real de la demandada con el inmueble persiste en su condición originaria de tenedora.- Tal condición se ve reforzada por lo manifestado en la mentada audiencia conciliatoria en orden a que iban a proceder a la desocupación del inmueble cuando llegara la orden de desocupación pertinente.- En virtud de todo lo expuesto, y toda vez que el derecho invocado por la actora con relación al inmueble con sustento en la cesión de boleto de compraventa obrante a fs. 3/5 no ha sido objeto de cuestionamiento y que, por otro lado, la accionada no ha acreditado título alguno por el cual permanece en el uso y goce del inmueble en cuestión es que la sentencia apelada debe ser confirmada. Todo ello, haciéndosele saber al magistrado de grado que, previo cumplimiento de la misma y para el caso de comprobarse la existencia de menores en orden a lo que surge del informe del oficial notificador a fs. fs. 173, deberá comunicarse 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. En cuanto al cuestionamiento formulado con relación a la imposición de las costas a los demandados, dicho aspecto del decisorio también debe ser confirmado toda vez que no existen motivos fundados para apartarse del principio objetivo de la derrota y la imposición de las costas al vencido (arg. art. 68 del C.P.C.C).- Por todo lo expuesto, a la primera cuestión, voto por la AFIRMATIVA.- El Señor Juez Dr. Sirvén, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión la señora Juez, Dra. Sánchez Pons, dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada de fs. 327/335 en todo lo que ha sido materia de agravios, haciéndosele saber al magistrado de grado que, previo cumplimiento de la misma y para el caso de comprobarse la existencia de menores en orden a lo que surge del informe del oficial notificador a fs. 173, deberá comunicarse 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. Costas de Alzada a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C.C), correspondiendo diferir la regulación de los honorarios respectivos para su oportunidad (art. 31 dec. ley 8904/77). Así lo voto.- El señor Juez Dr. Sirvén, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el presente Acuerdo SE RESUELVE: I) CONFIRMAR la sentencia apelada de fs. 327/335, haciéndosele saber al magistrado de grado que, previo cumplimiento de la misma y para el caso de comprobarse la existencia de menores en orden a lo que surge del informe del oficial notificador a fs. 173, deberá comunicarse 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 II) IMPONER las costas de Alzada a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C.C). III) DIFERIR la regulación de los honorarios respectivos para su oportunidad

(art. 31 dec. ley 8904/77).REGÍSTRESE .NOTIFÍQUESE. DEVUÉLVASE.-

010411E