

## Desalojo Por Intrusion Prueba De La Posesion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Desalojo por intrusión. Prueba de la posesión. Se revoca la sentencia apelada, haciéndose lugar a la acción de desalojo incoada, pues los demandados no han podido justificar su presencia en el inmueble en cuestión. En General San Martín, a los 13 días del mes de septiembre de dos mil dieciseis, 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: ?GÁLVEZ, STELLA M. C/ OCUPANTES Y OTROS S/ DESALOJO ANTICIPADO?, Causa Nro. 70.639 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. Sirvén y Sánchez Pons. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1 ¿Es ajustada a derecho la resolución apelada? 2 ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A la primera cuestión el señor Juez Dr. Sirvén dijo: I- Contra la sentencia de fs. 445/447vta., interpone recurso de apelación la actora a fs. 450, el que se concedió libremente a fs. 451.- La apelante presenta su expresión de agravios a fs. 460/462.- Su queja es por el rechazo de la demanda de desalojo promovida contra Andrea Hayde Maradona, subinquilinos y/u ocupantes, del inmueble de Avenida Libertador 6715 planta baja, dto. fondo, del Barrio Libertador, partido de General San Martín, con costas a la accionante.- Expone ser la única titular dominial del inmueble en cuestión, y que dicha cuestión es lo único probado en autos, con el informe de dominio expedido por la autoridad que corresponde.- Manifiesta que los inquilinos y/u ocupantes han sido declarados rebeldes y que la demandada Maradona de lo mencionado en su contestación de demanda nada ha sido acreditado, ya que la prueba no fue producida, y, al momento de ser citados a comparecer por ante el Asesor de menores, nunca lo han hecho, a pesar de las notificaciones realizadas.- Considera que el sentenciante se expide respecto a cuestiones que son meros dichos, y, en caso de considerar la cuestión, sólo se supone que algunas facturas de servicios son válidas y que con esas pocas además pueden acreditar el tiempo que dicen estar allí.- Se cuestiona de qué manera, quien es titular dominial pero ha perdido la posesión podría acreditar más allá de su título alguna otra cuestión, cuando del mismo código lo que se requiere es ser titular de dominio y que exista obligación de restituir la posesión del inmueble.- Entiende que en autos se reúnen los supuestos contemplados en el segundo párrafo del art. 676 del CPCC para la procedencia del desalojo, a diferencia de lo que opina el Juez de grado, quien entiende que con los recibos (los que fueron desconocidos por la actora y la primera no produjo prueba informativa a fin del reconocimiento de su autenticidad) acompañados por la demandada, ésta no ha probado su calidad de poseedora del inmueble en cuestión, pero le ha generado dudas sobre la real situación posesoria del bien y decide rechazar la demanda de desalojo.- Considera errado el criterio del sentenciante, pues la demandada no ha podido probar sus dichos, por lo que entiende no se da la realidad que sostiene respecto de la compra que cita, y, contra ello ha quedado claro el envío de la Carta Documento efectuada por la actora y la legitimación activa de la misma, por todo ello estima que no puede ser rechazada la demanda, cuando, lo que se pretende, es que la titular de dominio recupere el inmueble y los demandados que no hacen más que dilatar la restitución con falsedades.- Concluye que, se puede constatar que, al expedirse el juez de grado respecto a una cuestión distinta a la que se plantea al rechazar la demanda, sin considerar las razones que ella expone, y, valerse de la sana crítica a fin de que algunos recibos aportados (desconocidos por la contraparte) sean considerados como ?prueba corroborante de la posesión aunque los mismos no se encuentren a nombre del usucapiente ni den cuenta de quién realizó el pago? para rechazar la acción de desalojo.- Solicita se deje sin efecto lo resuelto y se ordene el lanzamiento de los ocupantes del inmueble sito en la Avenida Libertador 6715 Planta Baja Dto. Fondo, de la localidad de Barrio Libertador, partido de Gral. San Martín, con costas a los demandados.- Los agravios no fueron contestados por la contraparte.- II- Entrando al análisis del recurso de apelación traído a estudio de este Tribunal, adelanto que encuentro razón al mismo.- La acción de desalojo no sólo procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituir el inmueble, sino también en caso de intrusión, es decir, cuando el ocupante ha ingresado al bien sin derecho, en contra de la voluntad del poseedor, sea por la fuerza o por la vía de los hechos. En los desalojos por intrusión, el accionado debe demostrar sumariamente que no reviste la calidad de intruso. Es cierto que no necesita acreditar que ejerce un derecho que sea apto como para repeler una acción reivindicatoria; pero, al menos, debe probar una situación que justifique prima facie su derecho a permanecer en el inmueble. Ello es así, porque cuando invoca un motivo que da derecho a mantenerse en la ocupación, está alegando un hecho impeditivo cuya prueba le corresponde (arts. 375 y 676 del C.P.C.B) Juba B1600189.- Del propio relato de los hechos en la contestación de demanda, la accionada expone que el inmueble les fue ?vendido por el Martillero

Victorio Demóstenes Ditale, DNI N° 93.709.858, Colegiado N° 1540 de San Martín, por una módica suma dada las precarias condiciones del mismo y la falta de documentación de la propiedad?.- También comenta que el Martillero referido, les ?aseguró para concretar la operación, que el inmueble se encontraba abandonado y que no tenía dueño alguno. Así fue que a sabiendas de la inexistencia de otro poseedor y propietario, nos instalamos en la vivienda y constituimos en ella nuestro domicilio familiar y permanente?.- Sin perjuicio de que la documentación acompañada por la demandada, al ser desconocida por la actora, la primera no produjo la prueba respectiva para darle autenticidad a los recibos de pago, de los mismos surge que los impuestos inmobiliarios y municipales que acompaña, tienen el nombre de un propietario, que coincide con la accionante de autos. De allí que, con la propia documental acompañada, está contradiciendo los hechos alegados.- El artículo 1917 del CCyC es muy claro cuando dice: ?el sujeto de la relación de poder sobre una cosa no tiene obligación de producir su título a la posesión o a la tenencia, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a su relación de poder? (en concordancia con el art. 2363 del derogado Código Civil). El posee porque posee "en sentido silmlar se tiene dicho que "cuando el intruso- que niega revestir tal calidad- se respalda únicamente en el descarnado principio de "poseo porque poseo", sin apoyarse en situaciones de hecho conforme a las cuales ha entrado o permanece en el lugar que ocupa, corresponde que restituya la tenencia del bien ante la solicitud del propietario, porque lo trascendente para evitar la situación anotada no es acreditar el cómo y por qué del ingreso sino dar las razones o probar la existencia de una situación que justifique su derecho a permanecer en el lugar.(conf. Juba B2551506).- Habiendo quedando incólume el carácter de propietaria de la actora con relación al inmueble a desalojar (conforme informe de dominio de fs. 9/12 y copia de escritura de fs. 13/17), se torna innecesario que pruebe que existe una vinculación que obliga a devolver la cosa, pues aquel título es el que la legitima para reclamar. Y si frente a ello el ocupante argumenta ser tenedor con motivo de un contrato que lo justifica a resistir la devolución - en el caso, una compra a quien no era dueño-, pretendiendo enervar el derecho que puso en movimiento el titular dominial, asume la carga de la demostración pertinente, pues como es sabido, corresponde la de probar un hecho a la parte cuya petición (pretensión o excepción) lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable (conf. Juba B857371).- Si bien el juicio de desalojo no es la vía apta para dilucidar lo concerniente al derecho de propiedad, debe igualmente considerarse que, para obstar a su procedencia, es menester que se pruebe "prima facie" la efectividad de la posesión que se invoca, justificando lo verosímil de la pretensión. En línea con ello, tampoco puede dejar de considerarse que no es suficiente que el demandado por desalojo manifieste que es poseedor para que, por esa sola circunstancia, quede relevado de la carga de probar la verosimilitud de su afirmación, obligando al actor a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble, pues lo que decide un pleito es la prueba y no las simples manifestaciones unilaterales de las partes (CC0203 LP 117360 RSD-160-14 S 16/10/2014 Juez SOTO Juba B355794).- Por lo expuesto, no comparto el criterio del sentenciante, cuando considera que la prueba aportada por la accionante no resulta suficiente para acreditar los extremos de su demanda, cuando, atento a lo ?ut supra? citado, con el informe de dominio de la propiedad y la copia de la escritura, basta para acreditar la misma.- Tampoco participo en tomar como prueba corroborante de la posesión la tenencia de los recibos de pagos de impuestos y servicios acompañados. Pues la demandada luego de contestar la demanda, no asumió la carga de la demostración pertinente.- A mayor abundamiento, entiendo que los recibos acompañados por la demandada no se contraponen con lo expuesto por la accionante, pues, del escrito de inicio de las presentes actuaciones, la actora reconoce que desde aproximadamente marzo de 2003 el inmueble se encuentra ocupado por personas ajenas a su conocimiento y que, por múltiples problemas familiares de diversa índole, no pudo iniciar las acciones pertinentes con el fin de recuperar la tenencia de su inmueble. Por ello, si es que abonaron impuestos y servicios luego de esa fecha, no contrarrestan los dichos de la actora.- Por los fundamentos expresados, a la primera cuestión voto por la NEGATIVA.- La señora Juez Dra. Sánchez Pons, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión el señor Juez, Dr. Sirvén, dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde revocar la sentencia apelada, y hacer lugar a la acción de desalojo incoada por Stella Maris Galvez contra Andrea Hayde Maradona, subinquilinos y/u ocupantes, debiendo desocupar los demandados el inmueble dentro de los diez días de consentida la presente, y habiéndose librado previamente los oficios solicitados por el Sr. Asesor de Menores a fs. 436 en la instancia de grado. Costas de primera instancia a cargo de los demandados vencidos, e imponiéndose por su orden las generadas en esta instancia, atento a la ausencia de contradicción (art. 68 CPCC). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad procesal (art. 31 dec-ley 8904/77).- Así lo voto. La señora Juez Dra. Sánchez Pons, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto, se revoca la sentencia apelada, haciéndose lugar a la acción de desalojo incoada por Stella Maris Galvez contra Andrea Hayde Maradona, subinquilinos y/u ocupantes, debiendo desocupar los demandados el inmueble dentro de los diez días de consentida la presente, y habiéndose librado previamente los oficios solicitados por el Sr. Asesor de Menores a fs. 436 en la instancia de grado. Costas de primera instancia a cargo de los demandados vencidos, e imponiéndose por su orden las generadas en esta instancia, atento a la ausencia de contradicción (art. 68 CPCC). Difiriéndose la regulación de

honorarios para su oportunidad procesal (art. 31 dec-ley 8904/77). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad procesal (art. 31 dec-ley 8904/77).REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. DEVUÉLVASE. 009996E