

Desalojo Rechazo De La Accion Falta De Acreditacion De La Ocupacion

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Rechazo de la acción. Falta de acreditación de la ocupación

En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la sentencia que rechazó la demanda, pues al no encontrarse acreditada la ocupación de persona alguna, la pretensión del actor de ordenar un lanzamiento de sujetos indeterminados excede el marco de un juicio de desalojo. Buenos Aires, 6 de mayo de 2016. AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO: I. Contra el pronunciamiento de fs. 50/51 apela el actor, expresando sus agravios a fs. 59/63, cuyo traslado fue contestado a fs. 65/66. Se queja en razón del rechazo de la demanda formulado por la Sra. Juez de grado, afirmando que la finca de marras se encuentra ocupada, y que no demandó a los condóminos en este proceso. II. Conforme se desprende del escrito de demanda de fs. 1/3 que se integra con el de fs. 11, el pedido de desalojo se fundó en la causal de vencimiento de contrato respecto del inmueble de la calle Osvaldo de la Cruz 2781 dpto. 1 (puerta del fondo) y calle Osvaldo de la Cruz ..., aunque se la denominó en el título de la presentación como "desalojo por intrusos". La demanda se dirigió contra "inquilinos y/o subinquilinos y/u ocupantes que hubiere en el inmueble" y así fue notificada en sendas cédulas diligenciadas bajo responsabilidad de la parte actora a fs. 26/27. En ningún caso el oficial notificador dejó constancia en su informe sobre la presencia de persona alguna en la finca, ni sobre el estado de ocupación. Sólo se limitó a fijar la copia en la puerta de acceso al domicilio. Jorge Alberto Arceu y Mirta Susana Arceu se presentaron, a fs. 31/32, y contestaron la demanda. Fueron tenidos por parte en el proceso (cfr. auto de fs. 33 consentido por la actora), y opusieron como defensa su carácter de condóminos. Manifestaron que el bien donde se pretende el desahucio se encuentra libre de ocupantes, intrusos, inquilinos o subinquilinos (cfr. fs. 32 primer párrafo). Frente a ello, el actor solicitó se declare la cuestión como de puro derecho, y el Tribunal de grado expresó en providencia consentida de fs. 37 que la causa se resolvería con los elementos obrantes en autos. III. El concepto de intruso se lo ha referido a quien accede al inmueble en contra de la voluntad expresa o presunta de la persona que tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce, o bien de dominio, ya con la intención de poseer a nombre propio o reconociendo en otro la posesión, es decir que el intruso puede ser un poseedor o un mero tenedor (Alsina, Hugo, "Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial", T. VI, pág. 75). También para Palacio, el intruso es el que obtuvo la tenencia por un acto unilateral ("Derecho Procesal", T. VII, pág. 95). De la misma manera se ha dicho que la intrusión se configura cuando alguien se introduce en un inmueble sin derecho y contra la voluntad del dueño o poseedor, calificándolo por el acto de acceso y no por las actitudes posteriores (Alvarez Alonso, Salvador, "El desalojo por intrusión, precario, comodato y usurpación", pág. 56/57). El actor no ha acreditado en estos autos sobre desalojo que el bien inmueble se encuentre ocupado (cfr. diligencias de notificación de la demanda ya descriptas), ni tampoco al efecto son suficientes los elementos obrantes en los autos "Pezzano, Elena c/ Figueroa, Víctor Oscar s/ ejecución hipotecaria" (expte. N° 40.054/1998). Es más, los condóminos que se presentaron a fs. 31/32 afirmaron que no conocían la existencia de ocupantes, intrusos, inquilinos y/o subinquilinos. De modo tal que al no encontrarse acreditada la ocupación de persona alguna -cuestión de hecho ineludible para la procedencia de esta acción-, la pretensión del actor de ordenar un lanzamiento de sujetos indeterminados excede el marco de un juicio de desalojo como el tramitado y las facultades otorgadas al efecto en el Código de Procedimientos. Aún más, sin desconocer que no han sido demandados, los condóminos se han presentado y contestado la demanda, habiendo consentido tal temperamento el actor. Tampoco podría admitirse esta acción a su respecto, sea porque no ocupan efectivamente el bien, sea porque el desalojo contra el condómino no es la vía adecuada para ventilar un conflicto entre comuneros, quienes en principio sólo podrían pedir la compensación o provocar la división de condominio (Areán, Beatriz A., "Juicio de desalojo", Ed. Hammurabi, Bs. As., 2004, pág. 201, jurisprudencia en núm. 7 de la CNCom, Sala B, 26/5/2003, en LL, 2003-F- 538). En consecuencia, deben desestimarse los agravios formulados por el actor contra la sentencia de grado, la que habrá de ser confirmada. IV. En relación a las costas, el ordenamiento legal vigente ha receptado en los artículos 68 y 69 del Código Procesal, como pauta de imposición en la materia de costas, el principio objetivo que las mismas deben ser soportadas por el derrotado en juicio, por cuanto se pretende resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener ante el órgano jurisdiccional la satisfacción de su derecho. Dicho principio general reconoce, además de la facultad de eximición acordada a los jueces en el referido artículo 68, apartado segundo, dos supuestos cuya configuración descartan su aplicación, y se encuentran regulados en el artículo 70 de la ley ritual. En esta dirección, el accionante en su memorial de agravios afirma que se configura en el "sub examen" el supuesto de excepción. Empero, esta Sala -compartiendo el criterio sustentado por la Sra. Juez de grado- entiende que este proceso de desalojo no tiene las características de excepción que contempla la referida norma adjetiva, todo ello a la luz de las constancias del proceso hasta aquí agregadas, especialmente ponderando que era caga del actor acreditar el supuesto de hecho en el que afincó su

pretensión. Por tal motivo, se torna inaplicable tal apartamiento a la regla general que -claro está- resulta excepcional y de interpretación restrictiva. Las costas de ambas instancias, pues, habrán de ser impuestas al accionante perdidoso. Por tales consideraciones, el Tribunal, RESUELVE: Confirmar la sentencia de fs. 50/51 en todo cuanto ha sido materia de agravios, con costas en ambas instancias, en razón del principio objetivo de la derrota del que no encontramos mérito para apartarnos (arts. 68, primer párrafo y 69 del Código Procesal). Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1 de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013, y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese por Secretaría. Cumplido, devuélvase a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido

OSCAR JOSE AMEAL Juez de cámara LIDIA BEATRIZ HERNANDEZ Juez de cámara CARLOS ALBERTO DOMINGUEZ Juez de cámara ALEJANDRO JA VIER SANTAMARIA Secretario
010454E