

Juicio De Desalojo Intrusos

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo. Intrusos En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda originariamente promovida por la curadora de determinada sucesión vacante por desalojo del bien objeto de litigio. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 9 días del mes de mayo de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?E?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?A., M. E. S/ SUCESION C. C., N. A. Y OTRO S/ DESALOJO: INTRUSOS? respecto de la sentencia corriente a fs. 47/50 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Racimo, Dupuis y Calatayud: A la cuestión planteada, el Dr. Racimo dijo: El juez de primera instancia hizo lugar en la sentencia de fs. 47/50 a la demanda originariamente promovida por M. M. E. como curadora de la sucesión vacante de M. E. Á. por desalojo del bien sito en la calle Remedios de Escalada de San Martín... de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires en una acción que fue continuada por los herederos de la causante C. A. G. P., D. G. P. y E. G. P. quienes se presentaron a estar a derecho a fs. 60/61. Contra dicho pronunciamiento interpusieron recurso de apelación los demandados N. C., J. V., C. C., A. A., W. C. y G. J. quienes lo fundaron con la expresión de agravios de fs. 84/85 que fue respondida por los herederos de la causante con el escrito de fs. 88/90. Sostienen los recurrentes que se ha reconocido legitimación activa al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires cuando nunca se ha tenido la posesión animus domini en una pretensión que quedó sin sustento al demostrarse que no se trata de una herencia vacante por lo que jamás aquella tuvo la tenencia del inmueble que pretende desalojar y jamás habrá de tenerla. El planteo de los apelantes poco tiene que ver con el contenido original de la excepción de falta de legitimación activa que había sido opuesta en el escrito de fs. 13/15. En efecto, los aquí recurrentes plantearon en esa oportunidad que la curadora de la sucesión no había acreditado en autos que ?la sentencia se hallara vacante? (sic) y que sea el Gobierno de la Ciudad quien está legitimado para presentarse en autos. Si bien se hizo alguna referencia incidental al tema de la calidad del actor en los juicios de desalojo, resulta inequívoco del texto de la defensa que el planteo central giraba en torno al carácter de curadora de la allí presentante que estimaba no suficientemente comprobado con los elementos aportados por entonces a la causa. La cuestión ahora traída ante esta Alzada, al no haber sido planteada debidamente ante el a quo, excede el ámbito de tratamiento de esta segunda instancia de acuerdo con la limitación impuesta por el art. 277 del Código Procesal y en virtud del principio de congruencia, de modo que el Tribunal no puede fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. Queda así vedado a la Cámara tratar argumentos no contenidos en los escritos introductorios (conf. Fenochietto-Arazi, "Código Procesal...", t. 1, com. art. 277, nro. 2, págs. 851/2 y citas insertas en la nota Nro. 4; esta Sala, c. 139.103 del 29/10/93, entre muchas otras). De todos modos cabe señalar que existieron fundamentos específicamente expuestos en la sentencia apelada para justificar la intervención de la curadora de la sucesión vacante en orden a la protección del patrimonio de la causante cuya crítica fue absolutamente soslayada en la expresión de agravios presentada ante esta Alzada. Es así que el magistrado citó lo dispuesto por el art. 11 de la ley 52 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que dispone que el Procurador General debe adoptar todas las medidas necesarias para establecer el patrimonio del causante y asegurar o conservar los bienes. También se indicó en el pronunciamiento lo normado por los arts. 3539, 3588 y concordantes del Código Civil sin que los apelantes hayan formulado referencia alguna a estas disposiciones que formaron parte del sustento de los razonamientos allí empleados por el juez de grado. Como no lo han hecho estimo que el escrito de los recurrentes no cumple en este aspecto con las exigencias del art. 265 del Código Procesal ya que conforme reiterada jurisprudencia, la crítica razonada y concreta que debe contener el memorial ha de consistir en la indicación, punto por punto, de los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al fallo y, en ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la resolución adversa, no hay críticas válidas que atender en la alzada (conf., entre muchas otras, CNCiv. esta sala, causas 161.621 del 5 de diciembre de 1994, 165.639 del 6 de marzo de 1995 y 233.079 del 28 de diciembre de 1997) por lo cual su fundamentación carece en este aspecto del recaudo previsto por el art. 265 del Código Procesal al no haber refutado los concretos fundamentos de orden jurídico tenidos en cuenta por el a quo para desestimar la excepción de falta de legitimación activa. Sostienen en segundo lugar que corresponde revocar la sentencia recurrida que ha dicho que la pretensión de desalojo no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor siempre que este aporte elementos probatorios que prima facie acrediten la verosimilitud de su alegación que el juez de grado consideró no acreditada en el presente caso. Aducen que no es la mera alegación de ser poseedores lo que acredita la verosimilitud del derecho invocado sino la interposición de la demanda en autos

?C., W. F. c. GCBA s/interdicto? expte. n° 20.876/2014 en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 97.

La acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que esté en la ?tenencia actual? de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que engendre la obligación de restituir (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 207.236, del 15/10/96, c. 531.145 del 19/5/09, c. 29.105 del 27/02/14 y c. 40.997/2014 del 4/08/15, entre muchos otros). Cabe recordar, en el caso, la doctrina según la cual "no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo", lo cual debe ser entendido en el sentido de que sólo si se aportan elementos que "prima facie" acrediten la verosimilitud de la alegación, el desalojo no procede, debiendo acudir el actor a las acciones de conocimiento pleno en ejercicio de sus eventuales derechos (conf. C.N.Civil. esta Sala. c. 534.608 del 7/09/09 y c. 40.611/07 del 3/09/14, entre muchos otros; íd. Sala ?A?, causas del 17/2/99, del 15/3/99 y c. 568.231 28/09/11 y Sala ?G? del 4/4/95, LL 1995-D, 231 y c. 57.3018 del 11/04/11). Se exige, pues, que se aporten elementos serios que en principio sustenten la verosimilitud (no certeza) de su alegación (C.N.Civil. Sala ?G?, del 15/10/98, LL 1999-C, 382 y Sala ?J? del 2/8/05, LL 2005-E, 830) demostrando la calidad invocada (C.N.Civil, Sala ?H? del 10/3/97, LL 1997-E, 497). Tales elementos no se encuentran acreditados en el presente caso puesto que, como bien señala el a quo, no ha existido trámite relevante alguno en el interdicto aludido que ha sido presentado con el solo objeto de crear una suerte de prueba preconstituida para evitar un eventual proceso de desalojo habiendo sido abandonado en su trámite hasta el presente. Por las razones expuestas, propicio que se desestimen los agravios de los recurrentes y se confirme la sentencia apelada con expresa imposición de costas a los demandados vencidos (art. 68 del Código Procesal) Los señores jueces de Cámara Dres. Dupuis y Calatayud, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. MARIO P. CALATAYUD. Buenos Aires, 9 de mayo de 2016.- Y VISTOS: En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 47/50. Costas a los demandados vencidos (art. 68 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios en primera instancia, se fijarán los correspondientes a esta Alzada. Notifíquese y devuélvase. MARIO PEDRO CALATAYUD Juez de cámara JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS Juez de cámara FERNANDO MARTIN RACIMO Juez de cámara

010441E