

Proceso De Desalojo Tenencia Posesion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Proceso de desalojo. Tenencia. Posesión Buenos Aires, 11 de agosto de 2016. Se confirma la sentencia que dispuso admitir la demanda de desalojo interpuesta. Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: 1. Se alzan los demandados y el ministerio pupilar contra la sentencia de fs. 274/276, en razón del desahucio de los emplazados que allí se dispuso, al admitirse la demanda de desalojo. 2. Tiene dicho esta Sala, que el proceso de desalojo es aquel por el cual, a través de un procedimiento breve, el propietario o el titular de algún derecho real que se ejerce por la posesión, el poseedor, el locatario y demás personas a las que la ley les acuerda la tenencia de un inmueble con derecho a transmitirla a un tercero, persiguen la recuperación de dicha tenencia contra quien la detenta, sea que la hayan entregado en forma voluntaria en virtud de la celebración de un contrato y que por circunstancias vinculadas al mismo, la obligación de restituir se ha tornado exigible, o que la perdieron sin su consentimiento por el obrar ilegal de un tercero, igualmente obligado a restituirla (del voto de la Dra. Areán, al que adhirieron los demás vocales del Tribunal, en L. 582.512, del 11-10-2011). En este proceso sólo está en juego la tenencia (arts. 2353 y 2461) y no la posesión (art. 2351), pues para esta última se encuentran reservadas las acciones posesorias y petitorias, inclusive, los interdictos procesales. La tenencia pudo haber sido transmitida en virtud de un contrato (locación, comodato, sublocación) o pudo haber sido obtenida por el demandado sin consentimiento de quien la tenía, configurando la figura del intruso, siempre que ocupe el inmueble sin aspiraciones a la posesión. Al preexistir un vínculo contractual, el mismo debe encontrarse extinguido, por concurrir algunas de las causales establecidas por la ley, como vencimiento del plazo en la locación o comodato, la falta de pago en la primera, al igual que el cambio de destino, uso abusivo, transferencia prohibida, etcétera, o por darse alguna causal pactada por las partes en el contrato respectivo (Conf. fallo cit.). Por lo tanto, la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor, pero ello es así, a condición de que aporte elementos probatorios que, prima facie, acrediten la verosimilitud de su alegación. Verificada esa demostración resulta excluido el debate relativo a la posesión, ya que la sentencia que se dicte no hace cosa juzgada sobre el tema y el actor sólo puede entonces hacer valer su eventual mejor derecho mediante la vía de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitorias (Cf. fallo antes mencionado y su cita: Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, 4ª. reimpresión, Tomo IV, p. 84). En su responde al emplazamiento, los demandados invocaron un supuesto comodato que les habría otorgado una tercera, por el término de diez años y a partir del 1 de febrero de 2008. En tales condiciones, y dado que la actora nunca les exhibió el título de propiedad de la finca, los accionados se consideran poseedores de buena fe desde el 1 de marzo de 2009. El análisis de las probanzas adunadas a la causa llevan al convencimiento del Tribunal en el sentido que los emplazados no han aportado elementos para acreditar la verosimilitud de su alegación, la seriedad de su defensa (ello claro está, en el limitado marco cognitivo de la cuestión, pues no es materia de procesos de la laya del presente la controversia, la plena prueba, ni la decisión acerca del ius possidendis o el ius possessionis). No sólo no explican cómo la supuesta tenencia de la que virtualmente gozaban como comodatarios se transformó un año después en una posesión de buena fe, y ni siquiera acreditaron el aludido comodato. Por lo demás, la invocada ausencia de demostración del carácter de titular de dominio de la actora, sobre la que insisten en su memoria, carece de todo asidero a poco que reparen (como se los señaló la a quo en la sentencia impugnada) en las actuaciones de fs. 209/211, 251/258 y 234/248). En suma, sus agravios no habrán de ser atendidos. 3. A tenor de la apelación formulada por la Sra. Defensora de Menores por ante esta alzada se destaca que, como lo sostuvo reiteradamente la Sala (conf. ?Chikis S.A. c/ Aranda, Jorge David y otros s/ Desalojo por falta de pago?, r.573.151, del 21-9-2011; ?Coppola, Vicente Daniel c/ Acosta, Benigno Ramón y otros s/ Desalojo por falta de pago?, r. 599.428, del 8-5-2012; ?Mallon Martínez, Amadeo c/ Intrusos y ocupantes de Rosetti 673 Ciudad de Bs As s/ Desalojo: Intrusos?, L. 592.983, del 16-5-2012; entre otros), por muy respetables que resultan las alegaciones vertidas, pretender que en forma indiferente -hasta tanto el Estado Nacional o Local provean de una vivienda a los apelantes- quede en suspenso el resultado del fallo, importaría tanto como obligar a la jurisdicción a desconocer sus propios e irrevocables límites, pues no está facultado violar el principio de no contradicción en torno de sus mandatos jurisdiccionales por vía de contravenir o condicionar sus decisiones de manera disfuncional como lo propone la apelante (cf. CSJN Fallos: 149:352; 169:245; 299:276; 253:221). En resguardo de sus hijos, sus progenitores tienen garantizado y reglado su acceso tanto a las vías administrativas como a las jurisdiccionales que estimen pertinentes para reclamar lo que consideran sus derechos y procurar allí su protección para concretar aquel designio. Normas supranacionales (vgr. art. 18 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; art. 10º de la Declaración Universal de Derechos Humanos; art. 8º del Pacto de San José de Costa Rica; art. 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño), velan por los derechos de los

niños y está en manos de aquellos que ejercen la responsabilidad parental proveer vivienda a sus hijos o poner en marcha el ejercicio de su poder de acción. El citado art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño, instrumento de jerarquía constitucional, establece que "(a) los padres u otras personas encargadas del niño les incumbe la responsabilidad primordial de proporcionar, dentro de sus posibilidades y medios económicos, las condiciones de vida que sean necesarias para el desarrollo del niño". Seguidamente, señala que "los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda?". En tales términos, queda claro que la tutela al acceso a la vivienda de los niños no ha de ser satisfecha por la parte actora en estos obrados, sino por los padres o, eventualmente, por aquel que tiene a su cargo la gestión de los cometidos estatales en el diseño de las políticas concernientes al sector, de manera que no es posible atender al reproche en análisis si no es con desmedro de las garantías que a otros habitantes confiere el art. 17 de la Constitución Nacional. Cabe destacar que en la especie han tomado intervención en la causa, además de los defensores oficiales de menores de ambas instancias, el Consejo de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del Gobierno de la Ciudad autónoma de Buenos Aires (v. fs.153); la Asesoría Tutelar en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 2 (C.ABA) (v. fs. 156); y la Dirección General de Servicios de Atención Permanente del gobierno local (cf. fs. 195/198). Es evidente entonces que la limitada función que sobre el asunto le competía a la juez se encuentra consumada, al haber puesto en conocimiento de las autoridades competentes la situación de las niñas/os y/o adolescentes que pudieran verse afectados en autos, a los fines del pertinente resguardo de sus derechos de rango constitucional, como lo propició la Corte Suprema en supuestos análogos al de autos (in re ?E, S y otros s/ inf. Art. 181, inc. 1° C.P.?: E. 213. XLVI. Recurso de Hecho, del 1 de agosto de 2013). Ello, claro está, sin perjuicio de que deberá notificar a la administración local la fecha en que se efectuará el desalojo, en el caso que la sentencia deba ejecutarse forzosamente, a los fines tuitivos ya explicitados. Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Confirmar la sentencia de fs. 274/276 en todo cuanto allí se decide y fue materia de recursos. Con costas a los demandados vencidos (art. 69 del Código Procesal). Los honorarios de alzada se regularán oportunamente (art. 14 de la ley 21.839). Regístrese, notifíquese por Secretaría al domicilio electrónico denunciado conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, y a la Defensora de Cámara en su despacho; pertinentemente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del RJN).- CARLOS A. BELLUCCI

CARLOS A. CARRANZA CASARES

011333E