

Accion De Desalojo Prestamo De Uso Verbalmente

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo. Préstamo de uso verbalmente Se hace lugar a la demanda de desalojo, por cuanto la posesión invocada por la demandada no ha sido probada en autos, ni tampoco se ha acreditado ningún derecho que logre mantenerla en el uso de la cosa. Mendoza, 11 de Octubre de 2.016 AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos, llamados a resolver a fs. 193, de los que; RESULTA: 1.- A fs. 10 comparece la Dra. Gabriela A. Dazat, por Juan Marcelo Moyano y promueve demanda de desalojo respecto de un inmueble de su propiedad sito en calle Congreso nro. 7713 (puerta izquierda de ingreso de la vivienda), Barrio Cocucci, Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza en contra de María Amador y cualquier otro ocupante que se encuentre en el domicilio por préstamo verbal del uso de la propiedad. Relata que adquirió el inmueble objeto de la presente Litis, individualizado conforme matrícula nro. 61584/4, encontrándose inscripta en el Registro de la Propiedad. Que el actor hacia el mes de marzo de 2009 otorgó verbalmente un préstamo de uso de la propiedad a la ahora demandada mientras ésta buscaba un lugar para estar con sus hijos. Indica que esa situación permanece hasta el día de hoy pese a los requerimientos tendientes a la restitución de la propiedad. Sostiene que se ha requerido la restitución de la propiedad o el pedido de que abone un alquiler, el mismo no ha sido posible, por lo que se procedió a recurrir a esta vía. Funda en derecho. Ofrece Prueba. 2.- A fs. 28 comparece el Dr. Lionel López, en representación de la demandada María Amador, mediante ratificación que adjunta. Reitera que devuelve y declina traslado por encontrarse incompleto, solicita que se notifique el mismo con todas sus fojas y en debida forma a fin de no vulnerar su derecho de defensa e juicio. Luego de la negativa genérica, niega específicamente que el actor sea propietario del inmueble sito en calle Congreso nro. 7713 de Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza, que haya dado en préstamo el inmueble a mi mandante e invoca que sea improcedente un desalojo contra mi representada. Plantea excepción de prescripción adquisitiva expresando que posee animus domini, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de 35 años el inmueble reclamado en desalojo, que su mandante ha realizado actos posesorios. Funda en derecho. Ofrece Prueba. 3.- A fs. 32 de la contestación de la demanda, corre traslado a la actora. A fs. 72 amplía contestación de demanda, se hace parte el cónyuge de la demandada Sr. Mario Miranda y oponen excepción de falta legitimación activa, expresando que el accionante no ha tenido nunca posesión real del inmueble que reclama, al efecto de no haberse hecho tradición del mismo; se corre traslado a la actora. A fs. 87 la parte actora contesta la vista conferida, solicitando el rechazo de las excepciones interpuestas, expresando que quien hoy aduce haber adquirido la propiedad por usucapión está incurriendo en una estafa procesal invocando un derecho que no le asiste. Manifiesta que el Sr. Miranda es hermano del actor, ambos han vivido en el inmueble junto a su madre María Platese desde su adquisición. Que quien ha realizado mejoras del inmueble ha sido la Sra. Platese. Que la Sra. Platese, que en tanto luego de contraído matrimonio en el año 1998 del Sr. Mario Miranda junto a la demandada, le otorgó un espacio en el inmueble. Que la Sra. Platese no ha dejado de convivir en la vivienda con sus hijos. Que luego de contraer matrimonio el Sr. Juan Marcelo Moyano a los fines de otorgar mayor intimidad a cada familia se decidió separar el inmueble, continuando la Sra. Platese conviviendo con su hijo Juan Marcelo Moyano. Que el inmueble fue otorgado a Juan Marcelo Moyano, quien tomó posesión del mismo. Teniendo en cuenta que carecen de justo título hay que analizar para pedir prescripción el tiempo de 20 años transcurridos de manera pacífica, ininterrumpida, pública y continua que hipotéticamente comienza a partir del momento en que la Sra. Platese le otorga una fracción del inmueble al Sr. Miranda para que conviva con su esposa, hecho que se registra en el año 1998 al contraer matrimonio, por ende a la fecha de la imposición de la demanda no ha transcurrido el plazo mínimo necesario ya que la misma se interrumpe con la presente demanda. Respecto a la legitimación activa por parte del Sr. Miranda para interponer la excepción de prescripción ante la demanda de desalojo, la cual no es así ya que desde el año 2008 no vive en ese domicilio, por lo que la posesión en su persona no es tal, acreditado en sede judicial bajo los autos nro. 2923/875f caratulados ?AMADOR MARÍA TERESA DEL CARMEN- MIRANDA MARIO JAVIER?, que desde el año 2009 las partes han decidido separarse de hecho. 4.- A fs. 100 obro autos de sustanciación de prueba. Así, además de los instrumentos acompañados oportunamente, se rindió la siguiente prueba: A fojas 116/119 se agregan partidas remitidas por el Registro Publico de Estado civil y capacidad de las personas, a fojas 140 obra prueba testimonial de la Sra. María Angélica Platense. A fs. 156 obra encuesta ambiental. A fojas 178 se ponen los autos en la oficina para alegar. A fs. 189/191 obran los alegatos del actor. A fs.193 quedando los autos para dictar sentencia, Y CONSIDERANDO: Que venidos los autos a despacho para resolver, adelanto que haré lugar a la acción de desalojo intentada por MOYANO JUAN MARCELO conforme matrícula nro. 61584/4, encontrándose el inmueble sito en calle Congreso nro. 7713 (puerta izquierda de ingreso de la vivienda), Barrio Cocucci, Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza, inscripto en el Registro de la

Propiedad. I.- Derecho aplicable Ante todo, corresponde aclarar que siendo indiscutido por las partes que los hechos y actos que dan origen a la tramitación del presente proceso ocurrieron antes del 01 de Agosto de 2.015 - fecha de entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley n° 26.664 - sin embargo, el cese de la relación jurídica tiene lugar durante el transcurso de este proceso, por lo que teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación. II.- Desalojo El actor interpone acción de desalojo en su carácter de propietario del inmueble cuyo desalojo pretende, acompañando a tales fines escritura de cesión de derechos y matrícula nro. 61584/4 inscripta en el Registro de la Propiedad. a) Legitimación activa: Con un alcance general se ha sostenido que si bien es cierto que para la promoción de la acción de desalojo no hace falta ser titular del inmueble, el actor, para estar legitimado, debe acreditar que tiene un derecho personal a exigir la entrega de la cosa, encontrándose el demandado obligado a sus restitución. La acción asiste tanto al titular registral, a quien resulte ser poseedor, como así mismo a quien, sin ser poseedor o dueño haya otorgado la tenencia y tenga derecho a requerir la restitución. Según Lino Palacio, se encuentran legitimados para interponer la pretensión de desalojo, el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante (Palacio, Derecho Procesal Civil, T. VII, pág. 89). El Código Procesal Civil de Mendoza trata ambas legitimaciones disponiendo el art. 399 bis ap. I: "Sujetos del proceso: el proceso por desalojo tiene lugar: a) entre locador y locatario de inmuebles, y los sucesores de uno y otro a título singular o universal cuya obligación de restituir se haya hecho exigible, b) entre el propietario, usufructuario y usuario contra todo tenedor precario, intruso o cualesquiera otro ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible, siempre que estos no invoquen título alguno a la posesión" El propietario tiene legitimación activa para iniciar un juicio de desalojo según el artículo 1.941. C.C.C.N. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer materialmente y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario. En el caso de autos, la demandada acusa falta de legitimación activa del actor por considerar que nunca entró en posesión del inmueble. En el análisis de la prueba aportada en autos considero que el actor ha logrado acreditar su derecho a exigir la restitución del inmueble. El carácter de propietario surge de las constancias de fojas .148 en la que obra matrícula nro. 61584/4 inscripta en el Registro de la Propiedad, a fs. 6/8 que da cuenta que el Sr. Juan Marcelo Moyano es propietario del inmueble objeto de la lits. La posesión del actor puede ser corroborada además con la prueba testimonial de fojas 140 que da cuenta que el actora efectuó una ampliación de la vivienda consistente en un salón, en la que en definitiva vive la demandada. Por tal motivo es que la defensa articulada debe ser rechazada. Que todas las pruebas se encuentran acreditadas a la legitimación activa de la parte actora para entablar este proceso y corresponde por tanto el rechazo de la defensa articulada por la demandada. b) Legitimación pasiva: Según dispone el art. 1.910 C.C.C.N. Hay tenencia cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor. Es decir que, por la índole propia o natural del juicio de desalojo, el demandado debe ser un "tenedor", alguien que tenga la cosa a nombre de otro. Desde que el ocupante del inmueble invoque la calidad de poseedor, deja de ser la vía adecuada para obtener la restitución de la cosa, porque el medio idóneo sean las acciones posesorias o la acción de reivindicación, aunque, es preciso destacar que no basta la mera invocación de la posesión, sino que la misma debe estar corroborada por las pruebas que prima facie la avalen. Verificada esa demostración resulta excluido el debate relativo a la naturaleza de la posesión. A la inversa, si el demandado no ha producido prueba alguna acerca de la posesión, la sentencia favorable al actor no es obstáculo para que aquel se valga posteriormente de la vía ordinaria pertinente. La naturaleza personal de la acción de desalojo determina la exclusión de su ámbito de todas aquellas cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que exceden el conflicto meramente referido a la tenencia. (Ramírez, Jorge Orlando, "El juicio de desalojo?", Buenos Aires, Depalma, 1.997, pág. 3 y sgtes.) El juicio de desalojo previsto por el art. 399 del C.P.C., de naturaleza especial, sólo admite discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa, ya que persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, por personas que entraron en posesión precaria tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse ya existentes o en su caso, cuando se encuentran sin derecho y contra la ley, en el uso o goce de la cosa ajena: intrusos. En el caso, estimo que la posesión invocada por la demandada no ha sido probada en autos. Si bien ésta ha acompañado una serie de documentos a fin de acreditarla tales como boleta de Supercanal, boleta de ANSES, boleta de desarrollo social, libretas escolares, boleto de compraventa y título de automotor, libreta de salud, boletas de OSM, boleta de Rentas, boleta de Servicios, comprobante de aseguradora "Federal seguros S.A.", esos elementos no son suficientes para la prueba de la posesión invocada por la demandada. Se ha acompañado prueba informativa atinente a cuestiones de familia de la demandada y su esposo (Sr. Miranda), quien a su vez es hermano del actor según consta de las partidas acompañadas y la testimonial rendida a fojas 140, sin embargo, dicha circunstancia no empece en modo alguno a la procedencia de la acción impetrada. En efecto, entiendo que si la demandada invocó ser poseedora entiendo que ello no ha sido debidamente probado en autos. c) Prescripción Adquisitiva: En la contestación de demanda el Sr. Miranda plantea excepción de prescripción adquisitiva expresando que posee animus domini, en forma pública,

pacífica, continua e ininterrumpida por más de 35 años del inmueble reclamado en desalojo, que su mandante ha realizado actos posesorios. Al respecto la jurisprudencia ha dicho que en el juicio de desalojo aparece impropio la acumulación de pretensiones relativas al dominio o a su adquisición por prescripción, que distorsionaría el objeto litigioso... (4 Cámara civil, L.S. 151- 121). En virtud de este temperamento y teniendo en cuenta lo dicho acerca de la tenencia es que corresponde el rechazo de la defensa de prescripción opuesta por la demandada. En definitiva la acción de desalojo debe admitirse, la accionada no ha acreditado ningún derecho que logre mantenerla en la cosa y de la prueba rendida no surge "prima facie" justificada su oposición a restituir. En consecuencia, por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la pretensión, con costas a la demandada vencida.

d) Finalmente, a que el oficial de justicia ha informado la presencia de menores en el inmueble por la a fs. 48/50, corresponde remitir compulsas de la presente resolución al Servicio Local de Protección de derechos de la DINAF, conforme a los arts.33 y c.c. de la ley 26.061 previa a efectivizarse las medidas ordenadas. IV.- Costas y honorarios: En cuanto los honorarios de los profesionales intervinientes corresponde en los juicios de desalojo por causales distintas a la falta de pago, deben regularse de conformidad con las pautas del art. 10 de la Ley de Aranceles, siendo inaplicable por inconstitucional el art. 9 inc. e) por ser inconstitucional (S.C.J. de Mendoza, Sala I, 10-04-90, L.S. 214-173). Por todo ello y de conformidad con los arts. 212, 399, 399 y conc. del C.P.C.,

RESUELVO: 1.- Hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por MOYANO JUAN MARCELO contra AMADOR MARÍA y contra todos los que ocupen el inmueble sito en calle Congreso nro. 7713 (puerta izquierda de ingreso de la vivienda), Barrio Cocucci, Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza, e inscripto en la matrícula N° 61584 debiendo hacerse efectivo el lanzamiento dentro del plazo de noventa días corridos de quedar firme la presente sentencia (art. 399 bis ap. II, 12 del C.P.C.). 2.- Imponer las costas a la parte demandada que resultó vencida (art. 36 C.P.C.). 3.- Regular los honorarios profesionales de la Dra. Gabriela A. Dazat en la suma de pesos cinco mil (\$5.000), Dr. Lionel López en la suma de pesos tres mil quinientos (\$3.500) (art. 10, 11 y 31 de la ley 3641). 4.- Firme la presente, notificada que sea y en forma previa a efectivizar la medida ordenada, REMITASE compulsas de la presente resolución al Servicio Local de Protección de Derechos de la DINAF, atento a la existencia de menores en el inmueble objeto de la lita. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. Fdo: Dr. Alfredo Dantiacq Sánchez - Juez

Nota: (*) Nota de la Editorial: Se advierte al suscriptor que por tratarse de un fallo de primera instancia, el mismo podría no encontrarse firme al momento de su publicación. 016953E