

Accion De Desalojo

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo

Se rechaza el recurso extraordinario de

inaplicabilidad de ley deducido contra la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo, en el entendimiento de que no es la vía para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objeto como son las relativas al mejor derecho a la posesión o a la posesión misma, por ser propias de acciones petitorias y posesorias.

En la ciudad de Corrientes, a los treinta días del mes de agosto de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° RXP 4524/14, caratulado: "SATTI TRIBULATTI GRISELDA BEATRIZ Y OTROS C/ CANTALLOPS DIEGO ALEJANDRO S/ DESALOJO". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 185/190 vta. la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Curuzú Cuatiá confirmó la de primera instancia que estimó la demanda de desalojo condenando a Diego Alejandro Cantallops, a restituir los inmuebles objeto del litigio. II.-Son antecedentes relevantes los siguientes: 1.- Griselda Beatriz Satti Tribulatti demandó el desalojo contra Diego Alejandro Cantallops de las siguientes fracciones de campo ubicadas en el Paraje ..., Laguna Sucia, y Paraje ... del departamento de Mercedes Corrientes, constantes de 199 has, 399 has., 99 as, 29 cas; 199 has; 12 has, 38 has, 97 as, y 81 has unidas y que forman un bloque de aproximadamente 930 has. Explicó que el accionado fue su marido, que en el año 1996 mediante dos boletos de compraventa compró las fracciones mencionadas a Enrique Roberto Lacour; que el firmante de los boletos fue el demandado, que éste compró para su cónyuge con dinero propio de ella proveniente de una donación que le realizara su padre Don Roberto Satti y Tribulatti; que el matrimonio Cantallops y Satti Tribulatti fue disuelto por sentencia que se encuentra firme; que el 29 de enero de 2014 se realizó escritura traslativa de dominio de las fracciones adquiridas por los Boletos de compraventa citados y que, en el mismo acto, ella vendió a Leandro Postel el 30% indiviso de las fracciones adquiridas; que el 10 de enero de 2014 los adquirentes en compañía de la Escribana Campiás concurren a los inmuebles en donde se labró acta de constatación respecto a que el inmueble se encontraba ocupado por Diego Alejandro Cantallops; que luego del divorcio la calificación de Cantallops es la ocupante o tenedor precario conforme lo dispuesto por los arts. 2461 y 2352 del Código Civil. 2. El demandando resistió la pretensión, negó que los bienes en cuestión fueran adquiridos con dinero propio de Satti Tribulatti; admitió que fue el marido de la actora y, que se divorciaron por sentencia judicial más, señaló que nunca se concretó la división de los bienes de la sociedad conyugal por consiguiente Satti Tribulatti no estaba autorizada a disponer de los bienes que aún no fueron adjudicados. Continuó diciendo que es poseedor animus domini de las fracciones de campo objeto de este proceso porque si bien es cierto que en los Boletos de compraventa se expresó que ? el origen del dinero con que pagó el precio consignado proviene de una donación que le realizara el padre de su ex cónyuge, Roberto Satti y Tribulatti?, razón por la cual los bienes adquiridos serían de ?carácter propios? debe tenerse presente que los mismos se suscribieron el 3 de diciembre de 1996; que desde que se suscribieron dichos boletos hasta la fecha de estas actuaciones habían sucedido hechos que cambiaron sustancialmente las actuaciones existentes a la época de la firma de los mencionados objetos, además del divorcio y el hecho que su parte pagó la casi totalidad del importe de la compra. Relató que en el primero de los boletos de compraventa relativa a las fracciones de 199 has y 399,99 has el precio ascendía a U\$S 59.000 pagaderos de la siguiente manera una entrega de U\$S 9.000, en el acto, luego la suma de U\$S 10.000 dentro del plazo de un año y, el saldo de U\$S 40.000 a través de los servicios de intereses y amortizaciones del capital de una obligación hipotecaria de primer grado que el vendedor Enrique Roberto Lacour y su esposa Beatriz Etelvina Matilde de Salas de Lacour tenían con el Banco de la Nación Argentina, derivado de la garantía de un préstamo de 60.000 Cédulas hipotecarias. Siguió expresando que lo único que abonó al vendedor fue la cantidad de U\$S 9.500 ?como seña? como reza el recibo extendido el 4 de diciembre de 1996 por el enajenante Lacour; todos los otros pagos derivados de la compra que dan cuenta los boletos presentados por la actora los efectivizó su parte. Contemporáneamente con la compra abonó la suma de \$20.493,27 a través de la entrega de 13 cheques al Escribano Jorge E. Bianchi el 4 de diciembre de 1996 como en el recibo que adjunta a la contestación. Señala que debe tenerse presente que ese monto representaba a esa fecha el equivalente al mismo monto en dólares estadounidenses, en razón de la paridad \$1= U\$S1. Adjuntó dos pagos realizados por su parte en el Banco de la Nación Argentina -Sucursal Mercedes-, uno por la suma de U\$S 13.567,23 (corregido U\$S 14.181,23) del 28 de octubre

de 1997 y, otro por \$ 8.000 (equivalente a U\$S 8.000) del 17 de octubre de 1997 conteniendo la constancia de que fue abonado por su parte. Acompañó asimismo recibo extendido por el vendedor Lacour del 30 de julio de 1998 por la suma de \$ 5.713,47 en concepto de adelanto a cuenta por el saldo de compraventa del campo. Posteriormente, alegó, abonó en el Banco de la Nación Argentina -Sucursal Mercedes- la suma de U\$S 13.995,29 del 10 de febrero de 1999, con constancia expresa que fue abonado por su parte. Acompañó también Orden de Compra N° ... conferido por su representado al Banco de Entre Ríos (BERSA) S.A. del 4 de mayo de 2002, para la compra de títulos públicos por la suma de \$ 11.600 destinado a la cancelación de la obligación hipotecaria. Añadió que su parte abonó los honorarios del profesional interviniente en el proceso ?Banco de la Nación Argentina c/ Lacour Enrique Roberto y Salas de Lacour Beatriz Etelvina s/ Ejecutivo -Embargo Preventivo-?Expte.N°27076/01 tramitado por ante el Juzgado Federal de Paso de los Libres; que ello está corroborado con la nota del 1 de julio de 2005 suscripta por el Gerente del Banco de la Nación Argentina Agregó original de la constancia extendida por el Banco de la Nación Argentina -Sucursal Mercedes- donde consta que la Operación hipotecaria en primer grado de privilegio sobre inmueble rural fue cancelada y, escritura pública de cancelación hipotecaria del 11 de diciembre de 2003. Adjuntó copia auténtica del Oficio librado por el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial de Concordia (Entre Ríos) en el proceso ?Tavella, Juan José N. s/ Concurso Preventivo -Incidente de Revisión?, Expte. N° 4305 donde consta que las Cédulas Hipotecarias fueron abonadas por su parte lo que confirma con la constancia de sello de caja del 1 de febrero de 1999 por la suma de \$13.750. También se anexó copia del Oficio librado al Registro de la Propiedad Inmueble por el Juzgado Federal de Paso de los Libres del 6 de noviembre de 2003 donde se comunica el levantamiento de los embargos trabados sobre los inmuebles adquiridos en el proceso ?Banco de la Nación Argentina c/ Lacour Enrique Roberto y Salas de Lacour Beatriz Etelvina s/ Ejecutivo - Embargo Preventivo?, Expte. N° 27076. Finalmente acompañó copia de la Cédula Ley 22172 librada por el Juzgado Federal de Paso de los Libres del 6 de noviembre de 2003 a Enrique Roberto Lacour, Beatriz Etelvina Matilde de Salas de Lacour y Liliana de Salas de Echavarría, en los autos citados ?Banco de la Nación Argentina c/ Lacour Enrique Roberto y Salas de Lacour Beatriz Etelvina s/ Ejecutivo -Embargo Preventivo, Expte. N°27076. Tales antecedentes, no dejan lugar a dudas, enfatizó, que su parte es copropietario o condómino de las fracciones de campo que menciona la demanda por haber sido el que mayor suma abonó del precio, pues de la suma de U\$S 80.000 que representa el precio de la totalidad de las fracciones que se mencionan en los dos boletos de compraventa, su parte pagó la mayor cantidad, aproximadamente un 90% del precio de compra, razón por la cual la mención que contienen los boletos respecto a que el origen del dinero con que la adquirente pagó el precio consignado proviene de una donación que le realizara su padre Roberto Satti y Tribulatti y por lo que los bienes serían de carácter propio constituyen expresiones vacuas y sin sentido. Aseveró que su parte es copropietario de las fracciones de campo, objeto de autos y, por consiguiente, no tiene ninguna obligación de devolver o entregar el inmueble cuyo desalojo se pretende. 3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda y apelada fue confirmada como se expresó en el Considerando I. Para así decidir la Alzada -en cuanto fuera materia de agravios- expuso que el accionado carecía de legitimación para cuestionar la veracidad de la tradición y posesión pues conforme explicara el sentenciante de grado el desalojo no es la vía para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objeto como son las relativas al mejor derecho a la posesión o a la posesión misma, por ser propias de acciones petitorias y posesorias. Siguió diciendo que si bien al demandado se le interpelló fehacientemente -carta documento- no implicaba adjudicarle el carácter de poseedor porque conforme las pruebas documentales aportadas por el actor y no controvertidas, lo calificaban como tenedor y que tampoco demostró la interversión de esa calidad ya que por su propia voluntad ni por el transcurso del tiempo podía cambiar su calidad, concluyendo que como comenzó su relación con el bien objeto de litigio continuó siempre. Expresó que no resultaba convincente la queja justificando la realización de pagos y la condición de ex-cónyuge de la actora, circunstancia que fue apreciada por el juez de la anterior instancia; que valoró el matrimonio existente entre las partes y, posterior divorcio que declaró disuelta la sociedad conyugal, documental con informativa corroborante; que además resultaba determinante que la actora firmara los boletos de compraventa con la expresa aclaración que el dinero provenía de donación de su padre, inmuebles que finalmente escriturara a su favor, en razón de que no se hizo cargo, ni logró demostrar ser poseedor animus domini, no probó el acto material de posesión alguna, ni mucho menos tuvo en cuenta que la sentencia favorable a la actora no es obstáculo para hacer valer posteriormente las acciones que estime corresponder. Dijo que reeditaba cuestiones ya resueltas por el juez a quo, en las que se le reprochó que ambos boletos no fueron objetados por el demandado y, que en los dos el precio se abonó con dinero proveniente de una donación que le realizara el padre a la actora, lo cual fue aceptado por el demandado, que en consecuencia ambas conclusiones se hallaban firmes. Señaló que por un lado la parcial y fraccionada expresión de agravios sin atacar rectamente punto por punto los centros vertebrales del pronunciamiento, trasladaba al recurso hasta la formal deserción y, por el otro lado, la parte recurrente no tuvo en cuenta los alcances y efectos de la doctrina de los actos propios, referidos a que nadie puede ejercitar un derecho cuando su pretensión es abiertamente contradictoria con su propia conducta anterior, conducta en la que incurrió. Manifestó que de las demás pruebas acompañadas por el accionado consistentes en documentales en

fotocopia simple y otras producidas - informativa- el tribunal de grado las calificó de inconducentes para la solución del caso concreto capítulo que tampoco fue criticado por el apelante y, por lo tanto ingresaban firmes a la instancia. III.- Disconforme, contra dicha decisión a fs. 195/206 vta. la parte demandada dedujo el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen.

Expresa que el pronunciamiento de la Cámara reitera y magnifica las falencias del fallo de primera instancia e incurre en desconocimiento de la ley, de los precedentes judiciales invocados y en las causales de arbitrariedad que determinan su descalificación como decisión válida. Expresa que no obstante reconocer que el desalojo no es la vía para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objeto, como son las relativas al mejor derecho a la posesión o a la posesión misma por ser propias de las acciones petitorias y posesorias, decide admitir el desalojo. Interpreta que su parte no es mero tenedor del inmueble por no haber demostrado la interversión de su título, circunstancia, afirma que no necesitaba hacerlo ante el expreso reconocimiento de la actora de encontrarse su parte en posesión del inmueble como surge no sólo de la Carta Documento que aquella le remitiera sino también del acta notarial de constatación realizada el 10 de enero de 2014. IV. El remedio intentado se interpuso dentro del plazo legal, con satisfacción de la carga económica y se dirige contra una sentencia que sin ser definitiva resulta equiparable a tal por arrojar un perjuicio de gravosa reparación ulterior (STJ; Sentencia N° 91, 2/06/06, in re "Veron"; sentencia N° 12 del 29/02/08 in re "Desimoni"; sentencia N° 88 del 09/09/2014 in re "Benitez?"). Más no habilita la instancia extraordinaria. Explico. V. En primer lugar, sabido es que, en nuestro ordenamiento el desalojo es un proceso sumario (CPCC; art. 679), en el sentido de plenario abreviado. Por ello, no puede soslayarse que en nuestro régimen, girando la oposición de la parte demandada sobre la posesión que del inmueble se atribuye, el éxito de la defensa depende que el interesado logre generar en el juez certeza judicial sobre la existencia de la supuesta relación posesoria, no bastando obviamente una acreditación menguada, propia de los procedimientos cautelares. VI. Y, corresponde recordar que en la apreciación de la prueba son, en principio, soberanos los jueces de las instancias ordinarias. Goza la justicia de grado de facultad soberana en el examen y valoración de la prueba como regla, porque ella es tarea privativa de los jueces ordinarios de la causa, ajena a la casación, excepto que se demuestre violación de la tarifa legal en pruebas tasadas o absurdo en la apreciación de pruebas o elementos de juicios del sistema de la sana crítica (CPCC; art.278). VII. Pues bien, en el caso, habiendo sido la causa inicial de la tenencia el matrimonio -posteriormente disuelto por divorcio- con la propietaria del inmueble, en otras palabras, si el demandado tuvo acceso y permanencia en el bien con causa en la relación conyugal, no es acomodado a las reglas de la lógica ni al sentido común aseverar, como lo hace el recurrente, que no necesitaba probar la interversión ante el expreso reconocimiento de la actora de encontrarse su parte en posesión del inmueble como surge no sólo de la Carta Documento que aquella le remitiera sino también del acta notarial de constatación realizado el 10 de enero de 2014. VIII. Así, era indispensable que el accionado acreditara el comienzo de su posesión -fecha de la pretensa interversión del título- con prueba categórica (conf. STJ en "Salut Marta Graciela C/ Heriberto Ubaldo Vago y/o Quien Resulte Ocupante s/ Desalojo". Exte N° GXP - 8978/10, sentencia N° 85 del 9/9/2014), calidad que no revisten las enunciadas. En efecto. Los pagos que indica haber efectuado Cantallops en su contestación de demanda fueron efectivizados durante la vigencia del matrimonio con Griselda Beatriz Satti y Tribulatti pues la sentencia del divorcio vincular data del 8 de septiembre de 2011. En ese sentido, el más antiguo es del 4 de diciembre de 1996, que consiste en un recibo de pago extendido por el escribano Jorge E. Bianchi del que surge que le fueron entregados trece cheques de diferentes Bancos que suman \$ 20.497,27 para ser imputados a la compra del campo El Estero (fs. 57) y, los últimos de fecha 6 de noviembre de 2003 son un Oficio librado al Registro de la Propiedad Inmueble por el Juzgado Federal de Paso de los Libres donde se comunica el levantamiento de los embargos trabados sobre el inmueble adquirido en el proceso promovido "Banco de la Nación Argentina c/ Lacour Enrique Roberto y Salas de Lacour Beatriz Etelvina s/ Ejecutivo-Embargo preventivo" y, una copia de la Cédula Ley 22172 librada por el Juzgado Federal de Paso de los Libres a Enrique Roberto Lacour, Beatriz Etelvina Matilde de Salas de Lacour y Liliana de Salas de Echavarría, en los autos citados "Banco de la Nación Argentina c/Lacour Enrique Roberto y Salas de Lacour Beatriz Etelvina s/Ejecutivo -Embargo Preventivo, Expte N°27076 (fs.66, 70,71). A su vez, si bien la declaración de Juan Avalos realizada en oportunidad del acta de constatación notarial del 10 de enero de 2014 quien manifiesta " que él trabajaba para el antiguo dueño, don Enrique Lacour y, que en la actualidad el campo pertenece a Diego Cantallops, que.... quien le permite tener sus animales en el establecimiento a cambio de cuidado del mismo y de la hacienda de su propiedad" (fs.5 a 8) refiere a la fecha de inicio de la ocupación, no corresponde a los testigos sino al iura curia novit del tribunal juzgar acerca de que si esa detentación de una cosa se hizo nomine propio o nomine alieno, esto es como poseedor - animus domine-, o como mero precarista. Y la circunstancia que narrara sobre la mera ocupación de un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no siempre permite presumir que tal ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad (conf. Cám. Apel. Orón, sala II, causa 23370, reg. sent.288/88; C m.1, sala II, La Plata, causa 213.927, reg. sent.30/93; Cám. sala1, La Plata, causa 227.578, reg. sent. 177/97; entre muchos otros). Finalmente la carta documento intimando el desalojo no prueba la calidad o carácter en que el demandado ocupaba el inmueble ni menos aún a la fecha de la interversión de su título (fs.3). IX. En suma, si este voto resultare

compartido por la mayoría de mis pares corresponderá sin más, rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, con costas a la recurrente y pérdida del depósito económico. Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor Antonio Aníbal Cieplinski, en calidad de monotributista, en un ...% de lo que oportunamente se establezca en primera instancia al letrado vencedor (art.14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5 e del CPCC). A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 72 1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, con costas a la recurrente y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor Antonio Aníbal Cieplinski, en calidad de monotributista, en un ... % de lo que oportunamente se establezca en primera instancia al letrado vencedor (art.14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5 e del CPCC). 3°) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz- Eduardo Panseri-Alejandro Chain

021106E