

Desalojo Excepcion De Falta De Legitimacion Activa Recurso De Inconstitucionalidad Denegacion Queja

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Excepción de falta de legitimación activa. Recurso de inconstitucionalidad. Denegación. Queja

Se rechaza la queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la demandada, ante la ausencia de cuestión constitucional aprehensible que legitime el franqueamiento de la instancia excepcional. Santa Fe, 1 de noviembre del año 2.016. VISTA: La queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la demandada contra el acuerdo 267 de fecha 29 de diciembre de 2015, dictado por la Cámara de Apelación de Circuito de esta ciudad, en autos "ARROYO, MANUEL PEDRO contra BALLARINI, CRISTINA VIVIANA Y OTRA - DESALOJO - (EXPTE. 36/15)" (Expte. C.S.J. CUIJ N°: 21-00510726-9); y, CONSIDERANDO: 1. Mediante acuerdo 267 del 29 de diciembre de 2015 (fs. 5/11), la Cámara de Apelación de Circuito de esta ciudad declaró desierto el recurso de nulidad y rechazó el de apelación interpuestos por la accionada, confirmando en consecuencia la sentencia dictada por el Juez de grado -quien, a su turno, había desestimado las excepciones de falta de legitimación y de prescripción adquisitiva, haciendo lugar a la demanda de desalojo-. Contra tal pronunciamiento interpone la demandada recurso de inconstitucionalidad, por entender que el mismo no reúne las condiciones necesarias para satisfacer el derecho a la jurisdicción (fs. 16/23). Sostiene que la Cámara incurrió en apartamiento de la norma aplicable al caso, al inclinarse por el criterio jurisprudencial que le reconoce legitimación para promover juicio de desalojo al adquirente del inmueble que aún no ha perfeccionado el dominio mediante la correspondiente tradición. Afirma que la postura adoptada dista de ser la mayoritaria y que no constituye derivación razonada del derecho vigente; y que el criterio opuesto es el correcto por haber sido sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza. En tal sentido expresa que el fallo de la Cámara confunde la naturaleza de las acciones que menciona -reivindicatoria y de desalojo- así como los bienes jurídicos tutelados por cada una de ellas -posesión vs. tenencia-, con base en la máxima de que quien puede lo más puede lo menos, mas sin discriminar su aplicabilidad al caso concreto. A su vez, entiende que resulta irrazonable la inversión de la carga probatoria subyacente al decisorio, al exigir de la demandada la acreditación de que el actor nunca habría poseído el inmueble. Por otra parte, tacha de arbitrario al razonamiento de la Alzada en cuanto juzgó a la demandada como un tercero ocupante del inmueble carente de título, en razón de haber invocado la adquisición del mismo por prescripción -lo cual, según el fallo, presupondría una posesión originariamente ilegítima-. Aduce que en autos quedó demostrada su posesión con "animus domini", "anualizada", independientemente de su buena o mala fe y de la existencia de título alguno, todo lo cual la haría merecedora de resguardo respecto de su derecho de poseer; y que, al haberse invocado la posesión y no la simple tenencia del bien, el juicio de desalojo no podía prosperar por no ser la vía idónea para dirimir la cuestión. Añade que el pronunciamiento adolece del vicio de exceso ritual, por no haber conciliado adecuadamente -a su entender- el derecho de fondo con las normas procesales aplicables al caso. 2. Evacuado el pertinente traslado (fs. 26/27), la Cámara denegó la concesión del remedio extraordinario interpuesto mediante resolución del 2 de junio de 2016 (fs. 30/32), por considerar que las causales de descalificación invocadas no guardaban una elemental conexión con la realidad del caso sino que denotaban la mera discrepancia con lo resuelto, sin entidad constitucional. Ante tal denegación, la recurrente acudió por vía de recurso directo ante esta Corte (fs. 38/41). 3. Cabe poner de relieve las deficiencias que presenta el memorial del recurso de inconstitucionalidad en punto al recaudo de autoabasto (art. 3, ley 7055), en tanto carece de un detalle suficiente de la base fáctica y de los antecedentes relevantes de la causa, carencias que no podrían ser suplidas ni aun por vía inferencial sin distorsionar la índole extraordinaria de la impugnación y que obstan, ciertamente, a la admisión del presente remedio extraordinario, al resultar privado de fundamentación idónea en orden a franquear el acceso a esta instancia de excepción. Es que en ese contexto de insuficiencias, la quejosa no logra demostrar liminarmente que las causales de descalificación invocadas guarden alguna elemental conexión con la realidad del caso. En efecto, la lectura de los argumentos traídos a consideración de este Cuerpo en el memorial del recurso de inconstitucionalidad, en confrontación con la sentencia atacada, revela que los cuestionamientos de la recurrente, pese a invocar vicios de arbitrariedad, no pasan de su mera discrepancia con lo resuelto por la Cámara acerca de cuestiones de hecho y de derecho común y procesal, en base a fundamentos suficientes del mismo orden que la interesada no consigue desvirtuar desde el punto de vista constitucional. Así, para arribar a la solución impugnada, el Tribunal anterior indicó en primer término que existen dos tendencias jurisprudenciales en torno a la cuestión relativa a la legitimación del comprador de un inmueble por escritura sin tradición para accionar por desalojo, predominando la que admite tal legitimación. Al respecto se impone recordar que no depara cuestión constitucional la decisión que en una temática de naturaleza opinable se alista en una de las corrientes jurisprudenciales y doctrinarias posibles

(Fallos:306:262; 306:1054, entre otros). Mencionó asimismo el A quo que la demandada, al haber alegado la adquisición del inmueble de marras por prescripción, había reconocido carecer de título para ocupar el inmueble, lo cual presupone una ocupación originariamente ilegítima. En este aspecto la recurrente, con los argumentos que expone, no logra persuadir -siquiera en el grado liminar propio de este estadio- que el razonamiento de la alzada se aparte de lo establecido en el artículo 2355 del Código Civil. Tras ello la Alzada señaló que, frente a la exhibición por el actor del título registral del inmueble -que permitiría presumir la adquisición perfecta del dominio-, ningún elemento había aportado la demandada en orden a demostrar su afirmación referente a que el actor nunca habría detentado la posesión del bien, por lo que rechazó el agravio relativo a la legitimación activa; y luego de poner de relieve que, en el marco del procedimiento reglado a partir del artículo 517 del Código Procesal Civil y Comercial, no le bastaba a la demandada con alegar la posesión para evitar el desalojo y remitir la cuestión a otra vía (acciones reales o posesorias) sino que para lograr tal cometido debía tratarse de una articulación seria, desestimó el agravio atinente a la defensa de usucapión por entender que, más allá de la mera ocupación actual del bien, la interesada no había acreditado acto posesorio alguno, ni el tiempo de su duración. Frente a ello, la recurrente le achaca a la Alzada arbitrariedad en la distribución de la carga probatoria y en la valoración de la prueba, argumentando también que la vía utilizada no era la idónea para dirimir los temas controvertidos. Mas con su discurso la quejosa no persuade sobre la irrazonabilidad del criterio de los Sentenciantes que, en ejercicio de funciones propias, entendieron que la accionada no había acreditado mínimamente los hechos fundantes de sus defensas y concluyeron en la pertinencia de la vía intentada, solución ésta que, fundada en la respuesta a cuestiones de hecho -como lo son las relativas a la comprobación de la alegada ausencia de posesión del bien por el actor ni de la verosimilitud de la posesión invocada por la demandada-, encuentra sustento en normas de derecho común y procesal aplicables al "sub lite" y no puede ser descalificada en esta instancia, tanto más si se considera que quien ocurre ante este Tribunal no ha formulado alegación alguna en relación a la necesidad de una mayor prueba o debate, ni tampoco ha aportado elementos que persuadan de que se hubiese visto imposibilitada de ejercer adecuadamente su derecho de defensa durante la tramitación del desalojo (cfr. A. y S., T. 141, págs. 330/336). En suma, no se advierte en el caso cuestión constitucional aprehensible que legitime el franqueamiento de la instancia excepcional. Ello en razón de que no son suficientes meras afirmaciones acerca de la existencia de arbitrariedad o afectación de garantías fundamentales, sino que es necesaria la demostración de su conexión con las constancias de la causa en directa vinculación con el pronunciamiento que se impugna, lo que -como se vio- no ocurre en la especie. La conclusión a la cual arribó la Alzada podrá ser o no ser compartida por la recurrente pero, en la medida en que no implica un apartamiento del derecho a la jurisdicción, no puede descalificarse por inconstitucional. Por ello, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESUELVE: Rechazar la queja interpuesta. Declarar perdido para la recurrente el depósito efectuado (art. 8, ley 7055). Regístrese, hágase saber y oportunamente remítanse copias al Tribunal de origen. FDO.: GUTIÉRREZ - ERBETTA - GASTALDI - NETRI - SPULER - FERNÁNDEZ RIESTRA (SECRETARIA). 013518E