

Desalojo Intrusos Sujetos Legitimados

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Intrusos. Sujetos legitimados

En el marco de un

juicio de desalojo, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda interpuesta. En Buenos Aires, a los 12 días del mes de octubre de 2017, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Pérez, Marcelo Oscar y otros c/ Pérez, Oscar y otro s/ desalojo: intrusos?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 99), que hizo lugar a la demanda por la cual los actores persiguen el desalojo de un inmueble, expresa agravios a fs. 114/117 el demandado Oscar Héctor Pérez, cuyo traslado no fue con testado. Se agravia el apelante de que no se haya tenido en cuenta que ocupaba el inmueble en carácter de inquilino. Sostiene, a su vez, que los actores no se encontraban legitimados para iniciar una acción como la presente, destacando que no acreditaron haber designado un administrador del consorcio luego de haberse sometido el inmueble al régimen de la propiedad horizontal. Surge del escrito de demanda que los actores se presentaron en su condición de propietarios del inmueble sito en la Avenida Sáenz n° 1215 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de la unidad funcional n° 1 en la que, al menos al momento de la realización de la diligencia de constatación, había un kiosko (v. fs. 58). De la documentación acompañada a fs. 13/22 y 23/28 resulta que la finca de la Avenida Sáenz n° 1205, 1207 y 1215 fue adquirida en el año 1936 por varias personas que constituyeron un condominio. También surge que el 22 de marzo de 1973 los copropietarios de dicho inmueble lo sometieron al régimen de la propiedad horizontal, dividiéndose el bien en tres locales destinados a la explotación comercial. Ello puede observarse en el informe de dominio incorporado a fs. 36/38, documento en el que también figura quiénes son los titulares de la unidad funcional. Examinaré, entonces, los agravios del demandado. Para empezar, me ocuparé de los cuestionamientos enfocados en la legitimación activa. Ahora bien, es importante resaltar que los condóminos se encuentran legitimados para solicitar el desalojo del inmueble, al igual que los herederos de los condóminos originarios. No dependen de la voluntad de los restantes ni se configura un litisconsorcio activo necesario. Así, se ha sostenido que el condómino no necesita de la autorización de los restantes para ejercer la acción de desalojo, ya que realiza un acto de administración, conservatorio de un patrimonio común, en calidad de mandatario o gestor oficioso (Cciv. y Com. 7ª nom. Córdoba, 2/7/98, ?Romero Jorge H. c/ Toniutti, Luis N. y otros s/ desalojo?, La Ley, 2000-B-841 (42.481) citado en Salgado, Alí Joaquín; Locación, comodato y desalojo, 6ª edición, Buenos Aires, La Rocca, 2008, p. 347). Entonces, es claro que cualquier condómino podría haber iniciado una acción como la presente. Es justamente por esa razón que el hecho de que no todos los actores figuren en el informe de dominio no impide el progreso de la presente acción, máxime si se tiene en cuenta que el apelante nunca acreditó su condición de inquilino. Del mismo modo, y a diferencia de lo que se expuso en el fallo de primera instancia, estimo que el poder acompañado -en el que se apoya la letrada para actuar en representación de la coactora Lidia Josefina Enríquez-, es válido para realizar un trámite como el presente. Obsérvese que del instrumento de fs. 7/11 surge que esta persona había conferido un poder general de administración y disposición a quien, en ese mismo acto, designó como letrada apoderada a la abogada interviniente. Ello, claro está, sin perjuicio de que la providencia de fs. 40 en la que se tuvo a la parte actora por presentada y por parte en el carácter invocado actualmente se encuentra firme. Otro extremo que creo que debe destacarse radica en que al expresar agravios el demandado afirma que no se probó la autenticidad de la documentación adjuntada, la que fue desconocida a fs. 98. Sin embargo, no puedo pasar por alto que ninguno de los accionados se interesó por contestar el traslado de la demanda y que incluso Pérez fue declarado rebelde a fs. 80. Esto no es nada menor puesto que, como es sabido, la falta de contestación produce un efecto inequívoco según lo establecido por el artículo 356 inciso 1° del Código Procesal, consistente en el reconocimiento de la documental acompañada y en una admisión tácita de los hechos. Además, hay que tener en cuenta que si bien la declaración de rebeldía no importa un reconocimiento de los hechos afirmados por el adversario, razón por la cual la sentencia debe basarse siempre en la prueba aportada, ella constituye una presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo tal declaración (Colombo, Carlos J.- Kiper, Claudio M.; Código Procesal Civil y Comercial de la Nación: comentado y anotado, 3ª edición, Buenos Aires, La Ley, 2011, T. I, p. 453). Párrafo aparte merece lo expuesto por el demandado sobre la falta de constitución del consorcio, la designación de un administrador y las consecuencias que ello puede acarrear en el presente proceso. En este punto disiento con el recurrente porque del artículo décimo quinto de la escritura n° 400 de fs. 13/22, en la que se sometió a la finca al régimen de la propiedad horizontal, surgen los datos de quien fue el primer administrador del consorcio. Aunque más importante todavía es que el presente proceso no fue iniciado por el consorcio sino, en cambio, por quienes se dicen propietarios de una unidad funcional. De manera tal que la situación legal del consorcio, en lo que hace a la representación del mismo, es

irrelevante. Por todo lo expuesto, y recordando que los jueces no se encuentran obligados a tratar todos los argumentos introducidos por los apelantes, propongo que se confirme el fallo apelado, dejando aclarado que el desalojo prosperará únicamente respecto de la unidad funcional n° 1 del n° 1215, local que fue individualizado en las fotos de fs. 48 y al que se hizo alusión en el escrito de demanda. Con costas de la presente instancia al demandado, quien resultó vencido en la presente instancia (art. 68 del Código Procesal). El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- ///nos Aires, 12 de octubre de 2017.- Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide confirmar el fallo apelado, dejando aclarado que el desalojo prosperará únicamente respecto de la unidad funcional n° 1 del n° 1215, local que fue individualizado en las fotos de fs. 48 y al que se hizo alusión en el escrito de demanda. Con costas de la presente instancia al demandado (art. 68 del Código Procesal). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- 022530E