

Desalojo Por Falta De Pago Contrato De Locacion Heredero Del Adjudicatario Del Bien Falta De Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

Desalojo por falta de pago. Contrato de locación. Heredero del adjudicatario del bien. Falta de legitimación activa

Se revoca el fallo que hizo lugar a la demanda de desalojo fundado en la falta de pago del contrato de locación, pues los coactores carecían de legitimación al ser los herederos del real adjudicatario de la vivienda.

En la ciudad de Necochea, a los 4 días del mes de julio de dos mil diecisiete, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?GOENAGA, Melisa Soledad y otro c/VAZQUEZ, Cintia Melisa y otro s/Desalojo, Falta de pago? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Oscar Alfredo Capalbo, Ana Clara Issin y Fabián Marcelo Loiza. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a ¿Es justa la sentencia de fs. 214/217?. 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: I) Conforme surge de las constancias de autos a fs. 214/217 el Sr. Juez de grado dicta sentencia en la que resuelve: I) Hacer lugar a la demanda de desalojo entablada por Melisa Soledad Goenaga y Orlando Jesús Laterza contra Ezequiel Javier Vázquez y Cintia Melisa Vázquez y/o quienes resulten ocupantes; II) Condenar a los demandados a desalojar el inmueble en el término de diez días de quedar firme la presente; III) Imponer las costas a la demandada vencida; IV) Regular los honorarios de los letrados de la siguiente manera: Dr. Diego R. Carrera como letrado patrocinante de los actores en la suma de pesos nueve mil seiscientos (\$9.600) y los del Dr. Gastón Alejandro Segura, en su carácter de letrado patrocinante de los demandados en la suma de pesos seis mil setecientos (\$6.700), ambos con más el aporte legal correspondiente. Contra dicho pronunciamiento a f. 226 interponen recurso de apelación los demandados obrando sus agravios a fs. 289/306vta. II) 1. Señalan en primer lugar los recurrentes que ?el decisorio en crisis ha omitido dar tratamiento a la pretensión nulificante impetrada por los suscriptos, conculcando de tal forma el fallo dictado en estos actuados, lo dispuesto por el artículo 163 del CPCC (art. 15 de nuestra Carta Magna provincial).?, sosteniendo luego que ?el mismo no guarda relación entre nuestras pretensiones y lo que resuelve la sentencia.? ?Más grave aún -añaden- resulta ser el hecho de que el decisorio en crisis, se funda y sostiene su logicidad en base a un contrato nulo y a todas luces delictualmente adulterado.? Señalan que ?en su escrito constitutivo de respuesta de demanda interpuso excepción de nulidad con respecto al contrato de locación celebrado entre el Sr. Orlando Jesús Laterza y el Sr. Ezequiel Javier Vázquez, cuyo objeto resultara ser el inmueble propiedad del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.? Destacan que ?el inmueble ocupado por la Sra. Cintia Melisa Vázquez y su grupo familiar, resulta ser una vivienda social, la cual por su naturaleza y normativa aplicable, la cual resulta de orden público, se encuentra prohibida su ?...venta cesión o locación de las viviendas sociales, salvo, en los casos en que el adjudicatario obtenga la pertinente escritura traslativa de dominio, o cancele el precio de venta, en este último supuesto, se asemeja a propietario y podría disponer del bien...? (Ver respuesta del I.V.P.B.A. obrante a fs. 188 vta.). Alegan que ?se encuentra acreditado que ni el Sr. Laterza ni la Sra. Goenaga Laterza -actores-, ni la fallecida María Evangelina Laterza obtuvieron la escritura del inmueble sito en calle 102 N° 4322 de Necochea, como así tampoco cancelaron el precio de venta de éste.?, y que, como surge del informe producido por el IVP a fs. 188, ?el inmueble de autos no se encuentra adjudicado?, no surgiendo del sistema informático que ?exista ALTA FINANCIERA para la vivienda que nos ocupa.? Sentado lo que antecede -continúan los apelantes-, ?no se requiere mayor esfuerzo para advertir que el objeto del contrato celebrado, únicamente entre los Sres. Orlando Jesús Laterza y Ezequiel Javier Vázquez está prohibido, y que la nulidad que afecta al acto es una nulidad absoluta (arts. 502, 953, 1.044 y concs del C. Civ. derogado).? Sostienen que ?el Juez de grado en la sentencia dictada a fs. 214/217, ha guardado un absoluto y riguroso silencio respecto de la pretensión nulificante alegada por esta parte con respecto al indicado contrato, es decir nada ha dicho con relación a la nulidad planteada, y de tal modo ha vulnerado el derecho de defensa de los suscriptos al omitir dar tratamiento a dicho planteo y más aún cuando por resultar manifiesta una nulidad de tales características, la misma era susceptible de ser declarada hasta de oficio conforme a los arts. 1038 y 1047 1ª. parte del Código Civil derogado.? Expresan que ?de haber abordado el a quo la nulidad opuesta al contrato obrante a fs. 12/13, hubiere sin mayor esfuerzo advertido también que el mismo fue delictualmente adulterado, al tiempo de agregarse en el mismo a un tercero (Sra. Goenaga Laterza) ajeno al negocio jurídico y manifestación no formuladas por quienes realmente celebraron la locación, conforme se desprende del contrato obrante a fs. 41/42 y que todo ello jamás pudo ser posible sin la necesaria e imprescindible participación en esta causa del Sr. Orlando Jesús Laterza, por lo que en definitiva el magistrado de grado de haber analizado la prueba rendida en autos, nunca podría haber convalidado semejante ilicitud ni premiado

la mala fe de los actores, desde que nadie puede beneficiarse de su propio ilícito y por ende aún nulificándose el contrato de mención hubiere existido obligación alguna de restitución en el marco del presente proceso, pues las pretensiones excedería al mismo.?

Aducen seguidamente que ?de haberse declarado la nulidad del contrato de locación, tampoco existiría posibilidad alguna de condena de restitución del inmueble, pues habiéndose sometido voluntariamente ambas partes ante el IVPBA, siendo este el órgano competente de dirimir las peticiones de las partes, no encontrándose agotada la vía administrativa, cualquier sentencia judicial que se dictara se atribuiría improcedentemente competencia no asignadas.?

Y continúan: ?Así las cosas, y más allá de que ni la pretensión nulificante impetrada por esta parte ni la delictual conducta de los demandantes obtuvo tratamiento alguno por parte del sentenciante de grado, como así tampoco lo obtuvo el agotamiento de la vía administrativa, desde una comprensión adecuada, surge del escrito de contestación de demanda que los suscriptos intervirtieron el título en virtud del cual ocuparan el inmueble sito en calle 102 N° 4322 de Necochea, ocupando el mismo, a título de dueña, la Sra. Cintia Melisa Vázquez. Ello se encuentra debidamente acreditado en esta causa con el informe del IV.P.B.A. obrante a fs. 158/190 como así también con la posición sentada por esta parte en Carta documento CD 16553727, fechada 8 de enero de 2015, obrantes a fs. 19 y 44, mediante la cual se le informó a la Sra. Goenaga Laterza, que esta parte había dado inicio ante el I.V.P.B.A. a los trámites de regularización de dominio respecto de la vivienda objeto de esta litis.?

?Sentados tales parámetros irreductibles, de haber el sentenciante abordado la nulidad opuesta por los suscriptos y declarada la misma por encontrarnos frente a una nulidad absoluta, la presente acción de desalojo entablada contra los suscriptos, inexorablemente habría sido rechazada, pues para obstar la procedencia del juicio de desalojo, es menester que el demandado haya probado ?prima facie' la efectividad de la posesión que invoca, lo cual se acredita en autos con lo actuado por los suscriptos ante el IVPBA y surge también de la actividad desplegada por dicho Instituto en el Expediente administrativo N° 2416-13477/14, en particular del alcance 3 y en especial de la verificación del estado ocupacional realizada por el indicado organismo (ver informe de fs. 158/190), quedando así justificada la seriedad de nuestra pretensión, ya que toda investigación que al respecto trascienda desnaturalizaría la acción instaurada por los actores, en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al ?ius possidendis' o el ?ius possessionis'.?

Expresan que ?a tal punto fue cierta, seria y contundente la ocupación a título de dueño denunciada en autos que a la postre el I.V.P.B.A. dictó resolución N° 5628 con fecha 30/12/2016, adjudicando a la Sra. Vázquez el inmueble objeto de la Litis.?

Concluyen su agravio señalando que ?agravia la sentencia dictada en esta causa, en virtud de haber la misma violentado el principio de congruencia, el cual exige la existencia de identidad entre la materia, las partes, los hechos de la Litis y lo resuelto por la resolución judicial que la dirima.?

2. En segundo lugar se agravian en tanto, sostienen, ?el magistrado en su sentencia se atribuyó improcedentemente las competencias que únicamente posee el IVPBA.?

Destacan que ello ya fue expuesto en la contestación de demanda a fs. 60vta. y a fs. 63. Sostienen que ?conforme surge de la respuesta obrante en esta causa a fs. 158/191, y en especial a fs. 187, el IVPBA le asigna a la Sra. Cintia Melisa Vázquez, el carácter de titular del inmueble objeto de esta Litis, agregándose que con respecto a la referida vivienda existe oposición.?

?Que esa oposición fue formulada por la Sra. Goenaga Laterza a efectos de impedir la regularización de dominio a favor de la Sra. Vázquez Cintia Melisa (ver art. 19 Decreto 699/2010).?

?Así las cosas, pese a haber el juez de grado omitido en esta causa todo tipo de análisis y valoración de la prueba rendida en autos, debemos advertir pues el sentenciante nada ha dicho, que a fs. 162, existe una denuncia realizada por la Sra. Goenaga Laterza y presentada luego por esta ante el I.V.P.B.A. y también dicha denuncia surge adunada en estos actuados mediante la incorporación de la IPP 11-00-004576-14 caratulada ?s/USURPACIÓN-DTE. GOENAGA LATERZA, MELISA SOLEDAD?, de trámite por ante la Unidad Funcional de Instrucción y juicio N° 3 del Departamento Judicial de Necochea (ver. fs. 132 de estos actuados y fs. 1 de la referida IPP) y también obra adunada a fs. 15 del expediente N° 44.584 caratulado ?LATERZA MARIA EVANGELINA S/SUCESION AB-INTESTATO?, de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 2 del Departamento Judicial de Necochea.?

Añaden que ?la Sra. Goenaga Laterza, al día 11 de septiembre de 2014, expresamente daba a entender que no había suscripto ningún contrato de locación, de lo contrario no se entendería, sino porque con fecha 11 de septiembre de 2014 la Sra. Goenaga Laterza ante la Comisaría Distrital Primera de la ciudad de Necochea, afirmó que ?en unas de las ocasiones concurrí al inmueble a los fines de recaudar datos sobre moradores los mismos dicen llamarse de apellido Vázquez Ezequiel...'(SIC).?

?La temeridad y mala fe de los actores en este estado, es más que evidente y en particular de la Sra. Goenaga Laterza, pues habiendo esta requerido la intervención del I.V.P.B.A (ver fs. 158/191) es este órgano el competente para dirimir la ocupación de dicho inmueble, tenido en cuenta que es el I.V.P.B.A. quien determina a quién le adjudicará el bien.?

Añaden que ?la Sra. Goenaga Laterza, expresa y voluntariamente se sometió al I.V.P.B.A.?, el cual ?en definitiva y según la normativa aplicable ante la presentación de ambas partes, es el único encargado de resolver la situación jurídica del bien y determinan quién resultará con derecho a ocupar el mismo.?

Expresan luego que ?habiendo ambas partes formulado respectivas presentaciones administrativas ante el I.V.P.B.A., éstas deben aguardar la resolución administrativa en relación a sus peticiones, lo que no es más que el denominado agotamiento de la vía administrativa, pues de lo contrario de mantenerse el decisorio en crisis y en su caso,

determinado por el I.V.P.B.A. el derecho de adjudicación sobre el inmueble en favor de la Sra. Vázquez al dictarse el acto administrativo correspondiente (lo cual al final ocurrió) debería ante esta circunstancia ser el poder judicial el encargado de darle respuesta habitacional a esta última, sean compensándola económicamente o bien entregándole una vivienda de similares características a la que ocupa en la actualidad. Un verdadero absurdo jurídico.? Es por ello, sostienen los recurrentes, que ?a efectos de evitar colocarnos en este absurdo, es que debe revocarse la sentencia dictada a fs. 214/217, pues el a quo en esta instancia carece de toda facultad para arrogarse las competencias que la ley expresamente le ha asignado en forma exclusiva L I.V.P.B.A. y a las cuales se han sometidos ambas partes voluntariamente y con anterioridad al inicio de este proceso.? 3. En su siguiente agravio sostienen los apelantes que la sentencia apelada ?resulta ser arbitraria, desmesurada y reñida con la lógica y las constancias obrantes en esta causa, expresando que la misma ?da por válidos tanto el contrato acompañado a fs. 12/13 por los actores como así también el contrato acompañado por los suscriptos a fs. 41/42.? Señalan que ?el contrato obrante a fs. 12/13 y que sostiene y funda el escrito de demanda posee dos locadores e innumerables agregados y el contrato adunado a fs. 41/42 y acompañado por esta parte al tiempo de dar respuesta a la demanda surge un solo locador.?.; lo que, añaden, ?fue puntual y expresamente manifestada por los suscriptos en el punto VI del escrito de contestación de demanda (fs. 62vta.), mediante la cual se dio respuesta a la improcedente demanda incoada en contra de esta parte.?. Transcribe tal presentación, el proveído de fecha 2 de septiembre de 2015, la revocatoria con apelación en subsidio interpuesta contra el mismo y la decisión del a quo desestimando los recursos planteados. Sostienen luego que ?sin perjuicio del agravio que nos genera que el Juez de grado desconozca su condición de funcionario público (cfr. 287 del Código Procesal Penal de la Pcia. de Bs. As.) paradójicamente, nuevamente debemos advertir que fue el propio sentenciante quien, con fecha 2 de septiembre de 2015 a fs. 64 resolvió en esta causa que ?De la documental acompañada y de la excepción interpuesta en el punto I, a fs. 55 vta./56, córrase traslado a la contraria por el término de 5 (cinco) días, con copias. Notifíquese (arts. 120, 135, 150, 348 y 356 s/doct. del cit. cód.).!?. Transcriben a continuación el responde de los actores al referido traslado y sostienen que ?más allá de que el razonamiento esbozado por los actores en lo que respecta al presente caso no posee asidero alguno, por lo menos en nuestro sistema legal, lo cierto es que al contestar el traslado el Sr. Orlando Jesús Laterza no desconoció la firma que a éste se le atribuye en el contrato que esta parte presentara en autos, limitándose a negar genéricamente el mismo por estar ?incompleto' afirmando y sosteniendo un descabellado inaudito y ridículo mandato para completarlo luego.? Agravia a la partes que ?el sentenciante en el decisorio de fs. 214/217 y a pesar de dar validez por igual a dos contratos distintos jamás se haya preguntado ¿Por qué en un contrato aparece un locador y en otros dos locadores??. Alegan que ?el sentenciante fundó su sentencia en dos contratos distintos con el agravante que a través de uno de ellos, legitimó a un tercero ajeno al negocio jurídico, en concreto legitimó a la Sra. Goenaga Laterza y por las dudas esa legitimación la pretendió camuflar con ?las constancias ...las obrantes en los autos ?Laterza, María Evangelina s/Sucesión Ab Intestato', Expte. N° 44.584 de trámite por ante el Juzgado civil y Comercial N° 2 departamental ...' olvidando agraviantemente que la demanda incoada en contra de los suscriptos tenía como único y excluyente fundamento un contrato de locación adulterado.? ?Pero más agravia también, la pretensa legitimación sucesoria incorrectamente establecida por el a quo desde que el contrato de locación en la cual se funda la presente acción jamás fue celebrado por la causante Laterza, María Evangelina, razón por la cual la legitimación de la Sra. Goenaga Laterza es agravante, infundada y de notoria improcedencia.? ?Demás está decir que en su escrito de contestación de demanda negó de manera categórica, en forma reiterada y hasta el hartazgo haber celebrado algún contrato con la Sra. Goenaga Laterza.? ?Así las cosas, agravia a esta parte que en esta causa se haya legitimado a la Sra. Goenaga Laterza, la cual de no haberse incluido en un contrato en el cual no fue parte, carecería de toda legitimación para reclamar a esta parte, pues en su carácter de continuadora de la persona de su fallecida madre, la Sra. María Evangelina Laterza, esta última sólo obtuvo el carácter de preadjudicataria del inmueble sito en calle 102 N° 4322 de esta ciudad de Necochea y una tenencia precaria sobre el mismo, la cual no le confiere derecho alguno y más aún cuando, como en este caso, abandona el inmueble y eventualmente -en el mejor de los casos- la Sra. Goenaga Laterza necesitaría accionar alegando alguna improcedente acción posesoria, que ha pretendido suplir con la utilización de un contrato adulterado fraudulentamente, al incorporarse en una relación locativa de la cual no formó parte.? Advierten que ?la ilícita maniobra llevada a cabo en esta causa por la Sra. Goenaga Laterza jamás podría haber sido realizada sin la participación y complicidad del Sr. Orlando Jesús Laterza, agravando a esta parte que la sentencia dictada a fs. 214/217, pretendió desterrar de nuestro derecho la aplicación del antiguo brocardico nemine dolos sus prodesse debet (nadie puede beneficiarse con su propio ilícito) y convalidó la fraudulenta conducta de los actores.? Dejan constancia seguidamente que su parte ?realizó formal denuncia penal contra los Sres. Orlando Jesús Laterza y Melisa Soledad Goenaga Laterza, por la posible comisión de los delitos previstos en los artículos 172, 292 y 296 del Código Penal, mediante la cual se dio inicio a la causa N° 5925-16/00, caratulada ?GOENAGA LATERZA MELISA SOLEDAD Y LATERZA ORLANDO JESUS S/ESTAFA, FALSIFICACION Y USO DE DOCUMENTO FALSO O ADULTERADO (Arts. 172, 292 y 296 del Código Penal). Dte. Vázquez, Cintia Melisa y Vázquez Ezequiel Javier?, en trámite por ante la Unidad de Instrucción y Juicio

Nº 3 el Departamento Judicial de Necochea, conforme se desprende del oficio obrante a fs. 253.º Sostienen luego que existe prueba en este expediente que acredita de manera fehaciente, concreta, acabada y suficiente que la Sra. Goenaga Laterza el día 17 de marzo de 2014 no había firmado ningún contrato pues a fs. 162 de estos actuados obra agregada denuncia realizada por ésta última el día 11 de septiembre de 2014 ante la Comisaría Distrital Primera de la ciudad de Necochea, cuyo texto en lo pertinente, transcriben. Aducen luego: ?Lo paradójico del caso y difícil de entender, resulta ser que cómo podía desconocer, al día 11 de septiembre de 2014, la Sra. Goenaga Laterza el estado ocupacional de la vivienda de calle 102 N° 4322 de Necochea, si es ésta misma quien con fecha 17 de marzo de 2014 afirma, en sede civil, haber celebrado un contrato de locación con el Sr. Ezequiel Javier Vázquez por el término de 12 meses e iniciando posteriormente un juicio de desalojo por falta de pago y vencimiento de plazo contractual y ello como consecuencia de dicho contrato.? Solicitan en consecuencia se haga lugar al recurso de apelación, se revoque la sentencia de grado y se rechace la acción impetrada en su contra, con costas. 4. Destacan en este agravio los recurrentes que ?no podrá pasar inadvertida la grosera y patética mentira de los actores, los cuales en su demanda han pretendido hacer valer un contrato adulterado, alegando para ello un inaudito y desopilante mandato tácito para materializar la adulteración denunciada (ver justificación brindada a fs. 73/76). Realmente un absurdo temerario y malicioso como así también u delito (cfr. Arts. 172, 292, y 296 C.P.).? Señalan que ?es absolutamente falso que esta parte haya contratado con la Sra. Goenaga Laterza, y ello surge corroborado con la documental obrante en esta causa y la propia conducta de ésta al tiempo de que con fecha 11 de septiembre de 2014, la Sra. Goenaga ante la Comisaría Distrital Primera de la ciudad de Necochea, formuló denuncia penal?, cuyo texto transcribe. Que ?paradójicamente en el escrito de demanda el cual fuera realizado e incoado con fecha 5 de junio de 2015 (ver fs. 28vta.) la Sra. Goenaga sostiene que ?...el día 17 de Marzo de 2014 se suscribió contrato de locación con el Sr. Vázquez Ezequiel Javier mediante el cual le entregamos el uso y goce del inmueble sito en calle 102 Nro. 4322 de la ciudad de Necochea por un plazo de doce (12) meses y por una suma igual a pesos dos mil (\$2.000).? Que todo ello jamás pudo ser desconocido por el demandante de autos, el Sr. Orlando Jesús Laterza, siendo su complicidad y participación en la maniobra delictual imprescindible e irrefutable a los fines de pretender llevar adelante y materializar la misma.? Por ello ?encontrándonos frente a una improponible demanda que contiene como pretensión a todas luces contraria a derecho, no solo por resultar el contrato de locación ser un acto nulo de nulidad absoluta, sino porque también los actores deliberadamente pretendieron materializar un fraude utilizando en contra de los suscriptos un contrato fraudulento, por la cual conforme fuera peticionado en el punto VIII del escrito de contestación de demanda (fs. 63) solicitamos que en su hora, en los términos de lo dispuesto por el artículo 45 el CPCC, se declare temeraria y maliciosa la conducta de la contraparte y se imponga multa a favor de los suscriptos.? 5. A continuación se agravan en tanto el quo ?no haya advertido que la conducta de los Sres. Laterza y Goenaga Laterza resultaría constitutiva del tipo penal previsto y reprimido en el art. 292 ?falsificación o adulteración de documento' y en su caso del tipo penal previsto y reprimido por el art. 296 del C.p., es decir, ?uso de documento o certificado falso o adulterado'.? Expresan que ?para la configuración de los tipos penales de mención, resulta suficiente que el documento usado posea carácter de falso, es decir, se tiene que usar un documento material o ideológicamente falso o adulterado y aunque esa falsificación no haya constituido delito en sí misma, el uso en las circunstancias típicas no dejará de serlo. Aquí el documento falso se utiliza como objeto instrumental del delito.? Por otra parte, añaden, ?de los propios actos de los actores se puede establecer que la calidad de la confección del documento en cuestión, no permite descartar el conocimiento por parte de los Sres. Laterza y Goenaga Laterza, de la falsedad del mismo, por lo que se infiere la existencia del elemento subjetivo por el tipo penal en trato, toda vez que el dolo exigido por el art. 296 del CP se limita al conocimiento de que el documento es falso y la voluntad de usarlo a pesar de ello.? Sostienen luego que ?en el presente caso, a efectos de que la Sra. Goenaga Laterza pudiere encontrarse legitimada como parte demandante en una acción judicial de desalojo por falta de pago, ésta fue incluida en un contrato del cual no fue parte.? Por último expresan que ?como consecuencia de las maniobras empleadas por los Sres. Laterza y Goenaga Laterza provocaron, sumado a la llamativa desprevenimiento del sentenciante, el dictado de una resolución judicial desfavorable para el patrimonio de los suscriptos, sentencia la cual se basa pura y exclusivamente en el contrato de locación adulterado, por lo que la conducta de los Sres. Laterza y Goenaga Laterza, mediante la cual habrían adulterado y utilizaron un instrumento privado (arts. 292 y 296 del C.P.), concurriría idealmente con el delito de estafa procesal (art. 172 C.P.).? III) 1. Cabe acoger el recurso articulado. De los agravios vertidos por los recurrentes, hay uno que resulta esencial y dirimente para resolver la cuestión planteada. En efecto, la pretensión de nulidad del contrato de locación que se demanda importa en definitiva cuestionar la legitimación de los actores para peticionar el desalojo, lo cual, como se verá, resulta procedente. Conforme surge de las constancias de autos, los actores fundaron su título para demandar el desalojo en base al Convenio de Adhesión suscripto con fecha 09 de agosto de 1999 por la Sra. María Evangelina Laterza, -progenitora e hija de los actores de autos, fallecida el 29 de mayo de 2005-, como participante y preadjudicataria a una de las unidades habitacionales que integran la obra construcción de viviendas en Necochea promovido por el Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires como parte del programa BONAERENSE II,

CONVENIO SOLIDARIDAD etapas, I, II, III y IV (v. fs. 11/vta.). Asimismo, acompañaron el contrato de locación celebrado con el codemandado Ezequiel Javier Vázquez (v. fs. 12/13), peticionando el desalojo de los accionados aduciendo la falta de pago del canon locativo. Ahora bien, conforme surge del oficio remitido por el Instituto de la Vivienda (v. fs. 188/vta.), el inmueble identificado como Dúplex N° 31 -Mz 19X del Barrio 'Necochea 400 Viviendas', no se encuentra escriturado (v. pto. 1), ni adjudicado (v. pto. 2), señalándose en el punto 8 que 'En cuanto a la venta, cesión o locación de las viviendas sociales, está prohibida, salvo en los casos en que el adjudicatario obtenga la pertinente escritura traslativa de dominio, o cancele el precio de venta, en este último supuesto, se asemeja al propietario y podría disponer del bien.' En tales términos, la coactora Goenaga, en su carácter de sucesora de la Sra. María Evangelina Laterza y continuadora de la persona de la difunta, siendo propietaria, acreedora o deudora de todo lo que aquella propietaria, acreedora o deudora, en los términos del art. 3417 del Código Civil, no podía otorgar en locación la vivienda. Siendo ello así, y como sostiene en su voto el Dr. De Lázzari en un caso análogo: 'De todo ello no se puede sino concluir que el instrumento que documenta el contrato celebrado por las partes nació viciado, porque quien prestaba el bien no estaba autorizada a hacerlo. Su conducta ilícita no puede generar un derecho (tal vez, mejor que el que entregó) a recibir de vuelta una tenencia de la que se desprendió tan voluntaria como indebidamente, por aplicación del antiguo brocardico nemine dolos suos prodesse debet (nadie puede beneficiarse con su propio ilícito). Para decirlo de otra manera: cuando entregó el bien -cualquiera fuese el título al que lo hizo- la actora se desprendió de la tenencia precaria que, aunque en forma provisoria (como heredera del real adjudicatario) ejercía. Al hacerlo, ningún derecho, de ningún tipo, le ha quedado sobre el bien; ni siquiera el de reclamar el cumplimiento de un contrato que nunca pudo existir.' (conf. C. 107082, 'Rivero, Silvia Elisabet c. V., S. K. Desalojo por vencimiento de contrato?', 12-09-2012; LLBA2013 (marzo), 154 AR/JUR/5279/2012) (v. en este sentido, este trib. expte. 9868, Beguiriztain, Gabriel A. c/Gómez, Mónica L. s/Desalojo?, reg. int. 39 (S) 15-05-2015; expte. 10763, 'Andersen, María A. c/Martín, Natalia S. s/Desalojo?', reg. int. 68 (S) 30-05-2017). En conclusión, la coactora Goenaga no tenía derecho para iniciar el presente proceso como tampoco el coactor Orlando Jesús Laterza respecto de quien también recaía la señalada prohibición, sea cual fuere su relación con la cosa; por lo que no cabe sino desestimar la demanda (Ley 13.342; arts. 953, 2261 Código Civil; arts. 345 inc.3, 375, 384, 484, 676 y concs. CPC). Por último, y reforzando lo expuesto ha de resaltarse que a tenor de la documentación obrante a fs. 267/268vta. -respecto de la cual el desconocimiento ensayado carece de eficacia a tenor del carácter que ostenta-, el Instituto de la Vivienda adjudicó el inmueble a favor de los ocupantes Cintia Melisa Vázquez, aquí demandada y Enzo David Peralta (art. 255 inc. 3 CPC).

2. Resta analizar la petición formulada por los recurrentes en el punto F de su memorial, en la que peticiona se declare temeraria y maliciosa la conducta de la contraparte y se imponga multa a su favor. Como tiene ya dicho este tribunal, 'El artículo 45 del CPC se refiere a la inconducta procesal genérica y contempla las sanciones legales destinadas a reprimir la actitud temeraria de las partes y sus asesores consistente en: a) el conocimiento que tuvo o debió haber tenido el litigante de su falta de motivos para deducir o resistir la pretensión, vale decir, la conciencia de la sinrazón de sus planteamientos, abusando de la jurisdicción -temeridad-; o b) la formulación de peticiones exclusivamente destinadas a obstruir el normal desenvolvimiento del proceso o a retardar su decisión, habiéndosela caracterizado también como la conducta de quien dificulta la pronta terminación del pleito injustamente (conf. Elena Highton, Beatriz A. Arean, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. 1, pág. 758/759, 1ª. ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2004) (expte. 172, reg. int. 50 (S) del 12/05/2009). Ahora bien, como también se ha sostenido estas sanciones 'deben ser aplicadas 'cautissimo modo', vigilando la normalidad del proceso y salvaguardando su buen orden pero sin afán de convertir al juez en un aplicador mecánico de penalidades por todo aquello que no concuerda con la estrictez de lo que una de las partes pueda entender por buena fe y lealtad procesal (C. 1ª. La Plata, sala 3, causa 139.425, cit. por Morello-Sosa-Berizonce, 'Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados, Abeledo Perrot, 2015 pág. 646)'. Por ello es que 'se considera inaplicable la sanción prevista en el art. 45 del CPC cuando no se demuestra una conducta artera que con la inexcusable impronta de la mala fe conduzca a dinamizar la sanción, advirtiéndose sólo una actitud en la que está ausente el escrupuloso celo exigible a la actuación de los derechos en el ámbito jurisdiccional, susceptible en cuanto tal de proyectarse en la consideración de las costas del proceso, pero insuficiente a los fines disciplinarios propiciados' (conf. C. Civ. y Com. San Martín, sala 2, 20/5/2003, 'Municipalidad de General San Martín v. Colegio Augustiniano s/Apremio?', JUBA, sum. B2002559, cit. por Morello-Sosa-Berizonce, ob. cit. pág. 647). Siendo ello así y no advirtiéndose que la conducta de los actores encuadre en los supuestos previstos en la norma del artículo 45 del CPC, ha de desestimarse la petición formulada al respecto.

3. Por último, en cuanto a las costas y considerando que los actores carecieron ab initio de legitimación, las costas han de imponérsele en ambas instancias en su calidad de vencidos (art. 68 CPC). Por las consideraciones expuestas, a la cuestión planteada voto por la NEGATIVA. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Issin votó en igual sentido por análogos fundamentos. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Loiza votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: Corresponde

revocar la sentencia de fs. 214/217 y en consecuencia rechazar la demanda de desalojo promovida por Melisa Soledad Goenaga y Orlando Jesús Laterza contra Ezequiel Javier Vázquez y Cintia Melisa Vázquez y/o quienes resulten ocupantes; con costas en ambas instancias al actor vencido (art. 68 CPCC); diferir los honorarios hasta tanto obren pautas para tal fin (arts. 27 inc. a), 31 y concs. Ley 8904). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, de julio 2017. VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo se revoca la sentencia de fs. 214/217 y en consecuencia se rechaza la demanda de desalojo promovida por Melisa Soledad Goenaga y Orlando Jesús Laterza contra Ezequiel Javier Vázquez y Cintia Melisa Vázquez y/o quienes resulten ocupantes; con costas en ambas instancias al actor vencido; se difiere la regulación de honorarios hasta tanto obren pautas para tal fin (arts. 27 inc. a), 31 y concs. ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula y a la Asesoría de Incapaces Nro. 2 (art. 135 CPC). Devuélvase. 022651E