

Desalojo Poseedor

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Poseedor En el marco de un juicio de desalojo se confirma la sentencia que condenó a la demandada a desalojar el inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, febrero 7 de 2017 Y VISTOS: Y

CONSIDERANDO: Contra la sentencia dictada a fs. 246/248, que condenó a la demandada a desalojar el inmueble objeto de autos el día del vencimiento de contrato (31-12-16) bajo apercibimiento de lanzamiento, alza sus quejas la nombrada en el memorial de fs. 254/265, cuyo traslado fue contestado a fs. 269/271. La parte actora, en su escrito inicial de fs. 32/34, pretende se condene a la demandada a desocupar el inmueble ubicado en la calle, piso, oficinas ?...? y ?...?, de esta ciudad al vencimiento del plazo mínimo de tres años, esto es, el 31 de diciembre de 2016. La demandada rechaza la pretensión incoada, desconociendo la copia del contrato de locación acompañado por la actora y argumentando que el vínculo societario existente entre las partes -en tanto la actora es accionista de aquella- justifica la permanencia de la demandada en el inmueble en el que además fijó su domicilio social (ver fs. 86/88). La sentencia recurrida, como se dijo, hizo lugar a la demanda al considerar que existe una relación locativa entre las partes y que todo aquello relativo al vínculo social existente entre ellas excede el ámbito de este proceso. Sobre estas cuestiones, y otras que se aducen en el memorial, giran los argumentos ensayados por la demandada en su expresión de agravios. En primer lugar, corresponde señalar que los argumentos vertidos en punto a la declaración de puro derecho decidida en la audiencia de la cual da cuenta el acta obrante a fs. 117 ya se encuentra firme por lo cual mal puede volverse sobre el punto en esta oportunidad. Establecido ello, debe destacarse que la acción de desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que esté en la ?tenencia actual? de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que engendre la obligación de restituir (conf. CNCivil, esta Sala, c. 207.236, del 15-10-96, c. 531.145 del 19-5-09, c. 29.105 del 27-02-14, c. 40.997/2014 del 4-08-15, entre muchas otras). Es así que, tal como se ha señalado en reiterados pronunciamientos, la pretensión de desalojo procede contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el comodatario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir, contra aquellos tenedores que reconocen en otro la titularidad de dominio del bien (conf. arts. 2460 y ss. del Código Civil), mas no contra quien posee "ánimus dómīni" (conf. art. 2351 del mismo cuerpo legal) (conf. CNCivil, Sala "C", c. 200.406 del 23-12-96; íd., íd., L.L. 1998-B-15; íd., Sala "F", L.L. 1998-F-46; íd., Sala "G", c.112.142 del 22-10-92; íd., íd., L.L. 1995-D-231; íd., esta Sala, c. 97.323/2013/CA3 del 17-5-16, entre otras). Asimismo, la naturaleza especial de este tipo de proceso, estrictamente limitado a la determinación de la existencia y exigibilidad de la obligación de restituir el bien, impide decidir en él otras cuestiones que excedan su objeto, como lo son las relativas a la posesión del inmueble, o a la validez o invalidez del título en que se sustenta el derecho de propiedad sobre aquél, que deben ser materia de otras acciones. Es por ello que cuando en el proceso de desalojo se intenta debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objeto -como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma- por ser propias de acciones petitorias, posesorias o contractuales ajenas al ámbito del desalojo, corresponde rechazar la acción así intentada. Ahora bien, no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo, en tanto ello debe ser entendido en el sentido de que sólo si se aportan elementos que "prima facie" acrediten la verosimilitud de la alegación, el desalojo no procede, debiendo acudir el actor a las acciones de conocimiento pleno en ejercicio de sus eventuales derechos (conf. CNCivil, esta Sala, c. 534.608 del 7-09-09, c. 40.611/2007 del 3-09-14, entre muchas otras; íd., Sala ?...?, c. 568.231 del 28-09-11; íd., Sala ?G? del 4-4-95, LL 1995-D, 231 y c. 57.3018 del 11-04-11). Se exige, pues, que se aporten elementos serios que en principio sustenten la verosimilitud (no certeza) de su alegación (conf. CNCivil, Sala ?G?, del 15-10-98, LL 1999-C, 382; íd., Sala ?J?, del 2-8-05, LL 2005-E, 830; íd., esta Sala, c. 97.323/2013/CA3 del 17-5-16, entre otras) demostrando la calidad invocada (CNCivil, Sala ?H? del 10-3-97, LL 1997-E, 497; Ramírez, "El juicio de desalojo", ed. Depalma, págs. 19/20, n° 2). No puede soslayarse sobre el punto que la calidad de poseedora fue sostenida por la demandada recién en su memorial lo cual resulta inadmisiblesi no se trató de una cuestión sometida a la decisión de grado (arg. art. 277 del Código Procesal) y nada se acreditó sobre dicha calidad invocada. En otro orden de ideas, cabe mencionar que las cuestiones atinentes a la relación societaria existente entre las partes, tal como lo destacara la juez de grado, exceden el limitado ámbito cognoscitivo de este tipo de proceso. Por lo demás, se ha sostenido que constituye un principio común que el objeto del proceso especial de desalojo queda limitado a verificar si existe o no, entre las partes, una obligación exigible de restituir el inmueble (conf. Areán, Beatriz, ?Juicio de desalojo?, ed. Hammurabi, pág. 444 y jurisprudencia allí citada). Es decir, si se ha invocado razón alguna que permita tener por acreditada la existencia de un título legítimo que justifique su derecho a permanecer en el inmueble, en los términos del art. 2285 del Código Civil (conf. CNCivil, esta

Sala, c. 562.702 del 13-11-10, entre otras). En este mismo sentido, para que sea viable basta que el actor acredite contar con un derecho personal a exigir al demandado la devolución de la cosa, y que el accionado esté en la obligación de restituirla, ya sea por mediar un contrato, o bien porque tenga el carácter de mero tenedor precario o intruso. Pues bien, de la argumentación ensayada por la recurrente, pese al esfuerzo argumental desplegado, no se invocó razón alguna que permita tener por acreditado dicho título ni que justifique su derecho a permanecer en el inmueble, lo cual sella la suerte de la queja vertida. Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Confirmar, en lo que fuera materia de agravios, la sentencia dictada a fs. 246/248. Las costas de Alzada se imponen a la vencida (art. 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.- Fecha de firma: 07/02/2017 Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA 017528E