

Juicio De Desalojo Caracter De Poseedor

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo. Carácter de poseedor

En el marco de un

juicio de desalojo, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda que perseguía el desalojo del inmueble objeto de litigio.

En Buenos Aires, a 16 días del mes de junio del año 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: Ceccato Norma Elsa C/ Daidone Victor Mateo Y Otros S/Desalojo Por Falta De Pago, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Claudio Marcelo Kiper dijo: Contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 251/7), que hizo lugar a la demanda que perseguía el desalojo de un inmueble, expresan agravios las demandadas a fs. 313bis/14, cuyo traslado es contestado a fs. 317/8. El Defensor Oficial se agravia de la regulación de honorarios (ver fs. 320). Sostienen las recurrentes (esposa e hija del demandado) que el contrato de locación acompañado es falso, que el Sr Daidone no lo firmó, que su firma no pudo ser corroborada, y que son poseedores, de modo que la acción intentada no es la vía, pues debió acudirse a la acción reivindicatoria.

Debe advertirse que la interversión de la causa debe ser probada por quien la alega. Se aprecia con cierta frecuencia que, en los juicios de desalojo de un inmueble, el demandado suele alegar su condición de poseedor y, por ende, la improcedencia de la acción intentada, destinada a obtener la restitución por parte de tenedores. Los tribunales valoran con estrictez esta clase de defensas. La Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, en un fallo plenario, resolvió que la simple manifestación de ser poseedor carece de la fuerza probatoria suficiente como para que se rechace la acción de desalojo (?Monti, A. c/ Palacios de Buzzoni, D.?, 15/9/60, LL, 101-932, fallo 45.974; JA, 1964-I-231). La Suprema Corte de Buenos Aires es menos rigurosa, en tanto decidió que no procede la acción de desalojo si el demandado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando así la seriedad de su pretensión (Rep. LL, XLI, A-I, 1111, sum. 15).. De tal forma, al demandado en el juicio de desalojo no le alcanza con invocar su carácter de poseedor, sino que debe realizar una prueba efectiva y concluyente de su afirmación. Se sostiene que en estos casos no rige la limitación probatoria prevista en el Código Procesal para el juicio de desalojo (J.R. Causse, F. Causse y D. Causse, Desalojo, posesorio e interversión de título, LL, 1995-E-406; B. Arean, Pérdida de la posesión por el hecho de un tercero, LLBA, 1994-1. En sentido contrario: CNCiv., Sala F, LL, 27/12/99, donde se resolvió que no era admisible la prueba de testigos ofrecida). Solo si el demandado consigue probar su condición de poseedor, mediante la acreditación de los correspondientes actos posesorios, y en su caso de haber intervertido el título, la acción de desalojo deberá ser rechazada (CNCiv., Sala G, LL, 1995-D-231). Así, en este sentido, se resolvió que como el heredero que entró en posesión de la herencia continúa la persona del causante y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto lo era, si la demandada reconocía la propiedad del bien en el causante, a la muerte de éste tal reconocimiento se transmite a su sucesor universal. Ello a pesar de haber probado la demandada la realización de mejoras en el inmueble, así como de haber pagado impuestos, ya que se consideró que esta actividad no se hallaba unida a una manifestación de voluntad de constituirse en poseedora del bien (CNCiv., Sala E, LL, 1995-E-407; Rev. del Notariado, n° 843, p. 957 y ss.). En suma, al demandado no le basta con invocar su calidad de poseedor, sino que, por lo menos, debe aportar elementos serios que en principio lo acrediten (CNCiv., Sala G, JA, 1993-III-319), aun cuando la prueba no sea concluyente (CNCiv., Sala E, LL, 1998-F-46). En un caso se resolvió que si quien reclama por usucapión invoca la posesión de su antecesor, quien revestía el carácter de arrendatario, tiene que demostrar la interversión de su título original, de tenedor, en otro título diferente, de poseedor, en los términos del art. 2351 del C.C. (SCBA, Ac 34203 S 5 3 85, ?Diaz, Carlos Isaac c/ Pieres, Augusto W. s/ Usucapión?, AyS 1985 I 245 ; LL, 1985 D-189; DJBA t. 1985 129 p. 707). Asimismo, que la mera negativa de un locatario a restituir la cosa, una vez extinguida la locación, o la continuación de la ocupación sin abonar los alquileres, no son actos idóneos para generar el cambio del título de su relación real. La sola resistencia de la locataria al desalojo no configura la interversión de título necesaria para repelerlo, careciendo hasta de seriedad sostener que ello constituye un acto posesorio (CNCiv, Sala D, Nro. de Recurso: D075714, Fecha: 22 6 1998, ?Salzmann, Ariel Juan c/ Rodriguez, Daniel y otros s/ desalojo?). Admitidas las pautas referidas cabe señalar que, en el caso, la actora celebró un contrato de locación en 1998 con el demandado Víctor Dadone (ver fs. 9/10). Las demandadas desconocieron dicho acto jurídico, pero lo cierto es que no produjeron prueba alguna que respalde sus afirmaciones. Menos aún de la invocada calidad de poseedores desde el año 1997. A mayor abundamiento señalo que las apelantes arguyen que esta no es la vía apropiada, por cuanto poseen desde 1997. Fuera de que no lo han probado, lo cierto es que semejante planteo encierra un mero formalismo, pues si poseen desde 1997, no se habría cumplido el plazo de 20 años a la fecha de promoción de la demanda de desalojo (15/11/2012), cuyo efecto interruptivo es indudable (ver Bono, Gustavo, La demanda de desalojo como demanda interruptiva de la prescripción adquisitiva, LLGran Cuyo 2007-abril-276). En el mejor de los casos, sería un exceso de rigor

formal resolver que esta vía no es la adecuada, cuando las partes tuvieron la oportunidad de alegar y producir prueba suficiente. Máxime cuanto este juicio tramitó por las normas del proceso ordinario (ver fs. 43). En suma, dado que tampoco los jueces están obligados a tratar todos los argumentos de los recurrentes, propongo que se confirme la sentencia apelada, con costas de esta instancia a los apelantes vencidos. El Dr. Fajre y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, ... de junio de 2017. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I. Confirmar la sentencia apelada, con costas de esta instancia a los apelantes vencidos. II. En lo que hace a las apelaciones deducidas contra los honorarios de primera instancia, es de señalar, en primer término, que la Ley de Aranceles contiene una serie de pautas cuantitativas y cualitativas a efectos de establecer la retribución de los abogados por las tareas profesionales cumplidas en el marco de un proceso judicial. Sin embargo, este Tribunal ha ya prescindido en algunos supuestos de los porcentuales establecidos por el art. 7° y de los mínimos del artículo 8° de la ley 24.432, siempre a fin de arribar a una retribución justa y adecuada que valore la dignidad de la labor del abogado -sin la cual el servicio de justicia no podría funcionar-, resguardando a su vez el carácter alimentario del estipendio que, desde antiguo, le reconocen tanto la doctrina como la jurisprudencia de nuestros tribunales. El sustento principal de aquella postura radicó en el prolongado lapso de tiempo transcurrido desde la última reforma arancelaria significativa (a principios del año 1995, con la sanción de la ley 24.432) y que, pese a los diversos proyectos de reforma de la ley arancelaria, transcurridos más de veintiún años desde aquella modificación, los mínimos contemplados en el artículo 8° no han sido modificados, lo cual no se compadece con la realidad económica del país (cfr. esta Sala, 18/02/2016, ?Caminos y Senderos S.R.L. c/Madeo, Juan Antonio s/ ds. y ps.?, Expte. n° 28.871/09; en igual sentido, 23/02/2016, ?Rómbola, Claudio Gabriel c/Gral. Tomás Guido S.A.C.I.F. s/daños y perjuicios? Expte. 39.898/2004, a cuya lectura se remite en homenaje a la brevedad). Un simple cálculo matemático permite advertir que los montos indicados en el artículo 8° han quedado descontextualizados frente al resto de las variables económicas. Si se parte del mínimo contemplado para los procesos de conocimiento (\$ 500), desde la fecha en que se promulgó la ley 24.432 (05-01-1995) hasta el 01-02-2016, por aplicación de la tasa pasiva promedio que publica el BCRA (que contempla el art. 61 del Arancel), se arriba a una cifra de \$ 3339,13. En síntesis y por todo lo expuesto, si se valora el monto del proceso, su naturaleza, resultado y los trabajos efectivamente realizados, así como el mérito, calidad y extensión de la tarea profesional, se advierte que, de aplicarse en forma estricta las normativas arancelarias pertinentes resultaría una suma reducida, por lo que corresponde apartarse de aquéllas a los efectos de guardar la ya reseñada dignidad del honorario profesional y practicar una regulación que no afecte el derecho a una justa retribución, siempre en concordancia con los todos elementos reseñados. Sentado lo expuesto, y toda vez que los honorarios de los honorarios de los Dres. Norma Elsa Ceccato, Ulises Ciolli y Juan Manuel Mirá han sido apelados sólo por altos, y no lo son, se confirman los fijados en la instancia de grado, al igual que el importe fijado para el perito calígrafo Cristian Emilio Ariel Caravajal Sosa.- En virtud de los parámetros expuestos, ponderando la complejidad de la tarea encomendada a la perito contadora Nelida Antonia Minuccio, mérito de la labor profesional apreciado por su calidad y extensión, así como lo previsto por el art. 478 del CPCCN, por ser baja, se eleva su retribución a la suma de dos mil pesos (\$ 2.000).- Atento al estado de autos, por las tareas profesionales cumplidas ante esta alzada, que culminaran con el dictado del presente pronunciamiento, regúlase el honorarios de la Dra. Norma Elsa Ceccato, letrada en causa propia y el de su patrocinante, en conjunto, en la suma de un mil quinientos pesos (\$ 1.500) y los del Dr. Juan Manuel Mira, patrocinante del demandado, en la de un mil pesos (\$ 1.000). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper

018882E