

Juicio De Desalojo Por Vencimiento De Contrato Debate Sobre El Derecho A Poseer

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo por vencimiento de contrato. Debate sobre el derecho a poseer En el marco de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se modifica la sentencia que hace lugar a la demanda y condena a Julián Hugo Pacheco y demás subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, 3 de mayo de 2017.- MMD Y VISTOS Y CONSIDERANDO.- I.- Contra la sentencia de fs. 501/503, que hace lugar a la demanda, y condena a Julián Hugo Pacheco y demás subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble sito en la calle La Plata .../... de esta Ciudad, se alza el nombrado. Funda agravios a fs. 512/514, los que no fueron contestados.- II.- Liminarmente, en atención al primer agravio, se recuerda que el principio procesal de preclusión, que es de orden público, impide que se renueve el debate respecto de aquellas cuestiones que han sido decididas en la causa mediante resoluciones firmes (conf. Palacio, L. E., ?Derecho Procesal Civil?, t. I, p. 282), debiendo destacarse que éstas no sólo adquieren tal carácter para las partes, sino también para el tribunal que las dictó, quien se ve impedido de revocarlas o modificarlas cuando han quedado consentidas por los litigantes (CNCiv., Sala C, R.591.975, in re ?S.A. del Atlántico Compañía Financiera c/ Barrera, F. s/ ejecución hipotecaria?, del 6-12-11 y sus citas). A partir de ello, no cabe más que desestimar el agravio formulado en orden al trámite sumarísimo asignado al presente.- III.- Dicho esto, el accionado se agravia porque el Juez A quo hizo lugar a la demanda cuando el juicio de desalojo no es el medio idóneo para discutir la posesión que invocó. Se queja, de la errónea valoración de la prueba producida, y considera contradictorio que por un lado le impida producir determinada prueba, y por el otro, dicte sentencia destacando que no se aportaron elementos de prueba suficientes que acrediten su condición de poseedor. Ahora bien, es sabido, y en esto asiste razón al accionado y al Sr. Juez A quo, que en el juicio de desalojo se halla descartada toda posibilidad de debatir el tema relativo al derecho a poseer, la posesión misma, o el dominio. Y, justamente por ello, por no ser el medio apto para debatir la posesión, es que se admitió la acción de desalojo, en el entendimiento que lo que se discute es la tenencia, y no la posesión invocada por el quejoso, para lo cual, deberá ocurrir por la vía pertinente. En efecto, es obvio, que todo asunto referente a la posesión en sí, cabe discutirlo por las pertinentes acciones posesorias y no admite ventilarse en un juicio de desalojo. Pero de tal premisa, no es válido concluir con acierto -como parece hacerlo el recurrente-, que basta que el demandado invoque su calidad de poseedor para que tal postura tenga por efecto enervar el proceso de desalojo y fulminarlo. Si el actor al intentar la acción de desalojo, funda su derecho en la precariedad del título del demandado y en la correlativa obligación de restituir; queda a su cargo, conforme a las reglas del onus probandi, demostrar la situación que alega. Luego, aducida por el demandado su condición de poseedor, no por eso corresponde detener el proceso de desalojo, toda vez que es derecho del actor poder demostrar la precariedad del título que ha alegado (conf. CNPaz, en pleno, 15-09-60, ?Monti, Atilio s/ suc. c/ palacios de Buzzoni, Daniela?, LL 101-932).- Eventualmente, la pretensión no procederá contra el ocupante que alegue y pruebe prima facie la verosimilitud de su alegación (conf. Areán, Beatriz A., ?Juicio de desalojo?, p. 60).- IV.- En el caso, y tal como lo sostiene el Sr. Magistrado, de las constancias de autos se advierte que la actora pudo probar los extremos por alegados como sustento de su pretensión, esto es, su carácter de titular dominial (cfr. fs. 18/22 y 24/26). Sin embargo, para el accionado no puede decirse lo mismo. Y ello así, por cuanto no sólo la documentación acompañada fue desconocida por la actora, tratándose de instrumentos que carecen en sí mismos de valor legal (ver fs. 272/275), sino además por resultar insuficientes para tener por acreditada prima facie la posesión alegada. En efecto, nótese que en lo que aquí interesa, se adjuntaron facturas y recibos sueltos de pago de servicios e impuestos interrumpidos y discontinuados, que por lo demás, no difieren de actos que normalmente puede efectuar cualquier tenedor.- Frente a ello, el rechazo de la defensa se impone. Y ello, aun de haberse ordenado la prueba testimonial (vedada a tenor de la causal de desalojo invocada y lo dispuesto por el art. 685 del Código Procesal), visto que resulta insuficiente por sí sola para generar la convicción que se necesita, al igual que la pericial técnica ofrecida para acreditar supuestas mejoras. Ello, aclaro está, sin que lo dicho importe un prejuizgamiento acerca de la posesión invocada, visto que nada obsta a que el accionado ocurra por la vía pertinente a fin de obtener el reconocimiento del derecho que invoca, y que como bien sabe, no puede ser debatido en el juicio de desalojo. En efecto, en el juicio de desalojo lo que se discute es la relación poder tenencia con la cosa, y si el locatario o quien se encuentra en el uso y goce tiene la obligación de restituir. Por ello, visto que la sentencia de desalojo no tiene efecto de cosa juzgada en cuanto a la posesión, ya que en el está en juego únicamente el reintegro de la tenencia, bien podrá el accionado recorrer el camino adecuado que hace a su derecho.- VI.- Se advierte, que por un error material involuntario, el sentenciante se refiere al emplazado como ?Julio Hugo Pacheco?, cuando en realidad su nombre es ?Julián

Hugo Pacheco?. Visto, ello, en uso de las facultades que le asisten al Tribunal, y a fin de evitar demoras y dilaciones innecesarias, se modifica la sentencia recurrida, en el sentido que el demandado es ?Julián Hugo Pacheco?, a quien se condena a desalojar.- VI.- En consecuencia, y por todo lo expuesto, SE RESUELVE: 1) Modificar la sentencia recurrida, debiéndose desalojar a ?Julián Hugo Pacheco?, contra quien se dirigió y sustanció la demanda. 2) Confirmar el pronunciamiento en todo lo que fue materia de agravios. 3) Con costas (art. 68, 1er párrafo y 69 del CPCC). Teniendo en cuenta el mérito, eficacia y complejidad de la tarea desarrollada, etapas cumplidas, monto en juego y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 14, 26, 37 y 39 del Arancel, se confirman los honorarios regulados en la sentencia de fs. 501/503, a favor de la Dra. María Isabel Costa, apelados sólo por bajos; elevándose los regulados a favor del Dr. Rubén Benjamín Márquez, apelados sólo por bajos, a la suma de \$ 2.880.- Por las actuaciones desarrolladas en l a Alzada, se regulan los honorarios del Dr. Carlos Daniel Cedro, en la suma de \$ 275, los que deberán abonarse en el plazo de diez días corridos. Regístrese y notifíquese en los términos de la Acordada 38/13 de la CSJN. Oportunamente, devuélvase. Se deja constancia que la vocalía n° 8 se encuentra vacante. OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE LUIS ALVAREZ JULIÁ 018350E