

Proceso De Desalojo Calidad De Poseedor

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Proceso de desalojo. Calidad de poseedor En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la sentencia que admitió la demanda por la cual la actora perseguía el desalojo de un inmueble. En Buenos Aires, a los 31 días del mes de marzo 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: ?Alra Rosa María de la Paz c/ Villalva Sandra Cristina y otro s/ Desalojo: comodato?, 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. 389/391), que admitió la demanda por la cual la actora perseguía el desalojo de un inmueble, la vencida expresa agravios a fs. 422/425, cuyo traslado fue contestado a fs. 427/429. En primer lugar, se agravia la demandada de que se haya rechazado la excepción de falta de legitimación activa. Sostiene que su defensa se basó en que la demandante no logró acreditar la existencia del contrato de comodato y/o la obligación del demandado de restituir el inmueble. Por otro lado, argumenta que la actora no es ?técnicamente propietaria? y considera un error serio que la sentencia resuelva la improcedencia de la excepción solo por considerar que a fs. 98/99 se encuentra agregado el pertinente certificado de dominio que da cuenta de la titularidad del bien. Ello sin haber valorado que ella vive en el inmueble desde el año 1990 y que nunca se ha hecho tradición del bien al actor. En segundo lugar cuestiona que el a quo haya admitido la demanda de desalojo argumentando que el accionado no ha probado su alegada posesión ni la existencia de otro título que legitime la ocupación que ejerce sobre el inmueble de autos cuando -según afirma- de la propia lectura de la sentencia surge que aquella ejerce la ocupación sobre el inmueble desde el año 1990, sin reconocer derecho a nadie. Argumenta que la ocupación de una cosa es el acto posesorio por excelencia y solicita la aplicación de la doctrina plenaria que emana de los autos ?Monti c/ Palacios de Buzzoni? toda vez que considera haber demostrado la posesión del bien por más de 25 años. En la especie la actora acreditó ser titular del inmueble objeto de autos mediante la escritura traslativa de dominio cuya copia certificada obra a fs. 15/19. Asimismo, a fs. 98/99 se encuentra agregado el informe de dominio del bien objeto de autos. Por su parte la demandada afirmó ocupar el inmueble a título de dueña, ser la poseedora del bien y negó haber celebrado un contrato de comodato. Sabido es que el proceso de desalojo es una acción de carácter personal, destinada a recuperar el uso y la tenencia de una cosa, y que no admite la discusión del dominio ni es apta para reclamar la posesión. También lo es que no basta simplemente con invocar el carácter de poseedor, para enervar la acción de desalojo, sino que, sobre quien alega tal calidad, pesa la carga de probar ?prima facie? e idóneamente tal extremo (cfr. Colombo, Carlos J., Kiper, Claudio M., ?Código...?, T. VI, págs. 323 y 352, ed. La Ley, 2da. ed., Buenos Aires, 2006). En esta misma dirección se expidió, en forma plenaria, la ex Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, in re ?Monti, A. c/Palacios de Buzzoni, D.? (15-9-1960; L.L.,101-932), resolviéndose que ?...no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo...?. Se señaló también que la acción de desalojo, tal como fue concebida y conforme a su objeto propio, tiende a asegurar el libre uso de la propiedad a quien tenga derecho a ella, por lo que puede dirigirse, como lógico corolario, a fin de garantizar ese uso en su mayor expresión, contra todo aquel que detente el bien, sin título alguno, con la obligación de devolver y contra la voluntad de quien tenga derecho a ella. Por lo tanto, no es procedente cuando se dirige contra quien tras invocar una situación jurídica real a su favor ha arrojado elementos de juicio que impiden prima facie descartar la existencia de la posesión alegada. Ello así porque todo asunto referente a la posesión en sí cabe ser discutido por las pertinentes acciones posesorias y/o petitorias y no admite ser ventilado en un juicio de desalojo. Sin embargo, de tal premisa no es dable concluir con acierto que es suficiente que el demandado invoque su calidad de poseedor para que tal postura tenga por efecto enervar el proceso de desalojo (cfr. esta Sala 12/2/01 ?Rodriguez de Yankelevitz Martha c/Maldonado Omar Alberto y otros s/desalojo? rec. 297.337), ya que el requerido debe aportar prueba de sus afirmaciones (J.R.Causse, y D. Causse, ?Desalojo, posesorio e interversión del título, LL. 1995-E-406, Beatriz Arean ?Pérdida de la posesión por el hecho de un tercero? LLBA 1994-1, citado en Expte. n° 312.060), y solo si el demandado consigue probar en grado de verosimilitud 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 (cfr. esta Sala, ?Lilo S.A.C.I.F. c/Villoldo, Josefa Emma s/desalojo: otras causales?, Rec. n° 550.738, 22/09/2010; CNCiv., Sala G, LL.1995-D-231). En este contexto, los argumentos vertidos por la recurrente en el memorial aparecen desprovistos de todo sustento fáctico y legal, dado que si bien invocó su calidad de poseedora, no acreditó los correspondientes actos posesorios y haber intervertido el título. La accionada, al trabar la litis, alegó que desde el año 1990 ocupa el inmueble de referencia a título de dueña (cfr. fs. 66vta.), carácter que no pudo ser probado, tal como lo sostuvo el sentenciante, con las declaraciones testimoniales

prestadas a fs.254, fs.258 y fs.272. En igual sentido el a quo agregó que la demandada tampoco acreditó el pago de ninguno de los impuestos y tasas que gravan el inmueble, a que alude el art. 24 inc.c) de la ley 14.159 y que constituye una exteriorización del ?animus? del poseedor (conf. CNCiv. Sala ?D?, c.42.010 del 8-4-89)?.- Los diversos testigos que han declarado, y en los que se apoyó el a quo, dan cuenta de que la demandada vive en el inmueble objeto de autos desde la década del 90, pero nada más que eso. No aportan elementos que permitan considerarla prima facie poseedora y, como tal, merecedora de un proceso judicial diferente. No puede la accionada, por ende, alegar la posesión sin tener animus domini sobre el bien. En suma, por lo hasta aquí expuesto se impone concluir en que no hay elementos que permitan siquiera considerar que la posesión invocada por la recurrente es verosímil, por lo que la resistencia de esta última a la pretensión incoada resulta insuficiente y debe ser desestimada. En consecuencia, entiendo que el fallo apelado debe ser confirmado. Por todo ello y si mi voto fuera compartido, propongo al acuerdo que se confirme la sentencia apelada, en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios. Con costas de esta instancia a la demandada, sustancialmente vencida (art. 68 del Cód. Procesal). 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, 31 de marzo de 2016. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: confirmar la sentencia apelada, en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios. Con costas de esta instancia a la demandada, sustancialmente vencida (art. 68 del Cód. Procesal). 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. 015959E