

Accion De Desalojo Heredera Del Titular Del Bien Intrusos Boleto De Compraventa

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Corrientes a los treinta y un días del mes de mayo del año dos mil diez y ocho, encontrándose reunidos en el Salón de Acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala N° 1, los señores Jueces Dras. Analía I. Durand De Cassis y María Beatriz Benítez de Ríos Brisco, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración el Expte. N° 99.359 (J C y C N° 13) ?BALBI FOSSAT NAHIR TAMARA C/ QUIENES RESULTEN OCUPANTES y/o QUIEN SE CREA CON DERECHO S/ DESALOJO?, venido a este Tribunal por el recurso de apelación interpuesto a fs. 183/188 por la actora, contra la Sentencia N° 97 de fecha 14 de junio de 2017 obrante a fs.180/182.- Que, conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, los Dres. Analía I. Durand De Cassis y María Beatriz Benítez de Ríos Brisco, respectivamente (fs. 229). A continuación la Sra. Vocal Dra. Analía I. Durand De Cassis formula la siguiente: RELACION DE LA CAUSA El señor Juez a quo ha relacionado detenidamente en su fallo los antecedentes obrantes en autos. A ellos me remito ?brevitatis causa?. En su pronunciamiento rechaza el interdicto de retener la posesión deducido por la demandada reconviniendo. Rechaza la acción de desalojo deducida por la actora e impone las costas en el orden causado. Apela la actora a fs. 183/188. Corrido el pertinente traslado, la demandada no contesta. Concedido el recurso libremente y con efecto suspensivo (fs. 201) se elevan a esta Excma. Cámara las presentes actuaciones. A fs. 232 la Presidencia llama Autos para Sentencia, integrándose la Sala con sus miembros. Dicha integración se encuentra firme y consentida y la causa en estado de resolución. La señora Vocal Dra. María Beatriz Benítez de Ríos Brisco, presta conformidad a la precedente relación de la causa. A continuación la Excma. Cámara plantea las siguientes: CUESTIONES PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? -A la primera cuestión la Sra. Vocal Dra. Analía I. Durand de Cassis dijo: Si bien se interpuso recurso de nulidad, que ha sido específicamente sostenido; los agravios serán tratados vía recurso de apelación, dado que los cuestionamientos refieren a presuntos errores de juzgamiento o relativos a la errónea aplicación del derecho o valoración de la prueba que no determinan causales de nulidad, y además, porque soy partícipe de la doctrina que interpreta que cuando los agravios pueden tener suficiente tratamiento mediante el recurso de apelación, no corresponde tratar la nulidad (Conf. "Recursos Judiciales", autores varios, Coordinador Osvaldo Gozaíni, CAP. VI, "El Recurso de Nulidad" Mabel de los Santos, Ediar Buenos Aires 1993, págs.119/122). Así voto.- -A la misma cuestión la Sra. Vocal Dra. María Beatriz Benítez de Ríos Brisco, dijo: Que adhiere.- A la segunda cuestión la Sra. Vocal Dra. Analía I. Durand de Cassis dijo: I.- La Sra. Nahir Tamara Balbi Fossat, invocando el carácter de propietaria por ser única y universal heredera declarada, de su padre Héctor Alfredo Balbi, por apoderado, promovió demanda de desalojo contra los que resulten ocupantes o contra quien se crean con derecho, del inmueble ubicado en 270 viviendas del Barrio General Güemes, manzana ?...?, sector ..., individualizado como lote N° ..., inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, folio real N° ..., Adrema ..., a fin de obtener su restitución libre de todo ocupante y enseres. Que se ordena libar mandamiento de constatación a fin de individualizar las personas que ocupan el mismo y el carácter con que lo hacen, el que obra debidamente diligenciado a fs. 51/55. Que en virtud de ello se presenta a fs. 57/59 la Sra. Amanda Josefina Cabrera, primero con patrocinio, luego dió poder (fs. 78), quien alega el carácter de dueña del inmueble por haberlo comprado en el año 1996 al sr. Héctor Alfredo Balbi. Asimismo reconviene y plantea interdicto de retener la posesión en razón de que se encuentra turbada por la acción de desalojo realizada por la actora. A fs. 65 por auto N° 17693 se ordena a correr traslado de la demanda a los Sres. Antonio Osmar Arroa, Amanda Josefina Cabrera, Yanina Amanda Arroa, Sergio Andrés Arroa y Marisa Anabella Arroa. A fs. 68/70 la parte actora contesta la reconvención, solicitando su rechazo. Abierta la causa a pruebas (fs. 104) y rendidas que fueran las mismas, se dicta Sentencia N° 97/2017 en la que la Juez a quo rechaza el interdicto de retener la posesión deducido por la demandada y rechaza la acción de desalojo, e impone las costas en el orden causado. La única apelante de la sentencia es la actora a fs. 183/188. Sus agravios pueden resumirse en que: su parte tiene un título perfecto al haber adquirido la propiedad por herencia de su padre Héctor Alfredo Balbi, que los demandados tanto la que se presento a la causa como los declarados rebeldes son intrusos, que los mismos no demostraron las mejoras que dicen haber hecho, que la Juez a quo no tuvo en cuenta la importancia de la rebeldía ni tampoco valoró las pruebas que obran en la causa como ser el informe de Invico y el pago de los impuestos; que el Juez a quo no tiene pruebas para tener por acreditada la posesión de los demandados y por último se agravia del orden de imposición de costas. II.- Para resolver la recursiva en estudio, deberá tenerse presente que el marco procesal en que se desenvuelve esta causa, un juicio de desalojo en el cual se trata -como tema central- el recupero del uso y goce de un inmueble, no sus títulos. Es

relevante resaltar ello y dejarlo claramente establecido porque es a partir de dicha perspectiva que se resolverá la cuestión. III.- La actora promueve el desalojo de un inmueble, invocando como título de su legitimación, el carácter de heredera declarada del titular del bien, que era de su padre Héctor Alfredo Balbi. Este título es suficiente, pues no estamos ante la discusión de títulos de dominio, sino ante un proceso en el cual se puede, aun sin ser titular registral de un bien, tener derecho al recupero de su uso y goce. Salgado es claro al respecto, cuando analiza los diversos supuestos de legitimación activa que se pueden presentar. (Salgado Ali, Locación, comodato y Desalojo, Rubinzal Culzoni, 1ª Ed. 2016, pág. 525/526). Estos recaudos que hacen al perfeccionamiento del título de propiedad, no deben ser objeto de análisis en este proceso, que solo requiere de un análisis de legitimidad a los fines de acreditar el interés en el recupero de la tenencia del bien. También debe tenerse presente que es un derecho personal y no real. La legitimación tanto activa como pasiva es amplia en este tipo de proceso y, para su análisis, deben observarse los requisitos de que ambos reúnan las calidades de titulares de la relación sustancial en que se funda la pretensión. En el caso, la actora invoca ser heredera del titular dominial; a su vez la demandada invoca el carácter de poseedor a título de dueña para refutar la calidad de intruso que le atribuye la accionante. (Kenny Hector-Astrea-2001 Bs. As. cap III).

IV.- Que con relación al carácter de rebelde de los co-demandados conforme se dispusiera por auto N° 1341 de fs. 95 ello no implica ipso iure la recepción de todas las pretensiones realizadas por el actor ni ello impone al juzgador el deber de emitir una decisión favorable a la petición, sino que sólo en aquellos supuestos en los cuales la misma corresponda. La declaración de rebeldía no altera las reglas de distribución de la carga probatoria, solo que en caso de duda hay una presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quién lo pidió. Que en el caso de autos la sra. Amanda Josefina Cabrera quien se presenta y contesta la demanda es esposa del sr Arrúa, que también habita en el inmueble cuyo desalojo se pretende y lo habita con sus hijos y nietos, por lo que la rebeldía decretada respecto de estos habitantes del grupo familiar, se ve neutralizada por la contestación de la sra. Cabrera. Ello esta corroborado por el mandamiento de constatación obrante a fs.51/55 donde el oficial de justicia fue recibido por el sr. Antonio Osmar Arrúa que dice que habita hace 19 años en carácter de propietario del inmueble y que lo habita junto a su esposa Amanda J. Cabrera, hijos y nieto. Que al respecto se ha dicho que la rebeldía y la falta de contestación guardan sustancial analogía en lo que atañe a la apreciación de los hechos, ya que tanto una como otra constituyen fundamento de una presunción simple o judicial. Incumbe exclusivamente al juez en oportunidad de dictar sentencia, y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surgen, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por el actor (Cám. Apel. Civ. y Com. Trenque Lauquen, 9/10/86, elDial-W8A9F). Por lo que considero que este agravio también debe desestimarse.

V.- Que con respecto a la queja de considerar a la demandada con carácter de dueño, cuando en realidad son intrusos estimo que debe desestimarse. Ello en razón de que conforme al primer testimonio escritura número ..., folio número ochenta de fecha 22 de febrero de 1996, el sr. Héctor Alfredo Balbi le otorga poder especial al sr. Juan de Dios Romero para que en su nombre y representación venda el inmueble que hoy se pretende el desalojo. Que el sr. Juan de Dios Romero formaliza la venta con la sra. Amanda Josefina Cabrera (hoy demandada) por medio de un boleto de compra venta con firma certificada por la Escribana Patricia Subigaray de Brotto. También obra como documental una nota de renuncia del Sr. Balbi dirigida al Invico donde renuncia a todos los derechos que le corresponden como adjudicatario. Asimismo de la documentación adjunta con la contestación de la demanda surge que el representante del sr. Balbi dirige una nota al interventor del Invico poniendo en su conocimiento y solicitando autorización para transferir el inmueble adquirido por la Sra. Amanda J. Cabrera, todo ello con firma certificada por la Escribana Stela Maris Saez. Que si bien de la documentación no surge que sea un título perfecto no se puede decir que son intrusos, no surge con claridad la pretendida calidad de intrusos que se pretende atribuir a los accionados. Cabe precisar que se debe entender que existe pretensión de desalojo, cuando alguien -invocando derechos al uso y goce de un inmueble, recurre al órgano judicial para obtener su restitución frente a quien lo ocupa sin título justo, ya sea porque tiene obligación de restituir o porque se trata de un intruso, sin aspiraciones de posesión. (mi voto Expte. N°54597 Sent. N° 13).- Cabe destacar aquí que intruso es aquel que es calificado como tal, porque ingresó sin derecho y es ese acto originario que lo coloca en tal categoría, situación que no detentan los demandados, quienes habitan el lugar, con título que si bien no son perfectos no le dan el carácter de intrusos, pero de todos modos en este proceso no es el ámbito para discutir la validez del boleto de compra venta; la posesión y la relación con el Invico, que serían los temas a esclarecer en relación con la titularidad del dominio en sí. Al respecto, en opinión de Alsina, el intruso accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce, o bien de dominio ya con la intención de poseer a nombre propio o reconociendo en otro la posesión, es decir que el intruso puede ser un poseedor o un mero tenedor.

VI.- Que de las pruebas aportadas en la causa permiten valorar que la demandada no es intrusa, como se observa de la declaración de parte de la sra. Cabrera (ver contestación a la posición n° 1, 7, 8 y 9 fs. 132 y vta.) declaración testimonial de Mary Raquel Aguirre (pregunta 7) declara que el sr. Balbi iba a vender su casa, además todos los testigos declararon que la familia vivía en dicho domicilio desde el año 1992 (testigo Carlos Maidana), hace mas de 20 años (declaración de Mary

Raquel Aguirre). Además de la documental obrante en la causa como ser los recibos de pago de aguas , D.P.E.C., Invico, si bien ellas solas no resultan decisivas para acreditar la posesión es un indicio más a valorar junto con todas las pruebas aportadas por las partes al expediente. En suma: la actora probó su propiedad, y la demandada si bien no lo hace con título perfecto probó por lo menos tener visos de verosimilitud de posesión, que hacen que esta cuestión deba dirimirse por otras vías. La jurisprudencia tiene decidido que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. De ello se puede inferir - a contrario sensu- que cuando aquella calidad presenta suficientes visos de seriedad, será insuficiente el marco del desalojo para dirimir tal contienda, debiendo ventilársela por otros medios procesales, creados para discutir la posesión. (conf. Salgado, Locacion Comodato y Desalojo. Ed La Rocca. 2003. Pag.352/353).- El proceso de desalojo, dada su naturaleza, no resulta ser el ámbito adecuado para dirimir las cuestiones sobre el derecho a poseer; como tampoco si la posesión es legítima o ilegítima; de buena o de mala fe, por lo que toda discusión sobre el particular resulta extraña a este tipo de proceso. (Kenny H.E. Proceso de Desalojo. Astrea. 2002. Pag. 93) VII.- Finalmente en cuanto a las costas y por los mismos motivos que no se recepta el recurso, también corresponde ratificar la forma de imposición de las costas en el orden causado. VIII.- Por ello, argumentos expuestos, propiciaré el rechazo del recurso de apelación deducido y la confirmación de la sentencia recurrida en todas sus partes, con costas de segunda instancia en el orden causado por no haber mediado objeción. Así voto.- A la misma cuestión la Dra. María Beatriz Benítez de Ríos Brisco dijo: Que adhiere.- Con lo que se dio por finalizado el presente Acuerdo, pasado y firmado, todo por ante mí Secretaria autorizante, de lo que doy Fe.- CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL PROTOCOLO DE SENTENCIAS DE ESTA SALA I. CONSTE. Dra. MARIA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 SENTENCIA N° 18 Corrientes, 31 de mayo de 2018.- Por los fundamentos que se instruye: SE RESUELVE: 1°) Rechazar los recursos de apelación y nulidad interpuestos a fs.183/188vta.; en su mérito, confirmar la Sentencia N° 97 de fs. 180/182vta. 2°) Imponer las costas el orden causado. 3°) Insértese, regístrese y notifíquese.- Dra. Beatriz Benítez de Ríos Brisco Juez de Cámara Dra. ANALIA I. DURAND DE CASSIS Juez de Cámara Dra. MARIA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 030442E