

Accion De Desalojo Invocacion De Posesion

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Corrientes, a los veintidos días del mes de mayo de dos mil dieciocho, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° QXP - 4383/15, caratulado: ?VEGA NEMESIO C/ DELFINA RAMONA MAIDANA, ANGEL BALTAZAR SEGOVIA Y OTROS S/ DESALOJO?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 292/298 vta. la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya hizo lugar al recurso de apelación deducido por el actor y, en su mérito, revocó la sentencia de primera instancia, decretando el desalojo de la Sra. Ramona D. Maidana y de todo su grupo familiar en el plazo de 90 días de notificados. II.- Los fundamentos que expuso la Alzada para explicitar esta su decisión son los siguientes: a) Que por su naturaleza sumaria el juicio de desalojo no posibilita la discusión del mejor derecho a poseer ni la posesión misma y, en consecuencia, no procede contra quien se dice poseedor, cualquiera sea el vicio de la posesión, quedando ello relegado para un posterior juicio de conocimiento amplio. b) Que no basta la sola afirmación de poseer para enervar la acción de desalojo, si no que es necesario que el demandado acredite "prima facie" la calidad que invoca. c) Que al haberse extinguido el concubinato de las partes con anterioridad a la presentación de la demanda, ello no autoriza al ex a permanecer habitando el hogar, en tanto la sola mención del animus domini no le atribuye la calidad de poseedora si no acompaña pruebas que lo demuestren. d) Que la normativa aplicable es el anterior Código Civil que repudiaba el concubinato y por ello no le reconocía legitimidad ni le atribuía efectos. Cita jurisprudencia del Superior Tribunal por la que se impidió a uno de los concubinos a invocar ánimo de dueño frente al otro que detentaba la titularidad registral del bien. e) Que la demandada no ha probado en qué momento dejó de gozar del inmueble como conviviente, luego como ex y comenzó a hacerlo con ánimo de dueña. Si la causa por la que ingresó al inmueble ha sido la relación concubinaria que la unía con el actor debió demostrar en qué fecha intervirtió el título, ya que resulta contrario al sentido común que lo hubiera hecho desde su inicio. f) Que el inmueble tiene un único propietario que es el actor quien cuenta con escritura pública debidamente inscripta y, si bien no cabe calificar de intrusa a la demandada, dadas las evidencias resulta ser una mera tenedora precaria con obligación de restituir el bien. g) Que es sabido que la convivencia prolongada no basta para consagrar la propiedad de los bienes, sin embargo la pretensión de desahucio podría llegar a repelerse si se logra probar la existencia de una sociedad de hecho y que el inmueble que se pretende desalojar pertenece a la misma. A estos fines se requiere la prueba de aportes efectuados por cada uno, la participación en las pérdidas y ganancias y la realización de mejoras en la vivienda solventada con ingresos propios probados y falta de ingresos significativos de la conviviente, todo lo cual reposa en presunciones dado que lo normal es que no se prevea la necesidad de preconstituir prueba en miras a una eventual ruptura de la relación. h) Que de los dichos de la demandada recabados en distintas oportunidades surge que reconoce detentar el inmueble por "autorización" del propietario, lo que deriva en su carácter de tenedora precaria obligada a restituir. III.- Disconforme con dicho pronunciamiento la parte demandada interpuso recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 310/315). Considera que la Cámara ha interpretado erróneamente la cuestión, ya que no se pretende derivar de la vida en concubinato de tiempo anterior la condición de poseedora con animus domini, sino que aquella circunstancia marcaría el punto de inicio del modo en que se ha comportado respecto del bien, habiendo aportado más pruebas al respecto que no han sido valoradas, como las testimoniales de Montiel, Luvoni, Leguizamón y Martínez y los comprobantes de pago de servicios que datan de 1997. IV.- La vía recursiva ha sido deducida en plazo, con satisfacción de la carga técnica de expresión de agravios y económica del depósito (f. 321). Asimismo impugna una sentencia equiparable por sus efectos a definitiva en tanto, al condenar al desalojo, irroga un perjuicio de muy gravosa reparación ulterior. Paso a abocarme al análisis de su mérito o demérito. V.- Sabido es que en nuestro ordenamiento el desalojo es un proceso sumario (CPCC; art. 679), en el sentido de plenario abreviado. Por ello, no puede soslayarse que en nuestro régimen, girando la oposición de la parte demandada sobre la posesión que del inmueble se atribuye, el éxito de la defensa depende que el interesado logre generar en el juez certeza judicial sobre la existencia de la supuesta relación posesoria, no bastando obviamente una acreditación menguada propia de los procedimientos cautelares. VI.- Y, que en la apreciación de la prueba son, en principio, soberanos los jueces de las instancias ordinarias. Goza la justicia de grado de facultad soberana en el examen y valoración de la

prueba como regla, porque ella es tarea privativa de los jueces ordinarios de la causa, ajena a la casación, excepto que se demuestre violación de la tarifa legal en pruebas tasadas o absurdo en la apreciación de pruebas o elementos de juicio del sistema de la sana crítica (CPCC; art. 278).

VII.- Pues bien, la Cámara para concluir que la demandada no es poseedora por faltarle acreditar prima facie su "animus domini" le ha dado especial relevancia a manifestaciones que la misma ha volcado en distintas actuaciones judiciales que se han generado. A saber, el primer votante reprodujo lo que la Sra. Maidana ha dicho en los expedientes penales generados a partir de sendas denuncias de usurpación del Sr. Vega en su contra, una en el año 2002 y otra en el 2013, como en la diligencia preliminar cumplida antes de la promoción del desalojo como ser: que vive en el terreno de propiedad de Nemesio Vega y que cuenta con autorización verbal del propietario; que existe un acuerdo de palabra con su ex concubino por el cual vive atrás de la casa; que al regresar de Buenos Aires la casa estaba cerrada llamó a un cerrajero y abrió la puerta, aproximadamente a los dos años regresó Vega y le permitió que se quede a vivir en el fondo, todo de palabra no tiene nada firmado. A su turno, la Vocal votante en segundo término destacó también otras declaraciones efectuadas ante la policía, el Juez de Instrucción o el Oficial de Justicia y como tales las calificó de verdaderas confesiones extrajudiciales en cuanto modificarían el relato volcado luego en el escrito de responde. Así, se trae a colación lo dicho en las actuaciones penales que transcribo seguidamente "que Vega le dijo que se quedara a vivir en esa casa porque esa casa iba a ser para ella, que si quería arreglar que lo haga, que eso fue todo de palabra"; "que está viviendo actualmente desde hace 3 años a la fecha, que el terreno es propiedad de Nemesio Vega y que la moradora cuenta con la autorización verbal del propietario, ya que la misma estuvo conviviendo con el 18 años y con el cual tuvo 4 hijos"; "estoy viviendo en la parte de atrás de la vivienda porque habíamos hecho un acuerdo de palabra de que él se quedaba con la parte de adelante y yo la de atrás".

VIII.- Más, las transcripciones precedentes estimo que no revelan el trasfondo o el contexto de la causa en la que se da el conflicto y que para tener una idea más acabada corresponde atenernos a aquellas declaraciones o expresiones en que ambas partes coinciden o que se corroboran con las pruebas que se aportaron y que nos permiten reconstruir la historia. Veamos: Vivieron juntos 15 años desde aproximadamente el año 1983 según expresó el actor en la denuncia penal que efectuó el 26/12/2002, al declarar que hacía 4 años que estaban separados (f. 3 del expte. penal 6005). La compra del inmueble fue en 1986 (escritura pública adjuntada como prueba documental) mientras vivían juntos en Bs. As. y lo utilizaban cuando visitaban Esquina. Ella venía con él a la casa y tenía también las llaves, vivieron un tiempo en Esquina y luego se volvieron a ir a Bs As (expte. penal 6005 f. 23). En 1990 se instalaron en Esquina (dice en su contestación de demanda), los hijos fueron al colegio (Gabriel Alejandro Vega cursó de 1° a 3° grado en Esquina desde 1991) y nació la última hija (Angélica Soledad Vega, conforme documental agregada a fs. 84/88). Al declarar como imputada (f. 39) ella expresó que en la parte de atrás del inmueble pusieron mucha plata, todo a medias con el, que por la parte de adelante no pide nada porque eso lo hizo el solo. Al prestar declaración de parte en sede civil (fs. 161/162) ella afirmó "yo vine y elegí el lugar y después el vino a comprar el terreno, puso a su nombre por supuesto" (respuesta a la décima pregunta) y "la edificamos los dos juntos porque era el terreno nomás, no había propiedad, era todo baldío" (respuesta a la décima quinta pregunta). De entre los testigos aportados por el actor tenemos que el Sr. Juan José Martínez manifestó que en ese terreno no había nada y que "parece que ella también aportó plata" (respuesta a la décima sexta repregunta). En el cuaderno de la demandada obra declaración de Lidia Montiel (fs. 229/230 vta.) que afirmó "ellos vinieron e hicieron su casita" (respuesta a la séptima repregunta), "ella siempre trabajó cuidaba señoras mayores, hacía limpieza en casas" (respuesta a la novena repregunta), "la primera casita fue que construyó con su ex marido". Al preguntársele que parte de la propiedad ocupa la Sra. Maidana actualmente respondió "...donde era la casita antigua". Declaró también el Sr. Omar Luvoni (fs. 232/233) quien expresó "...no he visto documento pero los vi a los dos que estaban haciendo la casa ahí no sé quién será el dueño" (respuesta a la séptima pregunta). Al preguntársele de qué manera contribuyó la Sra. Maidana a la construcción de la casa respondió "me acuerdo que andaba acarreando baldes de material, ayudando en la construcción ahí, incluso también hacía empanadas, bizcochuelos nos ofrecía a nosotros, en ese tiempo era para la construcción de la casa, nosotros le sabíamos comprar como vecinos". Luego se volvieron a ir a vivir a Bs. As. o, en todo caso, fue el actor con los hijos y ella iba y venía y él lo mismo (lo refiere el actor en el expediente penal y ella a f. 100 y corroboran los testigos). Ella volvió a Esquina sola aproximadamente en el 2001, sus hijos quedaron en Buenos Aires, instalándose en la casa en cuestión (según expresó el actor en su denuncia penal 6005 y ella lo confirmó en el acta de inspección ocular invocando una autorización verbal del propietario). Esta autorización verbal a la que alude la demandada, una de las vecinas (Sra. Leguizamón) la reproducía afirmando que "ella me había contado que quedaron de común acuerdo que cuando él venía a Esquina ocupaba la parte de adelante y ella la parte de atrás" (respuesta a la décima primera repregunta). En el 2002 la denunció penalmente por haber ingresado al inmueble junto con otro ciudadano y luego la volvió a denunciar en el 2013.

IX.- En conclusión, desde la compra del inmueble que fue inscripta a nombre del actor, mientras estaba conviviendo con la demandada en el año 1986 hasta que se promovió el desalojo que nos ocupa han transcurrido 29 años, durante los cuales las partes convivieron, construyeron juntos la casa, tuvieron hijos, se separaron y formaron nuevas parejas. En ese devenir y atendiendo al tiempo transcurrido entre una denuncia de usurpación

y otra (11 años), siendo que la demandada no se movió del lugar, lo más razonable es suponer que hubieran intentando un acuerdo de palabra como ella invoca, convencida siempre de que "algo de derecho tiene" al haber aportado también y el lo corrobora al decir (f.23 vta. del expte. penal) que ella le pidió una "recompensa" por la casa, que le entregue dinero y ella le entregaría la casa. X.- Aquí no está en discusión qué Código corresponde aplicar si el nuevo o el viejo. Lo cierto es que la normativa actualmente vigente ha intentado dar solución a situaciones que se presentaban injustas a la luz del derecho y de esta forma intenta brindar herramientas que pongan en un pie de igualdad a ambas partes, sin que nadie, escudándose en las normas, abuse de quien por ignorancia no pudo prevenirse. En el precedente de este Alto Tribunal que cita la Cámara (Sentencia N° 85 del 09/09/2014 dictada en el expte. 8978/10 caratulado: "Salut Marta Graciela c/ Heriberto Ubaldo Vago y/o q.r.o. s/ desalojo") estamos ante un caso diferente que ha merecido otra solución diametralmente opuesta, pero también en el afán de hacer justicia en el caso concreto. Allí la actora había vivido con el demandado en concubinato durante 20 años, durante los cuales este último instaló una imprenta en un inmueble de propiedad de la primera y que funcionaba como fuente de ingresos familiar. Al terminar dicha relación ella debió solicitar alimentos para sus hijos sin resultado, razón por la cual le requirió la devolución del inmueble y ante su negativa se vio obligada a promover un proceso de desalojo para defensa de sus derechos y la necesidad de alimentar a sus hijos y alimentarse. El accionado resistió la pretensión, admitiendo que el inmueble en cuestión se encontraba a nombre de la accionante, pero que en él funcionaba la imprenta en la que trabajó, invocando ser poseedor veinteañal y haber intervertido el título a su favor. Esto es, en este caso se le ha dicho a quién invocaba detentar ánimo de dueño exclusivo, que su posesión no era más que la demostración de una vida en común, de la cual no cabía excluir a su par. XI.- En el caso bajo análisis no se pretende derivar derechos por la calidad de concubina que ha detentado alguna vez la demandada, sino más bien surge del contexto de la causa (en la que ambas partes incurren en contradicciones) que se pretende justificar su convicción de ser dueña de parte de la casa, al haber participado de su compra y construcción y haber transcurrido en ella parte de la vida en familia, lo que la lleva a instalarse en una parte del inmueble, sin pretender excluir a quien fue su par y con quien ha intentado llegar a un acuerdo. XII.- Esta es justamente la clase de conflictos en los que sería prudente y altamente positivo que se convoquen audiencias que procuren su autocomposición para que, internalizadas cada una de las partes de sus derechos, intenten con ayuda del magistrado alcanzar una solución que preserve los intereses de ambos en la medida de lo posible. XIII.- Así las cosas, entiendo que la Cámara se apartó de las comprobaciones de la causa, al reducir la cuestión al hecho de que se habría invocado una autorización verbal para ocupar, desconociendo que existía un trasfondo familiar que surge claramente de las actuaciones obrantes en autos y que claramente habilitaba a la demandada a invocar el ejercicio de una posesión al respecto. Es decir, la Cámara no pudo válidamente sustentarse en la mera calificación que la parte brindó a los hechos, ya que las derivaciones jurídicas de los hechos acreditados no son del resorte de las partes, sino exclusivas de la tarea del juez. Es que corresponde al Juez, mediante el examen de los hechos cuestionados y de las relaciones existentes entre los litigantes, darles su auténtico sentido, desentrañando la verdadera figura jurídica que prevalece en una situación dada. XIV.- De ahí que aprecio error in iudicando en la sentencia recurrida en tanto su decisión, en efecto, no comporta derivación del ordenamiento jurídico aplicable a los hechos de esta causa. Por lo que si este voto resultare compartido por la mayoría de mis pares corresponderá hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 310/315 para, en mérito de ello, dejar sin efecto la sentencia de Cámara en cuanto estimó la demanda de desalojo y confirmar la de primer grado que la rechazó. Costas en las instancias de Alzada y extraordinaria a la actora vencida y devolución del depósito económico a la demandada (f. 321). Regular los honorarios del abogado de la recurrente, doctor Ramón Ariel Medina y de la letrada de la recurrida, doctora Ivana Yanina Maydana en el ...% de lo que oportunamente se les fije en primera instancia como vencedor y vencido respectivamente (art.14; ley 5822). Ambos en calidad de monotributistas. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 64 1°) Hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 310/315 para, en mérito de ello, dejar sin efecto la sentencia de Cámara en cuanto estimó la demanda de desalojo y confirmar la de primer grado que la rechazó. Costas en las instancias de Alzada y extraordinaria a la actora vencida y devolución del depósito económico a la demandada (f. 321). 2°) Regular los honorarios del abogado de la recurrente, doctor Ramón Ariel Medina y de la letrada de la recurrida, doctora Ivana Yanina Maydana en el ...% de lo que oportunamente se les fije en primera instancia como vencedor y vencido respectivamente (art.14; ley

5822). Ambos en calidad de monotributistas. 3º) Insértese y notifíquese. Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN
Presidente Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de
Justicia Corrientes Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr.
EDUARDO GILBERTO PANSERI Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. ALEJANDRO ALBERTO
CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO Secretaria
Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes 030447E