

Accion De Desalojo Pretension Derivada De La Sociedad De Hecho

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo. Pretensión derivada de la sociedad de hecho

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo, por considerar que la accionada carece de título para permanecer en el inmueble, y que las pretensiones reales derivadas de la posesión deben encauzarse por medio de un juicio de conocimiento pleno.

En la ciudad de Dolores, a los cinco días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.056, caratulada: "BERTAZZONI, ELSA ZULEMA C/ INTRUSOS Y/O OCUPANTES Y/O POSEEDOR S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden Dras. María R. Dabadie y Silvana Regina Canale.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: I. El Sr. Juez de la primera instancia decide en lo sustancial, hacer lugar a la acción de desalojo impetrada, con costas a la demandada vencida (fs. 120/123 y vta.). Contra lo así resuelto se alza la legitimada pasiva; expresados sus agravios a fs. 148/149 y replicados éstos a fs. 153/156, y encontrándose firme el llamado de fs. 157 (art. 263, CPCC), corresponde a este Tribunal abocarse a su tratamiento. Las quejas de la demandada radican, en esencia, en el progreso del desalojo; sostiene la recurrente que el a quo no analizó en debida forma las defensas esgrimidas, resaltando que ocupaba el inmueble, en principio, en carácter de cónyuge de Rogelio Basiglio, quien tenía el usufructo de la vivienda cuyo desalojo se persigue y luego, ante el fallecimiento de éste en su carácter de heredera y cónyuge superviviente. Que en su razón la acción de desalojo resulta improcedente por cuanto debió intentarse la reivindicación del bien. Agrega, que al momento de realizarse la escritura pública por la cual se otorgaba dicho usufructo, no se tuvo en consideración que ella ya habitaba el inmueble siendo este el asiento del hogar conyugal. Resalta que tampoco se ha valorado -conforme la prueba que acompañara oportunamente y reitera al momento de exponer sus quejas- padece de una discapacidad física al igual que su hijo que también habita en el lugar. Finalmente se agravia de la imposición de costas, resaltando que su parte en ningún momento ha procurado obtener rédito del pleito y resultó totalmente ajena al origen del mismo. Sostiene que surge de la causa que nunca fue puesta en conocimiento de la compra venta efectuada por su esposo, como así tampoco se le corrió debidamente el traslado de la demanda. Solicita en definitiva que las costas le sean impuestas a la actora, o en su defecto en el orden causado -fs. 148/149-. En el responde a tales quejas, la accionante en principio solicita que se declare la deserción del recurso interpuesto por no constituir el escrito fundante una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideran equivocadas, en los términos del art. 260 del CPCC. Subsidiariamente las contesta una a una solicitando su desestimación y la confirmación de lo decidido, con expresa imposición de costas a la recurrente -fs. 153/156-. II. Esta Alzada.

i. Suficiencia. Que previo a entrar en el análisis de los agravios del recurrente, corresponde tratar la denuncia de insuficiencia del recurso articulada por la parte actora (SCBA, Ac. C. 85.339, "Menéndez?", sent. 19-9-2007); toda vez que, de prosperar, cierra la suerte del embate recursivo ensayado (SCBA, Ac. C. 92.588, "López?", sent. 31-10-2007). En tal camino, los agravios para ser tales deben contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, por lo que el escrito donde éstos se expresan debe indicar, punto por punto, los errores, omisiones o deficiencias de la sentencia apelada, sin que las impugnaciones en general, la remisión o escritos anteriores o el mero desacuerdo con lo resuelto puedan considerarse agravios en los términos previstos del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Si el recurrente quiere ver coronado con el éxito su intento revisor, no puede omitir satisfacer las cargas del art. 260 del Código Procesal. El Tribunal no está obligado a suplir las razones por las que se impugna el fallo, ni llegar a ello por vía de inferencia o interpretación, sino que es el impugnante quien debe aportar la demostración concreta y objetiva de que lo decidido es injusto o contrario a derecho como único medio de hacer posible el contralor jurisdiccional atribuible a la segunda instancia. Si así no lo hace, no cabe sino declarar desierto el recurso de apelación (arts. 246, 260 y 261, Código Procesal). La competencia revisora del Tribunal se encuentra circunscripta al tratamiento de aquellos ataques concretos y razonados vertidos, demostrativos -en sustento de las constancias del proceso- de la sinrazón del Juzgador, es decir, en función de los agravios técnicos, idónea y suficientemente expuestos (arts. 260, 261, 266, 272 del CPCC), de donde es lógico concluir que todas aquellas consideraciones del Magistrado sentenciante que hayan servido de fundamento a su decisión que no hayan sido atacadas debidamente, devienen firmes e irrevisables para el Tribunal de Alzada, más allá del mayor o menor grado de acierto o error con que este se hubiere conducido (SCBA, Acs. 43.416, 43.697, entre otros). Sin embargo, en la materia prevalece un criterio amplio o flexible, en salvaguarda de principios de mayor jerarquía (art. 18 Const. Nac.,

arts. 11 y 15 Const. Prov.). Y es así que, sin perjuicio que se advierta debilidad de los fundamentos articulados en la expresión de agravios en relación a la cuestión central debatida, es necesario su tratamiento si se vislumbra en ella el mínimo agravio. Pues los principios y límites establecidos por el art. 260 del CPCC deben ser aplicados en su justa medida, con cuidado de no caer en un rigorismo excesivo, con un apego irrestricto a las formas, no querido por el ordenamiento legal (conf. Fallos: 326:1382, 2414; 327:3166; entre otros). Si bien se aprecia del escrito fundante meras discrepancias con lo decidido, introduciéndose además cuestiones en una etapa inoportuna, he de adoptar el temperamento señalado atento que la expresión de agravios de la parte actora es muestra de una mínima actividad de la recurrente exponiendo las razones por las que entiende que debe modificarse la decisión cuestionada. La pieza procesal ha superado el examen de suficiencia toda vez que hube de hacerlo con un criterio amplio de apreciación. Conforme a lo expuesto, corresponde desestimar la pretensión de la accionante en tal sentido (arg. arts. 260, 261, CPCC).

ii. Agravios. Contestación. La actora reclama el desalojo por intrusión contra cualquier intruso y/u tenedor y/o poseedor que detente el inmueble sito en calle 4 n° 1369 de Santa Teresita, Partido de La Costa, Provincia de Buenos Aires. Sostiene su pretensión alegando haber adquirido el inmueble señalado en fecha 10 de julio de 1992 a través de una venta con reserva de usufructo a favor del Sr. Rogelio Silvestre Basiglio. Fallecido éste - el día 24 de noviembre de 2003-, sostiene tener la plena disposición del inmueble, el que se encuentra habitado por la demandada -viuda de aquél-, la que se resiste a su entrega, desconociendo las causales por las cuales ha ingresado y permanece en dicho bien, debido a que no le ha sido dado en comodato, ni alquilado, ni prestado -fs. 36, 1er. párr.). El sentenciante de grado en el decisorio de marras señala que la condición de titular de dominio de la accionante sobre tal inmueble se encuentra acreditada con la copia certificada del título de propiedad obrante a fs. 3/8 y con la copia de asiento registra de fs. 9/11. Que igualmente se encuentra acreditado el fallecimiento del usufructuario -conf. certificado de defunción de fs. 12-, con lo que se prueba el fin del usufructo vitalicio, y la consolidación del dominio pleno en cabeza de la Sra. Bertazzoni. Que en su razón, la actora ha acreditado el derecho alegado, no habiendo la Sra. Carabajal demostrado derecho alguno a permanecer en el uso del inmueble. A mayor abundamiento agrega que no basta con alegar el carácter de propietaria del inmueble, o de poseedor a título de dueño, sino que tal afirmación debe resultar, en principio, verosímil de acuerdo con las constancias de la causa; y en ese sentido la demandada no ha arrimado un solo elemento de convicción al proceso. En definitiva arriba a la conclusión señalada expresando que si bien la demandada no es estrictamente una intrusa en el inmueble, su condición de tenedora precaria, por haberse extinguido el derecho en base al cual ocupaba la casa habitación al fallecer el beneficiario del usufructo vitalicio, la equipara a un intruso, y hace procedente la demanda promovida por la Sra. Bertazzoni. Cabe recordar -como lo he sostenido con anterioridad [v. causa n° 85.556, Sent. del 6-12-2007]- que el juicio de desalojo es un procedimiento especial, que tiende a la celeridad de la acción para que la persona que se crea con un título suficiente, obtenga el inmueble de aquel que se encuentra obligado a restituirlo por lo que es ajeno a cualquier otra pretensión que se intente debatir. Partiendo de la premisa que el desalojo es una acción de naturaleza personal que tiene por objeto recuperar la tenencia del bien inmueble cuando existe una obligación de restituir, resulta impropio incluir en la disputa cuestiones que exceden a tan acotado marco procesal. Por ello es principio recibido que su objeto queda limitado a verificar si existe o no entre las partes, la referida obligación. Y con ello se agota el litigio, no resultando viable acumular otras pretensiones que desvirtúen el objeto especial o particular de esta clase de proceso planteando cuestiones propias de otra vía procesal que no coincide con la estructura y trámite del proceso sumario (arts. 319, 676, CPCC). Quedan excluidas de tal manera del ámbito del juicio de desalojo aquellas cuestiones que exceden el conflicto vinculado a la tenencia o uso de la cosa, como ser las pretensiones reales derivadas de la posesión o propiedad del inmueble, o como en el caso la existencia de una sociedad de hecho, debiendo recurrirse en estos casos al juicio de conocimiento pleno pertinente. En el caso de los procesos de desalojo, está legitimado quien acredite el carácter de propietario invocado en la demanda a tal fin, conforme al art. 676 del CPCC como así también el locador, el usufructuario, el poseedor, el comodante, el administrador, etc. (conf. Fenochietto, Bernal Castro, Pigni -Código Procesal Comentado, pág. 633-; Jofré, P.S., Código Procesal Anotado). Si bien para la promoción de la acción de desalojo no hace falta ser titular del inmueble sin que importe que sea o no propietario o poseedor a título de dueño (SCBA A y S 1960-III-344; 1692-III-44; 1964-II-484), y quien reclame para estar legitimado debe acreditar un derecho personal a exigir la entrega de la cosa y que el demandado está obligado a su restitución (art. 375 del CPCC). Asimismo, no resulta ocioso recordar que no se debate sobre el derecho respecto de la cosa, sino con relación a la existencia de un vínculo entre actor y demandado que obligue al segundo a devolver la cosa al primero y procede exclusivamente contra quien tenga obligación de restituir o contra el intruso (art. 676 CPCC). Dado que la pretensión del desalojo fue articulada por considerar que la accionada revestía la condición de intrusa, pues no detentaba título que le autorizara el uso y goce del inmueble era menester para las partes probar tal circunstancia. Así la actora debía probar la inexistencia de título alguno y la accionada demostrar que se encontraba habilitada para usar del bien. En la especie, tal como sostiene la iudex, la accionante acreditó su carácter de propietaria del inmueble en cuestión -v. escritura de compraventa con reserva de usufructo de fs. 3/6-, y

conforme el informe de dominio de fs. 10/11, la Sra. Bertazzoni reviste la calidad de titular dominial (arg. arts. 10, 1941, 1942, 1943, 1944, CCyCN), desde el año 1992, si bien el vendedor se reservó el usufructo vitalicio del mismo -arts. 1946, 2129, 2130, 2134, cód. cit.-. En tal sendero y respecto a ésta última cuestión -usufructo-, cabe señalar que fallecido el usufructuario, se extingue el usufructo -art. 2152 del CCyCN-. Sabido es que la esencia del usufructo es el uso y goce de la cosa que pertenece a otro, y al resultar un derecho temporal, se extingue con la muerte del beneficiario cuando se ha otorgado con carácter vitalicio, tal como acontece en la especie. La consolidación en la persona del nudo propietario -en el caso, la accionante- como consecuencia de la muerte del usufructuario tiene por efecto directo e inmediato hacerlo entrar en el derecho de goce, del cual había sido temporalmente privado. En tal sendero se sostiene que «La extinción del usufructo por muerte del usufructuario y la consolidación o reasunción del dominio de la cosa en la persona del nudo propietario se operan ipso iure y tienen por efecto, directo o inmediato, hacer entrar a este último en el derecho de goce de aquella. El dominio recupera así su plenitud y en cabeza del nudo propietario nace, en consecuencia, el derecho a obtener la restitución» (conf. Lorenzetti, R.L., Código Civil y Comercial de la Nación, Rubinzal-Culzoni, 2015, t. IX, pág. 774). Fuera de duda queda entonces la legitimación de la accionante para entablar la demanda de autos -cuestión que no fuera controvertida en momento alguno-. Ahora bien, en lo que respecta a la legitimación pasiva de la aquí recurrente, atento el propio reconocimiento por ella efectuado, sostiene ocupar el inmueble en razón de resultar cónyuge supérstite del usufructuario vendedor, como su heredera -si bien tal defensa no fue introducida en la contestación de su demanda (fs. 56/58)-. Que no obstante tal omisión, y como bien lo señala el a quo, no existe prueba alguna en qué carácter ocupa el inmueble en cuestión (art. 375, CPCC). En auxilio de la posición actora viene el contenido de la escritura traslativa de dominio de fs. 3/6 de la que surge sin duda alguna que el bien era propio del vendedor y que no era el asiento del hogar conyugal como lo argumenta la recurrente -v, fs. 4 vta., inc. b)-. En razón de ello, y más allá de los argumentos expuestos en su queja, ya sea resaltando su carácter de cónyuge supérstite o heredera declarada del usufructuario, o que el bien resultara asiento del hogar conyugal, carece de título para quedarse en el inmueble por lo cual resulta procedente la acción articulada (art. 676 CPCC), ya que está comprendida en la categoría de "cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir o entregar resulta exigible". En razón de ello, no logrando las quejas conmover los argumentos dados por el sentenciante de grado, corresponde rechazar las mismas y confirmar lo decidido. Por último he de señalar, en referencia a la posesión que alega la demandada, que ninguna prueba ha aportado a fin de acreditar tal extremo, y para que esa alegación tenga éxito un mínimo de prueba debe existir en la causa (art. 375, CPCC). Así se ha resuelto que: "...No basta con mentar o invocar el título de poseedor por el demandado en proceso de desalojo para enervar la pretensión que lo anima, desde que es menester que se acredite prima facie tal aserto..." (SCBA, AC. 83.235 S 2-7-2003).

En cuanto a la queja referente a la imposición de costas, no puede ser de recibo, en tanto en nuestro sistema adjetivo, el vencido, sea el actor o el demandado, ha de soportar todos los gastos, incluidos los de la contraria y los propios (art. 68 párr. 1º, CPCC). No tengo dudas que la calidad de vencido inviste a la quejosa por lo que en modo alguno puede pretender se la exima de la imposición en costas. III. Vulnerables. He de agregar, en cuanto a la denunciada incapacidad de la demandada y de su hijo, que también habitaría el inmueble de autos, extremos que se intentan acreditar con la documental que en fotocopia simple y de modo extemporáneo fue agregada a la causa al tiempo de expresar agravios, que no es posible su valoración en este voto. Ello en razón de su carencia de valor y oportuno acercamiento al proceso, debiendo haber sido devuelta al presentante en su momento. Más lo cierto es que esta juzgadora no puede dejar de advertir que si al momento de producirse el lanzamiento de los ocupantes del inmueble y previa constatación del estado de vulnerabilidad de la demandada y/o de otros ocupantes, deberá darse intervención al Departamento de Acción Social del Partido de La Costa por medio de la Unidad de Gestión Santa Teresita (Convención Internacional de Protección a las Personas con Discapacidad, ley 26.378). IV. Costas. Las costas de esta instancia deben imponerse a la recurrente en su condición de vencida (art. 68, CPCC). **VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO:** Por los argumentos dados dejo propuesto al Acuerdo alcanzado confirmar la sentencia recurrida de fs. 120/123 vta.. Imponer las costas de esta instancia a la recurrente en su condición de vencida. Téngase presente lo dicho en el Considerando III para el momento de concretarse el lanzamiento (arts. 775 inc. 22 CN; 168, 171 Const. Prov.; arg. arts. 10, 1941, 1942, 1943, 1944, 1946, 2129, 2130, 2134, CCyCN; 68, 242, 254, 260, 261, 263, 330, 354, 375, 384, 676 y conchs. del CPCC; ley 26.378). **ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA** Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal confirma la sentencia recurrida de fs. 120/123 vta.. Impone las costas de esta instancia a la recurrente en su condición de vencida. Téngase presente lo dicho en el Considerando III para el momento de concretarse el lanzamiento (arts. 75 inc. 22 CN; 168, 171 Const. Prov.; arg. arts. 10, 1941, 1942, 1943, 1944, 1946, 2129, 2130, 2134, CCyCN; 68, 242, 254, 260, 261,

263, 330, 354, 375, 384, 676 y concs. del CPCC; ley 26.378). Los honorarios de esta instancia serán regulados cuando lo hayan sido los de la primera (art. 31 LHP.). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.
023332E