

## Desalojo Bien Inmueble Legitimacion Activa Inscripcion Dominial Condominio

### JURISPRUDENCIA

Desalojo. Bien inmueble. Legitimación activa. Inscripción dominial.

Condominio La parte actora posee legitimación activa para iniciar un proceso de desalojo por cuanto, mediante el Informe de Dominio expedido por el Registro General y la fotocopia debidamente certificada de la Escritura de Donación Gratuita e Irrevocable a su favor, ha acreditado debidamente que es la titular dominial de parte indivisa del inmueble que se pretende desalojar.

ACUERDO N° 8 En la ciudad de Rosario, el día 19 de febrero del año dos mil dieciocho, reuniéronse en Acuerdo los Jueces de la Cámara de Apelación de Circuito doctores Eduardo Jorge Pagnacco, Ricardo Juan Pedro Netri y René Juan Galfré, para dictar sentencia en los caratulados ?VERÓN NORMA BEATRÍZ C/ TOSCANO OMAR ADOLFO S/ DESALOJO? Expte. N° CUIJ: 21-12280149-4 (Expte. N° 622/15, CUIJ: 21-12280149-4 del Juzgado de Primera Instancia de Circuito 2a. Nominación de Rosario).- Se resolvió someter a sorteo el estudio de la causa, resultando el siguiente orden: doctores René Juan Galfré, Eduardo Jorge Pagnacco y Ricardo Netri. Hecho el estudio de la causa, se resuelve plantear las siguientes cuestiones: 1° ES NULA LA SENTENCIA RECURRIDA ? 2° EN SU CASO, ES JUSTA ? 3° QUE PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR ? A la primera cuestión, el doctor Galfré dijo: Mediante la Sentencia N° 896/17 (fs. 97/100), a cuya relación de la causa me remito por razones de brevedad, se resolvió hacer lugar a la demanda instaurada, condenando, en consecuencia, a Omar Adolfo Toscano y/o terceros ocupantes a desalojar el inmueble sito en la calle Pasaje Cilveti N° ? entre las calles Canning y Santa María de Oro de la ciudad de Rosario, dejándolo libre de todo ocupante y/o ocupación dentro del plazo perentorio de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública para el caso de incumplimiento; imponiendo las costas del proceso a la accionada (art. 251 C.P.C.C.).- Contra dicho pronunciamiento se alza la parte demandada interponiendo recursos de apelación y conjunta nulidad (f. 106); los que fueron concedidos por el Juez A-quo a f. 107; y llegados los autos a esta instancia la recurrente expresa agravios a f. 126; los que fueron contestados por la actora a fs. 128/129.- Encontrándose consentida la providencia que llamó los autos para dictar sentencia (fs. 131, 132, 133 y 134), quedan los presentes en estado de resolver.- El recurso de nulidad deducido no ha sido sustentado en esta instancia, y tampoco resulta de lo actuado que se hayan violado u omitido las formalidades prescriptas con carácter sustancial por la ley de rito, cuyo quebrantamiento podría autorizar la declaración oficiosa de nulidad.- Por ello, voto por la negativa.- A la misma cuestión, los doctores Pagnacco y Netri dijeron: De acuerdo con lo expuesto por el Vocal preopinante, votamos en igual sentido. A la segunda cuestión, el doctor Galfré dijo: La recurrente se queja, expresando, que la sentencia recurrida la agravia cuando dispone no hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa.- Sostiene que el A quo no consideró el hecho de que para el demandado, la actora no fue nunca reconocida como propietaria legítima del inmueble en cuestión, ya que la única propietaria que permitió el acceso al señor Toscano, fue la señora Marta Susana Romero, heredera de la señora Genoveva Gómez, a los fines de que éste ingresara a la vivienda. Que en ningún momento la actora señora Norma Beatríz Verón tuvo conocimiento de la presencia del señor Toscano en el inmueble mencionado, y tampoco realizó para con éste un acto de liberalidad en relación a la vivienda.- Señala que la testigo Elsa Claudia Pérez (f. 67) manifestó conocer al señor Toscano, por intermedio de la señora Romero, en tanto que nunca relacionó a la actora como propietaria del inmueble, reafirmando de esta manera el desconocimiento del demandado sobre la existencia de la señora Verón como propietaria de la vivienda. Y, que, por otra parte, la misma señora Marta Romero, en su declaración de f. 66, sostiene que no recuerda haber visto a la señora Verón.- En tanto -a renglón seguido- la recurrente continúa expresando -respecto de los dichos de la señora Marta Romero- que ?...cuando se le pregunta quién es el titular de esa casa, sostiene que ahora sería de Norma Verón porque su parte se la vendió a ella, por boleto de compraventa, en una escribanía de calle Santa Fe, que ella inició la sucesión de su madre,... pero no recuerda que haya escriturado...?.- Sobre este aspecto, finaliza diciendo la apelante, que, de los dichos de los testigos, no existió ningún tipo de relación de la actora con el demandado, y la misma nunca fue considerada propietaria legítima de la vivienda, recayendo la titularidad en la figura de la señora Marta Romero, a quien se la consideraba titular legítima de la propiedad objeto de los presentes autos.- En segundo lugar, la quejosa, se agravia aduciendo que el A quo no tomó en consideración la cuestión laboral invocada por el demandado Toscano, ?...quien ha traído al proceso la existencia de una relación laboral que justifica su estadía en el inmueble, involucrando a la señora Marta Romero en su carácter de propietaria legítima, convirtiéndose frente a la no percepción de ningún salario por su labor de cuidador del inmueble, en un tenedor precario de la cosa con derecho a percibir lo que se le adeuda por tantos años de servicios de mantenimiento y preservación de la vivienda utilizando para ello de sus propios ingresos y esfuerzo personal...?.- Finalmente, peticona la revocación de la sentencia recurrida, con la imposición de las costas a la demandada (sic) en ambas instancias.- A fs. 128/129, la actora contesta los agravios vertidos por la apelante, rechazándolos, y peticionando la

imposición de las costas a la recurrente.- Entrando al análisis del primer agravio -referido a la Legitimación Activa de la señora Norma Beatríz Verón-, resulta sorprendente el erróneo análisis que efectúa la recurrente, en orden a la forma de acreditar la titularidad dominial de un inmueble; el cual se aparta por completo de la única forma legal de acreditar tal extremo, cual es la de la instrumentación por escritura pública y su pertinente inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble.- Deviene absolutamente irrelevante, también, que el demandado conozca o haya conocido efectivamente quién es el titular dominial del inmueble del que se lo pretende desalojar.- Tampoco que tal condición pueda ser acreditada mediante los dichos de testigos.- Al respecto, el Código Civil dispone en su artículo 10: "Los bienes raíces situados en la República son exclusivamente regidos por las leyes del país, respecto a su calidad de tales, a los derechos de las partes, a la capacidad de adquirirlos, a los modos de transferirlos, y a las solemnidades que deben acompañar esos actos. El título, por lo tanto, a una propiedad raíz, sólo puede ser adquirido, transferido o perdido de conformidad con las leyes de la República?.- En tanto que el artículo 1184 del mismo Código de fondo, reza: "Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1. Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro;...?.- Mientras que el artículo 2505 del mismo cuerpo normativo, expresa: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas?.- Tales preceptos, marchan en concordancia con los artículos 2663, 2667, 969, 1017 inc. 1º, 1886 y 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación.- Conforme a ello, si el derecho real de dominio esgrimido por la actora respecto del inmueble en crisis, se enmarca dentro de la preceptiva legal precedentemente transcrita, tal estado lo torna oponible a terceros -en el caso, al demandado ocupante-, independientemente y prescindiendo si el accionado tiene conocimiento o no de dicha titularidad dominial, habida cuenta de que la inscripción registral conlleva que su conocimiento se presume por imperio legis.- Remitido a verificar si la actora ha acreditado la situación invocada, se advierte que a fs. 4 a 11 de autos, la actora Norma Beatríz Verón, mediante el Informe de Dominio expedido por el Registro General (fs. 4 y 5), y la fotocopia debidamente certificada de la Escritura de Donación Gratuita e Irrevocable a su favor, que marcha agregada a fs. 6/10, ha acreditado debidamente que es la titular dominial de parte indivisa del inmueble que se pretende desalojar.- Que, por otra parte, y conforme lo dispone el artículo 2676 del Código Civil: "Cada condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios?.- Y el artículo 2679 del Código de Vélez, prevé que: "Cada uno de los condóminos puede reivindicar, contra un tercer detentador, la cosa en que tenga su parte indivisa; pero no puede reivindicar una parte material y determinada de ella?.- Tratándose el desalojo, de una actuación de carácter administrativo de los condóminos, la cual no engendra ningún acto de disposición del bien puesto en crisis, y -como en el caso de autos-, donde no existe ningún plazo locativo pendiente de vencimiento, cualquiera de los condóminos puede accionar pretendiendo lograr la desocupación del inmueble por parte de terceros (conf. art. 1613 del Código Civil).- Por tanto, con sustento en el análisis precedente y la normativa de rigor, la actora señora Norma Beatríz Verón, ha dejado debidamente acreditada su Legitimación Activa dentro de la presente causa.- Este primer agravio es totalmente rechazado.- En cuanto al segundo agravio -en el que se hace alusión de una relación laboral de cuidador que el accionado Omar Adolfo Toscano pretende sostener-, cabe adelantar que, si bien todo letrado en su función de defensor de parte, al momento de articular su defensa en sus respectivos escritos procesales, sus dichos deben ser interpretados como expresados por su representado; cuando del texto de los mismos emana una notoria contradicción entre lo que su representado personalmente expresa al Tribunal en ocasión de absolver posiciones, entonces cabe considerar que reviste mayor transparencia la versión personal del accionado, que la que brinda su letrado, dado que la primera es espontánea, en tanto que la segunda conlleva perspicacia introducida por el letrado.- Tal es el caso de autos.- Mientras que la letrada del demandado Toscano, introdujo en esta causa, una insustentable relación laboral del accionado con la actora -vide demanda de fs. 36/38, alegato de fs. 95/96, y, finalmente, sus agravios de fs. 126-, el demandado señor Omar Adolfo Toscano, en la audiencia para Absolver posiciones, conforme consta en acta obrante a fs. 60/61 de autos: respondió a la Primera posición Ampliatoria, referente a que "Ud. no se encuentra bajo las órdenes de la Sra. Norma Beatríz Verón, ni trabaja para ella?, que "es cierto?; a la Segunda Ampliación, respecto a "que Ud. nunca intimó ni verbal ni formalmente, la registración de la supuesta relación laboral que invoca?, y dijo: "Que es cierto?; a la Tercera Ampliación, referida a "que es cierto que Ud. recibió por parte de la Sra. Norma Verón, intimación formal y escrita a los fines de que restituyera la propiedad ocupada por Ud. sin título?, contestó: "Que es cierto?.- Siendo considerada la Confesional, la prueba por excelencia, y, remitiéndome al adagio "A confesión de parte, relevo de pruebas?, deviene irrelevante todo planteo que efectúe su letrada tendiente a contradecir a su propio representado, habida cuenta que la relación laboral invocada quedó negada por el accionado, lo cual es suficiente elemento para darla por descartada.- Este segundo agravio, también es rechazado.- Por todo ello, y, si bien puede no configurarse en su

plenitud la figura del intruso, indudablemente se está en presencia de una ?ocupación indebida?, la cual, frente al requerimiento del titular dominial, impone la inmediata desocupación por parte del demandado, por lo que, para el caso de hacer caso omiso a tal petición lo torna responsable de la iniciación de la presente actuación judicial y de su desalojo compulsivo.- Aun si se lo considerara como un ?comodato verbal precario?, el mismo se extinguió frente al requerimiento de restitución del inmueble que le planteó la hipotética comodante -la actora-; lo cual conduce a la misma consecuencia de una ocupación indebida.- Deviniendo de todas las consideraciones vertidas, la sentencia recurrida luce ajustada y debe ser confirmada.- En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado Omar Adolfo Toscano y confirmar la Sentencia N° 896/17 (fs. 97/100).- Las costas de Alzada se imponen al demandado recurrente vencido (art. 251 C.P.C.C.).- Por lo expuesto, voto por la afirmativa.- A la misma cuestión, los doctores Pagnacco y Netri dijeron: De acuerdo a los principios y fundamentos a los que arriba el Vocal preopinante, votamos en igual sentido. A la tercera cuestión, el doctor Galfré dijo: Atento el resultado obtenido al votar las cuestiones precedentes, corresponde: I) Desestimar la nulidad; II) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado Omar Adolfo Toscano, y, en consecuencia, confirmar la Sentencia N° 896/17 (fs. 97/100); III) Imponer las costas de Alzada al demandado recurrente vencido (art. 251 C.P.C.C.); III) Propongo que los honorarios de Alzada de las doctoras Cecilia Marina Ramos y Yanina Giraudó, se fijen en el ? por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior con noticia de la Caja Forense; IV) Conforme lo dispuesto por el art. 9 de la ley 7055 (contrario sensu) y tal como lo ha resuelto la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe (autos: ?López, Eduardo J. s/ Infracción arts. 12 y 88 del Código de Faltas?, 10-04-2003, A. y S. 188, págs. 123/127; ?Capella, Hugo H. s/ Auto de Procesamiento?, 26-12-2003, A. y S., 194, págs. 229/234) y subraya la doctrina más prestigiosa, el eventual recurso de inconstitucionalidad que pudiera interponerse contra la presente sentencia condenatoria no tiene efecto suspensivo (Martínez, Hernán, ?El Recurso de Inconstitucionalidad en la Provincia de Santa Fe. Ley 7055. Actualización?, Tomo II, pág. 83; Sagües, Néstor y Serra, María M., ?Derecho Procesal Constitucional de la Provincia de Santa Fe?, pág. 551; Chiappini, Julio, ?El Recurso de Inconstitucionalidad. Ley 7055?, pág. 85; ídem, ?El efecto no suspensivo en el recurso de inconstitucionalidad?, en Zeus 65, D-109), corresponde disponer que notificada que fuere la presente sentencia, bajen los autos al Inferior a fin de posibilitar su ejecución. Ello así, por cuanto en caso de que se interpusiese recurso de inconstitucionalidad, el escrito de interposición deberá ser autosuficiente, bastarse a sí mismo (art. 3° de la Ley 7055), en orden a demostrar la concurrencia de los recaudos de admisibilidad del recurso, comprender los hechos de la causa y la cuestión constitucional planteada (esto es, los tres niveles del juicio de admisibilidad), sin necesidad de acudir a los autos principales.- Así voto.- A la misma cuestión, los doctores Pagnacco y Netri dijeron: El pronunciamiento que corresponde dictar es el que propicia el doctor Galfré. Por todo ello, la Cámara de Apelación de Circuito, RESUELVE: I) Desestimar la nulidad; II) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado Omar Adolfo Toscano, y, en consecuencia, confirmar la Sentencia N° 896/17 (fs. 97/100); III) Imponer las costas de Alzada al demandado recurrente vencido (art. 251 C.P.C.C.); III) Fijar los honorarios de Alzada de las doctoras Cecilia Marina Ramos y Yanina Giraudó, en el ? por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior con noticia de la Caja Forense; IV) Insértese, notifíquese a las partes y bajen de inmediato a los fines expuestos en el último párrafo de la parte considerativa. (AUTOS: ?VERÓN NORMA BEATRÍZ C/ TOSCANO OMAR ADOLFO S/ DESALOJO? Expte. N° CUIJ: 21-12280149-4).- GALFRÉ PAGNACCO NETRI MUNINI Nota: (\*) Sumarios elaborados por Juris online 029061E