

Desalojo Convenio De Desocupacion Tasacion Y Pago De Mejoras

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Convenio de desocupación. Tasación y pago de mejoras

Se revoca la sentencia apelada y se desestima la demanda de desalojo, en virtud de la existencia de un convenio de desocupación, por el cual la Dirección Nacional de Vialidad debe solicitar la tasación de las mejoras y el pago de las mismas, como paso previo al desalojo.

En General Roca provincia de Río Negro, a los 6 días de diciembre de dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Cámara Federal de Apelaciones con asiento en esta ciudad para dictar sentencia en los autos del epígrafe, conforme con el orden de asignación previamente establecido. El doctor Ricardo Guido Barreiro dijo: I. El fallo de fs.202/204vta. admitió la pretensión y ordenó a los demandados desalojar el predio que, en zona de camino dentro de la demarcación de la RN22, km 1210,87, margen sur, ocuparon tiempo atrás, construyendo allí una vivienda familiar. II. Apelaron los accionados a fs.208 y también lo hizo el Asesor de Menores a fs.207, en representación de Sebastián Yasir Burgos. Ya en la alzada, los agravios de ambos recurrentes obran a fs.227/240 y fs.213/225. A fs.242/245 luce la respuesta a ambos memoriales por parte de la actora. III. De la extensísima faena de ambos recurrentes, más allá de la erudición que reflejan sus firmantes sobre temas tan importantes como los que allí se desmenuzaron tan concienzudamente, rescato un solo argumento que es útil para revocar el fallo. IV. Antes de ingresar a él debo expedirme, sin embargo, sobre un asunto previo relativo a la falta de legitimación activa que discute en la alzada. El planteo fue efectuado a fs.67 por el Asesor de Menores y tratado por el magistrado en la primera parte de sus consideraciones (ver fs.202vta./203). Dijo allí que se aplicaba, en el caso, lo establecido en el art.236/a del CCyC para tierras que jamás tuvieron dueño, de donde el título -sobre la tierra en disputa- derivaba de haber sido originariamente apropiadas por el Estado Nacional desde la declaración de la independencia del Reino de España, atribuyéndose el dominio de todas las tierras de lo que era la colonia española en lo que es hoy la República Argentina, razón por la cual la Nación no debía probar su dominio pues el verdadero título era la posesión adquirida por la conquista, quedando acreditada la propiedad por ese solo motivo ?a menos que se demuestre efectivamente que perdió el dominio por un acto de enajenación o por prescripción?. Añadió a ello que se había acreditado en autos que el terreno pretendido se emplazaba dentro de los límites de la traza del camino nacional (fs.3/16 y 164 y sus planos). En sus agravios el asesor de Menores hizo mención, primeramente, a cuestiones no planteadas oportunamente referidas a la posible concurrencia dominial entre la Nación y la provincia o el municipio, asuntos que no corresponde tratar aquí pues no fueron sometidos a consideración del juez de grado. Puso en duda, luego, el hecho de que las construcciones ocupadas por los demandados estuvieran, concretamente, dentro de la zona del camino. Mas ello contrasta abiertamente con la admisión que, de esa circunstancia, hizo la accionada el contestar la demanda, ocasión en la que expresamente dijo que, tal como señalaba el escrito inicial, la franja de tierra por ella ocupada se encontraba dentro de la traza vial. Ante este expreso reconocimiento que, manifestándose por su propio derecho, hizo la accionada mal puede el defensor estatal, en representación de un menor de edad, desandar tal reconocimiento y, con ello, retrotraer la adquisición de un hecho para el proceso consumada con los dichos de la requerida. A continuación intentó desmerecer el argumento del juzgado referido al origen de su título sobre la tierra invocando la posibilidad de que pertenecieran a la provincia o a la municipalidad, conjetura que no abastece, para nada, un embate serio contra aquella conclusión del a-quo. Tampoco es útil a esos fines traer a colación aquel principio según el cual las provincias conservan los derechos establecidos en la CN desde 1853, obviando que, en el caso particular de la Provincia de Río Negro, en esa fecha y hasta casi un siglo después, fue territorio nacional, de donde al provincializarse en 1955 la vía de circulación entonces existente estaba, como parte de un territorio mayor, dentro del dominio del Estado Nacional sobre ella. En suma no veo, en este tramo de la expresión de agravios, ingrediente alguno con entidad suficiente para modificar este aspecto del fallo, lo que habilita ahora a ingresar en el aspecto sustancial de él que, en mi parecer, define la suerte del litigio. V. La demandada arguyó, al responder al emplazamiento inicial, que había celebrado con la actora un convenio. En virtud de éste la DNV ofrecía abonar una indemnización por las mejoras efectuadas sobre la tierra con posterioridad a la valuación de éstas por el Tribunal de Tasaciones de la Nación y, como contraprestación, asumía el compromiso de desalojar después el inmueble. Ese convenio, dijo, fue instrumentado mediante acta suscripta por el apoderado de la DNV y acompañó la copia a fs.31. Corrido el traslado de este documento, la parte demandada lo reconoció expresamente a fs.64, punto 1.1. El acta en cuestión expresa, en la parte pertinente: ?... y proponer al ocupante el pago de las mejoras hechas en el inmueble, posteriormente a la tasación correspondiente del Tribunal de Tasaciones de la Nación con el posterior compromiso de desalojo de la zona de camino, a lo cual manifestó que está de acuerdo con la propuesta?, refiriéndose a la aquí demandada Adriana Burgos, quien suscribió el instrumento. Frente a tan claro sinalagma el fallo consignó sin embargo que el único objeto de estas actuaciones era el desalojo, razón por la cual los aspectos eventuales o

futuros vinculados ¿a aspectos laterales o consecutivos del lanzamiento mismo, por caso el pago de las mejoras no pueden ser acumuladas ni, lo que en sustancia pretende la actora, volverse en condición prejudicial al progreso de este proceso?, explicando luego que del texto del convenio no se desprendía ¿un contrato sujeto a condición? y que de ser ello así implicaría ¿una renuncia al pleno derecho de restitución por parte de DNV? sin contar con los recaudos formales administrativos. Aclaró finalmente que aun ensayándose la condición en términos puramente especulativos, ¿el camino, la ruta nacional 22, y las obras para ensancharlo no podrían estar a disposición de la DNV en razón de un reclamo patrimonial, extremo fáctico jurídico sin más inaceptable?. Vale la pena examinar con detenimiento estos argumentos. En primer lugar lo que es inaceptable, sin dudas, es que el fallo vincule el pretenso desalojo con la obra vial de ensanche de la RN22 cuando la demanda nada dice al respecto. Mediante la introducción oficiosa de este elemento se da a la argumentación un vigor especial, porque presenta la cuestión en términos que la propia actora no lo hizo, asignándole indebidamente un efecto emotivo típico de estos tiempos que quedaría enunciado así: una familia impide construir una autopista nacional. Nada menos. Desestimado este ingrediente ajeno a la litis, seguidamente debe repararse en que lo que puede someterse a condición son las obligaciones y no los contratos, de donde no existe, como categoría jurídica, el contrato condicional. Más allá de este detalle menor, creo que se equivoca el magistrado cuando cancela los efectos del convenio que ambas partes han reconocido por esa condicionalidad de la obligación de desalojar. En primer lugar carece de entidad lo dicho acerca de la inexistencia del acto administrativo, puesto que ello se arguyó para descalificar una ¿abdicación plena? del derecho a desalojar, mientras que lo obrado por la DNV no fue tal cosa sino que ofreció supeditar el desalojo al previo pago de una indemnización que abonaría según lo que fijaría el Tribunal de Tasaciones de la Nación, de donde el derecho a exigir el desalojo no fue renunciado ¿plenamente? sino que se postergó en el tiempo para dar lugar a una modalidad de entendimiento muy simple -someter a condición la obligación de dejar libre el terreno en disputa- y que se avizora como praxis habitual de la autoridad vial por el empleo de un acta-formulario con el membrete oficial, en donde el pre-impreso dejó en blanco la fecha y la hora de realización de la diligencia, la identidad de la persona ocupante del inmueble con quien se realizó ésta y varias líneas más para las manifestaciones que, como se dijo antes, expresaron la voluntad de aceptación de la propuesta realizada por la DNV por el lado de la ocupante del predio. Este menoscabo del convenio, al que se niega aptitud para resistir legal y procesalmente el desalojo, no se exhibe ajustado a una apreciación jurídicamente correcta de las circunstancias del caso según pienso. Decir que una condición pactada en un contrato para la satisfacción de una de las obligaciones asumidas en él no puede erigirse como ¿condición prejudicial? para demandar su cumplimiento es una aseveración que se me aparece extraña, porque un convenio como el celebrado en este caso no funciona de ese modo. Si un intruso, cualquiera sea el inmueble que ocupa, pacta con el propietario de él su desocupación y ambos acuerdan fijar una determinada modalidad para ello, por ejemplo establecer un plazo, o una indemnización en favor de una de las partes, ambas en conjunto o, en fin, cualquier otra circunstancia jurídicamente aceptable, no veo la razón por la cual no pueda el usurpador esgrimir ese acuerdo de voluntades si, antes del cumplimiento de la o de las condiciones pactadas, su contendiente pidiese el desahucio. Y, si así sucediese, ningún juez desecharía esa estipulación paritaria porque el objeto de la demanda fuese ¿únicamente? el desalojo. Conclusión necesaria de lo expuesto es que asiste razón a la recurrente cuando trae, como agravio a fs.236vta. y siguientes, la inejecución de la DNV del asumido compromiso de solicitar la tasación al organismo público indicado y abonarla, como paso previo para que Burgos desaloje el lugar. En tal escenario podría señalarse que si una vez cumplida la condición fijada -tasación de las mejoras y pago de éstas- la ocupante no desalojara, incumpliendo la prestación comprometida, entonces sí quedaría expedita la acción para solicitar su cumplimiento forzado. Como ello no ha sido así entiendo que existe causal suficiente que obsta al progreso de la pretensión de desalojo, que consiste lisa y llanamente, en la subordinación del ejercicio de esa acción a la condición del pago de la indemnización según la tasación oficial, condición que por el momento no aparece cumplida y sin que se haya atribuido a la demandada responsabilidad alguna por esa omisión que, en tales condiciones, no puede serle opuesta e incumbe, por ende, a la propia parte actora. Estas razones me persuaden que la sentencia debe ser revocada y rechazarse la demanda, con costas. VI. Si esta moción fuese compartida deberían imponerse las costas en ambas instancias a la parte actora. En relación con los trabajos profesionales, la cantidad y calidad de la labor efectuada por la letrada patrocinante de la emplazada doctora Lapuente, así como la importancia de esa pieza para la suerte del litigio -la demandada dio por finalizado ese patrocinio a fs.93, previo a la audiencia preliminar- debe ser retribuida con la suma de \$ 15.000. Para establecer esa cantidad tengo en cuenta las circunstancias puntualizadas por el a-quo en relación a la ausencia de valor locativo del inmueble, así como que allí se fijaron honorarios a la referida profesional, en calidad de perdidosa, en \$ 10.000 sin que haya habido queja alguna al respecto. El doctor Mariano Roberto Lozano dijo: Considero que lo determinante del caso, para resolverlo disponiendo el rechazo de la demanda, es que la propia parte actora, mediante la celebración de un acto jurídico bilateral, condicionó la exigibilidad de la obligación de ¿dar cosa cierta para restituirla a su dueño? que puso en cabeza de la demandada Burgos al cumplimiento de una obligación propia: la de pagar a la mencionada una indemnización por las mejoras que exhibe el inmueble a desalojar, previa valoración de ellas por el Tribunal de

Tasaciones de la Nación. Como, por un lado, nada dijo la accionante sobre los efectos de ese convenio -y mucho menos para explicar por qué no cabe asignarle los que le atribuyó la demandada- pues su representante, a fs.64, reconoció el documento de fs.31 en que se lo instrumentó guardando silencio sobre su contenido, mientras que, por otro lado, el allanamiento de la señora Burgos no fue tal dado que condicionó el desalojo del inmueble a que se le pagasen las mejoras a las que me referí, es claro que ante la pendencia de la mencionada condición la conclusión no puede ser otra que la desestimación de la demanda. Por lo expuesto adhiero a la propuesta del primer voto. En virtud del acuerdo que antecede, EL TRIBUNAL RESUELVE: I. Admitir el recurso de la parte demandada, revocar la sentencia y desestimar la demanda, con costas a la actora; II. Regular los honorarios profesionales del modo indicado en el apartado final del primer voto; III. Registrar, notificar, publicar y, oportunamente, devolver. Con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, firmando los señores Magistrados por ante mí, Secretaria autorizante, que doy fe. El doctor Richar Fernando Gallego no suscribe la presente (Acordada 9/92). Fecha de firma: 06/12/2017 Firmado por: MARIANO ROBERTO LOZANO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: RICARDO GUIDO BARREIRO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: ELIANA BALLADINI, Secretaria de cámara 027183E