

Desalojo Cuestiones Vinculadas A La Posesion O Al Dominio Del Bien Improcedencia De La Accion

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Cuestiones vinculadas a la posesión o al dominio del bien.

Improcedencia de la acción Se confirma el rechazo de la demanda de desalojo pues el demandado aportó elementos suficientes que ?prima facie? acreditan la verosimilitud de su condición de poseedor o, inclusive, de titular del dominio, por lo que la cuestión a dilucidarse resultaría ajena a la órbita de la acción interpuesta, debiendo ventilarse por las vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. Salta, 26 de abril de 2018. VISTO: El recurso de apelación deducido por la actora a fs. 244. A la cuestión planteada el Dr. Renato Rabbi-Baldi Cabanillas dijo:

CONSIDERANDO: Que vienen las presentes actuaciones en virtud de la impugnación de referencia efectuada por la apoderada legal del Estado Nacional - Estado Mayor General del Ejército en contra de la resolución de fecha 21 de septiembre de 2017 por la que el juez de la instancia anterior rechazó en todas sus partes la demanda de desalojo interpuesta por la actora a fs. 5/7 y vta. en contra del señor Gustavo Álvarez, imponiendo las costas a la vencida (fs. 242/243 y vta.).

I. De la sentencia de grado El juez de primera instancia relató los hechos de la causa, precisando que la parte actora inició demanda de desalojo en contra del señor Gustavo Álvarez, sub inquilinos, ocupantes y/o intrusos que hubiere en un sector del predio identificado como ?Área de Conservación? del inmueble del Estado Nacional denominado ?Campo General Belgrano?, declarado como tal por ley 24.578 del año 1996 -y su modificatoria, ley 25.339-, con la finalidad de la conservación del medio ambiente, la preservación de los espacios verdes dentro de zonas urbanas, de la fauna y flora autóctona. Se refirió a una denuncia penal efectuada el 13 de noviembre de 2008 por el Jefe de Comando de la V Brigada de Montaña, en la que informó que a orillas del denominado arroyo de las Nieves -margen derecho- en el terreno de propiedad del Estado Nacional - Ejército Argentino, encontró un grupo de cuatro personas que estaban realizando mediciones y la construcción de un puente para transitar con vehículos, quienes, además, le manifestaron que el predio era de titularidad de Gustavo Álvarez y que se edificaría una casa habitación y un quincho. Seguidamente, el magistrado hizo alusión al escrito de contestación de demanda, en el que se indicó que el inmueble objeto del reclamo es de propiedad del señor Gustavo Adolfo Álvarez, individualizado como matrícula número ..., sección ..., fracción ..., del departamento de Capital, San Lorenzo, que es un desmembramiento del predio denominado Finca Castellanos que perteneció a Joaquín Castellanos y luego a sus herederos, realizándose en el año 1962 una división de condominio mediante escritura pública que fue inscripta en la cédula parcelaria de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta. Así, el señor Luis Joaquín Uriburu Castellanos transfirió la propiedad a Gustavo Clement Fernández y, éste a su vez, al actual propietario, Gustavo Adolfo Álvarez. Sentado ello, resaltó que del expediente administrativo del Ejército Argentino reservado en Secretaría se verifica que el inmueble Campo General Belgrano tiene la matrícula catastral número ... mientras que el predio del señor Gustavo Álvarez se individualiza con la matrícula número ..., para así concluir que se trata de dos inmuebles distintos.

II. De los agravios El fallo fue recurrido por la actora a fs. 244 y radicada que fuera la causa en esta Cámara se pusieron los autos en la oficina en los términos del art. 259 del CPCCN a fin de que el apelante expresara agravios.

1. Que la apoderada legal del Estado Nacional - Estado Mayor General del Ejército fundó su recurso a fs. 247/248 y vta., oportunidad en la que expresó su disconformidad con la sentencia impugnada. Sostuvo que el magistrado omitió valorar los hechos de la causa, en tanto el denominado arroyo de las Nieves, que figura en los planos de propiedad, es el límite que separa el Campo General Belgrano de las propiedades colindantes. En efecto, añadió, que el sector ocupado por el señor Álvarez se ubica física y geográficamente en el margen sur del arroyo, habiendo construido un puente para traspasar dicho límite natural. Se agravió también de que el juez de grado en uso de sus facultades no haya solicitado una inspección ocular de la zona de conflicto, con la que se hubieran acreditado los extremos señalados en la causa.

2. Que corrido el traslado de ley y no habiendo sido contestado por el demandado, a fs. 250 se tuvo por decaído su derecho dejado de usar.

III. Del fundamento del presente voto

1. Que ante todo corresponde precisar el criterio respecto a que la demanda de desalojo es una acción personal, cuyo objetivo se circunscribe a la desocupación de un bien inmueble a favor de quien alega un derecho sobre él, contra quien lo retenga; quedando excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa. Por ello es ajena al ámbito de este proceso toda controversia en torno a los derechos de propiedad o la posesión que pudieren arrogarse las partes (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala J, ?Borghi de Muzzio, María T. c/ Cortéz Martina y otro?, sent. del 26/04/1999, Sala B, ?Tasca María Cristina c/ Tasca, Omar y otro s/ desalojo?, sent. del 24/11/2016, entre otros). En ese lineamiento, se ha sostenido también que ?el juicio de desalojo es el medio previsto por la ley procesal para asegurar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para

ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión, o lo que es lo mismo cuando las partes están vinculadas por un contrato que genera la obligación de restituir y contra ocupantes que carecen de título idóneo para oponerse a dicha restitución. No es pues, en cambio, la vía adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo, tales como las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma o la disputa acerca de cuál de los contendientes pueda tener mejor derecho a acceder al dominio, por lo que la circunstancia de que el demandado invoque con visos de seriedad su carácter de poseedor obsta a la procedencia de la acción, no bastando sin embargo la mera oposición de la usucapión para enervar la acción o la simple invocación de la calidad de poseedor (Kielmanovich, Jorge L., *¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Comentado y Anotado?*, Abeledo Perrot, séptima edición, Buenos Aires, 2015, Tomo II, págs. 1622-1623). El fundamento de esta corriente doctrinaria y jurisprudencial es evidente, pues la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir, contra tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio, pero no contra quien posee animus domini. 2. Que sentado lo anterior, corresponde determinar si el señor Gustavo Adolfo Álvarez al contestar la demanda de desalojo deducida en su contra por el Estado Nacional-Ejército Argentino y durante la tramitación del proceso, aportó elementos suficientes que prima facie acrediten la verosimilitud de su condición de poseedor o inclusive de titular del dominio, en cuyo caso la cuestión a dilucidarse resultaría ajena a la órbita de la acción interpuesta, debiendo ventilarse por las vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. Así las cosas, en oportunidad de contestar la demanda el accionado acompañó documentación respaldatoria que permitiría reconocer su condición de titular sobre el predio en conflicto, la que fue agregada a fs. 3/71 del expediente y los originales fueron reservados en Secretaría bajo sobre n° 046/2017, entre la que cabe destacar: a) Cédula parcelaria de la matrícula n° ..., sección ..., fracción ..., departamento Capital - San Lorenzo, perteneciente al plano ..., superficie 1.928,38 metros cuadrados, matrícula de origen ... Finca Castellanos, con los siguientes límites: NE: camino vecinal, matrícula ..., propietario Fernández Bravo, Julia Magdalena; SE: fracción ..., matrícula ..., propietario Ricardo Clement Fernández; SO: fracción ..., matrícula ..., propietario Estado Nacional Argentino (Campo General Belgrano) y NO: remanente matrícula ..., propietario Luis o Luis Joaquín Urriburu Castellanos. En el reverso de la cédula parcelaria figura como titular del dominio el señor Luis o Luis Joaquín Urriburu Castellanos y la celebración de un boleto de compraventa de fecha 2/11/2005 a favor de Gustavo Clement Fernández sobre la matrícula ..., respecto del polígono 1, superficie de 1.928,38 m2 del plano ... rectificado por el plano ... (confr. fs. 42/vta.); b) Contrato de cesión de derechos y acciones sobre terreno, suscripto el 12 de noviembre de 2007 entre el señor Gustavo Clement Fernández y el señor Gustavo Adolfo Álvarez, mediante el cual el primero de los nombrados cede y transfiere, libre de todo gravamen y sin restricción alguna, al señor Álvarez, la totalidad de sus derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble con nomenclatura catastral matrícula ..., sección ..., fracción ..., departamento Capital-San Lorenzo. Las firmas fueron certificadas por el escribano Carlos Alberto A. Baldi (h), titular del Registro Notarial n° 132 de la provincia de Salta (confr. fs. 43); c) Escritura pública n° ... de fecha 27/02/2008, efectuada por el escribano Carlos Alberto Baldi (h), por la cual el señor Luis Joaquín Urriburu Castellanos transfirió al señor Gustavo Adolfo Álvarez el inmueble de su exclusiva propiedad, con todo lo en el clavado plantado, cercado y demás adherido al suelo sea por accesión física o legal, identificado con la nomenclatura catastral matrícula ..., sección ..., fracción ..., departamento Capital - San Lorenzo, con una superficie de 1.928,38 m2, plano n° ... de la Dirección General de inmuebles de la provincia de Salta (confr. fs. 45/49); d) Plano de mensura para desmembramiento, subdivisión y anexión n° ... que, cabe resaltar, coincide con el detalle descripto en la cédula parcelaria de la matrícula ..., es decir del inmueble de titularidad del señor Gustavo Adolfo Álvarez (confr. fs. 38). En la parte superior derecha del plano figura la referida matrícula ..., la que limita al noroeste con la matrícula ... que es el remanente de la Finca Castellanos, al noreste con el camino vecinal y la matrícula ..., de propiedad de Fernández Bravo y Julia Magdalena, al sureste con la matrícula ..., fracción ..., de propiedad de Ricardo Clement Fernández y al suroeste con la matrícula ..., fracción ..., de propiedad del Estado Nacional Argentino (Campo General Belgrano). Respecto de la demarcación de límites entre la matrícula ...del señor Álvarez y la matrícula ... del Estado Nacional, el gráfico inferior derecho del plano permite tener un conocimiento con mayor precisión, pues se vislumbra que el arroyo -sin nombre, pero que según los dichos de la actora, se trataría del arroyo de las Nieves- se encuentra en el extremo superior de la citada matrícula ... y no como sustenta la accionante como límite natural divisorio del inmueble Campo General Belgrano y su colindante; y e) Solicitud de suministro de energía del señor Gustavo Adolfo Álvarez a EDESA para la matrícula ... y comprobantes de pago de facturas (confr. fs. 52/54 y 58/69). Que abierta la causa a prueba, a fs. 184/196 la Dirección General de Inmuebles dando cumplimiento a lo requerido mediante oficio de fecha 18/09/2015, acompañó la siguiente documentación: la cédula parcelaria actualizada de la matrícula ..., el boleto de compraventa suscripto entre los señores Luis Joaquín Urriburu y Gustavo Clement Fernández de fecha 2/11/2005 y el plano de mensura para desmembramiento, subdivisión y anexión n° ... Ahora bien, en el reverso de la cédula parcelaria de la matrícula ... figura como titular del dominio la menor de edad A. M. Á. por donación de la

nuda propiedad que su padre Gustavo Adolfo Álvarez efectuara a su favor, manteniendo éste el usufructo vitalicio; registro asentado en virtud de la escritura pública del 6/03/2009. Resáltese que el original y copia de la referida escritura pública de donación y usufructo fue acompañada por el demandado en oportunidad de contestar la demanda (confr. fs. 50/51 y sobre reservado en Secretaria, respectivamente), lo que concuerda entonces con ese último asiento de la cédula parcelaria presentada por la Dirección General de Inmuebles. Es más, en sentido análogo a lo recién señalado, cabe puntualizar que reservada en Secretaria obra la causa penal caratulada "Usurpación (art. 181 inc. 1) denunciante Ferro, Armando José - Ejército Argentino", expte. 12000723/2008, de la que también surge que se está ante un diferendo de límites entre el catastro número ... del actor y el número ... del demandado.

3. Sobre tales bases, siendo la acción de desalojo un proceso de naturaleza sumarísimo, resulta improcedente cuando el demandado alega y prueba que la ocupación que invoca lo es a título de poseedor -e inclusive, como en el sub judice en carácter de propietario-, sin interesar en el caso ni el vicio, ni el tiempo que la cualifique. Por ello, la posesión de la cosa o el mejor derecho a ella, quedan reservadas para los interdictos o para el proceso reivindicatorio, en tanto el debate vinculado a una alegada relación sustancial o a derechos posesorios debe afrontarse en pleito aparte (Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, en "Castillo Lorena F. c/ Riquelme de Ilabaca, Elba, sent. del 10/05/2007, con cita de Morello, Augusto M, "Juicios Sumarios, Ed. Platense, 1968, Tomo II, págs. 89 y sgtes.). En virtud de lo antedicho, resáltese que por la presente resolución sólo se establece que la acción de desalojo deducida por el Estado Nacional - Estado Mayor General del Ejército contra el señor Gustavo Adolfo Álvarez resulta improcedente, pero sin hacer mérito sobre el conflicto de límites existente entre los inmuebles de las partes, identificados con las matrículas n° ... y ..., respectivamente, en cuyo caso, dicha controversia -si el Estado Nacional así lo estime pertinente-, deberá dilucidarse por la vía correspondiente.

4. Que respecto al agravio del Estado Nacional de que el juez en uso de sus facultades omitió solicitar una inspección ocular, debe ser desestimado por extemporáneo, ya que la oportunidad procesal para solicitar esa medida fue en la etapa de producción de prueba; máxime porque el magistrado a fs. 207 tras el pedido de la demandada (confr. fs. 206) estimó que no resultaba necesaria su producción, clausurando ese periodo procesal, providencia que adquirió firmeza al no haber sido impugnada. En esa inteligencia, debe tenerse en cuenta que la preclusión veda dentro de un proceso el regreso a etapas o momentos ya extinguidos o consumados (Fenochietto, Carlos Eduardo - Arazi, Roland, "Código Procesal Comentado", Astrea, Buenos Aires, 1987, Tomo I, págs. 512/513). Y las normas que impiden reeditar etapas procesales precluidas son de orden público, ya que la estabilidad de las etapas cumplidas así como la de las decisiones jurisdiccionales, en la medida que constituye un presupuesto ineludible de la seguridad jurídica, es también exigencia de orden público y posee jerarquía constitucional (cfr. CSJN 13/9/79, La Ley, 1981-C- 667, J, Agrup. Caso 4407; y esta Sala I en Inc. de Recurso de Queja: "Flores, Ramón y otros c/ Agua y Energía Eléctrica de la Nación - Sociedad del Estado - P.E.N. s/ ley 18.345?", sent. del 8/09/2016, entre otros). En consecuencia, dicho instituto impide que se renueve el debate de cuestiones decididas en la causa mediante resoluciones firmes, las que no solo adquieren tal carácter para las partes, sino también para el tribunal que las pronunció, el que se ve impedido de revocarlas o modificarlas cuando han quedado consentidas (confr. este Tribunal, antes de su división en Salas, en "Curtiembres Arlei S.A. c/ aFIP-DGI s/ contencioso administrativo?", sent. del 21/04/2009). De ahí que la preclusión "funciona como inevitable consecuencia para la parte que no ejercitó la carga procesal en el plazo fijado legalmente, impidiéndosele hacerlo en el futuro" (confr. Curá, José María - Caputo, Leandro, "Cuestiones Procesales", La Ley, 2003-C-, 1020).

5. Que todo lo precedentemente expuesto determina la suerte adversa del recurso articulado por el Estado Nacional y, como lógica consecuencia, la confirmación de la sentencia.

6. Que en cuanto a las costas de la Alzada corresponde imponerlas a la actora en tanto no se advierten razones para apartarse del principio objetivo de la derrota en juicio, pues luego de que la demandada invocara derecho de propiedad sobre el inmueble presentando documentación en respaldo, la accionante siguió intentando la vía del desalojo (art. 68, primer párrafo del CPCCN). En virtud de lo expuesto, me pronuncio por rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Estado Nacional - Estado Mayor General del Ejército a fs. 244 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia de fecha 21 de septiembre de 2017 (fs. 242/243 y vta.), imponiendo las costas de la Alzada a la vencida (art. 68, primer párrafo del CPCCN). ASI VOTO. A idéntica cuestión los Dres. Ernesto Solá y Guillermo Federico Elías dijeron: Adherimos al voto del Dr. Renato Rabbi-Baldi Cabanillas por compartir sus fundamentos y la solución del caso. En mérito a lo expuesto el Tribunal, RESUELVE: I. RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por el Estado Nacional - Estado Mayor General del Ejército a fs. 244 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia de fecha 21 de septiembre de 2017 (fs. 242/243 y vta.) II. IMPONER las costas de la Alzada a la actora (art. 68, primer párrafo del CPCCN). FDO. DRES. RABBI-BALDI CABANILLAS ? SOLA ? ELIAS - JUECES DE CÁMARA ANTE MÍ: MARÍA INÉS DE SIMONE - SECRETARIA

029319E