

## Desalojo Excepcion Accion De Simulacion

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Excepción. Acción de simulación

Se resuelve hacer

lugar a la demanda de desalojo propuesta por el actor y ordenar el desahucio de la parte demandada del inmueble arrendado, bajo apercibimiento de que si no lo hiciere por sus propios medios dentro de los quince (15) días corridos, se procederá al desalojo por la fuerza pública, pues los sucesivos contratos de arrendamiento celebrados con distintos propietarios del mismo predio nos llevan a la inevitable conclusión de que su condición fue siempre la de inquilino y jamás de poseedor.

En la Ciudad de Venado Tuerto a los 22 días del mes de Setiembre del año 2017 se reunieron en Acuerdo los Señores Vocales Doctores Héctor Matías López y Juan Ignacio Prola de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral y el Dr. René Galfré, de la Cámara de Apelación de Rosario, para resolver en los autos: ?VALERI, Néstor R. c/ PALOMEQUE, Renato y Ots. s/ DESALOJO? (Expte. N° 270/2006), venidos en apelación del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de Rufino. Hecho el estudio del juicio, se procedió a plantear las siguientes cuestiones: 1.¿Es nulo el fallo recurrido? 2.¿Es justa la sentencia apelada? 3.¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden. Dres. Prola, López y Galfré. Por sentencia N° 1.430, del 30/12/2014 -fs. 703-, el señor Juez de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de Rufino decide: 1) rechazar la demanda de desalojo con costas; 2) declarar la sustracción de materia de las demás cuestiones traídas a su conocimiento, con costas a la actora; 3) rechazar la reconvención de nulidad y subsidiaria simulación, con costas al reconviniente. Contra dicho pronunciamiento se alza la parte actora (fs.731) interponiendo recursos de nulidad y apelación en subsidio, siéndole franqueada la instancia de alzada por el a quo a fs. 733. Elevados los autos, la recurrente expresa agravios a fs. 771, los que son respondidos por la demandada a fs. 789. Producida una vacante en la Sala por retiro de uno de los vocales, la Sala se integra a fs.804. Esta integración es notificada a todos los litigantes (fs.806/811). Se llaman autos para definitiva (fs. 811 vuelta), decreto que es notificado a todas las partes (fs. 813/818) dejando la cuestión en estado de ser resuelta por la Alzada. A la primera cuestión el Dr. Prola, dijo.. Si bien la recurrente sostiene el recurso de nulidad, de la lectura de su memorial surge con claridad que le achaca a la sentencia falta de fundamentación, para luego explayarse sobre una serie de puntos que hacen a la interpretación de la prueba o a la valoración de determinadas constancias de autos. En su razonamiento, el a quo incurriría en errores de valoración de tales tópicos, lo que provocaría la ausencia de motivación del fallo. Ahora bien, las diferencias en la valoración de la prueba no tienen que ver con errores de procedimiento que pongan en estado de indefensión a la recurrente, antes bien parecen reproches que se orientan a la justicia del pronunciamiento. Si a lo dicho se le suma que la nulidad es de interpretación estricta y sólo debe declararse cuando el acto o procedimiento hubieran causado a la parte un perjuicio tal que no pueda solucionarse por otra vía (art. 126, CPCC), luego, no podemos menos que concluir en el rechazo del recurso de nulidad, ya que la prueba rendida puede ser válidamente revisada por la Sala en el recurso de apelación, circunstancia ésta que torna a éste último remedio más idóneo para resolver los puntos que pone aquí en discusión la recurrente. Obsérvese, a mayor abundamiento, que la actora debate en el recurso de nulidad tópicos tales como la valoración de la prueba testimonial, la doctrina de los actos propios, los fallos dictados en otros pleitos entre las mismas partes, etcétera. En suma, toda una serie de cuestiones que no están relacionadas ni la garantía del debido proceso ni el derecho de defensa en juicio -derechos constitucionales que se tratan de salvaguardar mediante el recurso de nulidad-, sino que se dirigen a lo que podríamos llamar errores de juzgamiento, tales como valoración de la prueba, la conducta de las partes antes y durante el proceso, etcétera. Pues bien, tengo para mí que el ámbito en el que se deben discutir asuntos de esa índole es el recurso de apelación, antes que el de nulidad. Incluso, vale señalar, la propia recurrente lo advierte así al comienzo de su fundamentación del recurso de nulidad, al dar ?por íntegramente reproducidos en este punto, todos y cada uno de los argumentos de hecho y fundamentos de derecho expuestos al decir la nulidad?. De donde ya no queda duda que carece de sentido resolver la presente postulación, debiendo desestimarse el recurso de nulidad. Así voto. A la misma cuestión el Dr. López, dijo. Adhiero al voto precedente. A la misma cuestión el Dr. Galfré, dijo. Habiendo efectuado el estudio del juicio, y advirtiendo la existencia de dos votos concordantes, invoco la aplicabilidad al caso de lo dispuesto en el art. 26 Ley 10160 sin emitir opinión. A la segunda cuestión el Dr. Prola, dijo: Al tiempo de dar sustento a su recurso de apelación, la recurrente expresa los siguientes reproches contra la sentencia de primera instancia: 1.Porque en el juicio de desalojo se encuentra prohibida la discusión sobre posesión del inmueble en cuestión. 2.Porque el a quo no hace un análisis integral de la prueba rendida. 3.Porque la demanda de desalojo no se basa sólo en la existencia o no del contrato. Considera que el convenio de fs.63/66 es suficiente prueba de la existencia de una relación contractual entre actor y demandados. 4.Porque el a quo se aparta de los principios del onus probandi, que previamente dice respetar. Se explaya sobre el punto en relación a las

alegaciones de las partes durante el proceso y sobre la valoración de la prueba testimonial. Hace notar la fecha de inicio de este juicio, y reclama porque se hizo un uso antifuncional del derecho y del proceso. 5. Porque se produce la inversión de la carga probatoria, lo que, a su juicio, es contrario al debido proceso. 6. Porque la doctrina y jurisprudencia con la que se fundamenta el fallo recurrido -remite a lo argumentado para la nulidad- no son aplicables al caso. Termina pidiendo que se revoque el decisorio recurrido y que se haga lugar a la demanda de desalojo. En ocasión de responder los agravios de su oponente, la demandada señala que tales reparos se refieren a la posesión y que en el juicio de desalojo se persigue la recuperación de la tenencia. Anota que el juicio de desalojo no procede contra el poseedor, y que tal es su carácter, ya que a la época de la demanda llevaban cincuenta años ocupando el predio. Destaca que la actora no debió intentar la presente acción, sino una acción real. Le niega valor al contrato, tanto en lo instrumental, cuanto al acuerdo de voluntades en sí. Pide el rechazo de los agravios y la confirmación del fallo recurrido. Oídas las partes, la Sala puede dar inicio al estudio de la causa. Tratamiento de los agravios. Se hace lugar al recurso. Desde mi punto de vista le asiste el derecho a la reclamación de desalojo del actor, los que siguen son los motivos que me llevan a pensar así. En primer lugar está el instrumento del contrato de arrendamiento. La copia certificada del contrato de arrendamiento reservado en la Secretaría del Juzgado de baja instancia es facsímil de la fotocopia simple acompañada a fs. 27, de lo que se desprende que el contrato existía a la fecha de la demanda. Esto le da una fuerte verosimilitud a lo sostenido por el actor en la demanda. Verosimilitud que se reafirma cuando (a fs. 103 vuelta) al contestar la reconvencción el actor señala que los instrumentos en este pleito deben ser integrados con los colacionados en el Juicio sobre -CUMPLIMIENTO DE CONTRATO-...?; es decir, en el mismo juicio en que fue encontrado reservado en secretaría el contrato de arrendamiento. Luego, la prueba es válida, fue ofrecida en tiempo y acredita con notable precisión que le asiste razón al actor. Ya que es condición sine qua non para que pueda existir un contrato de arrendamiento, que el arrendador tenga la posesión del inmueble al tiempo del contrato. Me parece aquí que es trascendente para la solución del caso, más que la prueba testimonial a la que alude la actora, lo sucedido en los autos ?VALERI, Néstor R. c/ PALOMEQUE, Renato L. s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO? (Expte. N° 192/2006), dado que se trata de un expediente entre las mismas partes y donde se encuentra el contrato de arrendamiento en cuestión. Este proceso tiene sentencia firme, por la que se hace lugar a la demanda, reclama el cumplimiento justamente del contrato. El mandamiento de constatación y desahucio (fs. 62) se realiza mediante el procedimiento regular que manda el CPCC y se dejan fijadas cédulas en el lugar (art. 519, CPCC). En segundo lugar, la existencia de una escritura dominial en favor del fallecido Valeri es constitutiva del derecho de propiedad de éste sobre el inmueble, lo que hace presumir su posesión del predio. De manera tal que si el demandado pretendía que él es el poseedor debió iniciar él la acción real tendiente a conservar la posesión quieta y pacífica del inmueble. Ello así desde que el derecho de dominio sobre una cosa hace presumir su posesión por el titular. De manera que a quien se pretende poseedor en lugar del dueño le toca acreditar de modo diáfano dicha posesión. En autos esto no ocurre, la existencia del contrato de locación al que hace referencia el actor en su demanda y en la contestación de la reconvencción, contrato que estaba donde el actor dijo que estaba y dice lo que el actor dijo que decía, sumado a la titularidad dominial acreditada por la escritura acompañada, dan un alto grado de verosimilitud a sus palabras. Tampoco me parece que el demandado se haya comportado con ánimo de dueño, sino todo lo contrario. Me lleva a esta opinión la circunstancia que el impuesto inmobiliario, entre 1999 y 2006, fue pagado por el actor (fs. 306). Lo que, en todo caso, coloca al actor en la posición del art. 1.911 del CCCN, pues se muestra francamente interesado en ejercer su poder sobre el inmueble, quien se hace cargo de las obligaciones fiscales que lo gravan. Digo, es una conducta concreta y específica tendiente a la comportarse como dueño. Vale señalar que de la prueba informativa ofrecida por el demandado (fs. 514/518) nada surge, y que de la instrumental acompañada con el escrito de contestación de demanda e interposición de excepciones (fs. 85/90) se llega a una conclusión exactamente opuesta a la pretensión del accionado. En efecto, teniendo presente siempre que la prueba fue ofrecida por la propia parte, por lo que vale en su contra ya que se presume para ella la autenticidad de tales instrumentos, uno llega a la conclusión que el demandado siempre ocupó el predio a título de inquilino, ya que de la carta obrante a fs. 85 se deduce que la postulación del demandado cuya copia obra a fs. 87/90 fue rechazada, en la acción de desalojo (fs. 86). Luego, el demandado nunca desconoció que su condición no era de poseedor. Los sucesivos contratos de arrendamiento celebrados con distintos propietarios del mismo predio nos lleva a la inevitable conclusión que su condición fue siempre la de inquilino y jamás de poseedor. Quiero señalar que la recepción de la acción importa sin más el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado, ya que si tanto en el derogado sistema del Código de Vélez cuanto en el actual CCCN -art. 1.017, inc. a- la escritura pública es constitutiva del dominio en cabeza del actor, el hecho que el demandado no se haya demostrado que ésta carecía de valor -la acción de simulación propuesta por éste fue rechazada y quedó firme en razón de la ausencia de apelación- deja firme en cabeza del actor el derecho de dominio sobre el inmueble. Luego, si es dueño por título y modo suficientes (art. 1892, CCCN), no hay modo de negarle legitimación para reclamar en virtud de tal condición el desalojo del predio. Por los motivos aludidos debe hacerse lugar al recurso, revocar la sentencia venida en apelación en lo que fuera materia del recurso y, en consecuencia, hacer lugar a la

demanda de desalojo propuesta por el actor ordenando el desahucio de la parte demandada del inmueble arrendado, bajo apercibimiento que si no lo hiciere por sus propios medios dentro de los quince (15) días corridos contados a partir de la fecha del presente acuerdo (art. 524, CPCC), se procederá al desalojo por la fuerza pública. Costas en ambas instancias a la demandada vencida (art. 251, CPCC).- A la misma cuestión el Dr. López, dijo. Adhiero al voto precedente. A la misma cuestión el Dr. Galfre, dijo. Me remito a lo expuesto en la primera cuestión. A la tercera cuestión el Dr. Prola, dijo:. Por los motivos expuestos en los párrafos precedentes voto: (1) Desestimando el recurso de nulidad; (2) Haciendo lugar al recurso de apelación del demandado revocando la sentencia de grado en lo que fuera materia de apelación y, en consecuencia, haciendo lugar a la demanda de desalojo propuesta por el actor ordenando el desahucio de la parte demandada del inmueble arrendado, bajo apercibimiento que si no lo hiciere por sus propios medios dentro de los quince (15) días corridos contados a partir de la fecha del presente acuerdo (art. 524, CPCC), se procederá al desalojo por la fuerza pública; (3) Costas en ambas instancias a la demandada vencida; (4) Regulando los honorarios de los profesionales intervinientes en ? de lo que corresponde por la etapa de grado. A la misma cuestión el Dr. López, dijo. Adhiero al voto precedente. A la misma cuestión el Dr. Galfre dijo: Me remito a lo expuesto en la primera cuestión. Por todo ello la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de Venado Tuerto, integrada, RESUELVE: I. Desestimar el recurso de nulidad; II: Hacer lugar al recurso de apelación del demandado revocando la sentencia de grado en lo que fuera materia de apelación y en consecuencia, haciendo lugar a la demanda de desalojo propuesta por el actor ordenando el desahucio de la parte demandada del inmueble arrendado, bajo apercibimiento que si no lo hiciere por sus propios medios dentro de los quince (15) días corridos contados a partir de la fecha del presente acuerdo (art. 524 CPCC), se procederá al desalojo por la fuerza pública; III. Costas en ambas instancias a la demandada vencida; IV. Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en ? de lo que corresponda por la etapa de grado. Insertese, hágase saber y bajen. Dr. Juan Ignacio Prola Dr. Héctor Matías López  
Dr. René Galfre-art.26 LOPJ- Dra Andrea Verrone Nota: (\*) Sumario elaborado por  
Juris online 025690E