

Desalojo Naturaleza Perjuicio

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Naturaleza. Perjuicio

En Quilmes, a los 15 días del mes de noviembre de 2016, reunidos en

Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Segunda de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Doctores Eleazar Abel Reidel, Julio Ernesto Cassanello y Horacio Carlos Manzi, con la presencia del Señor Secretario, Doctor José Gustavo Fuchs, se trajo a despacho para dictar sentencia los autos caratulados "IGLESIAS, OSVALDO LEANDRO C/OCUPANTES DE NC CIV - SM - C3 -P14B FV S/DESALOJO ANTICIPADO?. EXPTE. 17529. Y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, se practicó el sorteo de ley, que dio el siguiente orden de votación: Dres. Eleazar Abel Reidel, Horacio Carlos Manzi y Julio Ernesto Cassanello. LA EXCELENTÍSIMA CÁMARA RESOLVIÓ PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES: 1º) ¿ES JUSTA LA RESOLUCIÓN APELADA? 2º) ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR? A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR REIDEL DIJO: 1. Se reciben las presentes actuaciones en esta Alzada, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 436 último párrafo, contra la resolución de fs. 434 -y aclaratoria fs. 438-, que rechaza in limine la reconvencción por usucapión; y el recurso incoado por la parte actora a fs. 444, contra la resolución de fs. 443 que desestima el pedido desalojo anticipado. 2. Para así decidir, el señor juez de grado consideró -por un lado-, que resulta improcedente la reconvencción deducida en el marco de un juicio de desalojo como el que nos ocupa, en virtud del carácter especial y específico que reviste este tipo de proceso; y -por el otro-, en relación al desalojo anticipado, sostuvo que este tipo de medida exige un mayor grado de verosimilitud que el peticionante no ha logrado acreditar. 3. Que en su expresión de agravios de fs. 435/436, los demandados sostienen: 1. Que "...es viable la procedencia de la reconvencción por usucapión en el marco de estas actuaciones, pues aunque los derechos de fondo son distintos, la implicancia de las resoluciones en uno y otro se encuentran vinculados por el mismo objeto; nada mejor entonces que se traten conjuntamente?. 2. Que "...iniciar otro proceso distinto sería a todas luces contrario a los principios de economía y celeridad procesal, que ocasiona un agravio de imposible reparación ulterior?. 3. Que "...también es cierto que para obstar la procedencia de la acción de desalojo, es menester que el demandado haya probado prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando así la seriedad de su defensa, lo que implica una mayor exigencia respecto a la carga probatoria del ocupante?. 4. Que "...la estructura actual del proceso de desalojo es un ruedo adecuado para el debate en torno a la posesión?. En función de ello, solicitan que sea admitida la reconvencción por usucapión. 4. A su turno, la parte actora, al cuestionar la resolución que desestima el pedido de desalojo anticipado sostiene: 4.1 Que "...el legislador ha previsto este remedio para evitar que, en ciertas condiciones, el mero paso del tiempo vuelva de imposible efectivización el derecho reconocido por la sentencia definitiva?. 4.2 Que "...el a quo ha resuelto que debe exigirse un mayor grado de verosimilitud del derecho, sin al menos establecer los parámetros de dicho grado?. 4.3 Que "...la calidad de dueño del actor, respecto del bien en litigio, otorga al mismo el derecho real de dominio al momento de interponer la demanda de autos, configurando ello una clara verosimilitud del derecho?. 4.4. Que "...con el rechazo de la medida los demandados no hacen más que ganar tiempo en la vivienda que ocupan de manera ilegítima, gratuita y contraria a derecho; por ende, es razonable tener configurado el peligro en la demora, toda vez que se encuentra acreditada la verosimilitud del derecho invocado?. Finalmente, aduce haber ofrecido caución y solicita que se admita la medida cautelar solicitada. 5. Abordaré los agravios, siguiendo el orden propuesto en los acápites precedentes, esto es, comenzando por la cuestión atinente a la reconvencción por usucapión en el marco del juicio de desalojo, para luego ingresar en análisis del desalojo anticipado requerido por la actora. 5.1 Es sabido que la acción de desalojo, persigue asegurar la libre disponibilidad del inmueble a quien tiene derecho a ello, cuando es detentado contra su voluntad, por personas que entraron en posesión precaria del bien (tenencia), mediante actos o contratos que por cualquier causa no se los puede ya considerar existentes (locación o comodato) o, en su caso, cuando se hallan sin derecho y contra la ley, en el uso y goce de la cosa ajena (intrusos) (Ramírez, Jorge Orlando, en El Juicio de Desalojo, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1997, págs. 28/9; SCBA, Ac 50546 S 22-2-1994). Sobre tales premisas, es posible afirmar que al poseedor no le es exigible la obligación de restituir cuando demuestra prima facie el título que invoca, justificando la seriedad de su planteo; sin embargo tal viso de seriedad -de innegable apreciación judicial (art. 384 del CPCC)-, no implica que pueda desnaturalizarse este tipo de proceso, convirtiéndolo en un marco de debate relativo al mejor derecho a poseer, o el derecho a la posesión misma o posesión usucaptiva, tarea esta que formará parte de los respectivos procesos petitorios, posesorios o adquisitivos del dominio por usucapión. No se trata de demorar la resolución de los conflictos como parecen entender los apelantes, sino de respetar el marco de un tipo de proceso específico que está destinado a

verificar si existe o no, entre las partes, una obligación exigible de restituir el inmueble (art. 676, 2do. apar. Cód. Proc.). La litis se agota con esa problemática, siendo inviable acumular otras pretensiones que no se encuadran dentro de las estructuras y finalidades del juicio de desalojo (arts. 319, 676 y ssgtes. Cód. Proc.). En definitiva, por las razones expuestas, considero que la resolución apelada en cuanto desestima el planteo reconvenional de la parte demandada, se ajusta a derecho, motivo por el cual, habré de proponer al Acuerdo, confirmarla.

5.2 En torno al planteo incoado por la actora, relativo al rechazo del desalojo anticipado, adelanto desde ya que los cuestionamientos vertidos resultan insuficientes para modificar la decisión adoptada en la anterior instancia. Me explico: El art. 676 bis del Código de rito establece un procedimiento abreviado para obtener la entrega inmediata del inmueble en los casos que la acción de desalojo se dirija contra el tenedor precario o intruso. El contenido de la norma es similar al art. 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, pero más amplio, pues abarca también a los tenedores precarios en los términos del art. 2285 del Cód. Civil. Esta medida ha sido calificada por la doctrina como una "anticipación tutelar" o como una "medida cautelar" que tiende a asegurar la sentencia futura, pero también se la puede considerar en la categoría de providencias de urgencia, porque se trata de una típica anticipación de la tutela (DE LOS SANTOS, Mabel ?Juicio de Desalojo y desocupación inmediata en la reforma procesal civil de la Provincia de Buenos Aires?, Abeledo Perrot, Buenos Aires, Octubre 2011, págs. 1091 y sstes). También es cierto que la efectivización del mentado precepto exige además de la existencia de las causales y la oportunidad en que debe plantearse: "después de trabada la litis", la verificación de los requisitos impuestos en general para el resto de las medidas cautelares y, puntualmente, la acreditación de los graves perjuicios que podrían derivarse para el accionante de no decretarse la entrega inmediata del inmueble (art. 676 bis del CPCC). Los aludidos extremos deben justificarse con elementos de convicción que, sin llegar a la exigencia de ?prueba acabada?, permitan inferir los motivos por los cuales se hace imperioso que el accionante recupere la tenencia del bien. Es decir, lo suficiente como para que el tribunal advierta ?prima facie? que si la entrega se demora para el final del juicio, ello podría producir un perjuicio de imposible o difícil reparación en aquel momento del pleito (doct. y arg. art. 676 bis del CPCC). En el caso, el detenido análisis de las constancias de autos permite advertir que el reclamante no ha logrado acreditar los requisitos necesarios para que proceda el desalojo anticipado; no sólo porque los dichos expuestos en la demanda han sido controvertidos por los demandados (fs. 424/433), sino además, porque el segundo párrafo del artículo 676 bis del ritual, sólo autoriza al juez a ordenar la medida ?cuando de no decretarse la entrega inmediata del inmueble, pudieren derivarse graves perjuicios para el accionante?. Es decir, Ello no se hubo acreditado, pues va de suyo que la sola manifestación de que el paso del tiempo ocasiona perjuicios, o que debe entenderse justificado el peligro en la demora cuando existe verosimilitud -que en el caso tampoco la hay-, no pueden servir de base para justificar, en este estadio procesal, una medida cautelar de las características que se pretende (arts. 195 y sstes, 676 bis del CPCC). Consecuentemente, VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la misma cuestión, los Dres. Manzi y Cassanello, por compartir fundamentos, VOTAN EN IGUAL SENTIDO. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. JUEZ DOCTOR REIDEL DIJO: Dada como ha sido resuelta la cuestión que antecede, corresponde, rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada, con costas (art. 68 del CPCC). Asimismo, corresponde desestimar el recurso incoado por la actora, con costas en el orden causado, atento la falta de contradictor (art. 68 segundo párrafo del CPCC). Consecuentemente, se confirman las resoluciones de fs. 434 -y aclaratoria de fs. 438- y la de fs. 443. ASI VOTO. A la misma cuestión, los Dres. Manzi y Cassanello, VOTAN EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA: Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la demandada, con costas. Se desestima el recurso incoado por la actora, con costas en el orden causado. Consecuentemente, se confirman las resoluciones de fs. 434 -y aclaratoria de fs. 438- y la de fs. 443. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. DEVUÉLVASE. 029910E