

Desalojo Por Intrusion Usufructuarios Sucesion Derecho En Expectativa Art 3283 Del Codigo Civil

JURISPRUDENCIA

Desalojo por intrusión. Usufructuarios. Sucesión. Derecho en

expectativa. Art. 3283 del Código Civil

En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la sentencia que rechazó la

demanda contra los usufructuarios del inmueble objeto de litigio.

En Buenos Aires, a los 24 días del mes de noviembre

del año dos mil diecisiete, hallándose reunidas las señoras jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil,

Dras. Mabel De los Santos, María Isabel Benavente y Elisa M. Diaz de Vivar, a fin de pronunciarse en los autos ?Medina, Justa y

otro c/Ocupantes Bartolomé Mitre .../.../.../... UF ... piso s/desalojo?, expediente n°44.908/2014, la Dra. De los Santos dijo:

I.- Que en la sentencia apelada de fs. 179/180 el Sr. Juez ?a quo? rechazó la demanda de desalojo por intrusión promovida por Justa

Medina y Juan Antonio Bosetti, en su carácter de usufructuarios del inmueble de autos, contra Noemí Magdalena Ávila y ocupantes

del inmueble de la calle Bartolomé Mitre .../..., Piso ... ?...?, Unidad Funcional Nro. ..., con costas por su orden. Fundó su decisión

en que la demandada no es intrusa pues acreditó que fue instituida como heredera testamentaria de los bienes de Manuela Fornes,

titular registral del inmueble e hija de la también usufructuaria, Manuela Simerol Reus. Los actores apelaron la sentencia y

fundaron a fs. 187/189 el recurso interpuesto, presentación que fue respondida a fs. 191/194 por la parte demandada. Para fundar

su apelación los actores sostienen que la demandada sólo acreditó un derecho en expectativa como heredera porque a esa fecha no se

había iniciado la sucesión testamentaria, por lo que concluyen que la demandada aún no tenía la posesión de la herencia. En segundo

lugar, afirman que en el fallo apelado se habría interpretado erróneamente la resolución de esta Sala que revocó la desocupación

inmediata solicitada por los actores en los términos del art. 680 bis del CPCC. Los demandados, por su parte, sostienen en su

responde que, con la muerte de la titular del inmueble, con quien convivían, se produjo automáticamente la transmisión de la

herencia y que los actores sólo ostentan el usufructo de las 2/3 partes del inmueble, siendo los accionados herederos de la nuda

propiedad de esa porción y del dominio pleno del tercio restante. II.- Cabe precisar que, habiéndose promovido la acción de

desalojo el 10/7/2014 y habiendo fallecido la titular del inmueble que es objeto de autos el 16/5/2014, quien había otorgado

testamento a favor de los ocupantes con fecha 9/9/2009, la cuestión que es objeto de autos deberá decidirse conforme la normativa

del Código Civil vigente a la fecha de los hechos constitutivos de la pretensión y las defensas, conforme el principio de consumo

jurídico que consagra el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación vigente. III.- Con respecto a la crítica de la actora

relativa a que la demandada aún no tenía la posesión de la herencia, cabe puntualizar que, como resulta de la nota de Vélez Sarsfield

al art. 3282 CC, ?La muerte, la apertura y la transmisión se causan en el mismo instante? con lo cual se está aceptando el sistema de

transmisión ipso iure de la herencia al momento de la apertura de la sucesión. En efecto, la norma citada establece que ?la sucesión o

el derecho hereditario, se abre tanto en las sucesiones legítimas como en las testamentarias, desde la muerte del autor de la

sucesión...?, lo que permite colegir que en sus agravios la parte actora confunde, como afirma la apelada, la apertura con el inicio del

juicio sucesorio. Por lo expuesto, no asiste razón a los actores en sus críticas a la sentencia, máxime cuando resulta ostensible que

quienes ocupan no son intrusos, por lo que no se encuentran obligados a restituir la tenencia de la cosa, máxime cuando la cuestión

relativa al petitorio y a los derechos sobre el inmueble no pueden ser materia de debate en el marco del juicio de desalojo. En

efecto, el significado técnico del término ?intruso? está dado por ?introducirse sin derecho, o por la fuerza o vía de hecho, o

apoderarse de una cosa inmueble contra la voluntad del dueño? (conf. Salgado, Alí Joaquín, Locación, comodato y desalojo, Ed. La

Rocca, 2008, p. 356 y jurisprudencia allí citada). Y en el caso, de las constancias documentales agregadas claramente resulta que

ello no fue así, en tanto del testamento glosado a fs. 2/3 del juicio sucesorio de la titular del inmueble, que obra por cuerda, resulta

que la ocupante del inmueble es la heredera testamentaria de todos los bienes de la causante. La circunstancia invocada respecto

de que la titular del bien constituyó un usufructo gratuito y vitalicio a favor de tres personas, dos de los cuales son los accionantes,

Justa Medina y Juan Antonio Nicolás Bosetti, no es óbice a las conclusiones que preceden, máxime cuando -conforme los dichos

contestes de ambas partes- la tercera usufructuaria era la madre de la causante y ésta falleció antes que su hija, volviendo el

usufructo del tercio correspondiente a Manuela Simerol Reus a la titular del dominio, Manuela Fornes Simerol, con lo que se consolidó

la plena propiedad de la tercera parte del inmueble en cabeza de la testadora (conf. 2821 y 2823 CC). Cabe precisar que debemos

estar al relato de las partes en sus aspectos coincidentes pues, como bien afirma el Sr. Juez ?a quo?, la escritura de constitución del

usufructo agregada a pedido de este Tribunal y que obra en copia a fs. 140/142, no corresponde al inmueble que es objeto de estos

autos sino a otro de los inmuebles que integran el acervo hereditario en la sucesión testamentaria que obra por cuerda (v. fs. 4).

Finalmente, en cuanto a que en la sentencia apelada se habría interpretado erróneamente la resolución de esta Sala que revocó la

desocupación inmediata dispuesta en primera instancia, cabe destacar que el argumento carece de todo fundamento. En efecto, los apelantes se quejan pues el anterior judicante expresó su coincidencia con las conclusiones de este Tribunal en la resolución revocatoria del lanzamiento anticipado del art. 680 bis del CPCC de fs. 169/170, conforme lo que resulta de la documentación que fue requerida por esta Sala como medida para mejor proveer a fs. 139 a los fines de resolver el recurso contra el lanzamiento anticipado. Adviértase que para decidir sobre el particular el tribunal analizó el conjunto de la documental agregada y concluyó sobre la inexistencia de un derecho verosímil en cabeza de los actores, sin perjuicio de aludir también a que no existía un perjuicio irreparable de los accionantes que justificara anticipar lo que debía ser materia de decisión en la sentencia. Ambos aspectos fueron considerados en la resolución de esta Sala de fs. 169/170, por lo que no es cierto que la denegatoria se base únicamente en la inexistencia de daño irreparable, como afirman los recurrentes para invocar un error interpretativo. Por otra parte, si bien es cierto que la referida resolución, relativa a una tutela anticipada nominada (la ?desocupación inmediata? del art. 680 bis CPCC), es por su naturaleza de carácter provisional y se dicta sobre la base de los elementos hasta entonces obrantes en la causa, lo cierto es que ello no priva al Sr. Juez ?a quo? de la potestad de valorar dichas piezas a los fines de dictar sentencia y, eventualmente, coincidir con las conclusiones allí arribadas, como hizo en la sentencia, máxime cuando se refiere a documentación requerida en segunda instancia que no pudo meritarse anteriormente. IV.- Por todo lo expuesto, corresponde desestimar los agravios de la parte apelante y coincidir con el anterior judicante respecto de la improcedencia de la acción de desalojo por intrusión promovida en autos. Por ello propongo con mi voto confirmar la sentencia desestimatoria apelada en todo cuanto decide y fue objeto de agravios. En cuanto a las costas de Alzada, no encontrando razones para apartarme del principio objetivo de la derrota que establece el art. 68 del CPCC, propongo que sean soportadas por los apelantes vencidos. Las Dras. María Isabel Benavente y Elisa M. Diaz de Vivar adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las señoras jueces por ante mí que doy fe.

Fdo.: Mabel De los Santos, María Isabel Benavente y Elisa M. Diaz de Vivar. Ante mí, María Laura Viani (Secretaria).
Lo transcripto es copia fiel de su original que obra en el libro de la Sala. Conste. MARIA LAURA VIANI Buenos Aires, noviembre ... de 2.017.- Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada de fs. 179/180 en todo cuanto decide y fue objeto de agravios. 2) Imponer las costas de Alzada a los apelantes vencidos y diferir las regulaciones de honorarios por los trabajos efectuados en esta instancia hasta tanto se determinen los correspondientes a la instancia de origen. Regístrese, notifíquese y devuélvase. MABEL DE LOS SANTOS MARIA ISABEL BENAVENTE ELISA M. DIAZ de VIVAR MARIA LAURA VIANI
026259E