

Desalojo Posesion Con Animo De Dueno

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Posesión con ánimo de dueño

Se confirma la

sentencia que rechazó la demanda por desalojo entablada, por considerar que los accionados lograron acreditar que su madre -hoy fallecida- y, luego, ellos ocuparon la finca por más de 40 años, por lo que pueden ser considerados ?prima facie? poseedores con ánimo de dueños.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 30 días del mes de Noviembre de 2017, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores JORGE LUIS ZUNINO y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en el juicio: "MIRANDA JOSE MARIA Y OTRO/A C/ INTRUSOS Y/U OCUPANTES S/DESALOJO" causa n° SI-38285-2013; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Zunino y Nuevo, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ZUNINO DIJO: 1.- La sentencia de fs. 606 rechazó la demanda por desalojo iniciada por José María Miranda y José Miguel Avati contra los ocupantes del inmueble ubicado en Carlos Tejedor ..., entre Patagonia y avenida Bernabé Márquez, de la localidad de Boulogne, Partido de San Isidro, con costas a cargo de los actores en su condición de vencidos. A criterio de la Magistrada, los accionados lograron acreditar que su madre -la Sra. María Rosa Zárate, fallecida el 27 de junio de 2008 (fs. 35)- y luego ellos, ocuparon la finca por más de 40 años, pudiendo ser considerados ?prima facie? poseedores con ánimo de dueños. Por esa circunstancia, entendió que estas actuaciones no son el ámbito adecuado para dirimir la cuestión controvertida y denegó la acción. La parte actora apeló el pronunciamiento. 2.- Los fundamentos A fs. 625 expresó agravios la recurrente, por medio de su letrada apoderada, con contestación de los accionados a fs. 631. Sostiene que probó su condición de titular de dominio del inmueble que se pretende desalojar. Se agravia pues la señora juez entiende que debe iniciarse un juicio distinto, cuando el derecho del propietario es mayor al de los demandados. Entiende que esa solución es irrazonable y traería como consecuencia un gran dispendio jurisdiccional. En este orden, menciona que los demandados no han adquirido la propiedad por la ocupación a lo largo del tiempo. Estima que prueba de ello es que no han accionado por usucapión ni concluido el trámite que dicen haber iniciado para la regularización dominial. Reclama que se aplique el Código Civil y Comercial en vigor y se proceda al desalojo requerido, por haber sido demostrada la calidad de propietarios alegada por su parte. Critica la valoración que se ha realizado de la prueba de testigos, pues entiende que no acredita la condición de poseedores invocada. Afirma, asimismo, que el dictamen pericial y las facturas de compra de materiales no acreditan la autoría de las mejoras en el bien de autos. En definitiva, concluye que los demandados deben ser considerados intrusos, pues no probaron la existencia del boleto de compraventa que dijeron haber suscripto ni la realización de actos posesorios. Cita jurisprudencia que decide que el pago de servicios sólo prueba la condición de tenedores, por lo que habiendo probado su calidad de dueños, tienen derecho a que se admita el desalojo. 3.- La normativa aplicable De acuerdo con lo dispuesto por el actual art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación y la fecha en la que ocurrieron los hechos que motivaron este proceso, corresponde que la materia sea juzgada a la luz del Código Civil vigente en aquel momento, dado que la ley nueva, en principio, carece de efecto retroactivo (arts. 3 del Código Civil derogado y 7 del ordenamiento vigente; conf. en similar sentido SCBA C. 107.423 del 2.3.2011; C. 104.168 del 11.5.2011); sin perjuicio de la referencia subsidiaria a las nuevas disposiciones legales, en cuanto han receptado los precedentes de doctrina y jurisprudencia. 4.- El planteo de los demandados Los actores probaron su condición de titulares de dominio del inmueble ubicado en la calle Carlos Tejedor ..., Boulogne, Partido de San Isidro, según compra efectuada el 10 de noviembre de 2011 (escritura n° ..., de fs. 4, e informe de dominio de fs. 576). Al comparecer al proceso, los ocupantes de la finca alegaron que habitan el inmueble en calidad de poseedores, desde hace más de 50 años. Afirmaron que en un primer momento vivía su madre, María Rosa Zárate, con su hermana Rosa Matilde Arredondo (hoy fallecida, fs. 506 y 512) y luego del deceso de aquélla, en 2008, ellos continuaron la ocupación en el mismo carácter en que lo hacía su progenitora; es decir, de manera pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueños (fs. 437, arts. 354 inc. 1° y ccs. del CPCC.).

La Magistrada de Primera Instancia entendió que los requeridos justificaron ?prima facie? la razonabilidad de su planteo, con los testimonios de María Ramona Tula y Pedro Nicolás Lobos (fs. 553 y 558, respectivamente), las boletas de pago de servicios, la constancia del trámite de regularización dominial (fs. 39) y el dictamen técnico de fs. 592. Análisis a continuación el mérito de dicha prueba, teniendo en cuenta que la controversia en el marco de un desalojo, se limita al derecho de los actores a recuperar el uso y goce del inmueble de su dominio, cuando exista una obligación de restituir exigible (doct. art. 676 del CPCC.). Es decir que procede contra ocupantes que carezcan de título para conservar la tenencia del bien -sea por una obligación exigible de restituirlo o

bien por revestir el carácter de simple intrusos, sin pretensiones a la posesión- (causa de esta sala n° 110.924 rsd. 119/11 del 6.10.11). No procede contra el poseedor a título de dueño, pues ese carácter requiere el debate de cuestiones que exceden las limitaciones de este tipo de proceso excepcional y abreviado (arg. arts. 2758 del Código Civil y 676 y ss. del CPCC.; causa de esta Sala n° D-3725-05 del 16-10-2014 rsd. 150/2014). Por ese motivo, no corresponde un análisis exhaustivo de la prueba ni determinar la profundidad jurídica de la defensa, ya que en la acción de desalojo no es posible discutir el mejor derecho de poseer ni la posesión misma. Tampoco procede examinar los elementos de juicio con la rigurosidad que se requiere para adquirir el dominio por usucapión ni rige la limitación del art. 679 inc. 1° del CPCC. Conforme criterio mayoritario de la SCBA, a los accionados les basta probar ?prima facie? su ocupación con ánimo de dueño (causas de esta Sala 2, n° 5165-0 del 5/6/2012, reg. 59 y n° 20.035-0, del 23/8/2012, reg. 97); la verosimilitud del planteo llevaría la cuestión al terreno de las acciones posesorias o reales, que es la vía adecuada para dirimir derechos de esa índole? (arts. 2468 y ss., 2756, 2758 y ss. del Código Civil; SCJBA., causas de esta Sala 102.194 del 4.3.2009, 98662-0 RSD. 128/2012, SI-7179-2012 del 6-10-2014 rsd. 144/2014, 110.263 rsd. 45/11 del 19.4.11; n° 98662-0 RSD. 128/2012; SI-25011-2012 del 10-7-2015 rsd. 81/2015). Lo que se juzga es si existe un viso de razonabilidad en la defensa. Esto es, si los demandados han reunido evidencias de la presunta existencia de un título que legitime su ocupación y amerite llevar la cuestión al terreno de las acciones posesorias o de reivindicación (arg. arts. 2798 y 2805 Cód. Civ. anterior y doct. art. 676 Cód. Proc.).

5.- El mérito de la prueba Anticipo que comparto la decisión de la señora juez de primera instancia. Apreciada la prueba en su conjunto y conforme las reglas de la sana crítica, estimo que el conflicto que se ha planteado excede el acotado marco del juicio de desalojo, puesto que involucra cuestiones que pasan por el ámbito del derecho real (doct. arts. 2756, 2758 y su nota, y ccs. del Código Civil aplicable al caso). Los testigos María Ramona Tula y Pedro Nicolás Lobos coincidieron al afirmar que la familia de los demandados vivió en el inmueble de autos desde hace más de cuarenta años. Primero lo hizo la mamá de Omar junto a su hija discapacitada y al fallecer la Sra. ?Rosita?, ingresaron los actuales moradores para cuidar a su hermana. Luego de la muerte de su hermana María Isabel, los accionados permanecieron en la vivienda. Ambos señalaron que durante ese lapso se comportaron como dueños, pagaron los servicios e hicieron construcciones, arreglos y otras mejoras (fs. 553 vta./554 y 558 vta./559; arts. 384 y 456 del CPCC.). Ello concuerda con la prueba documental aportada a fs. 46/435 y el dictamen del perito ingeniero Eduardo Pérez. El experto inspeccionó la vivienda y describió las edificaciones que presenta el terreno, de una antigüedad que ronda los treinta a cuarenta años, es decir, durante la ocupación de los accionados o su antecesora universal (fs. 592 vta./593; arts. 3410, 3417 y ccs. del Código Civil anterior; 384, 401, 457, 462, 474 del CPCC.). Consta que Héctor Omar Arredondo y Lidia Noemí Vázquez iniciaron el trámite de regularización dominial, en los términos de la ley nacional n° 24.374. Esa normativa otorga beneficios a ?los ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1° de enero de 2009, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación (artículo 1° sustituido por el art. 35 de la Ley N° 27.118 B.O. 28/1/2015). Se infiere de los términos de la contestación de los demandados a los agravios de los actores, que el trámite no fue concluido (fs. 632 vta., último párrafo). Sin embargo, su promoción es un indicio más del carácter de la ocupación que invocan como fundamento de su defensa, que aparece verosímil con las exposiciones de los testigos y el resto de la prueba (arts. 163, 375, 384 del CPCC.; 2351, ss. y ccs. del Código Civil anterior). Señalo, en este orden, que la decisión que propicio mantener no implica reconocer a los ocupantes el derecho a permanecer en la vivienda, sino que la índole de la cuestión requiere un debate amplio, que excede el trámite sumario de la presente acción personal (doct. arts. 676 y ss. de CPCC.). Los accionados han aportado prueba que tornaría verosímil la razonabilidad de los hechos afirmados como fundamento de su defensa (arts. 375 y 384 del CPCC.). Han demostrado que cuando los actores compraron el inmueble (el 10/11/2011, fs. 4 y 576/8), ellos ya hacía muchos años vivían en él, dando seriedad al derecho posesorio que invocan (arts. 2373 y ss., 2445 y ccs. del código civil citado). La controversia, pues, se ha corrido a otro ámbito, pues excede lo atinente al uso y goce de la vivienda, sino que se dirimen derechos reales que ameritan el trámite de la reivindicación o una acción posesoria (arts. 2351, 2373, 2471, 2756, 2758 y ccs. del código civil citado). Por ese motivo, no interesa a los fines de este juicio que los requeridos no hayan promovido usucapión. Aquí no se decide el fondo de la controversia, sino que, estando justificada la seriedad del planteo defensivo, queda sin sustento la calidad de intrusos atribuida por los actores para justificar una ?obligación de restituir exigible?, pasando la cuestión al terreno de las acciones reales o posesorias. Por los fundamentos vertidos y la normativa citada, propongo confirmar la sentencia en todo cuanto motivó agravio, con costas de Alzada a cargo de los actores en su condición de vencidos (arts. 68, 676 y ss. del CPCC.; arts. 497, 499, 574, 577, 2351, 2373, 2374, 2480, 2758 y ccs. del código civil citado). Por todo lo expuesto, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos, la Señora jueza Doctora Nuevo votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia en todo cuanto motivó agravio, rechazando el recurso, con costas a cargo de los apelantes en su condición de vencidos.

Se difiere la regulación de los honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 de la ley arancelaria). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 026729E