

Desalojo Usurpacion Legitimacion Activa Del Heredero

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Usurpación. Legitimación activa del heredero

Se

hace lugar a la demanda de desalojo interpuesto por la administradora de la sucesión como única heredera declarada del titular registral del inmueble cuya desocupación se pretende, que se encuentra usurpado por el aquí accionado y otras personas.

Mendoza, 28 de Febrero de 2018.- VISTOS: Estos autos arriba individualizados, llamados a resolver a fs.54, en los que; I.- A fs. 29/32 se presenta Laura Antonia Ampuero en su carácter de única heredera declarada del titular registral del inmueble cuya desocupación se pretende, y administradora de la sucesión de los Sres. Félix Antonio Ampuero y Concepción Serrano; e inicia demanda por desalojo contra Lucas Gutiérrez Rey y/o contra cualquier ocupante que en calidad de usurpadores del inmueble sito en Lateral Sur S/N Avenida de Acceso este, Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza. Indica la actora que una vez saneados los derechos que le asisten sobre el inmueble objeto de la litis concurrió al inmueble y verificó que el mismo se encuentra usurpado por el aquí demandado y otras personas que no quisieron darse a conocer al momento en que la escribana Marisa Becerra realizó el requerimiento de devolución. Expresa que en dicha oportunidad se emplazo al accionado para que en el término de 48 horas procediera a efectuar el desalojo, y que a la fecha de esta presentación el mismo no ha cumplido con dicho emplazamiento Ofrece prueba y funda en derecho. II.- A fs. 42 se practica notificación en el domicilio real indicado, en donde el oficial interviniente, informa que se constituyó en el domicilio real sito en Lateral Sur S/N Avenida de Acceso este, Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza y fue atendido por una persona que dijo llamarse Carina Daniela Reyes quien dijo ser la madre de Lucas Gutiérrez, quien le informa que en el domicilio en cuestión vive ella junto al esposo Gabriel Emanuel Atencio junto a sus siete hijos cuatro mayores de edad y tres menores de edad, el padre de la dicente Sr. Jorge Reyes que es discapacitado y siete nietos menores de edad, dejando constancia que la Sra. Carina Daniela Reyes no informa sobre los nombres de sus hijos y de los nietos. III.- A fs.49 se da vista al Ministerio Pupilar. IV.-Con la solicitud de llamamiento de autos para sentencia a fs.54, queda la causa en estado.

CONSIDERANDO: I.- Recuerdo en primer término 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 revistar el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión; en ese sentido, el art 399 bis del Código Procesal, establece que la acción respectiva procede entre otros, contra "...todo tenedor precario, intruso o cualquier otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible?. Conforme la norma citada, el proceso de desalojo es aplicable a cualquiera de las alternativas verificables en la especie, se trate la accionada de un comodatario o de un intruso. Respecto a la legitimación activa de la accionante entiendo que la simple acreditación del vínculo por parte de un heredero resulta suficiente para colocarlo en la posición de continuador de la personalidad del causante, encontrándose por ende legitimado activamente para pedir el desalojo de un tenedor precario de un inmueble perteneciente a la sucesión, ya que en virtud del art. 3410 del Código Civil ostenta la posesión de pleno derecho y se encuentra habilitada para ejercer todas las acciones que incumbían al causante, aún las posesorias.

A su vez, creo conveniente recordar que el titular de dominio no necesita probar los elementos ideológicos de la ocupación sin título, si la demandada no alega ni prueba un derecho propio para ocupar el bien que se le reclama, ni desconoce la calidad de dueño de la parte actora. Es que la acción de desalojo prevista por el art. 399 del C.P.C. se otorga a favor del propietario, usufructuario, y usuario, contra el tenedor precario o contra cualquier otro ocupante, siempre que no invoque título a la posesión. Ello implica que los legitimados pasivos de este proceso especial de desalojo son: a) los que detentan la tenencia de una cosa, y b) los meros ocupantes. Los tenedores con quienes han recibido la cosa por tradición, ostentan algún título a la tenencia, y tienen obligación de restituir. Son aquellos casos especificados en los arts. 2461, 2462 y 2463 del C. Civil, entre los que el supuesto más típico es el de aquellos que han entrado a ocupar el inmueble por efecto de la tradición como consecuencia de un contrato que les acuerda la tenencia, como los locatarios, colonos parciarios, comodatarios, depositarios, mandatarios, administradores, gestores, guardadores, etc (cfr. Alsina Tratado de Derecho Procesal Civil). Por otra parte, los meros ocupantes no son poseedores ni alegan serlo, ni tampoco tienen título alguno a la tenencia. Ambos supuestos implican la característica de precariedad, puesto que es inherente a su situación jurídica la obligación de restituir, sólo que en el caso de los ocupantes, esta obligación es siempre exigible, mientras que en el caso de los tenedores puede serlo o no según que ésta obligación esté sometida a alguna modalidad como el cargo, plazo, condición, etc. Los sujetos pasivos previstos por el art. 399 del C.P.C. son por una parte, aquellos quienes teniendo un título a la tenencia, tienen también obligación de restituir y no restituyen o se demoran en restituir (locatarios, comodatarios, depositarios, etc.) y por tenedores en virtud de título alguno a la tenencia (arts. 2364, 2372, 2353, 2456 y cc. del C.Civil). Aplicados estos principios al caso de autos observo que no ha sido objeto de controversia que la accionante es la única heredera del propietario del inmueble, lo

que también surge de la instrumental acompañada, por lo que estimo que la actora se encuentra legitimada, en su calidad de sujeto activo para requerir la desocupación del mismo. Por su parte, observo que los legitimados pasivos no han acreditado título alguno que legitime su posesión. Así las cosas, concluyo que la parte actora se encuentra legitimada para requerir el desalojo del inmueble en tanto que sobre los demandados pesa la obligación de restituir el mismo configurándose de esta forma la legitimación sustancial pasiva necesaria a los fines de la procedencia de la acción promovida. Finalmente, debe tenerse presente que la sentencia presente no hará cosa juzgada sobre el dominio, posesión o preferente derecho que puedan alegar los interesados o terceras personas, en el ejercicio eventual de las acciones pertinentes (art. 399 bis inc. 13 del C.P.C.). Atento a que de la constatación realizada a fs. 42 surge la existencia de menores de edad y de un posible discapacitado habitando en el inmueble, y conforme a lo dispuesto por los artículos 34 Código Civil y Comercial, a lo previsto en el art. 3 y concordantes de la Convención de los Derechos del Niño y teniendo en cuenta que en este tipo de proceso el lanzamiento operará contra cualquier ocupante del inmueble; previo a efectivizarse el lanzamiento, notifíquese al Órgano Administrativo Local (OAL) (arts. 33 y c.c. de la Ley N° 26.061), y a la Asesora de Menores e Incapaces. II.- Que por el modo en que se resuelve la cuestión, corresponde que las costas sean impuestas a la parte demandada (arts. 35 y 36 del C.P.C.). Respecto a los honorarios de los profesionales intervinientes, entiendo que corresponde su regulación aplicando el art. 10 de la Ley Arancelaria, ya que la jurisprudencia ha establecido su procedencia cuando el juicio no tenga como sustento jurídico algún contrato de tipo económico, habiéndose resuelto que: ¿Los honorarios en los juicios de desalojo por causales distintas a la falta de pago, deben regularse de conformidad con las pautas del art. 10 de la Ley de Aranceles, siendo inaplicable por inconstitucional el art. 9 inc. e)? (S.C.J. de Mendoza, Sala I, 10/04/1990, L.S. 214-173. En el mismo sentido, Tercera Cámara Civil, N° 25709, 17/10/2000, LA096-234). Por lo expuesto y normas legales citadas, RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por LAURA ANTONIA AMPUERO -en su carácter de única heredera declarada del titular registral del inmueble cuya desocupación se pretende, y administradora de la sucesión de los Sres. Félix Antonio Ampuero y Concepción Serrano-, en contra de LUCAS GUTIERREZ y en consecuencia condenar a este último y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en Lateral Sur S/N Avenida de Acceso este, Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza, a desocupar el inmueble en el plazo de noventa días corridos a contar desde que quede firme la presente sentencia y bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso de ser necesario. II.- En caso de tener que proceder al lanzamiento, previo a efectivizarse el mismo, notifíquese al Órgano Administrativo Local (OAL) (arts. 33 y c.c. de la Ley N° 26.061), y a la Asesora de Menores e Incapaces. III.- Imponer las costas al demandado (arts. 35 y 36 del C.P.C.). IV.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. Pablo Martín Ropero e Ignacio Palero en las respectivas sumas de pesos cuatro mil (\$4000) y pesos dos mil (\$2000), (Arts. 2, 10, 31 y cc. de la ley 3641). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. Fdo: Dra. Silvana MARQUEZ MOROSINI - Juez 028965E