

Accion De Desalojo Reconvenion Por Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo. Reconvenición por prescripción adquisitiva

Se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de Ley y se confirma el desalojo dispuesto por el Juez de primera instancia. En la ciudad de Corrientes, a los tres días del mes de junio de dos mil diecinueve, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° TXP - 867/9, caratulado: "Olivera, Agustín Rogelio c/ intrusos y/u ocupantes del inmueble s/ sumario". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 427/437 la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Santo Tomé, al hacer lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por la demandada, dejó sin efecto el desalojo dispuesto. II.- Los fundamentos que expuso la Cámara para sustentar su decisión se sintetizan a continuación: a) Que en el juicio de desalojo se encuentra excluido el debate sobre la naturaleza de la posesión de quien la invoca, ya que la sentencia que se dicte en él no hace cosa juzgada sobre el punto. De este modo, si el demandado aduce que la causa de su presencia en el inmueble es en virtud de la posesión que ejerce se elimina la existencia de la obligación de restituir y la posibilidad de ser considerado intruso. Tampoco es admisible en este tipo de proceso la reconvenición por prescripción adquisitiva ya que requiere de trámite distinto y por ende la acreditación de la posesión al accionado no es rigurosa como en un proceso de usucapión. b) Que la impugnación de las escrituras públicas que dan cuenta de la adquisición del inmueble objeto de litis y la toma de posesión por parte de la actora -por vía de redargución de falsedad- se limita a los hechos cumplidos por el oficial público o que han pasado en su presencia, sin que pueda extenderse a la sinceridad o veracidad de las enunciaciones del negocio objeto del instrumento, para lo cual basta simple prueba en contrario. c) Que los Sres. Olivera y Alvarez no tuvieron la posesión del inmueble. Ello surge del hecho acreditado en septiembre de 2005 (referido por el actor en el interdicto de retener y corroborado por la declaración testimonial de De Biasse) cuando ambos se constituyeron en el inmueble que Alvarez ofreció en venta a Olivera y no les permitieron ingresar y por ello la primera termina demandando por la vía procesal idónea (Expte. 15470 Interdicto de recobrar) que culminó por perención de instancia. d) Que en el incidente de redargución de falsedad promovido por el demandado se agregó un acta extraprotocolar del día 24/11/2008 que da cuenta del ingreso al inmueble por parte del adquirente y de su delimitación. Esto produce una fractura en la reconstrucción de la plataforma fáctico jurídica relativa a la posesión de Alvarez y las constancias del resto de los expedientes judiciales relacionados. e) Que, en conclusión, efectuando una línea temporal del litigio debe partirse de setiembre de 2005 cuando Ayala invocando la calidad de poseedor del lote 6b inició un interdicto de retener y luego Alvarez uno de recobrar en diciembre de 2006, no obstante que -antes de agotarlo- vendió y transmitió la posesión a la misma persona que era pretense comprador a la fecha en que Ayala interpuso el de retener. Señala la poca claridad de la conducta de Alvarez que luego de acudir a la vía judicial para recuperar la posesión, luego la considera restituida y la transmite, pero sin dar aviso al órgano jurisdiccional. f) Que en este proceso se trata de acreditar el hecho de la posesión y al respecto resulta insuficiente la manifestación que realicen las partes porque ello debe efectuarse mediante un hecho exterior, so riesgo que la misma se tuviese por cumplida por el mero consentimiento como simple tradición instrumental y por tanto no idónea para tenerla por satisfecha. III.- Disconforme, el actor interpuso a fs. 457/461 el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen, tachando de absurda la consideración sobre la inexistencia de posesión por parte de Alvarez respecto del inmueble que luego le transfiere y a pesar de lo enunciado en las escrituras públicas de compraventa a su favor y toma de posesión, como también de contradictoria la decisión cuando reconoce al demandado una posesión con ánimo de dueño de este bien, soslayando las pruebas que mostraban un estado de abandono y sin mejora alguna. Se agravia de la trascendencia que estima se le asignó a la caducidad de instancia del interdicto de recobrar la posesión por parte de la vendedora del bien, no obstante que pudo haberla recuperado por vías de hecho, lo que carece de interés a los fines de la adquisición del derecho. IV.- La vía de gravamen se dedujo dentro del plazo y con satisfacción tanto de las cargas técnicas de la impugnación cuanto de la económica del depósito. Por otro lado, si bien las sentencias que rechazan el desalojo dejando expedita la vía del proceso reivindicatorio para la definición del conflicto no constituyen, en principio, sentencia definitiva a los fines de los recursos extraordinarios, ello no implica que pueda exagerarse el formalismo hasta el extremo de autorizar un nuevo proceso cuando resulta manifiesto -como en el caso de autos- que esa dilación

del conflicto a un posterior continente resulta injustificable por innecesaria. Esto, pues de lo contrario se habrá de irrogar un perjuicio irreparable al justiciable recurrente, por afección a la garantía constitucional que le asegura que la duración del proceso no habrá de ser irrazonable. Adelantado así mi juicio sobre el mérito de la impugnación, paso seguidamente a explicitarlo. V.- En primer término, cabe dejar en claro que en el marco de un proceso de desalojo (plenario abreviado), girando la oposición de la parte demandada sobre la posesión que del inmueble se arroga, el éxito de su defensa dependerá de que logre generar en el juez certeza judicial sobre la existencia de la supuesta relación posesoria. Esto es, no basta obviamente una acreditación menguada propia de los procedimientos cautelares, pero sí con sustento suficiente que dé visos bastantes a la alegada posesión (MORELLO - SOSA - BERIZONCE - TESSONE, "Códigos Procesales..." T VII-B, 2º ed., Ed. Platense- Abeledo Perrot, 1999, pág. 20). De este modo y aún cuando -como ha dicho la Alzada- este proceso de desalojo no sería el ámbito pertinente para que el demandado reconvenga por prescripción adquisitiva, no por ello se lo releva de producir prueba suficiente, aquella que le permita resistir y mantenerse en el inmueble. En el pronunciamiento impugnado el detalle minucioso de todas las pruebas incorporadas y de los avatares procesales resulta insuficiente a dichos efectos, en la medida que del extenso y confuso relato no se desprende una valoración concreta de aquellas que han convencido al Tribunal de que el demandado posee el bien objeto de litis. Es que no todos los medios de prueba relevantes y admisibles suponen la "prueba" de los hechos. Un hecho está probado sólo cuando se extraen con éxito algunas inferencias concernientes a su ocurrencia a partir de los medios de prueba disponibles (TARUFFO, Michelle, "La prueba", Marcial Pons, Madrid-Barcelona- Buenos Aires, 2008, pag. 34). Y en definitiva aparte de haber impedido el ingreso al inmueble (que surge de lo actuado en el interdicto de retener promovido en el 2006 por el demandado) que es asumido por la Cámara como un acto propio de quien se considera dueño, no se cuenta con otra prueba que así lo corrobore. Véase que, conforme lo expresado por la sentencia de primera instancia (fs. 371/372), las declaraciones testimoniales referidas al ingreso al inmueble, el suministro de energía eléctrica o el contrato de locación celebrado refieren al lote contiguo al que está en discusión, sin que la Alzada al revocar lo dispuesto, señale la existencia de elementos probatorios que hubieran demostrado un ejercicio de la posesión de modo exclusivo sobre el bien objeto de litis, que no sea más que el estado precario en que se encontraba, conforme ha dado cuenta el acta de reconocimiento judicial. Nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño, siendo carga de quien invoca el título de poseedor el acreditar el "animus domini" (SCBA, Ac 34411, 29/7/1986, AyS 1986-II- 231; Ac 38068, 27/12/1988, AyS 1988-IV-624; Ac 40208, 14/3/1989, DJBA 1989-136, 150, AyS 1989-I-308; Ac 57522, 14/2/1995, AyS 1995 - I,52; Ac 57602, 1/4/1997, AyS 1997-I,689 - JUBA B7997). VI.- El propietario es el primero de los sujetos legitimados para reclamar el desalojo del inmueble que le pertenece y en autos ha acreditado su calidad mediante título suficiente (CC art. 2602, CCC art. 1892)- compraventa formalizada por escritura pública (cuya copia obra a fs. 6/7) -e inscripto en el Registro de la Propiedad (CC art. 2505, arts. 1886 y 1893 CCC). Amén de lo expuesto ha quedado firme el rechazo del incidente de redargución de falsedad deducido por el demandado no sólo contra el instrumento de venta, sino también con el que da cuenta de la toma de posesión por parte del actor, razón por la cual constituye una cuestión que arriba firme ante esta instancia por falta de impugnación que melle el valor convictivo que merece y le ha sido reconocido. Finalmente, tampoco habría motivo razonable para no aplicar a la pretensión de desalojo del caso el mismo criterio jurídico que se ha impuesto en la acción reivindicatoria (STJ Ctes., Sent. N° 33/2011 en autos "Compañía Americana de Alimentos S.A. c/ María Mercedes Valenzuela de Ramírez y/o c.o.o. s/ desalojo"). Porque si en ésta, conforme doctrina legal del Superior Tribunal, el actor puede invocar la posesión de sus antecesores cuando actúa contra poseedores, no resulta justo ni lógico que no lo pueda hacer cuando se trata de la acción de desalojo promovida contra un simple tenedor. En efecto, la vendedora ha transmitido el derecho a poseer a su respectivo adquirente. Es que últimamente se ha considerado que debe aplicarse al desalojo el mismo criterio jurídico que se ha impuesto en la acción reivindicatoria; si en esta el actor puede invocar la posesión de sus antecesores en los casos en que actúa contra pretensos poseedores, no resulta justo que no lo pueda hacer cuando se trata de desahucio, resultando aplicable la doctrina que, subrogándose en los derechos del vendedor, por cuanto el art. 1196 del CC y art. 739 y ss del CCC, facultan al acreedor para ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con excepción de los que sean inherentes a su persona ha permitido que el comprador a quien no se le hizo tradición de la cosa, pueda ejercitar todos los derechos que podía hacer valer su vendedor (Cám, 2da. La Plata, Sala III, DJBA, v 122, p 385; idem B-80.597, reg. Sent. 68/95; MORELLO- SOSA-BERIZONCE, Códigos Procesales de la Nación y Provincia, Abeledo Perrot, Bs. As., 1999, 2da. Ed, v VII-B, pág. 52). VII.- Así es como advierto que la Cámara prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia, al incurrir en absurdo, violación y errónea aplicación de las normas aplicables al caso, por lo que su fundamento es sólo aparente. Vicios que la tornan descalificables en los términos de los incs. 1, 2 y 3 del art. 278 del C.P.C.C.. IX.- Por todo ello, si este voto resultare compartido con la mayoría de mis pares, corresponderá hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 457/461, para en mérito de ello, dejar sin efecto la decisión de la Cámara en cuanto revoca el punto 8 de la sentencia de primera instancia y confirmar el desalojo dispuesto, conforme los fundamentos

expuestos. Con costas en la instancia ordinaria de apelación y esta extraordinaria al justiciable vencido y devolución del depósito económico al vencedor. Regulando los honorarios devengados en la instancia extraordinaria de los letrados intervinientes, doctores Alejandro Agustín Soto y Héctor Vincenti, en el carácter de monotributistas, en el 30% de los honorarios que se les fijen por su labor en primera instancia para vencedor y vencido respectivamente (art. 14 ley 5822). A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 49 1°) Hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 457/461, para en mérito de ello, dejar sin efecto la decisión de la Cámara en cuanto revoca el punto 8 de la sentencia de primera instancia y confirmar el desalojo dispuesto, conforme los fundamentos expuestos. Con costas en la instancia ordinaria de apelación y esta extraordinaria al justiciable vencido y devolución del depósito económico al vencedor. 2°) Regular los honorarios devengados en la instancia extraordinaria de los letrados intervinientes, doctores Alejandro Agustín Soto y Héctor Vincenti, en el carácter de monotributistas, en el ...% de los honorarios que se les fijen por su labor en primera instancia para vencedor y vencido respectivamente (art. 14 ley 5822). 3°) Insértese y notifíquese. Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ Presidente Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO Secretaria Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes 042416E