

Caracter Ilegítimo De La Ocupacion Desalojo

JURISPRUDENCIA

Carácter ilegítimo de la ocupación. Desalojo

Se confirma la

sentencia que hizo lugar a la demanda promovida por indemnización de los daños y perjuicios causados por la ocupación por parte del demandado del inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 23 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: "B., V. C. B., N. R. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", respecto de la sentencia corriente a fs. 169/184, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores RACIMO. DUPUIS. GALMARINI. El Señor Juez de Cámara Doctor RACIMO dijo: El juez de primera instancia hizo lugar en la sentencia de fs. 169/184 a la demanda promovida por V. B. contra N. R. B. por indemnización de los daños y perjuicios causados por la ocupación por el demandado del inmueble sito en la Avda. Entre Ríos..., Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A tal fin consideró como base de cálculo de la condena la suma mensual de \$ 12.500 que entendió debe computarse desde la fecha de promoción del proceso de mediación ocurrido el 8 de abril de 2016 hasta el cese de la actual situación de hecho en el inmueble cuya determinación se difirió para el momento de ejecución de la sentencia. Contra dicho pronunciamiento el demandado interpuso recurso de apelación a fs. 188 que fundó con la expresión de agravios de fs. 200/208 que fue contestada a fs. 210 por la actora quien a su vez apeló a fs. 186 y presentó su memorial a fs. 197/198. Toda vez que el demandado cuestiona la responsabilidad que se le ha endilgado por la ocupación del inmueble corresponde por obvias razones de orden metodológico tratar en primer lugar sus agravios. Sostiene el recurrente que no se han considerado las pruebas producidas en esta causa y en los expedientes "B., R. s/sucesión ab intestato", "Z., E. A. B. s/sucesión ab intestato" y "B., V. c. B., N. s/desalojo-intrusos" destacando que el reclamo por daños y perjuicios de prosperar tiene una limitación temporal desde el 8 de abril de 2016 al 1º de junio de 2016 fecha en la que le fue restituido el inmueble a la restante condómina A. C. B. Aduce que se omitió considerar la declaración testifical de H. H. G. S. quien manifestó que ocupaba el galpón como depósito que es parte de la propiedad y que tiene acceso independiente, que le pagaba un alquiler a la madre de los herederos y que después siguió cuidando la propiedad a pedido de V. B. según consta en el acta del 8 de agosto de 2017. Alega que solo ocupaba una parte del inmueble ya que el resto era utilizado por G. S. y que la acción debió haberse deducido contra la restante condómina A. C. B. según lo dispuesto por el art. 2691 del Código Civil quien percibió los frutos por el alquiler del local hasta junio del año 2016 ejerciendo la administración de la cosa (art. 2709 del Código Civil) hasta el 12 de abril de 2017 cuando entregó las llaves a la Dra. P. para su restitución a V. B. Ante expedientes que revelan graves problemas en la comunicación fraternal en orden a la conclusión de la comunidad hereditaria creo conveniente examinar el tema desde una perspectiva distinta a la adoptada en la sentencia de primera instancia. Dos circunstancias han de considerarse prioritariamente en este caso, a saber, la fecha a partir de la cual la actora le reclamó la mitad del valor locativo a título de indemnización como condómina de la finca y el periodo en que el demandado ocupó el inmueble. La demandante afirmó haber remitido una carta documento el 26 de marzo de 2015 solicitándole a N. R. B. la desocupación del inmueble de la Avda. Entre Ríos que le había sido adjudicado a la requirente en condominio en los autos sucesorios de R. B. Afirmó que el personal de Correo Argentino en dos fechas encontró el local cerrado hasta que el 9 de abril de 2015 devolvió la carta por plazo vencido no reclamado de modo que, según afirmó, a partir de esa fecha se debían computar los 60 días para la desocupación del inmueble (ver fs. 15/vta.). El demandado negó la existencia y la recepción de la carta documento que la actora alegó haber enviado como el comprobante de aviso de entrega (ver fs. 56). La empresa Correo Argentino contestó oficio a fs. 117 informando que la fecha de imposición de la carta documento fue el 26 de marzo de 2015 y que "salió a distribución los días 27 y 20/04/2015 por el agente distribuidor con la observación "CERRADO CON AVISO", vencido su plazo de guarda fue devuelta al remitente" (mayúsculas y comillas internas del original). De la lectura de las actuaciones surge que la actora sí envió la carta documento reclamando la restitución del inmueble sin que se haya acreditado que el demandado la hubiera recibido en la fecha indicada. No existió, pues, intimación de la actora al demandado para que se retirara del inmueble en el año 2015 aunque sí en abril de 2016 mediante la notificación del requerimiento a mediación como lo reconoce el demandado en la expresión de agravios (ver fs. 204 vta.). El demandado N. R. B. cuestiona, en lo esencial, que se le haya reclamado un resarcimiento por daños y perjuicios respecto de una ocupación que cesó en junio de 2016 al haber entregado las llaves del bien a la otra condómina A. C. B. a quien debió haber demandado V. B. de entender que así correspondía por la ocupación y disfrute indebido de las rentas de la finca. La ocupación por el demandado del inmueble de la Avda. Entre Ríos ... se encuentra admitida por esta misma parte desde el 8 de abril de 2016 según admite en la expresión de agravios

en la cual cuestiona la sentencia recurrida (ver fs. 203 vta., tercer párrafo). El carácter ilegítimo de esa ocupación examinado en sus aristas legales en la sentencia recurrida no ha sido desvirtuado por prueba alguna en este proceso. El alegado contrato de locación suscripto con A. C. B. y la supuesta percepción de rentas por esa condómina no se acreditó en la causa por desalojo que concluyó antes de la apertura a prueba de ese juicio. La presentación efectuada por A. C. B. en aquel proceso de desalojo no fue considerada en los términos del art. 90 del Código Procesal de modo que resulta improcedente concederle el alcance que pretende el recurrente en la expresión de agravios bajo examen. La cuestión a determinar a continuación se centra en el momento en que cesó la ocupación ilegítima del inmueble por el demandado. Sobre este hecho existen los siguientes elementos a considerar: a. La manifestación de A. C. B. respecto a que su hermano N. R. B. le entregó las llaves del inmueble en junio de 2016. Tal declaración fue considerada por el juez al momento de la resolución que otorgó la tenencia definitiva a la actora en el juicio de desalojo (fs. 110/111) y reiterada por el mismo magistrado en la sentencia recurrida (ver fs. 180 vta./181). b. La declaración de H. H. G. S. obrante a fs. 128/129 de estos autos. El testigo dijo que N. R. B. dejó de ir al local poco después de que muriera la madre de éste dos años antes de su declaración. Como esta fue prestada en agosto de 2017 la fecha indicada por el testigo resulta ciertamente cercana al mes de junio de 2016 indicado por A. C. B. como la de la entrega de las llaves y la desocupación del inmueble por parte de su hermano. c. Las resoluciones de nulidad de las cédulas diligenciadas por la actora en ambos procesos cuando había intentado notificar las demandas respectivas en el domicilio de la Avda. Entre Ríos . (ver fs. 66/68 de las presentes actuaciones y fs. 91/93 del expediente sobre desalojo). Carece de relevancia a los efectos de considerar la permanencia del demandado en la mencionada finca el hecho de la entrega de las llaves de varios inmuebles según un recibo suscripto en copia por el Dr. D. A. I. acompañado a la causa de desalojo por Dra. P. como letrada apoderada de V. B. Dicha entrega fue efectuada el 12 de abril de 2012 por el Dr. I. como letrado apoderado de A. C. B. y de N. R. B. a la Dra. P. y no ha sido desconocida por las partes. No obstante, el acto resulta insuficiente para considerar que hasta ese momento el demandado continuaba ocupando el bien de la Avda. Entre Ríos.. Señalo en primer lugar la falta de intervención personal de los tres interesados. Pero más relevante es que también se entregaron en ese acto llaves de otros inmuebles según se dijo en base a ?la cláusula F 8 del acuerdo suscripto el 10 de abril de 2017? con lo cual no es posible determinar con su sola lectura quién entregó las llaves de la finca de la Avda. Entre Ríos ... al Dr. I. para entregarlas a la Dra. P. Agrego a todo lo expuesto que, para llevar más confusión al tema el citado acuerdo no se acompañó a este proceso a pesar de ser claramente conocido por estos tres hermanos. El demandado es preciso en este punto en el memorial destacando que no es posible interpretar inequívocamente que su parte -a través de su letrado apoderado- le hubiera entregado las llaves a la letrada apoderada de la actora. Y si se lee en contexto ese acto resulta más creíble la hipótesis según la cual tales llaves que había recibido A. C. B. en junio de 2016 le fueron entregadas a la letrada apoderada de la nueva propietaria del inmueble V. B. en abril de 2017. La mencionada resolución de fs. 110/111 que concluyó con la entrega de la tenencia definitiva del bien de la Avda. Entre Ríos a V. B. se basó específicamente en la manifestación efectuada a fs. 48/49 de ese proceso por la condómina A. C. B. respecto a la recepción de las llaves por parte de su hermano en junio de 2016. Ninguna alusión clara se hizo en esa decisión al recibo agregado en copia a fs. 102 suscripto por el Dr. I. El punto resulta particularmente relevante porque ambas hermanas eran condóminas del inmueble hasta que le fue finalmente adjudicado en el 100 % a la actora según el acuerdo de partición concluido el 25 de abril de 2012 según consta a fs. 61/62 de los autos sucesorios de E. A. B. Z. La cuestión queda así delimitada en los siguientes términos. El demandado ocupó ilegítimamente el inmueble de la Avda. Entre Ríos desde la fecha de notificación del acta de mediación el 8 de abril de 2016 hasta la entrega de las llaves del lugar a su hermana A. C. B. en el mes de junio de 2016. Desde este momento cesó la ocupación del lugar por parte del demandado con lo cual el derecho de la actora a reclamar por los daños y perjuicios por tal ocupación sin autorización de las propietarias no puede ir más allá de esa fecha. No se planteó en este proceso el eventual reclamo contra la entonces restante condómina por el disfrute de las rentas o el aprovechamiento del inmueble después de junio de 2016 con lo que cualquier decisión al respecto agravaría el principio de congruencia tutelado por el art. 163, inc. 6°, del Código Procesal. El planteo referente a la delimitación que cabría hacer entre el local ocupado por el demandado y el resto del inmueble donde vivirían otras personas no puede recibir acogida en esta instancia. El hecho referido en la resolución de fs. 110/111 del juicio de desalojo no es otro que la entrega de las llaves correspondientes al ?inmueble? que se estimó desocupado en junio de 2016 sin especificación alguna. La demanda de desalojo se refería a la totalidad del bien y la mencionada resolución otorgó a V. B. justamente la tenencia definitiva del inmueble sito en la Avda. Entre Ríos . de esta Ciudad sin las distinciones que ahora se pretenden formular por el ocupante ilegítimo de toda la finca durante el lapso mencionado. Estimo, en conclusión, que, el agravio referente a la supuesta falta de legitimación sustancial del demandado no puede prosperar ante la falta de acreditación de los supuestos pagos efectuados a la entonces condómina A. C. B. Y de este modo propongo que se confirme en lo sustancial la sentencia apelada, aunque limitando el pago de los daños y perjuicios por el lapso transcurrido entre el 8 de abril y el 30 de junio de 2016 fecha a partir de la cual estimo que el juez de primera instancia tuvo en ambos procesos como entregada las llaves del inmueble a la mencionada condómina. Las

costas se imponen al demandado en cuanto cuestionó el derecho sustancial de la actora y haber resultado vencido en este aspecto (art. 68 del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Dupuis y Galmarini, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. FERNANDO M. RACIMO. JOSE LUIS GALMARINI. JUAN CARLOS G. DUPUIS. Este Acuerdo obra en las páginas N°... a N°... del Libro de Acuerdos de la Sala "E" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, septiembre ... de 2019.- Y VISTOS: En virtud a lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, se confirma, con los alcances indicados, la sentencia de fs. 169/184. Costas de Alzada al demandado N. R. B. Regulados que sean los honorarios en la instancia de grado, se fijarán los correspondientes a esta Alzada. Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 23/09/2019 Alta en sistema: 27/09/2019 Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA

043928E