

Compraventa Desalojo

JURISPRUDENCIA

Compraventa. Desalojo

Se confirma la sentencia que admitió

parcialmente la demanda entablada, tuvo por resuelto el contrato de compra venta suscripto entre las partes y condenó al demandado a desalojar el inmueble objeto de litigio.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 19 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "Abalos, Silvia Noemí y otro c/ Duarte, Manuel Lorenzo y otro s/ daños y perjuicios", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señoras jueces de Cámara doctoras Patricia Barbieri y Liliana E. Abreut de Begher. El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman no interviene por hallarse en uso de licencia. A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo: I) El pronunciamiento. La sentencia dictada a fs. 137/42 admitió parcialmente la demanda entablada por Silvia Noemí Abalos y Lidia Carmen Abalos contra Manuel Lorenzo, tuvo por resuelto el contrato de compra venta de fecha 5 de diciembre de 2013 y condenó al demandado a desalojar el inmueble sito en Comodoro Rivadavia ... UF ... de Los Polvorines, Malvinas Argentinas, Provincia de Buenos Aires. Por último se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes. Sostuvo el juzgador que frente al traslado de la demanda debidamente notificada, su falta de contestación permite tener por ciertos los hechos pertinentes que en aquella se reseñan, en tanto se trata de puntos que razonablemente deben o puedan ser del conocimiento personal del accionado y que no sean desvirtuados por constancias fehacientes en contrario aportados al proceso. Por ello, hizo lugar a la demanda de resolución del contrato de compraventa y ordenó el desahucio del accionado del inmueble. II) Apelación y Agravios. Contra este pronunciamiento se alza el demandado a fs. 144, con recurso concedido libremente a fs. 145. Presenta sus quejas a fs. 173/8 cuyo traslado fue respondido a fs. 180/3. Cuestiona la admisión de la demanda. Entiende que el desalojo no procede en el caso de autos en tanto sostiene que quedan excluidas las cuestiones relacionadas con el derecho de propiedad y/o de la posesión, toda vez que para el reconocimiento de estos derechos existen vías procesales típicas, destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. Señala que se inició desalojo por falta de pago sin antes advertir que debieron las accionadas incoar acción de cobro de la deuda contraída para tener por resuelta una situación de mérito que permita identificar esta facultad del desahucio. Niega que en caso haya deuda y menos aún que esté individualizada, entendiéndolo que el "a quo" se excede al resolver el contrato quebrantando el derecho de propiedad del recurrente. Asevera que no hay prueba en el expediente que de cuenta si había deuda y en su caso de cuánto dinero era la misma. En definitiva pide se revoque la sentencia y se rechace la demanda con costas a las vencidas. III) La solución: 1) En primer lugar, es dable señalar que nuestro más alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611). 2) Se promueve esta demanda por resolución de boleto de compraventa y posterior desalojo, con fundamento en el incumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, aquí demandado, y en virtud del contrato firmado entre las partes, por lo que el caso encuadra en lo dispuesto por los arts. 509, 1203, 1375 y cc. del Código Civil vigente a la fecha de su suscripción.- 3) En autos, el accionado Duarte, no contestó demanda en término (por resultar extemporánea la presentación que efectuara se ordenó su desglose), resultando de aplicación por ende, lo dispuesto por el art. 356 inc.1º del Código Procesal. En consecuencia, cabe tener por reconocidos los documentos acompañados que se le atribuyen, como también por recibida la carta documento que le fuera dirigida y que en autos luce a fs. 18/9.- Asimismo, su silencio frente al traslado de la demanda que se le confiriera, autoriza en este caso a tener por reconocida la verdad de los hechos pertinentes y lícitos relatados por la parte actora y que fundamentan el derecho por esta última invocado.- Por otra parte, el boleto de compraventa por cuya resolución se acciona, fue acompañado al proceso (v.fs.16/7).- Surge de su cláusula tercera, que en caso de mora en el pago de las cuotas de saldo de precio y/o incumplimiento de cualquier otra obligación a cargo del deudor, la mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, en cuyo caso se producirá la automática caducidad de todos los plazos y la deuda se tornará íntegramente exigible en forma automática. Al contrario de lo que sostiene el recurrente, las accionantes no iniciaron demanda de desalojo lisa y llana como pretende inducir en sus quejas, sino que tal como luce a fs. 32 en el capítulo "Procedencia de la acción" solicitaron que "...en virtud de lo dispuesto...la acción de desalojo procede por la resolución contractual derivada de la falta de pago del precio pactado en el boleto de compraventa del cual se ha abonado solo una cuota...?" (sic). Y encontrándose

acreditada la mora del comprador en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, incumplimiento que le es imputable por cuanto no se alegó ni probó causal alguna de justificación, coincido con el sentenciante en que corresponde declarar resuelto el contrato de compraventa celebrado entre las partes en este juicio y por consiguiente ordenar el desalojo del demandado lo que en definitiva es una consecuencia natural que se impone ante la resolución contractual.- Ello pues la resolución del contrato tiene por efecto la extinción de las obligaciones emergentes del mismo y con carácter retroactivo, es decir que los efectos de dicha resolución se producen ex tunc, volviendo las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración. Por ende, el demandado Duarte sin ninguna duda deberá restituir la posesión del inmueble objeto de la compraventa. Por lo expuesto, y sin entrar en mayores consideraciones en tanto el demandado ha planteado cuestiones que no fueron propuestas al primer juzgador, propongo al Acuerdo se desestimen las quejas vertidas -las que apenas constituyen una crítica concreta y razonada del fallo apelado- y se confirme la decisión de grado. 4) Las costas de este proceso, siguiendo el principio objetivo de la derrota establecido en el art. 68 del C. Procesal se imponen al demandado vencido.- IV) Conclusión: Por todo ello y si mis distinguidos colegas compartieran mi postura propongo al Acuerdo: 1) Desestimar las quejas vertidas por el demandado y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes; 2) Imponer las costas de esta instancia al demandado vencido (art.68 CPCC); 3) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados los de la instancia anterior. Así mi voto. La señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. PATRICIA BARBIERI- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER. Este Acuerdo obra en las páginas n? n? del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 19 de septiembre de 2019. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Desestimar las quejas vertidas por el demandado y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes; 2) imponer las costas de esta instancia al demandado vencido; 3) diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados los de la instancia anterior. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman no interviene por hallarse en uso de licencia. Patricia Barbieri Liliana E. Abreut de Begher Fecha de firma: 19/09/2019 Alta en sistema: 23/09/2019

043979E