

Cooperativa De Vivienda Restitucion De Inmueble Viviendas Sociales Abuso Del Derecho

JURISPRUDENCIA

Cooperativa de Vivienda. Restitución de inmueble. Viviendas

sociales. Abuso del derecho Se confirma la sentencia que condenó al demandado a restituir un inmueble a una cooperativa de vivienda, con fundamento en lo previsto contractualmente y en función de la calidad de acreedora contractual que revestía la actora y la posesión que conservó para ejecutar el plan de viviendas, aclarándose que el hecho que el inmueble fuera una vivienda social no podía tornar abusivo, por sí solo, el pedido de restitución en cumplimiento de lo pactado por las partes. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 10 días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala "A" de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: "Cooperativa de viviendas 15 de diciembre Ltda. c/ R., M. L. G. s/ restitución de bienes?", respecto de la sentencia de fs. 398/404 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: SEBASTIÁN PICASSO - RICARDO LI ROSI - HUGO MOLteni A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO: I.- La sentencia de fs. 398/404 hizo lugar a la demanda y, en consecuencia, condenó a M. L. G. R. a restituir a Cooperativa de Vivienda 15 de Diciembre Ltda. el inmueble identificado como casa 26 de la manzana 198 "A" del Barrio FECOOVIMA I, situado entre las calles Soldado Sixto Fajardo y Coronel Vidal de Gregorio de Laferrère, partido de La Matanza, provincia de Buenos Aires. Impuso las costas a la demandada. El pronunciamiento fue apelado por la emplazada a fs. 418/425, presentación que fue respondida por la contraria a fs. 438 vta./443. II.- Memoro que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, Código Procesal). III.- Desde ya adelante que los argumentos que vierte la recurrente contra el decisorio de grado sólo resultan, en el mejor de los casos, meras discrepancias con el criterio del juzgador, y por lo tanto distan de contener una crítica concreta y razonada de los fundamentos contenidos en la sentencia de primera instancia. Como es sabido, el art. 265 del Código Procesal exige que la expresión de agravios contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. De esta manera, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que incumbe al apelante de motivar y fundar su queja como acto posterior a la concesión del recurso, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido, o las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (Gozáini, Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, La Ley, Buenos Aires, 2006, t. II, p. 101/102; Kielmanovich, Jorge L., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2003, t. I, p. 426). La apelante se agravia por la admisión de la demanda, pero no rebate los detallados motivos por los cuales la anterior magistrada decidió en ese sentido. En particular, señaló la juzgadora que quedó acreditado el incumplimiento de las obligaciones asumidas por la demandada, su exclusión del plan de viviendas y -por consiguiente- su obligación de restituir el inmueble, nada de lo cual es rebatido por la quejosa. Por otra parte, la actora pretende introducir cuestiones que no fueron puestas a consideración de la Sra. juez de grado. En este sentido, sostiene en su primer agravio que de una interpretación armónica de las cláusulas de la solicitud de adhesión y del reglamento de prestación, así como de la documental titulada "documentación nueva", que fue rechazada en esta instancia (fs. 447/448), surgiría la falta de legitimación de la actora para entablar la acción. En este punto, sostiene la apelante que el legitimado sería el Instituto de la Vivienda de la Prov. de Buenos Aires (en adelante, IVBA), quien sería el titular dominial del predio. En su segundo agravio, la quejosa cuestiona que la actora pueda ejecutar la cláusula de caducidad en base a la referida falta de legitimación, e invoca el abuso del derecho para justificar la improcedencia del reclamo, en atención a que ya le habría sido adjudicada la vivienda por parte de IVBA. Sostiene que la sentencia debería haber tenido en cuenta el derecho de la actora conjuntamente con el principio pacta sunt servanda. Debo señalar que la actora no desconoce la titularidad del inmueble en cabeza del IVBA, pues solicita la restitución del bien en función de la posesión que conservó para ejecutar el plan de viviendas. De hecho, poco importa qué calidad tiene la demandante respecto del inmueble, y quién sería su verdadero propietario, porque lo cierto es que la obligación de restituir resulta del contrato suscripto por las partes que obra a fs. 11/12 (en especial, cláusula cuarta). La actora interviene en estos autos en su condición de acreedora contractual, lo cual resulta suficiente para legitimarla para demandar el cumplimiento de lo convenido. Respecto de la supuesta adjudicación de la vivienda, no corresponde el estudio de ese planteo, en atención a lo decidido a fs. 447/448, donde se rechazó la agregación de la documentación de la que ahora pretende valerse la

recurrente. Y el hecho de que el inmueble sea una vivienda social no puede tornar abusivo, por sí solo, el pedido de restitución en cumplimiento de lo pactado por las partes. Nótese, por lo demás, que la apelante se limita a invocar la existencia de un abuso del derecho, pero -más allá del aludido carácter social de la vivienda- no explica de qué modo se configurarían en la especie los extremos previstos por el art. 1071 del Código Civil. Por otra parte, en su tercer agravio la demandada pretende rebatir la idea -sostenida en el fallo- de que ella es un ?mero tenedor precario?. Sin embargo, amén de que el planteo según el cual la recurrente ya sería una adjudicataria no fue invocado oportunamente, la queja se sustenta en la documentación que fue rechazada por esta sala a fs. 447/448, lo que la torna inaudible. Finalmente, en su cuarto agravio la apelante alega la existencia de un abuso de posición dominante en el marco de un contrato de adhesión. Más allá de que este punto tampoco fue planteado en la anterior instancia, es pertinente recordar que la posición dominante, en sí misma, no es ni buena ni mala, pero que su abuso, que se refleja en el desequilibrio injusto de la posición relativa de las partes, resulta intolerable, a la luz de lo dispuesto por el art. 1071 antes citado (Alterini, Atilio A., Contratos. CivilesComerciales-De consumo, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999, p. 82 y ss.). Ahora bien, en el sub lite la solicitud de adhesión fue suscripta bajo un reglamento de prestación del servicio que fue aprobado por el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social, y la actora, al ejercer su derecho de pedir la restitución del bien, no lo hizo en forma abusiva, pues se limitó a hacer cumplir el contrato, previamente a la debida intimación. Huelga recordar que no pueden efectuarse planteos en la alzada que no fueron sometidos a conocimiento del anterior sentenciante, pues aquello importaría violentar el principio de congruencia -de indudable rango constitucional, y reflejado también en los artículos 34, inc. 4?, y 163, inc. 3?, del Código Procesal- que exige que exista concordancia entre la demanda, la contestación y la sentencia en lo que hace a las personas, el objeto y la causa, de modo que las partes, al fijar el alcance y el contenido de la tutela jurídica requerida, delimitan la actividad jurisdiccional a las cuestiones incluidas en la pretensión de la actora y la oposición de los demandados (esta sala, 8/4/2013, ?B., Alicia Haydee c/ N., Mario y otros s/ Nulidad de acto jurídico?, L. n.º 611.653; 15/5/2013, ?D. M., Nancy Beatriz c/ Hospital Nacional Dr. Alejandro Posadas y otros s/ Daños y perjuicios?, L. n.º 605.263; 20/4/2015, ?P., Jorge Alberto c/ Valsugana S.R.L. y otros s/ Daños y perjuicios?, expte. n.º 95.854/2012, entre muchos otros). En síntesis, considero que las quejas en examen no pueden ser atendidas, puesto que -como queda dicho- no rebaten los argumentos tenidos en cuenta en primera instancia, e introducen cuestiones que no fueron planteadas oportunamente (art. 277, Código Procesal). Por todo lo dicho, propongo que se declaren desiertas las quejas de la demandada (arts. 265 y 266 del Código Procesal). IV.- Resta expedirme sobre el agravio atinente a la imposición de costas dispuesta en la instancia de grado. La emplazada solicita que se impongan en el orden causado. Toda vez que la sentencia admitió la demanda, no encuentro motivos que justifiquen un apartamiento del principio objetivo de la derrota. Por eso, propongo que se confirme este punto de la sentencia atacada. V.- Finalmente, en atención al éxito obtenido por la recurrente, juzgo que las costas de alzada deberían correr a su cargo (art. 68 del Código Procesal). VI.- Por todo ello, para el caso de que mi voto fuere compartido, propongo rechazar el recurso de la demandada y, en consecuencia, confirmar la sentencia en todo lo que decide y ha sido objeto de apelación y agravios, e imponer las costas de alzada a la recurrente. Los Dres. Ricardo Li Rosi y Hugo Molteni votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Sebastián Picasso. Con lo que terminó el acto. Es copia fiel de su original que obra a fs. ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, mayo ... de 2019. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia en todo lo que decide y ha sido objeto de apelación y agravios, e imponer las costas de alzada a la recurrente. Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase. SEBASTIÁN PICASSO RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI 041524E