



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

55879/2014

ABERASTEGUI, DORA NELLY c/ YOUNG, MARIA CRISTINA Y OTROS/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de junio de 2015.- MS

AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Contra el pronunciamiento obrante a fs. 84/86, apela la demandada quien expresa agravios a fs. 92/94, cuyo traslado fuera contestado a fs. 98/99. Por su parte, el Sr. Defensor de Menores e Incapaces limita su intervención estrictamente a tutelar los intereses de los menores de edad que pudieren existir en el inmueble (cfr. fs. 60), solicitando nueva vista para una vez decidido este recurso de apelación (cfr. dictamen de fs. 104).

Se queja la demandada de lo sentenciado por el juez de grado en cuanto hace lugar a la demanda de desalojo. Sostiene que la actora no ha acreditado la existencia de un contrato de locación escrito respecto de la finca de la calle Marcelo T. de Alvear 1665, piso 7°, departamento "E" de esta Ciudad Autónoma, que se encuentra en posesión de la cosa desde hace más de veinte años, que tal calidad (de poseedora) se ha desconocido en la sentencia de grado, que no se ha ordenado la prueba que ofreciera al efecto y que ocupa la finca junto a su hijo que sufre una discapacidad, su hija y dos nietas menores de edad.

II. La actora interpuso demanda de desalojo con fundamento en la falta de pago y vencimiento de contrato contra María Cristina Young y eventuales subinquilinos y/u ocupantes, manifestando también que había extraviado el instrumento que databa de muchos años atrás (cfr. fs. 16).

A su turno, la demandada contesta la acción negando genéricamente los hechos expuestos por su contraria. Expresó, además, su condición de poseedora desde el año 1979, habitando la finca desde entonces. Adjunta documentación para abonar su domicilio, frente a lo

que la actora adunó el certificado actualizado del estado de dominio de la finca de marras (cfr. fs. 57/58), extremo consentido por su contraria.

Dado el trámite sumarísimo impreso a la causa, se celebró la audiencia preliminar (cfr. acta de fs. 81), proveyéndose la prueba documental e intimando a la demandada acompañar el contrato de locación, sobre la que se expidió negativamente a fs. 82. Cumplido ello, el magistrado interviniente hizo lugar a la demanda y condenó a la accionada, subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble en cuestión en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas.

III. Insiste la demandada en sus agravios con su condición de poseedora de la finca de marras, en el entendimiento de que puede de este modo resistir esta acción de desalojo.

También vierte sus quejas en relación a la inexistencia de contrato escrito, así como de considerar que en este estado que el certificado de dominio acompañado por la actora es improcedente.

A partir del fallo plenario “Monti c/ Palacio Buzzoni” del 15 de septiembre de 1960 (pub. La Ley 101 pág. 932/933), se estableció que no basta que el demandado invoque la condición de poseedor para que el desalojo no prospere y a su vez se ha entendido reiteradamente, que si aporta elementos que “prima facie” acrediten la verosimilitud de su alegación el desalojo no procede. Esta corriente jurisprudencial tiene su fundamento en que la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir, contra quienes son tenedores porque reconocen en otro la titularidad del dominio (arts. 2640 y sig. del Código Civil), pero no contra quien posee “animus domini” (art. 2351 del Código Civil) (CNCiv. Sala F “Guena Juan Manuel c/ Ocupantes de Palpa 2944 s/ desalojo – intrusos” del 13 de febrero de 2006. eIDial AA328D; id. Sala “G” octubre 22/92 “Bocos Daniel Edgardo y otros c/ Di Iorio, Lydia Rosa s/ desalojo; id. Sala “C” diciembre 23/96 “Nayar Rolando Carlos y otros c/ Ocupantes Yufre 255/57 s/ desalojo).



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Ahora bien, cabe señalar que no es el presente juicio de desalojo el ámbito donde pueden plantearse y debatirse cuestiones que exceden su objeto, como es lo relativo a la supuesta posesión que invoca la apelante.

Es por ello que tal cuestión, excede ciertamente el trámite del presente proceso de desalojo y deberá ser ponderada –en su caso– en la vía y forma respectivas. De modo tal que, como defensa expresada en los agravios contra la sentencia que ordena restituir la cosa, será desestimada.

IV. Tampoco puede en este estado discutirse sobre la prueba que no se ha producido en la instancia de grado, o la correcta denominación de la demandada, ambas cuestiones que han sido materia de decisión en providencias que se encuentran firmes. En otros términos, se ha consentido la agregación de la documental aportada por la actora, que se compadece con el título de propiedad adunado en la demanda y, frente a ello, los agravios relativos a la producción de prueba carecen de entidad para ser merituados en esta instancia.

Por lo demás, obsérvese que, no obstante expresar que desde hace 20 años la familia ocupa el inmueble, no desconocen la calidad de usufructuaria que detenta la accionante –lo que así también surge del certificado de dominio de fs. 56/57-, sin perjuicio de señalar –una vez más– que cualquier otra cuestión relativa a la posesión que invoca habrá de ser ventilada en el respectivo proceso que, en su caso, deberá tramitarse por la vía y forma que corresponda.

Por ello, deben rechazarse los agravios vertidos.

V. Finalmente, en lo que respecta a la existencia de menores y personas con capacidades diferentes en la finca, deberá oportunamente el Sr. Juez de grado ordenar las medidas que entienda corresponda a fin de resguardar eficazmente sus derechos.

Por tales consideraciones, el Tribunal, RESUELVE: Confirmar el pronunciamiento de fs. 84/86. Las costas de Alzada se imponen a la demandada vencida (art. 68, primer párrafo y art. 69 del

Código Procesal) en razón del principio objetivo de la derrota del que no se encuentra mérito para apartarse en este estado.

Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1 de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013, y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese por Secretaría. Cumplido, devuélvase a la instancia de grado.

Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. OSCAR J. AMEAL-LIDIA B. HERNÁNDEZ-CARLOS A. DOMINGUEZ-JAVIER SANTAMARIA (SEC.). ES COPIA.