

Desalojo Caracter De Poseedor Del Demandado Boleto De Compraventa Imprudencia De La Via Elegida

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Carácter de poseedor del demandado. Boleto de compraventa. Imprudencia de la vía elegida

Se mantiene el rechazo del desalojo, en tanto el contrato de desahucio en el que se funda la acción no se encuentra acompañado a la causa por haberlo extraviado el actor, y también porque existe un contrato de compraventa, en virtud del cual el demandado intenta justificar su posesión.

Lomas de Zamora, a los 23 días de Octubre de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa nº 72821, caratulada: "QUINTANA EDUARDO C/ GAZAL CRISTIAN ARIEL S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes:

-CUESTIONES- 1º.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2º.- ¿Qué corresponde decidir?

Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño.-

-VOTACION- A la primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice I.- Según resulta de la sentencia obrante a fs. 79/81 de esta causa, la Sra Juez titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial número tres de este Departamento Judicial, rechazó la demanda de desalojo promovida por Eduardo Quintana contra Cristian Daniel Gazal, respecto del inmueble sito en la calle Magadlena ... de la localidad de Monte Grande Partido de Esteban Echeverría-a. Impuso las costas del juicio al actor en su calidad de vencido y difirió la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes para la oportunidad en que se encuentre firme el presente decisorio. Dicho pronunciamiento, fue apelado por la parte actora a fs. 82, concediéndose dicho recurso libremente a fs. 83. A fs. 92/93 obra la respectiva expresión de agravios de la recurrente; la que no mereciera la réplica de la parte contraria pese al traslado que se le confiriera al efecto; dándosele por perdido el derecho que ha dejado de usar conforme lo dispone el art. 262 del Cód Procesal. A fojas 97 se llamaron autos para sentencia por providencia que se encuentra consentida.

II.- CUESTION PRELIMINAR Que encontrándose la causa a estudio del Tribunal, el 1º de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa. Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan. Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así- como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumados, agotados o extinguidos con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario. En el particular, se advierte que la actora invoca la presente acción de desalojo en un contrato de locación que suscribiera con la demandada a mediados del año 1996; celebrándose con posterioridad entre las partes un contrato privado de compraventa del inmueble en cuestión en el mes de octubre de 1996. Que la fecha de ambos contratos no se encuentra discutida en la causa, sino por el contrario está reconocida por ambas partes. Teniendo en cuenta dicha circunstancia, y que la relación contractual invocada data de las fechas precedentemente citadas; el presente caso deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; LORENZETTI, R. L., en "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado» T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado» Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; í-d. SCBA, Ac. 107.423)

III.- DE LOS AGRAVIOS: Liminariamente se agravia la actora en lo que refiere al rechazo de la demanda de desalojo incoada. Manifiesta que dicho desalojo lo ha iniciado contra el demandado y/o cualquier subinquilino y ocupante por las causales de falta de pago y vencimiento de contrato celebrado el mismo en el año 1996. Agrega, que durante la relación locativa, las partes han celebrado un boleto de compraventa, por el cual el locatario adquirió la propiedad en cuestión firmando el respectivo instrumento en el año 1996, el cual nunca fue cumplido, por lo que en julio de 1997 se suscribió un convenio privado para refinanciar la deuda que según sus dichos, nunca había sido abonada, ocurriendo lo propio con las cuotas refinanciadas quedando de esta forma incumplido el respectivo contrato en su totalidad por la parte demandada, y prescripto por el tiempo transcurrido. Refiere que el plazo de

prescripción para acciones derivadas del cumplimiento o incumplimiento de las cláusulas del boleto de compraventa es el decenal debiendo analizarse si ha existido causal de suspensión o interrupción de plazo. En este orden de ideas manifiesta que el reconocimiento tácito de vendedor de la obligación de escriturar, derivado de la posesión pacífica de la cosa por parte del comprador que ha pagado el precio, interrumpe el curso de la prescripción de la acción de escrituración. En base a lo dicho, considera que habiendo transcurrido más de diez años de la realización del boleto de compraventa y de la posterior refinanciación, el contrato referido se encuentra alcanzado por la prescripción, no quedando otro remedio judicial que iniciar la demanda por desalojo

IV.-CONSIDERACIÓN DE LAS QUEJAS: Ingresando al planteamiento de la recurrente, advertiré que los Jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquéllas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (CSN noviembre 8-1981, «Dos Arroyos SCA C/Ferrari de Noailles», en «Actualización de Jurisp.», N 1440, La Ley, 1981-D, pág. 781; CALZ Sala I Reg. Sent. Def. 32/90m 172/00 entre muchas otras). Así-, he de proceder al tratamiento de las cuestiones planteadas en orden a los agravios que constituyen la cuestión medular del memorial de la quejosa: el agravio por el rechazo de la demanda, por considerar que el boleto de compraventa del inmueble en cuestión suscripto por las partes, y el posterior convenio adicional, modificatorio de la cláusula segunda se encuentran alcanzados por la prescripción (ver documentación de fs. 46/47/48). Ahora bien, centralmente se agravia quien recurre porque a su entender la a-quo ha procedido al rechazo de la presente demanda de desalojo, sin atenerse a considerar lo expuesto en el párrafo precedente; es decir, que encontrándose alcanzando por la prescripción el boleto de compraventa por el cual el demandado adquiriera el inmueble oportunamente locado como así- su posterior refinanciación; dicha cuestión importa -a su criterio- un retroceso a la situación jurídica y fáctica previa a la firma del boleto aludido. Principiando el análisis, se me hace indispensable acudir con cierto detenimiento al cauce jurídico elegido por la apelante para sostener la tutela de sus derechos: el juicio de desalojo. Es criterio de esta Sala -aún desde sus anteriores integraciones-, que "la acción personal de desalojo, reglada por el art. 676 del rito, no constituye una vía sucesánea de las acciones petitorias o posesorias, poniendo como condición para su desestimación que el accionado compruebe "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca, justificando la "verosimilitud" de su pretensión. Así-, la acción personal de desalojo reglada por el artículo 676 del Código Procesal Civil y Comercial, de conformidad con el derecho sustantivo resulta inherente al derecho de dominio y comprende la potestad de disponer o servirse de la cosa, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular, y así- como el propietario tiene la facultad de alquilarla o arrendarla (art. 2515, C.C), también tiene la de excluir a terceros del uso y goce o disposición de la cosa (art. 2516). De ahí que dicha pretensión pueda ser ejercida por medio del proceso de desalojo, en tanto tiende a liberar de ocupantes una cosa inmueble, sin perjuicio del ámbito específico de las acciones reivindicatorias, posesorias o interdictos. En este tipo de procesos no es sólo facultad sino deber del juez, aún de oficio, examinar, antes de la fundabilidad de la pretensión, si ella fue deducida por quien y contra quien debió serlo. La legitimación -activa o pasiva- es un requisito esencial de la acción (CC0001 SM 62364 RSD-58-10 S 27/05/2010 Juez LAMI (SD) Carátula: "Vides, Marí-a Eulalia c/Fuentes, Gabriela Iblin y otro/a s/Desalojo"). No debe perderse de vista, que dada la naturaleza especial del juicio de desalojo sólo pueden discutirse en su ámbito derechos personales pero no reales, pues la controversia que se erige con respecto a éstos debe tramitarse en un proceso especial y por la vía procesal correspondiente. Vale decir entonces, que en este tipo de procesos sólo puede debatirse la procedencia o no de la entrega o restitución de la cosa, ponderando el derecho de posesión que le incumbe a la partes, más no puede establecerse cual de ellas tiene mejor derecho a poseer, por dicha cuestión resulta ajena al acotado marco del juicio de desalojo. Es decir, que toda investigación que trascienda ese objetivo desnaturalizaría con verdadera transcendencia la acción de desalojo, en la que está excluida lo referente al derecho de propiedad, al ius possidendi o al ius possessionis. En otros términos, contra los poseedores, para que medie posesión legítima, de buena o mala fe, caben las acciones posesorias o petitorias, pero no la de desalojo. Concluyo en que el rechazo de la demanda de desalojo no significa consagrar el derecho pretendido por la demandada, sino simplemente señalar la improcedencia de la vía procesal elegida (art. 676 CPCC) (Sala I Reg. Sent. Def. 324/01 y 5/05). Por otro lado, jurisprudencia ajena a este Tribunal, también ha tenido oportunidad de pronunciarse, expresando que el "proceso especial de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible (art. 676 2º apart. Cód. Procesal). En definitiva, y como bien sostiene Jorge Orlando Ramirez, "el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia y quien tiene acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privada de esa tenencia, sin que deba alegar ni probar ser el propietario de la cosa, ya que, por ciertas excepciones, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos -art.1177 del Código de Fondo-> (Ramirez Jorge Orlando "El Juicio de desalojo" Ed. Depalma. Buenos Aires 1994). Llego aquí- a lo que, sin hesitaciones, conforma la médula de esta disputa, el hecho alegado como defensa por el demandado y que no fuera desconocido por el actor, la adquisición del bien objeto de autos a través del boleto de compraventa obrante a fs. 46/47 y su cláusula adicional modificatoria de la segunda, también suscripto por ambas partes intervinientes en este proceso. De la mencionada documentación y que se encuentra reconocida por el actor al

contestar el traslado respectivo a fs. 60; se desprende que ambas partes con fecha 18 de octubre de 1996 han suscripto un boleto de compraventa por el cual el demandado adquirió el inmueble objeto de la presente acción por un precio total de U\$S ... pagadero en la forma establecida en la cláusula segunda. A su vez, de la cláusula cuarta surge que se le ha otorgado la posesión del referido bien libre de ocupantes. Del instrumento de fs. 48, también se desprende que atento a la mora incurrida por el demandado se ha refinanciado la deuda, estableciendo de común acuerdo que las cuotas vencidas se abonarían en la forma expresada en el mismo; postergándose los vencimientos de las cuotas pendientes de pago. A su vez, en el escrito de inicio y la contestación que el actor efectuara al expedirse acerca de esta documentación; refiere que el demandado no ha abonado el precio pactado por la compra del inmueble; pretendiendo en virtud de tal incumplimiento retrotraer la cuestión al estado anterior a la firma del referido boleto, optando por promover el presente proceso de desalojo. Planteada así- la cuestión, no cabe más que concluir que la vía elegida por el actor no es la apropiada; toda vez que el contrato de desalojo en el que funda la acción no sólo que no se encuentra acompañado a la causa por haberlo extraviado -conforme sus dichos en el escrito de inicio: ver fs. 22 vta.- sino que también existe un contrato de compraventa -reconocido por ambas partes- en virtud del cual el demandado intenta justificar su posesión. Si bien el recurrente, aduce que el demandado no ha abonado el precio que se pactó en el mismo como así- también la prescripción del mencionado boleto y del contrato de refinanciación, lo cierto es que el proceso de desalojo no resulta ser la vía idónea para adentrarnos a analizar dichas cuestiones; las que deberán ser canalizadas por el interesado en el proceso de conocimiento respectivo con amplio marco cognoscitivo y probatorio; donde ambas partes puedan hacer valer los derechos que estimen corresponder. Conforme todo lo expuesto, y a la luz de lo que se desprende de las constancias que la causa ofrece; ha de concluirse que el desalojo procede contra quien tiene la obligación de restituir un inmueble en razón de una obligación nacida de un contrato, como la locación de la cosa, el comodato, o cuando quien lo detenta resulta un intruso (conf. doct. art. 676 del Cód. Procesal). No obstante ello, en el particular el actor no ha podido demostrar la existencia de la posesión del demandado por alguna de estas causales; sino por el contrario el nombrado a los fines de repeler la acción de desalojo ha invocado la existencia de un boleto de compraventa por el cual de su cláusula cuarta surge que el actor le otorgó la posesión, razón por la cual me inclino por la confirmación del decisorio en crisis (art. 676 del Cód. procesal). En virtud de las razones y fundamentos expuestos, citas legales, doctrinarias y jurisprudenciales y resultando totalmente justa la sentencia apelada **VOTO POR LA AFIRMATIVA** A la primera cuestión, el Dr. Rodiño dijo que, por compartir los fundamentos **VOTA TAMBIEN POR LA AFIRMATIVA**. A la segunda cuestión el Dr. Igoldi expresa: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede, corresponde confirmar la sentencia apelada en la medida del recurso y agravios. Las costas de Alzada se deben imponer a la actora quien continúa perdidosa (art. 68 del CPCC). En su oportunidad, deberá procederse a la regulación de los honorarios profesionales. (conf. Ley 8904). **ASI LO VOTO** A la segunda cuestión el Dr. Rodiño expresa que, por compartir los fundamentos **VOTA EN IGUAL SENTIDO**. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: **SENTENCIA** En el Acuerdo celebrado quedó establecido que la sentencia apelada es justa y debe confirmarse. Por ello, consideraciones y citas legales: 1.- Confírmase la sentencia apelada en la medida del recurso y agravios. 2.- Con costas de Alzada a la actora apelante (art. 68 Cód. Proc.). 3.- Difiérese para su oportunidad la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes (Ley 8904). Regístrese. Notifíquese y, consentida o ejecutoriada, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.-

005101E