

Juicio De Desalojo Calidad De Poseedor

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo. Calidad de poseedor En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la sentencia que admite la acción instaurada pues no se ha acreditado siquiera la calidad de poseedora invocada en la contestación de demanda.

Buenos Aires, 24 de mayo de 2017.- Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I.- Llegan estos autos con motivo del recurso articulado por la demandada contra la sentencia de fs. 224/225, en cuanto admite la acción instaurada.- II.- Liminarmente, debe recordarse que en el juicio de desalojo se halla descartada toda posibilidad de debatir el tema relativo al mejor derecho a la posesión o la posesión misma. Por lo tanto, la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor, siempre que éste aporte elementos probatorios que, prima facie, acrediten la verosimilitud de su alegación. Verificada esa demostración resulta excluida del juicio de desalojo el debate relativo a la naturaleza de la posesión, ya que la sentencia que se dicte no hace cosa juzgada sobre el punto y la actora sólo puede entonces hacer valer su eventual mejor derecho mediante la vía de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitoria.- Es que la pretensión de desalojo puede entablarse contra el locatario, sublocatario, el tenedor, precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad de dominio (art. 2460 del Código Civil), pero no contra quien posee animus domini (conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", t. VII, pág. 97 y abundante jurisprudencia allí- citada; Morello, G. L. Sosa, R. Berizonce, A. Tessone, "Codigo Procesal Civil y Comercial...", t. VII-B, pág. 27/28; CNPaz, en pleno, del 15/9/60, publi. en L.L. 101-932; CNCiv., Sala C, del 22/10/92, public. en L.L. 112-142; í-d., í-d., del 23/12/96, public. en L.L. 1997-C, pág. 467 y ss; í-d., Sala F, del 2/6/98).- Ahora bien, cabe puntualizar que la mera alegación de ser poseedor animus domini del inmueble no resulta suficiente para fundar la postura defensiva asumida por la emplazada.- Para tal finalidad, es necesario que se aporten elementos probatorios que, prima facie, acrediten la verosimilitud de tal alegación (conf. CN de Paz, en pleno, 15/9/1960, en autos "Monti, Atilio c/ Palacio de Buzzoni, Danila», LL 101, 932 y JA 1964-I, 231; id. CNCiv. esta Sala, R. 449.636, del 8/3/06).- Sobre la base de estos principios no se advierte que los elementos acompañados por la demandada resulten suficientes como para justificar el extremo invocado.- En tal sentido, la accionada sólo acompaña algunos comprobantes de pago del servicio de luz (relacionados a los años 2005/2008 y 2013/2015), teléfono (algunos períodos de 2013 y 2014) y gas (2007/2008 y 2013/2015) (cfr. fs. 81/157).- Sin embargo, la parte actora agregó al proceso instrumentos que acreditan el pago de diversos períodos de alumbrado, barrido y limpieza (entre los años 2012 y 2016) y de Aysa (entre 2013 y 2015) (cfr. fs. 182/188).- Por otro lado, el certificado de habilitación obrante a fs. 80 que pretende hacer valer la emplazada se trata de una copia simple que carece de valor legal.- Desde otra óptica, la recurrente considera que no se ha tenido en cuenta la declaración testimonial de la Srta. Lisbert Araceli Garnica. De los dichos de la deponente tan sólo surge que es amiga de la accionada, que la conoce desde hace dieciséis años y que ésta vive en la calle Garzón ., aunque manifiesta no recordar bien la dirección de la casa (cfr. fs. 210/210 vta.).- Ahora bien, la declaración de la testigo, amén de la incorrecta individualización de la dirección, se limita a expresar el lugar en el que vivió a la demandada al momento en que la conoció, pero nada aporta respecto al carácter de la ocupación del inmueble de marras.- Por lo demás, la accionada tampoco acreditó la realización de los arreglos y cuidados del bien que invocara en oportunidad de contestar la demanda.- Finalmente, es menester destacar que, si bien la apelante cuestiona el carácter de intrusa que le endilga la contraparte, lo cierto es que al presentarse a repeler la acción no expresa el modo en que ella y su grupo familiar ingresaron al inmueble.- En virtud de lo expuesto, con los elementos agregados a la causa, no se ha acreditado siquiera prima facie la calidad de poseedora invocada en la contestación de demanda, lo que lleva a concluir en la improcedencia de las quejas formuladas por la apelante.- En definitiva, la recurrente no ha demostrado ostentar un título que justifique la pretendida permanencia en el inmueble, lo cual conduce a la confirmación del pronunciamiento en crisis.- En atención a los fundamentos vertidos precedentemente, SE RESUELVE: Confirmar la sentencia de fs. 224/225. Con costas de Alzada a la apelante vencida (art. 68 del Código Procesal).- Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente-) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta.- El Dr. Ricardo Li Rosi no interviene por encontrarse en uso de licencia (artículo 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).- HUGO MOLTENI SEBASTIÁN PICASSO

017610E