

General Roca, 30 de Mayo de 2019.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "SOSA CARMELO IRINEO C/ VELASQUEZ VALDERRAMA CARMEN ANDREA Y OTRA S/ DESALOJO" (Sumarísimo) (C-2RO-31-C9-15), de los que

RESULTA: A fs. 9 se presenta Carmelo Irineo Sosa, con patrocinio letrado y adjuntando la documental de fs. 6/8, iniciar acción de desalojo contra Andrea Velasquez respecto del inmueble ubicado en calle Padre Nazario n° 1788 de ésta ciudad.

Alega que es propietario del inmueble ubicado en Padre Nazario n° 1788 y que aproximadamente en el año 2003, la demandada le solicitó el préstamo de la vivienda para cohabitar con sus hijos, que resultan ser sus propios nietos, y que en virtud que su hijo (padre de los hijos de la demandada) había fallecido en el año 1997, accedió a lo solicitado.

Describe que se trató de un préstamo gratuito y sin establecer plazo para la restitución, pero con el compromiso de proceder a la devolución a su requerimiento.

Sostiene que hizo saber a la demandada la necesidad que desocupe y restituya el inmueble, otorgándole plazos para que pueda ubicarse en otro lugar, no logrando que se retire.

Dice que el 13 Agosto de 2014 requirió la realización de una mediación, en la que no se pudo llegar a un acuerdo, encontrándose en la necesidad de iniciar el presente juicio.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 10 se ordena el traslado de la demanda, con cumplimiento de lo establecido en los artículos 681, 683 y 684 del CPCCRN.

A fs. 11/2 obra cédula de notificación de cuyo informe de la Oficial Notificadora surge que fue atendida por Andrea Velasquez, quien le informó que vive en el inmueble con sus hijos Luna Francis del Carmen (5 años), Garabito Velasquez Enzo (8 años), Garabito Velasquez Mariangela (4 años), Sosa Leonel (20 años); y con su esposo José Garabito (43 años), dejándose constancias del cumplimiento del art. 684 del CPCCRN.

A fs. 242/5 se presenta Carmen Andrea Velasquez Valderrama, por derecho propio y en representación de sus hijos menores Enzo Sebastián, Luna Francis del Carmen y Marianela Selena, todos de apellido Garabito Gonzalez, con patrocinio letrado y adjuntando la documental de fs. 13/241.

Contesta demanda, peticionando su rechazo y la citación del cotitular del inmueble Francisco Juan Troncoso.

Efectúa una negativa de los hechos invocados en el escrito de demanda y relata que no

existió comodato o préstamo precario del inmueble y que es poseedora del mismo hace trece años, sosteniendo que el presente proceso no constituye la vía para discutir la posesión.

Relata que estuvo en pareja con el sr. Alejandro Vicente Sosa, hijo del actor (quien falleciera en el año 1997), de cuya unión nacieron dos hijos Santiago Alejandro y Leonel David.

Dice que el lote de Padre Nazario n° 1788 les fue regalado cuando nació su hijo Santiago y después del fallecimiento de Alejandro comenzó a trabajar en las temporadas en galpones de empaque y en otros comercios, comenzando a construir mejoras en el terreno, trasladándose con sus hijos en el año 2002.

Aclara que en el lote en cuestión no existía ninguna construcción y que tardó casi seis años en construir una cocina - habitación y un baño.

Continúa diciendo que en el año 2006 se unió de hecho con el sr. José Garabito y que de dicha unión nacieron tres niños (Enzo, Luna y Marianela) y que en ese mismo año construyeron un comedor cocina con la ayuda del sr. Garabito.

Reitera que el sr. Sosa les regaló el terreno en el año 1993.

Efectúa una descripción del título de propiedad adjuntado, advirtiendo que le fue otorgada por el municipio en el año 2007 y que detentaría la cotitularidad con el sr. Francisco Juan Troncoso.

Sostiene que pagó todos los impuestos, luz, gas y agua pero no el inmobiliario porque la boleta se empezó a extender luego, constando en la escritura que el lote no adeudaba impuesto inmobiliario por encontrarse exento del mismo, ni tasa municipales.

Alega que el actor siempre estuvo al tanto de las construcciones realizadas, mejoras invertidas, que se encontraba viviendo en pareja, el nacimiento de los niños, y que a raíz del retiro del hogar de su hijo Santiago, comenzaron los reclamos, existiendo una denuncia en el marco de la ley 3040 contra su hijo.

Refiere acerca de la situación patrimonial y de salud de los miembros de la familia y alega que el actor nunca vivió en el lugar ni construyó ninguna mejora, sino que lo utilizó como emprendimiento inmobiliario ya que todo el lote está vendido a otras personas.

Describe que durante muchos años ha sido poseedora a título de dueña, en forma pública, permitiendo el actor que efectuara construcciones y habitara el lugar por más de 13 años con su familia.

Solicita se rechace la demanda, la citación a juicio del Estado Provincial y Municipal,

ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 246 se da intervención a la Defensora de Menores, la cual se concreta a fs. 246 vta.

A fs. 249 se ordena la citación del cotitular del inmueble Francisco Juan Troncoso y se rechaza la citación del Estado Provincial y Municipal (ver resolución de fs. 258/9)

A fs. 260 la demandada denuncia nuevo hecho, alegando que se presentó en su domicilio una persona que dijo llamarse Nestor Palavecino quien le manifestó que había adquirido el terreno, pretendiendo su retiro, de lo cual se requirió aclaración a la actora.

A fs. 278 se presenta el actor acompañando escritura donde consta que adquirió del sr. Francisco Troncoso la totalidad de sus partes indivisas, por lo cual es titular del 100 % del inmueble en cuestión, no recibiendo observación por parte de la demandada.

A fs. 287 se presenta Dennis Ariel Echebarría, con patrocinio letrado y acompañando documental de fs. 283/5, solicitando el cambio de titularidad de la acción, en virtud de ser el comprador del inmueble 05-1-D-498-01C-UF001.

Relata que en fecha 08/08/2016 compró a Nestor Fabián Palavecino el inmueble referido, el cual había sido adquirido por éste último de su titular registral Carmelo Irineo Sosa en fecha 13/08/2015.

Dice que adquirió el inmueble teniendo conocimiento que se encontraba en trámite el presente juicio de desalojo y a los fines de evitar un dispendio judicial, solicita el cambio de titularidad de la acción de la causa.

A fs. 291 la demandada contesta el traslado ordenado a fs. 289 y refiere que ya había denunciado la situación del sr. Palavecino en autos (fs. 260). Sostiene que luego de diez meses se presenta Echebarría, pretendiendo el cambio de titularidad a su favor.

Sostiene que según la operación de compraventa que describiera Echebarría, Sosa le habría vendido la propiedad a Palavecino en la suma de \$ 200.000; y en Agosto de 2016 éste último habría vendido a Echebarría en el mismo precio un año después, efectuando un análisis mediante el cual concluye que no se habría pagado la totalidad del precio.

A fs. 294 se rechaza el cambio de titularidad de la acción, providencia que apela la actora, teniéndose por desistido a fs. 299.

A fs. 297/8 se vuelve a presentar el sr. Echebarría, solicitando que se le otorgue la intervención voluntaria en los presentes autos, en base a los hechos antes descriptos, para poder hacer valer sus derechos o intereses propios que tiene vinculación directa con el objeto de la pretensión, pues sostiene que la cosa juzgada producirá efectos que podrían afectarlo.

Ante la negativa de otorgarle participación (ver fs. 299 primer párrafo), Echebarría plantea revocatoria de la providencia que remitiera al rechazo proveído a fs. 294, con apelación en subsidio.

Considera que su petición no ha sido debidamente valorada y analizada, pues sostiene que la providencia de fs. 294 resuelve rechazar la petición de cambio de titularidad de la acción, y en cambio en su solicitud de fs. 297/8 requiere ser incorporado al proceso como tercero voluntario en los términos del art. 90 inc. 1 del CPCCRN.

A fs. 303 se revoca la providencia atacada por la actora, ordenándose el traslado a las partes de lo peticionado a fs. 297/8.

A fs. 305/6 contesta dicho traslado la demandada, solicitando el rechazo de la petición del sr. Echebarría.

Argumenta que el tercero es toda persona que de manera voluntaria o compulsiva interviene en el proceso, debiendo acreditar sumariamente que la sentencia pudiere afectar su interés propio y aclarando que su actuación será accesoria y subordinada a la de la parte a quien apoyar, no pudiendo alegar ni probar lo que estuviere prohibido a la parte principal.

Sostiene que el pedido de intervención como tercero debe formularse con los requisitos de la demanda y que la operación de compraventa realizada entre Palavecino y Echebarría se encuentra sujeta a plazo, venciendo la última cuota en Junio de 2017. Además alega que el vendedor no se encontraba en posesión del inmueble y por lo tanto ni Sosa, ni Palavecino, ni Echebarría tienen derecho a exigirle la restitución del inmueble.

A fs. 310/2 obra resolución donde se otorgara la intervención voluntaria al Sr. Dennis Daniel Echebarría, por los fundamentos que allí se explican.

A fs. 320 se fija audiencia preliminar, la que fuera celebrada según constancias de fs. 324, en presencia de el sr. Echebarría con su letrado, quien también lo hace como gestor procesal de el actor Sosa y de la demandada Velasquez Valderrama con su letrada, fijándose los hechos sujetos a prueba y el plazo de su producción.

Se ha producido la siguiente: 1) Por la parte actora: a) Documental: fs. 2/8. 2) Por la parte demandada: a) Documental: fs. 13/241; b) Testimonial: fs. 356 Ester Erica Cid Saez; Heber Amor Mayo Lefinianco; Sandra Edith Namor; Alicia Lilian Riquelme Cevallos; Elsa beatriz Morro; Evaristo Muñoz; y Jorge Antonio Ortiz; c) Informativa: fs. 338/43 Municipalidad de General Roca; fs. 334/5 Registro de la Propiedad Inmueble; fs. 369 Camuzzi Gas del Sur; d) Instrumental: fs. 357 recepción expediente

"VELAZQUES, CARMEN ANDREA C/ SOSA, SANTIAGO S/ DENUNCIA LEY 3040" (C-2RO-1208-F16-14).

A fs. 374 se clausura el término probatorio, poniéndose a alegar a fs. 379, presentándolo la demandada a fs. 380.

A fs. 392 se tiene por cumplidos los tributos correspondientes, se ordena glosar alegato (fs. 398/90 de la demandada), DVD y se llaman autos para sentencia.

CONSIDERANDO: I) Como previo y antes de entrar a tratar las cuestiones sometidas a la decisión judicial, cabe precisar que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 aprobado por la ley 26.994, en su art. 7 ha traído una expresa disposición respecto a la temporalidad de la ley. Conforme esta disposición cabe dejar aclarado que en los presentes autos, la situación de que se trata, ha quedado constituida, con sus consecuencias devengadas, conforme a la ley anterior, por ende corresponde analizar la cuestión a la luz de la legislación anterior, así como la doctrina y jurisprudencia a ella aplicable.

Aclarado el tema respecto al derecho aplicable continuaré con el análisis de las cuestiones sometidas a juicio.

II) Resulta conveniente determinar el marco procesal en que se desarrolla el juicio de desalojo iniciado.

Comienzo con considerar que el proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible, tratándose de una acción personal, no pudiendo versar la discusión sobre el derecho a poseer o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión las cuales tienen tutela propia (interdictos, acciones posesorias o acciones reales desde el punto de vista del derecho de dominio).

Es sabido 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, es decir contra quienes reconocen en otro la titularidad del dominio, pero no contra quien posee "animus domini" (art. 680 del C.P.C. Y C).

En tal contexto, la demandada invoca ser poseedora del lote al menos hace 13 años, argumentando que en realidad dicho lote les fue regalado a ella y su pareja (ya fallecida, hijo del actor), cuando nació su primer hijo en el año 1993.

Sostuvo que en virtud de dicha donación, comenzó a efectuar mejoras en el terreno, siendo permitidas por el hoy actor.

En ese contexto se ha dicho que "...la prueba de la posesión alegada en el juicio de

desalojo, no requiere el grado de certeza propia del juicio de usucapión, bastando prima facie se acredite la verosimilitud de los actos posesorios" (Referencia Normativa: CPCB ART. 679 INC. 1, Cc0000 D0 85283, Rsd-209-7 S, Fecha 11/09/2007, Carátula Luissi, Marta Beatriz c/ López Natalia, Gómez Héctor y/u ocupante s/ Desalojo; Mag. Votantes: Hankovits-Debadie; Jur. Lex Doctor).

En tal sentido es dable recordar que el desalojo es un proceso de conocimiento de naturaleza abreviada, que tiene por objeto que el demandado devuelva la cosa detentada, poniéndola a disposición de quien tiene legítimo derecho para ello (conf. Sosa, Gualberto Lucas.- El juicio de desalojo.- T. 3 pág. 39).- Que así las cosas "... mediante el juicio de desalojo se pretende recuperar la tenencia perdida; de ahí que la acción compete al propietario, al poseedor, y aún al simple tenedor (v.gr.locatario), y en contra aquel que la detenta sin derecho" (Ramírez, Jorge Orlando.- El juicio de desalojo, 5° edición actualizada y ampliada.- Editorial Jurídica Nova Tesis. pág. 35). De modo tal que la pretensión no procedería contra el ocupante que alega su calidad de poseedor, siempre que éste aporte elementos probatorios que, prima facie, acrediten la verosimilitud de su alegación, en tanto no resulta suficiente que el demandado sólo invoque aquella calidad para que se declare improcedente la acción de desalojo (conf. Palacio-Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. 10 pág. 547; C.N. Paz en pleno, 15/09/60, "Monti", LL 101-932-; S.T.J.R.N. 07/02/07, "Ogilvie" Epte. 20195/05 STJ).

Que la Alzada ha sostenido: "...El juicio de desalojo tiene por objeto lograr la restitución de un inmueble de aquél que tiene contraída obligación en tal sentido; en él sólo pueden discutirse derechos personales pero no los reales, como sería el mejor derecho a la posesión o procurar el cumplimiento de obligaciones surgidas del contrato de compraventa..." (C. Apel. de General Roca, "Gzain Hugo c/ Coliqueo Trinidad y Muñoz Genaro y Evaristo s/ Desalojo", 3310-CA-79, diciembre 17-979, Jurisprudencia Condensada, T. 3, pág. 9, N° 41; y más recientemente in re: "Saade Juan Carlos c /Veltri Claudio Daniel s/ Desalojo", 13996-CA-2000, mayo de 2.000, en Comentarios de Jurisprudencia del Colegio de Abogados de General Roca, N° 27, pág. 79, N° 7).

En ese sentido, cuando el actor haya probado el hecho constitutivo de su derecho, el demandado debe proveer la prueba para acreditar la posesión alegada, en la profundidad que el proceso de desalojo exige. (Chiovenda, "Principios del Derecho Procesal Civil", T.II, pág. 253) (S.T.J.R.N., Se. N° 6, 06/02/2007, Ogilvie John G. y Otra c/ Galván Santiago y/u Ocupantes s/ Desalojo s/Casación, Expte. N° 20195/05-STJ-, voto del Dr.

Sodero Nievas).

III.a) El artículo 680 del CPCyC, que determina la procedencia del desalojo contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible, correspondiendo al actor la prueba de la exigibilidad.

Y en tal sentido, el actor invoca ser el propietario del inmueble, adjuntando escritura pública n° 4 (fs. 6/8) de donde surge que el 14/01/2007, le fue transmitido el dominio a título de adjudicación en venta por parte de la Municipalidad de General Roca, el 50% del inmueble cuya nomenclatura catastral fuera 05-1-D-498-1X.

En su escrito de demanda el actor sostiene que el inmueble está ubicado en Padre Nazario n° 1788 y que en el año 2003 se lo habría prestado a la sra. Andrea Velasquez. Hasta acá el actor tiene acreditado únicamente el 50% de la propiedad que pretende recuperar, en base al derecho a su restitución que le corresponde en virtud de haber solicitado su devolución, al menos en el año 2014 (fecha de mediación).

Advertido lo cual, a fs. 273/8, el actor acompañó copia certificada de escritura pública, donde según sus dichos consta que es titular registral 100% del inmueble cuyo desalojo persigue.

Analizando dicha escritura (n° 12) se observa que el 22/05/2009 el actor, con poder otorgado por el sr. Francisco Juan Troncoso (titular del 50% restante), adquiere dicha parte indivisa de la "Unidad Funcional 00-01 que posee en condominio, posteriores a la Escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración...".

En dicha escritura se explican los antecedentes catastrales, donde surge que el sr. Troncoso "es propietario del 50% (ó sea 1/2) del siguiente inmueble que conforme a Título, se describe así: Una Unidad Funcional, por Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512, construida sobre un lote de terreno ubicado en ésta ciudad de General Roca, Departamento General Roca, Provincia de Río Negro, que de conformidad a un Plano de Mensura de División para someter al Régimen de Propiedad Horizontal- Ley 13.512, de la Parcela '01B' de la Manzana '498', confeccionado por el Agrimensor don Jorge Horacio Osacar en Febrero de 2.009, Mensura con registración provisoria, aprobado por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro, con fecha 12 de Marzo de 2.009, bajo característica 'P.H.015-09', que cita su Título, se individualiza como parcela '01C' de la Manzana '498'...".

Continúa describiendo que "Según su Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio denominado 'EDIFICIO CALLE PADRE NAZARIO N° 1778-1788 Y CALLE

2 DE FEBRERO N° 1.563', instrumentado por Escritura Pública Número 11 de fecha 22 de Mayo de 2009, acto pasado por ante este Registro a mi cargo, corriente al Folio '22' y siguientes de su Protocolo Principal, dicha Unidad, se describe, así: UNIDAD FUNCIONAL NÚMERO '001', integrada por el POLÍGONO '00-01, sito en Planta Baja, con una Superficie Cubierta de 53,72 ms²; Superficie Descubierta de 41,38 ms²; Superficie para el Polígono de 95,10 ms²; total para la Unidad Funcional de 95,10 ms².- Porcentual asignado: 31,091 %.- NOMENCLATURA CATASTRAL: '05-1-D-498-01C-UF.001'."

En esa misma escritura consta que el inmueble, objeto del PH, surge la unificación de dos lotes: el "1A", inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 836, Folio 106, Número de Finca 155.908 el 28/10/1985; y del lote "Uno-x", que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo Matrícula Número 05-27.801 (adjuntada con el escrito de demanda). De dicha unificación surgió la parcela "01B" de la Manzana 498, la que se afectó a la Ley 13.512, conforme Plano "PH-015/19", resultando la parcela "01C" de la Manzana 498.

Efectúo tal recuento a los fines de determinar de manera precisa el bien que el actor pretende le sea restituido. Y como se puede observar, pretende el desalojo de la demandada del inmueble ubicado en Padre Nazario 1788, en base a la escritura de fs. 6/7 que le otorgara la propiedad del 50 % del inmueble NC 05-1-D-498-1X que se encuentra en la esquina de Padre Nazario y 3 de Febrero y por otro lado sostiene que en pretende la restitución del 100% de una unidad funcional de un inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.

III.b) Tampoco el proceso de desalojo resulta apto para debatir la validez y los efectos de los contratos por los cuales el propietario se ha desprendido voluntariamente de la posesión del inmueble (conf. Ramírez, op. cit., págs. 13 y 15).

En ese contexto de la postulación del accionante, reconoce haber prestado el inmueble a la demandada, de manera gratuita y sin establecer plazo, con compromiso de restitución a su solicitud.

Sin embargo nada ha probado referido al supuesto contrato de comodato e incluso puede decirse que ha permitido efectuar mejoras en el lote, sin oposición al menos hasta Agosto del año 2014.

Que así las cosas, la carga de la prueba de la ocupación ilegítima de la demandada corresponde en principio al actor, pues ese constituye el presupuesto de hecho sobre el que asienta su pretensión (conf. art. 377 C.P.C.y C.).

Que en tal sentido la Máxima Instancia Provincial ha dicho que "...la carga de probar la precariedad del título del demandado y la consiguiente obligación de restituir, corresponde a la parte actora. Sólo cuando el actor haya probado el hecho constitutivo de su derecho, el demandado debe proveer la prueba (Chioventa, "Principios del Derecho Procesal Civil", T.II, pág. 253)..." (S.T.J.R.N., Se. N° 6, 06/02/2007, Ogilvie John G. y Otra c/ Galván Santiago y/u Ocupantes s/ Desalojo s/ Casación", Expte. N° 20195/05-STJ-, voto del Dr. Sodero Nieves).

Obsérvese al respecto la actora no ha producido prueba, mas que la documental.

III.c) En cambio la demandada ha aportado elementos probatorios que, en principio, dejan entrever la necesidad de una discusión más amplia, ajena a un juicio de desalojo.

En tal sentido la testigo Ester Erica Cid Saez, declaró que vive en el barrio desde 1985. No conoce al actor. Conoce a Echebarría y a la demandada. A ésta la conoce desde el 2000 que llegó donde vive ahora, en el terreno en disputa.

Afirma que le consta que la sra. Velasquez construyó en el lugar. Dice que cuando la demandada "llegó ahí, no había ni puertas, ni ventanas, ni techo; lo demás lo hizo todo ella". Aclarando que antes que llegara la sra. Velasquez, había construida una habitación, sin puertas, ventanas ni techo.

Por otro lado, Heber Arnor Mayo Lefinianco, manifestó que al actor lo conoce de vista y a la demandada por ser vecina hace 30 o 35 años, reconociendo una relación de amistad. No conoce a Echebarría.

Relata que "tuve la oportunidad de instalarle los artefactos del baño cuando se fue a vivir ahí", pero no recuerda el año, refiriendo aproximadamente 25 años.

Al ser requerido para que describa las mejoras efectuadas por la demandada, textualmente dice "Ella tenía solamente un metro de la base, había ahí, cuando yo le fui a hacer el trabajo, era una piecita solamente". Aclarando luego que se refería a que tenía un metro de ladrillo desde la base.

En un mismo sentido declaró Sandra Edith Namor. Refiere que no puede decir la fecha en que empezó a vivir en el lugar, pero que mas o menos de la fecha en que la conoce (2001). Dice que cuando empezó a trabajar en el jardín, en el lugar donde reside la demandada había una piecita y "ahora como que le agregaron pero no se quien", como una ampliación, no pudiendo precisar porque no conoce. No puede decir en carácter de que la demandada ocupaba el lugar, pero si confirma que inquilina no era.

Alicia Lilian Riquelme Ceballos, sabe que el actor es el abuelo de los hijos de la demandada y afirmó que el actor no vivió en el lugar. Dice que la demandada comenzó

a vivir en el lugar cuando hicieron la casita, mas o menos en el 97 ó 98 y le llevó años construir. Describe las mejoras que se le efectuaron al inmueble, alegando que hicieron tres piezas en un período largo de tiempo. El suegro le ofreció eso para que pueda vivir con sus hijos y que en el lugar no había nada construido y ellos levantaron una pieza, que fue en el 97 o 98, y a finales del 98 habrían ido a vivir ahí, cuando terminaron la pieza.

Al preguntarle si sabe en carácter de qué ingreso a vivir al inmueble, respondió "lo que yo tengo entendido es de que el sr. Sosa, el abuelo de los chicos, le dio eso para que viviera como, bueno tenía los dos nietos, y por la situación que Andrea pasaba que era muy mala (...) entonces el le ofreció para que viviera Andrea ahí". Enfáticamente declara que no iban escondidos a construir, lo cual pudo apreciar varias veces, afirmando que el sr. Sosa "se lo regaló".

La testigo Elsa Beatriz Morro sostuvo que conoce al actor porque es propietario del terreno lindante al suyo. A la demandada y a Echebarría los conoce porque son sus vecinos.

Sabe que la demandada vive en el lugar después del año 2000, no recordando con exactitud. Relató que al llegar la demandada era un terreno baldío grande, con una construcción, sabe por comentarios que el sr. Sosa le había dado el terreno.

En ese sentido declaró también Jorge Antonio Ortiz, quien no recuerda la época desde que la demandada vive en lugar, pero estima en 18 o 20 años.

Por otro lado Evaristo Muñoz, afirmó que realizó trabajos en el inmueble y que lo hizo con el sr. Sosa, construyendo una casa y una pieza. Declara que cuando llegó la sra. Velasquez había una construcción, no pudiendo precisar la fecha y que entendía que Sosa le dijo que eso era para los nietos.

Por último dice que la sra. Velasquez vive en el lugar hace mas de 20 años, desde que sus hijos eran chiquitos.

A todo ello hay que agregar la cantidad de boletas originales, con sus respectivos tickets de pago, que adjuntara la demandada correspondientes a Camuzzi Gas del Sur y de Edersa, que datan al menos del 2007 y 2004 respectivamente.

Asimismo se observan boletas de pago del servicio de agua del año 2014.

Que en tales condiciones, y siendo que la acción de desalojo es personal y tiene por objeto recuperar la tenencia dada o perdida, el juicio de desahucio sólo resulta la vía apropiada contra los meros tenedores, pero no procede contra quien ha recibido la posesión, ya que en tal supuesto debe plantearse la acción correspondiente.

Que en el sentido de la solución que propongo para el caso, se ha dicho que "...Si de las constancias obrantes en autos no resulta acreditada la calidad de intruso del ocupante de un inmueble, invocada al incoar la acción de desalojo, y dada la naturaleza que cabe asignar a los procesos de este tipo, donde no es factible dilucidar lo concerniente al derecho de propiedad, al ius possidendi o al ius possessionis, es decir, al mejor derecho de los litigantes para retener el bien, deber ser rechazada la demanda de desalojo, limitando el alcance de la decisión a la determinación de que a la fecha de su iniciación el demandado no era un intruso. El intruso que menciona el art. 676 del Código Procesal Civil y Comercial es el ocupante circunstancial sin base ni pretensión jurídica alguna, cuya ocupación transitoria es mera tenencia sin animus domine, es decir, y además, quien se ha introducido en el inmueble por un acto unilateral sin acuerdo de quien debía prestarlo; al contrario, no se puede conceder ese carácter, dicho en términos generales, a quien tiene un título aunque pueda considerársele ilegítimo..." (S.C.B.A., Ac. 31.641 del 15/2/83, "D.J.J.B.A.", doctrina de fallos Febrero 1983, p. 7, N° 40 y 41).

IV) Que como lógica consecuencia de las conclusiones a las que se arriba en el tratamiento de las cuestiones precedentes se impone el rechazo de la demanda de desalojo.

V) Las costas son a cargo de la parte actora en su condición de vencida, por aplicación estricta del principio objetivo de la derrota (art. 68 C.P.C.y C.).

VI) En cuanto a la intervención voluntaria del Sr. Dennis Daniel Echebarría, las costas serán soportadas por éste, respecto de su actuación en el presente juicio.

VII) Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 2.255 y cctes. del C.Civil, y art. , 680, sptes. y cctes. del C.P.C.y C.

SENTENCIO:

1) Rechazando la demanda promovida por Carmelo Irineo Sosa en contra de Carmen Andrea Velasquez Valderrama, quien se presentara por sí y en representación de sus hijos menores Enzo Sebastián, Luna Francis y Marianela Selena, todos de apellidos Garabito Velasquez.

2. Imponiendo las costas a la actora en su condición de vencida (art. 68 C.P.C.y C.).

3) Imponiendo las costas de su intervención como tercero al sr. Dennis Daniel Echebarría.

4) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se determine el monto del proceso (arts. 27 L.A. G 2212).

5) Notifíquese y regístrese.

VERONICA I. HERNANDEZ
JUEZ