

Viedma, 10 de noviembre de 2020.-

VISTOS: los presentes autos caratulados "REBORA KARINA ANDREA C/BAEZ ENRIQUE ARNALDO Y/O QUIEN RESULTE OCUPANTE S/DESALOJO (Sumarísimo)", EXPTE. N° 0157/19/J1, traídos a despacho a los fines de resolver; y de los que

RESULTA:

1.- Que a fs. 14/16 en fecha 23/04/19 y aclaración de fs. 21 en fecha 27/05/19, fs. 24 de fecha 12/06/19 y fs. 26 de fecha 01/07/19 se presenta la Sra. Karina Andrea Rébora, por medio de apoderado y promueve formal demanda de desalojo contra el Sr. Enrique Arnaldo Baez, y/o quien resulte ocupante del inmueble individualizado como Lote 01 de la Manzana 750, NC: 18-1-B-750-01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 443, F°190, Finca 83308, ubicado sobre Bv. Ituzaingó N° 1252/1272 de Viedma.-

Aclara que la indicación de N° 1252/1272 como número identificador del inmueble se debe a que en diferente documentación se cita con uno u otro número en forma indistinta, pero se trata de un único inmueble objeto de la ocupación del demandado y, por ende, de la presente acción, sin que ello pueda generar dudas sobre su identificación atento la precisión de los datos catastrales y registrales informados.-

Manifiesta que a mediados del año 2010, su padre el Dr. Tomás Armando Rébora-entregó en comodato al Sr. Enrique Arnaldo Baez una vivienda de su propiedad, inmueble objeto de la presente acción.-

Expresa que el Sr. Rébora falleció el 30/06/17 y resulta heredera conforme fuera determinado en autos "Rébora Tomas Armando s/Sucesión" Expte.0295/17/J1 que tramita ante éste Juzgado, en donde ha sido declarada heredera y administradora judicial del sucesorio.-

Señala que luego del fallecimiento del titular, se reclamó sin éxito al Sr. Baez que procediera a la restitución del inmueble, libre de ocupantes, habiendo sido infructuosos dichos esfuerzos, ya que el mismo se ha negado repetidamente a hacerlo, e inclusive ha permitido el ingreso de otras personas al inmueble que por épocas, conviven con él y cuyas identidades se desconocen y por eso también la demanda se hace extensiva a cualquier otra persona que se encuentre ocupando el mismo.-

Indica que el hoy demandado fue requerido en mediación, que tramitó por ante el Centro Privado de Mediación N°4 de Viedma, mediante legajo "Rébora Karina A y Baez Enrique A s/Mediación" N° 78-CPM~18, realizada con fecha 07/08/18 y

culminada, sin acuerdo, conforme surge del Formulario 5: Agotamiento de la Instancia de Mediación, que en original adjunta.-

Esgrime que el inmueble en cuestión se encuentra inscripto en condominio de Tomás Armando Rébora y Gregorio Sofi, habiendo sus herederos resuelto la división de condominio mediante acuerdo de mediación en el Centro de Mediación Privada N°4 de Viedma, de fecha 20/12/18 que tramitó por legajo N°134-CPM-18 caratulado "Rebora Karina A y Soft Gregorio y otros s/Mediación", el que en original acompaña.-

Relata que del citado acuerdo surge que ambas partes mantendrán el condominio respecto del presente inmueble (60% a favor de Rébora y 40% a favor de Sofi) a los efectos de procurar el desalojo del mismo, lo que conlleva la acreditación de la legitimación activa para iniciar la presente acción.-

Manifiesta que el Sr. Baez frecuentaba el estudio jurídico de su padre el Dr. Tomas A. Rébora- y durante muchos años tuvieron trato y asuntos en común. Como consecuencia de dicha relación y trato, el Sr. Rébora autorizó a comienzos de 2010, al Sr. Baez a habitar la casa de calle Ituzaingó N° 1252/1272, mediante un préstamo de uso (comodato). Si bien dicho contrato fue verbal, su propio padre siguió abonando los impuestos y los servicios del inmueble. Incluso presentó una nota solicitando a la firma proveedora del servicio de energía eléctrica -EDERSA- el cambio de titularidad del medidor a favor del Sr. Baez, precisamente por su carácter de comodatario.-

Esgrime que al fallecimiento de su padre, el Sr. Baez se mostró reticente a entablar cualquier diálogo respecto de las condiciones para seguir habitando el inmueble, requerido por cuanto se estaban realizando las negociaciones con los herederos del Sr. Gregorio Sofi para resolver el condominio de ese y otros lotes linderos.-

Argumenta que la falta de buena fe del demandado fue tan manifiesta que incluso vendió derechos posesorios que no tenía y promovió una ocupación ilegal en los inmuebles que fue objeto de l.a. pertinente denuncia penal, la cual tramitó en legajo "Sacchetti Diego (Rep. Karina Rébora s/NN s/Usurpación", MPF-VI-03602-2018, de cuyas constancias surge precisamente el engaño al que el Sr. Baez indujo a terceros para ocupar el inmueble.-

Sostiene que ni la titularidad del dominio, ni los derechos posesorios, ni la ausencia de derecho del Sr. Baez al inmueble han sido objeto de cuestionamiento en todas las negociaciones entabladas con el hoy demandado, no obstante se rehúsa a desocupar el mismo, quedando solo habilitada la presente vía judicial para obtener la libre disponibilidad del bien.-

A continuación, ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.-

2.- Que corrido el traslado de ley, a fs. 174/179 en fecha 16/09/19 se presenta el Sr. Enrique Arnaldo Baez, por derecho propio y manifiesta que convive con dos hijos mayores de edad y un nieto (Julio Ricardo Baez, nacido el día 30 de septiembre 1989, desocupado; Juan José Agustín Baez, nacido el día 19 de junio de 1992, desocupado y su nieto Dante Baez de tres años y siete meses de edad.-

Niega los hechos expresados por la parte actora y da otras razones en aval de su postura. Manifiesta que como bien lo sostiene en su demanda la actora, reconoce que durante mucho tiempo trabajó con el Dr. Tomás Rébora, su padre hoy fallecido.

Señala que los herederos del Dr. Rébora han encarado erróneamente la situación heredada, tal vez desconociendo las circunstancias o ignorando que nunca existieron las fracciones de tierra que resultaron de la subdivisión de la mayor fracción que adquiriera en forma conjunta con Gregorio Sofi. Es decir, nunca hubo mensura, razón por la que se pudieron vender las fracciones que repiten el mismo Tomo 443 Folio 190 Finca 83308. Expediente C02751967 fecha alta 07-Dic-67.-

Indica que el Dr. Tomás Rébora realizó presentación ante la Municipalidad de Viedma, en fecha 12 de septiembre de 2006 en donde denuncia el daño causado por la Municipalidad al dejar fuera de mercado las fracciones de tierra ubicada sobre el Boulevard Ituzaingo, mediante esa indebida ocupación debió haberse replanteado la superficie. Indica que estos antecedentes nunca fueron conocidos por los herederos la superficie de tierra en ese sector no permite un fraccionamiento por cuanto la superficie de cada lote no alcanza a lo requerido por Catastro Provincia y la Municipalidad nunca se interesó en darle una oportunidad al Dr. Rébora y los sucesores de Sofi no demostrando interés.-

Seguidamente ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.-

3.- Que a fs. 183 y vta. en fecha 3/10/19 la parte actora contesta el traslado conferido, desconoce la autenticidad, la autoría de la documentación y manifiesta la absoluta ajenidad de la documental aportada por la demandada con el objeto del proceso de autos. A continuación esgrime que ninguna, ni la imputada a su parte, ni la restante, resultan útil para acreditar los extremos que permitan el rechazo de la acción, debido a que no existe vinculación con hechos extintivos o impeditivos que la sustentan, resultando extraña su vinculación con el proceso.-

Expresa que tampoco se mencionan las razones por las que la acción de desalojo debiera ser rechazada. Sostiene que no surge del relato de la demandada la invocación

de título alguno por el cual tuviera derecho a ocupar el inmueble, ni tampoco alguno que cuestionara la posesión de los actores, titulares registrales del inmueble que se pretende desalojar. Niega los hechos expuestos por la demandada y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.-

4.- Que a continuación a fs. 212 y vta. se dispuso la apertura de la causa a prueba, señalándose la audiencia prevista en el art. 361 del C.P.C.C., la que se llevó a cabo conforme surge del acta de fs. 226 a la que no compareció el demandado Sr. Enrique Arnaldo Baez, estando debidamente notificado, conforme constancia obrante a fs. 213. Ofrecida la prueba se la proveyó y se diligenció según certificación de fecha 9/09/20, luego de lo cual, se clausuró el período probatorio. A continuación alega la parte actora en fecha 21/09/20 y la parte demandada en fecha 28/09/20 y en fecha 8/10/20 se llamó autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme; y

CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada la cuestión a resolver consiste en determinar la viabilidad del pedido de desalojo efectuado por la parte actora, contra la parte demandada, quién se opuso a su procedencia.-

II.- Que como paso previo a entender acerca de la procedencia de la acción intentada, es menester determinar si quienes la intentan están legitimados para accionar y si contra quien se intenta es aquél o aquellos que tienen el deber de restituir. Así, se ha entendido que la legitimación para reclamar el desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que está en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que por su precariedad, engendra obligación de restituir (conf. C.Nac. Civ, Sala C 14/7/92 "Municipalidad de Buenos Aires v. Balmaceda, David, J.A. Rep 1996-612).-

Que de las constancias de autos, se extrae en especial informe de titularidad de dominio del inmueble en cuestión expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro (fs. 23 y vta.); Copia certificada de declaratoria de herederos dictada en autos "Rébora Tomás Armando s/Sucesión Ab Intestato", Expte. N° 0295/17/j1, que tramita ante éste Juzgado (fs. 9 y vta.); Copia certificada de Acta de finalización de mediación con acuerdo en legajo "Rebora Karina A y Sofi Gregorio y otros s/Mediación (fs. 10/11vta.); Original de nota presentada a EDERSA el 08/06/2010 (fs. 12), Copia de nota presentada por la actora a EDERSA solicitando el cese del suministro eléctrico en el inmueble, en fecha 25/10/18 (fs. 13), copia Catastro Río Negro (fs. 18); Factura de

Aguas Rionegrinas (fs. 19 y vta.) y Factura de Camuzzi Gas del Sur (fs. 20 y vta.) surge que la actora posee suficiente derecho como para ejercer la acción, así como del resultado de la diligencia de fs. 30/31 cumplida en los términos del art. 684 del CPCC, se desprende que la parte demandada se encuentra ocupando el inmueble en cuestión junto con la documentación acompañada. En consecuencia considero que se encuentran acreditadas las legitimaciones activa y pasiva de las partes (conf. art. 680 C.Pr.).-

III.- Que debo precisar que el proceso de desalojo tiene por finalidad la recuperación o restitución de un bien inmueble contra quien se halla obligado a esa restitución (art. 676 del CPCC). Su objeto se circunscribe a la desocupación de la propiedad en favor de quien alegue un derecho sobre ella, y contra quien la retenga sin derecho.-

Que en la especie se ha sostenido que el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos (conforme lo resuelto por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, en los autos: "Ribote Alberto C/Patiño Toribio S/Desalojo" (Expte. n°19534-CA-09)).-

Y que: "El desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosas, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien la detenta resulta ser un intruso. (Fecha: 12/08/2003; Carátula: Masaedo, Daniel A. Y Ots. C/Eden, Maximiliano Y/o Cualquier Otro Ocupante Del Inmueble Génova 5935 Mdp S/Desalojo Mag. Votantes: Font- Cazeaux).-

Al respecto ha expresado la jurisprudencia, desde antaño, que ¿procede el desalojo, si la ocupación del inmueble obedece a una relación jurídica entre propietario y tenedor, ocupando el último el inmueble con consentimiento de aquél. La simple tenencia no se transforma en posesión animus domini por la sola voluntad del tenedor?? (Cam. Civ. 1ra, Sala II, La Plata, DJBA 945, XIV-759).-

Que con respecto a la aplicación del apercibimiento del art. 362 del C. Pr., el Superior Tribunal de Justicia, en relación a la norma en análisis (antes y después de la reforma de la Ley 4595) ha sostenido que aún en su anterior redacción no constituye una

conclusión que inevitablemente el juez deba adoptar, y deberá guardar clara coincidencia con los restantes elementos probatorios colocados en la causa apreciados conforme a la regla de la sana crítica. (Del voto del Dr. Barotto sin disidencia) STJRNSC: SE. 34/13 ?Patagónica S.R.L. c/Horizonte Compañía Argentina de Seguros Generales S.A. s/Ordinario s/ Casación? (Expte. N° 25745/12 - STJ), (28-06-13).-

IV.- Que en virtud de lo expuesto precedentemente debo, entonces, ingresar al análisis de la cuestión de fondo, a fin de determinar si se hallan reunidos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.-

Destaco que si bien la parte demandada acompaña documentación la misma fue desconocida expresamente por la parte actora a fs. 183 y vta., sin que la acionada ofreciera prueba en subsidio para sostenerla. A lo que debo agregar que la documentación acompañada no resulta útil para acreditar los extremos que permitan el rechazo de la presente demanda, por exceder el marco del presente proceso, sin invocar derecho alguno que diera fundamento a la ocupación mantenida al inicio de las actuaciones, del inmueble en cuestión.-

Valoro, además, las declaraciones testimoniales rendidas en el seno de la audiencia prevista en el art. 368 del CPCC de los Sres. Gustavo Fabián Pascualetti, Norberto Oscar Mazzei y Juan Carlos Gustavo Gilardi Zabulones, registrada en el medio audiovisual N° 0157/19/J1, conforme acta obrante a fs. 227.-

Así el Sr. Gustavo Fabián Pascualetti expresó que conoce a las partes. Manifiesta que es el Director de LU15 en este momento, tuvo relación con la familia cuando estuvo trabajando en LU15 conoce a la casa porque en un momento la iba a tomar como parte de pago. Señala que conoce el inmueble, era un lugar donde vivía antes el Sr. Jorge Salat que era un empleado de Rébora y en un momento Jorge se fue y luego manifiesta el testigo que había una deuda con él y se lo iban a dar en parte de pago. El inmueble era propiedad de Rébora. Expresa que el inmueble esta ocupado por Baez, porque en su momento cuando estaba ahí, adelante de varias personas manifestó que se iba a ir porque Rébora se lo había prestado por un tiempo. Señala que el prestamo era voluntario. Indica que lo ha llevado a Baez hasta la casa en el auto de Rébora. Manifiesta que antes lo vio vivir en la casa a Baez.-

A su vez, el Sr. Norberto Oscar Mazzei precisó que conoce a las dos partes. Expresa que conoce ese inmueble, porque siempre andaba con Rébora, ese inmueble lo limpió junto a su hermano. Dice que ese bien es de Rébora. Señala que la casa estuvo ocupado por el Sr. Baez y ahora alquila al lado de su casa. Indica que el Dr. Rébora le prestó el

inmueble al Sr. Baez y que fue en su presencia. Señala que su primo le alquilaba otra casa a Baez y no le pagó más el alquiler y se quería quedar con la casa, luego lo saco de ese inmueble. Luego el Dr. Rébora le prestó un quincho atrás del estudio y después le presto el inmueble en cuestión.-

El Sr. Juan Carlos Gustavo Gilardi Zabulones refirió que conoce a las partes. Manifiesta que conoce el bien en cuestión, porque ha ido con el Dr. Rébora y han pasado por ahí, porque hacía trabajos rurales y charlaban y le mostraba las cosas. Refiere que estaba viviendo Baez. Lo conoce porque Baez trabajaba atrás del estudio del Dr. Rébora. Señala que Rébora se la prestó a Baez para que viviera, por hacerle una gauchada. Expresa que Baez no es el dueño del bien, vivía en calidad de prestamo.-

A la luz de lo expuesto, efectuada una lectura de las actuaciones y del análisis del material probatorio aportado en este tipo de proceso, surge que la parte demandada ingresó en calidad de comodtario al inmueble en cuestión y que no ha realizado una actividad probatoria idónea (únicamente copia de documental desconocida) destinada a demostrar derecho alguno, aún menos exigentes y unicamente para repeler la acción. No hallándose verificados los presupuestos mínimos necesarios y conducentes para dar sustento a su pretensión defensiva.-

En tal sentido, se debe concluir que se han acreditado suficientemente los extremos invocados por la parte actora y su derecho sobre el inmueble individualizado como Lote 01 de la Manzana 750, NC: 18-1-B-750-01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 443, F°190, Finca 83308, ubicado sobre Bv. Ituzaingó N° 1252/1272 de Viedma, y que existe por parte de la demandada la obligación de restituirlo por cuanto se ha mantenido ocupando el inmueble en contra de la voluntad de la actora.-

Entonces, estimo que la parte actora posee un mejor título que la demandada respecto del inmueble objeto de autos, y que tienen derecho personal a la libre disposición del inmueble en cuestión, no surgiendo derecho de la parte accionada para repeler la acción intentada, a fin de desvirtuar la prueba concreta arrimada por la accionante, en este tipo de procesos de desalojo, teniendo en cuenta que no apporto prueba eficiente en aval a una defensa para este tipo de procesos, limitándose a negar la individualización del inmueble y a lo que se debe agregar el apercibimiento previsto en el art. 362 del CPCC.- Y por ende ha quedado comprobada la obligación de la parte demandada de restituir el inmueble objeto de autos, y la procedencia de la acción entablada, la que entiendo debe acogerse y en consecuencia disponer el desalojo del inmueble por el accionado.-

V.- Asimismo atento lo que se depende de las constancias de autos (fs. 23/24), teniendo

en cuenta lo que surge de los antecedentes -informe del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Río Negro, de fecha 19/12/19 en donde hace saber que el día 18/12/19 se liquidó una ayuda económica en favor del Sr. Enrique Arnaldo Baez, por un monto de \$45.000 que tramitó por ante Expte. N° 164.191.SP-2019 (fs. 222) y de las declaraciones testimoniales, en cuanto a su permanencia o no en el inmueble-, corresponde librar un mandamiento de constatación a los fines de verificar si el demandado y su grupo familiar continúan ocupando el inmueble en cuestión.-

Oportunamente, si el accionado y su grupo familiar continúan viviendo en el bien objeto de autos, en cumplimiento con lo ordenado, por la Cámara de Apelaciones de Viedma (conf. "Painitru Mirta Noemi c/Jauck Nora Beatriz y/o quien resulte ocupante s/Desalojo" Expte. 7364/2011), dése nueva intervención a la Defensora de Menores e Incapaces, a cuyo fin córrase vista y líbrese oficio al Ministerio de Desarrollo Social Secretaría de Promoción y Protección de Derechos Sociales de la Provincia de Río Negro y a la Secretaría de Desarrollo Humano de la Municipalidad de Viedma, a fin de que dentro del término de cinco (5) días de recepcionado el mismo, arbitren las medidas necesarias y concretas para resguardar los derechos que asistan a los niños involucrados en el presente trámite.-

Debo poner de resalto en atención a la existencia de menores de edad que residen en el inmueble y lo que surge de fs. 30/31, que en este caso en particular, teniendo en cuenta las especiales características de la causa y ante la oportuna y anterior intervención otorgada en autos a la Defensora de Menores e Incapaces y por ende de los Organismos pertinentes, en el caso de permanecer en la vivienda, es prudente y adecuado darle el plazo de veinte (20) días para la desocupación del inmueble en cuestión.-

VI.- Que con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 ap. 1° del CPCC, deben imponerse a la parte demandada. En cuanto a los honorarios profesionales debe considerarse el trabajo cumplido, medido por su calidad, eficacia y extensión, así como las pautas de la ley de aranceles.-

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción de desalojo intentada por la Sra. Karina Andrea Rébora, en carácter de heredera del Dr. Tomás Armando Rébora y ordenar al Sr. Enrique Arnaldo Baez y su grupo familiar a que en el plazo de veinte (20) días, de notificada la presente, desocupe el inmueble individualizado como Lote 01 de la Manzana 750, NC: 18-1-B-750-01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 443, F°190, Finca

83308, ubicado sobre Bv. Ituzaingó N° 1252/1272 de Viedma, bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 686 del C.Pr.).-

II.- Asimismo por los antecedentes indicados en el considerando respectivo, se dispone librar un mandamiento de constatación, a diligenciarse por el oficial de Justicia, junto a los letrados de la parte actora, a los fines de verificar si el demandado y su grupo familiar continúan ocupando el inmueble en cuestión.-

III.-Oportunamente, si el accionado y su grupo familiar continúan viviendo en el bien objeto de autos dése nueva intervención a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, a cuyo fin córrase vista, con comunicación al Ministerio de Desarrollo Social Secretaría de Promoción y Protección de Derechos Sociales de la Provincia de Río Negro y a la Secretaría de Desarrollo Humano de la Municipalidad de Viedma, a los fines expresados en el considerando respectivo, a cuyo fin líbrense los pertinentes oficios.-

IV.- Imponer las costas a la parte demandada (art. 68 del CPCC) y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que haya pautas para hacerlo (arts. 24 y 27 de la ley G 2212).-

V.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

MARIA GABRIELA TAMARIT

Jueza

CONSTANCIA DE HABERSE FIRMADO DIGITALMENTE

