

San Carlos de Bariloche, 26 de julio de 2024.

VISTOS:

Los autos caratulados **CARDENAS HIDALGO, RAQUEL MAGDALENA C/ ORTIZ, MARIA TERESA S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) BA-30280-C-0000** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que con fecha 28/06/21 Raquel Magdalena Cardenas Hidalgo, en su carácter de administradora de la sucesión de Cardenas Gutierrez, German Dionicio, que tramita por ante el Juzgado Civil N° 1 de esta ciudad demandó el desalojo del inmueble ubicado en la calle Trenca 12552 del Barrio Nahuel Malal contra María Teresa Ortiz. Asimismo, pide la restitución de los bienes muebles que se encuentran en las viviendas.

Invoca que Germán Dionicio Cárdenas y Sofía Magdalena de Cárdenas, ambos cónyuges, compraron a Federico Bernardo Van Ditmar el inmueble en cuestión y que desde su adquisición y hasta principios del año 2013 asentaron allí su hogar conyugal y familiar. Luego, la Sra. Sofía Magdalena de Cárdenas debió dejar el hogar conyugal, permaneciendo en el mismo su cónyuge.

Refiere que en el terreno existen dos viviendas y que el sr. Germán Dionicio Cárdenas Gutierrez, alquiló una de las viviendas ubicadas en el mismo inmueble a la Sra. María Teresa Ortiz, habiendo firmado un contrato de locación, siendo que el contrato originario venció y se prorrogó en los hechos ya que la demandada continuó en la locación hasta el fallecimiento del locador, el día 12/2/19.

Manifiesta que a partir de ese momento, los herederos del causante y su cónyuge se vieron impedidos de ingresar al inmueble por amenazas y violencia ejercida por la

locataria que se ha resistido a restituir el inmueble y el ingreso de los herederos al mismo.

Sostiene que la demandada no realiza pago alguno por el uso del inmueble y que los herederos pagan puntualmente todos los servicios, tasas e impuestos.

Indica que intimó por carta documento a la demandada para que desocupe el inmueble y reintegre los bienes muebles, ante el vencimiento del contrato, entre otras cuestiones, y la misma no fue respondida.

Ofrece prueba.

B) Que con fecha 18/08/21 contesta demanda María Teresa del Rosario Ortiz y opone falta de legitimación activa.

Refiere que la accionante pretende acreditar la legitimación acompañando con acta de Designación de Administrador en sucesión y la existencia de un boleto de compraventa por el cual el Sr. Germán Dionicio Cárdenas Gutierrez habría adquirido el inmueble, y que su parte desconoce esos documentos y entiende que no son suficientes a tal fin.

Manifiesta que la parte actora no acompañó instrumento alguno que demuestre que detenta la calidad de locador que se invoca.

Sostiene que pueden promover desalojo el propietario, locador, locatario principal, poseedor, usufructuario, usuario y el comodante, y que la accionante no reviste ninguno de esos caracteres.

Alude a que mantuvo relación de pareja con Cárdenas que comenzó en el año 2000, de carácter singular, pública y notoria, estable y permanente compartiendo un proyecto de vida en común, que se vio truncada por su deceso; y que donde vive fue el asiento del hogar familiar. Allí nació su hijo Tomás Ramón Ortiz.

Afirma ejercer la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueña por mas de 20 años; que paga servicios e impuestos, muchos de los cuales se

encuentran a su nombre, y que realiza tareas de mantenimiento y cuidado del inmueble.

Sostiene que el inmueble no está a nombre de los reclamantes y desconoce boleto de compraventa, que esta vencido y prescripto.

Funda su demanda en derecho y ofrece prueba.

C) Que con fecha 06/09/21 la parte actora contesta falta de legitimación activa y acompaña el contrato de locación de fecha 07/06/13 mediante el cual Cardenas Gutierrez German Dionicio dio en locación a Ortiz María Teresa, el inmueble Trencá 12552 por un plazo de 12 meses, comenzando el mismo el 7/06/13 y finalizando el 07/06/14.

D) Que con fecha 15/02/22 se recibió la causa a prueba.

E) Que con fecha 05/03/24 y 26/03/24 se certificó la prueba y con fecha 22/04/24 alegó la parte actora y con fecha 02/05/24 lo hizo la parte demandada.

F) Que con fecha 04/07/ se llamó autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1°) Que, en primer lugar, corresponde tratar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada.

Debe recordarse que la legitimación para obrar es la cualidad, emanada de la ley, que faculta para requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso, situación que coincide, en la mayoría de los casos, con la titularidad de la relación jurídica sustancial (Conf. Palacio, "La excepción de falta manifiesta de legitimación para obrar" en Revista Argentina de Derecho Procesal, 1968-I-77, ap. II; CNCiv, Sala "C" en ED 42-329).

Su ausencia determina el rechazo de la pretensión interpuesta por no concurrir, respecto de ésta, uno de los requisitos que condiciona su admisibilidad (conf. Palacio, Op. cit.

t.III, pág. 10, nro 211), puesto que ésta se encuentra supeditada -entre otros recaudos-, a que medie coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y aquellos a quienes la ley habilita especialmente para pretender y para contradecir con relación a la materia sobre la que versa el proceso (Conf. Palacio, Derecho Procesal Civil, Tomo I, Pág. 406, nro 80).

Es así como, por aplicación de los recordados principios de carácter general, la excepción prevista en el Art. 347 Inc. 3 del CPCC procede en general en las siguientes circunstancias: a) cuando el actor o demandado no son los titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión; b) cuando mediando alguna hipótesis de litisconsorcio necesario, la pretensión no ha sido opuesta por o frente a todos los sujetos procesalmente legitimados y c) cuando no concurre, respecto del sustituto procesal, el requisito que lo autoriza para actuar en tal carácter (Conf. Palacio, Derecho Procesal Civil, Tomo VI, pág. 132, nro 175).

En el caso de autos, cabe señalar, que de las constancias del expediente “Cardenas Gutierrez German Dionicio s/ Sucesión ab-intestato, BA-09941-C-000, que tengo a la vista en el sistema Puma, surge que la accionante fue designada administradora provisoria del sucesorio con fecha 18/05/21 y que aceptó el cargo con fecha 20/05/21.

Dicha administradora del sucesorio se encuentra debidamente legitimada para iniciar la presente acción de desalojo, pues si bien el art. 2354 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que se requiere previa autorización judicial o de los restantes herederos capaces para iniciar acciones que sean necesarias para hacer efectivo los derechos del causante, se ha dicho que tal exigencia no se requiere cuando la acción está vinculada con el giro normal de los negocios del causante, como sería en el caso de que el administrador inicie la acción de desalojo contra el inquilino, supuesto en el cual no se necesita la autorización judicial (conf. Pérez Lasala, José Luis, “Tratado de Sucesiones”, Tomo I, Parte General, págs. 662/663).

Es decir, que al tratarse de un acto de administración ordinaria, la administradora designada judicialmente se encuentra facultada para iniciar la acción de desalojo, máxime cuando ya fue autorizado por los restantes herederos a ejercer todo acto relacionado con la administración de los bienes que componen el sucesorio.

Por otro lado, cabe señalar, que el desalojo es una acción personal, por lo que no es necesario ser propietario de un inmueble para requerir su desahucio, por ello se encuentran legitimados para promover este proceso todos los que tengan un derecho a recuperar total o parcialmente la tenencia del inmueble, o sea, su propietario, locador, locatario principal, poseedor, usufructuario, usuario, el condómino, o administrador de la sucesión a cuyo acervo pertenezca el inmueble, pero frente a la defensa articulada por la demandada no es la vía adecuada para debatir o dilucidar las cuestiones relativas a la posesión del bien.

En tal sentido, se dicho 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.- Mas en modo alguno dicho proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión, pues éstas desbordan el ámbito del mismo desde que son propias de los interdictos, o de las acciones posesorias, o, en su caso, desde el punto de vista del dominio, de la reivindicación. (art. 319 Cod. Proc.).- El desalojo presupone la existencia de un acto vinculante del que dimane la calidad de tenedor del emplazado y su consiguiente obligación de restituir esa relación real con la cosa, que debe aparecer prístinamente exigible, salvo en el caso de intrusión, en el que el propietario se encuentra facultado a demandar a quien ocupe su propiedad sin derecho alguno.- Arazi Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Editorial Rubinzal Culzoni T. III pag. 353).-

En el caso que nos ocupa, se comprobó la existencia de un contrato de locación que había sido celebrado entre el causante Germán Dionicio Cardenas Gutierrez y la aquí demandada Ortiz María Teresa.

Tal circunstancia quedó acreditada con el instrumento que acompañó la pare actora (06/09/21), pese a que el mismo estuviere incompleto, porque a través de ese documento, efectivamente firmado por la demandada, conforme surge de la prueba pericial caligráfica llevada a cabo en autos (21/09/23), se ha demostrado la existencia de la relación locativa invocada en la demanda.

Dicho peritaje tiene pleno valor probatorio de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 386 del CPCCRN) dado que cumplió con las exigencias legales mínimas

(artículo 472 del CPCCRN), no está refutado por otras pruebas ni por las partes y, en virtud del rol imparcial y técnico del perito.

Además, los testigos Mansilla Velazquez Vilibaldo y Rodriguez Romina han referido que la demandada era inquilina de quien luego falleciera, lo que ratifica que la parte demanda ingresó al inmueble en tal carácter.

2º) Que, siendo ello así, en segundo lugar, corresponde pronunciarme sobre la posesión con ánimo de dueña, que invoca la parte demandada, ya que la acción de desalojo no procede contra quien verosímilmente posee por sí, con ánimo de dueño.

Así se infiere del art. 680 del CPCCRN y así se ha interpretado predominantemente en la jurisprudencia y la doctrina, ya que toda controversia sobre la propiedad o la posesión que puedan arrogarse las partes excede el ámbito del juicio de desalojo; el cual requiere que la obligación de restituir sea nítida, actual, real y concreta porque debe acudir a una acción posesoria o petitoria cuando esa obligación es meramente potencial o abstracta. De allí que, mediando por ejemplo entre las partes un contrato de compraventa, el proceso de desalojo no resulte la vía apropiada para debatir la interpretación acerca del cumplimiento de sus cláusulas, o la nulidad, o la rescisión del convenio (Lino E. Palacio, "Derecho Procesal Civil", Lexis Nexis – Abeledo Perrot, 1994, Lexis 2510/000874).

En nuestra Provincia ya se ha resuelto que "el juicio de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma. Así, cuando el litigio se refiere a cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, ajenas al ámbito de dicho proceso, y que cuando la calidad de poseedor del demandado presente visos de seriedad, tales cuestiones deben ventilarse por otros medios procesales creados para ello. Si bien debe acreditarse la seriedad de la calidad de poseedor del demandado, como defensa en el proceso de desalojo, no corresponde exigir una prueba concluyente sobre el derecho de aquel" (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de General Roca, 09/02/2004, "San Segundo Luis c/ Crespo, Walter Enrique s/ desalojo", SD 005/2004).

Por supuesto que no alcanza con que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo (Cámara de Paz, en pleno, septiembre 15-1960, in re "Monti, Atilio c/ Palacios de Buzzoni, Danila"; LL 101-932; JA 1964-I-231). Pero alcanza con que pruebe seriamente que es verosímil, probable, aunque no aporte una prueba rotunda de su derecho a poseer.

En fin, excede al proceso de desalojo determinar quién tiene mejor título, quién tiene más derecho a poseer, lo cual debe debatirse necesariamente en una acción real.

En el caso que nos ocupa, la demandada no demostró "prima facie" haber ejercido la posesión del inmueble en cuestión a título de dueña.

No hay ningún elemento probatorio producido del cual se infiera la existencia de tales circunstancias que se invoca, siendo ello un supuesto necesario para repeler la acción de desalojo; y el hecho de haber abonado los servicios del domicilio y vivir ahí durante varios años en el lugar no importan por sí solo actos posesorios con ánimo de dueña.

Al contrario, de los elementos aportados surge que la demandada ocupó el inmueble en virtud de un contrato de locación -locataria- y no como dueña del inmueble, reconociendo de esa manera la calidad de dueño en otra persona.

Además, ingresó a la vivienda en tal carácter y no invocó ni demostró haber intervertido el título, por lo que, más allá de que se hubiera demostrado la posible existencia de una relación de afecto y de convivencia, entre el causante y la inquilina, ésta última siempre reconoció el derecho que tenía el causante sobre el inmueble y nunca comunicó su voluntad de ejercer derechos posesorios sobre el mismo.

3º) Que lo dicho es suficiente para condenar a María Teresa Ortiz, su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en diez días hábiles el inmueble designado catastralmente como 19-1P-0460-004 ubicado en la calle Trenca 12552 y restituir su tenencia a Raquel Magdalena Cárdenas Hidalgo, como administradora del sucesorio referido.

En cambio, no corresponde la restitución de las cosas muebles existentes, porque las

mismas no han identificadas en el escrito de demanda (solo se aluden en la carta documento enviada) ni consta que las mismas integran la locación invocada.

Los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estiman conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera), ni ponderar exhaustivamente todas las pruebas agregadas sino sólo aquellas que estiman conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 308:584 entre otros).

4º) Que María Teresa Ortiz debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general (artículo 68 del CPCC).

5º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta la determinación de la base en función del valor locativo estimado (artículo 23 de la ley 2.212) y ésta debe diferirse hasta que quede firme la imposición de costas, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 23, primer y segundo párrafo, de la ley 2212) y sólo después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado.

En consecuencia, **FALLO:** **I)** Condenar a María Teresa del Rosario Ortiz, su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en diez días hábiles el inmueble designado catastralmente como 19-1P-0460-004 ubicado en la calle Trencá 12552 y restituir su tenencia a Raquel Magdalena Cárdenas Hidalgo, como administradora del sucesorio referido. **II)** Rechazar la restitución de los bienes muebles. **III)** Condenar a María Teresa Ortiz pagar las costas del juicio. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por ministerio de la ley (Acordada 36/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro).

Cristian Tau Anzoátegui

Juez