

Cipolletti, 30 de Agosto de 2024.

VISTOS estos autos caratulados "LARA PASCUAL ANTONIO Y OTRA C/ SEPULVEDA SABRINA RUTH S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)" CI-25015

en estado para el dictado de sentencia y de los que,

RESULTA:

1. Que en autos se presentan en 23/12/2020 los actores LARA PASCUAL ANTONIO, y LARA VIRGINIA DE LA CRUZ DNI N 12.098.801, ambos promoviendo formal demanda de DESALOJO contra SEPULVEDA SABRINA RUTH y contra todo otro ocupante que por cualquier título se encontrare en posesión del inmueble ubicado en calle Padre Greber N 836 de la ciudad de Cinco Saltos, Provincia de Río Negro con costas; invocando carácter de propietarios merced a la Declaratoria de Herederos y Denuncia de Bienes en autos "QUINTANA MARGARITA ROSA S/SUCESIÓN" de trámite por ante este mismo Juzgado .-

Fundan su pretensión relatando que la demandada, vivía acompañando a LUIS LINARES esposo de la madre de ambos fallecida en fecha 31.08.2007, y que luego del deceso de Linares comenzó a abonar el alquiler de la casa, mientras la casita del fondo era alquilada por otras personas.

Que desde siempre, y no habiendo contrato, se le reclamó el pago de los servicios pues sostienen que debían ser asumidos por ellos, así como las reparaciones de la vivienda. Dicen que luego de desocuparse la casita de atrás también fue ocupada por la accionada sin derecho alguno.

Que no obstante los reclamos la demandada no cumplió con desocupar el inmueble, negándoles sus derechos y manifestándoles que la vivienda es de ella. Aducen que son personas mayores que quieren usufructuar el bien que fue de su madre, no pudiendo venderlo por estar ocupado por la demandada. Ofrecen prueba, fundan en derecho y solicitan se haga lugar al desalojo promovido ordenando lugar el libramiento al del desalojo mandamiento de desahucio correspondiente, con costas.

2. Que al contestar la demanda, el 01/03/2021, la accionada niega los hechos relatados, alegando que NUNCA alquiló ni alquila la vivienda objeto de autos, que no hay contrato de locación ni comodato alguno. Refiere que ella fue criada y siempre vivió desde que tiene uso de razón con quienes fueran en vida sus bisabuelos, la Sra. Quintana Margarita Rosa, madre de los actores, y el Sr. Linares Linares Luis José, a quienes siempre trató de mamá y papá. Ella resulta ser bisnieta de la causante Quintana, por ser hija de Germán Sepulveda, que a su vez es hijo de Carmen Sepulveda (fallecida), hermana de los actores. Por lo que la demandada no es inquilina, ni comodataria, ni mucho menos usurpadora, todo lo contrario, alega ser poseedora de buena fe, dueña del inmueble objeto en autos y que sus “padres” le dejaron en vida, conforme a la última voluntad manifiesta de los mismos según dice.

Relata que los accionantes, son algunos de los hijos de Quintana, frutos de su primer matrimonio; pero que hay otros, que ni siquiera fueron denunciados como presuntos herederos en la sucesión de la madre de los actores (Quintana).

Por tal motivo la demandada siempre se comportó como única dueña. Invoca como prueba de ello que siempre abonó los servicios de agua, luz, gas, e impuestos como municipio y Rentas, como así también solventó gastos de reparación y mejoras en el inmueble, conforme comprobantes de pagos que se adjunta en el presente. A modo de ejemplo la demandada realizó la obra completa de instalación para la activación del servicio de Gas a cargo de la matriculada Lidia del Carmen Orán. Así también los trabajos recientes de reparaciones en mampostería, revoques, pintura y reparación y colocación de puertas en habitaciones.

También expresa que es madre soltera y reside en el inmueble junto a sus dos hijos menores de edad, Sofía Agustina de 11 años y Joaquín de 1 año de vida, y que actualmente está desocupada. Y aduce que es el Sr. Pascual Antonio Lara, quien está ahora interesado en el desalojo por haberse divorciado; pero que él siempre supo que la demandada era la dueña del inmueble que pretende desalojar y desde siempre ha sido su desinterés por dicho inmueble, señalando que por eso tardaron más de diez años para iniciar la sucesión de quien fuera en vida su madre la Sra. Quintana. Reitera

que nunca fue intimada a que desocupe el inmueble ni al pago de alquiler alguno como pretende hacer creer ahora la parte actora. Niega que exista contrato de locación, pero igualmente invoca la normativa que suspende los desalojos a partir de la pandemia Covid-19 (Decreto 320/2020, prorrogado hasta el 31 de marzo del 2021 mediante decreto 66/2021).

Luego denuncia que en una sola oportunidad, y sin derecho alguno, el Sr. Pascual Antonio Lara ingresó a su domicilio de manera prepotente a los fines de que se retirara de mi domicilio, procediendo de forma inmediata a hacer la denuncia correspondiente ante la comisaría 7° de la Ciudad de Cinco Saltos.

Luego describe detalles del inmueble, y niega también que los accionantes sean propietarios del 100% como alegan. Dado que el fallecimiento de la titular fue en el año 2007 y el fallecimiento del Sr. Linares fue en el año 2010; y se casaron antes de adquirir el inmueble, y por lo tanto es un bien ganancial. Además asegura que ella prosiguió por más de 10 años ocupando el inmueble objeto de autos, enarbolando lo prescripto por el artículo 2456 del Código Civil en cuanto a que se pierde también la posesión cuando se deja que alguno la usurpe, entre en posesión de la cosa y goce de ella durante un año, sin que el anterior poseedor haga durante ese tiempo acto alguno de posesión, o haya turbado la del que la usurpó; y que eso fue lo que sucedió en autos, por lo que solo procedería una UNA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN y no de desalojo.

En cuanto los procesos sucesorios, Quintana Margarita Rosa s/Sucesion Expte. F-4C1-1404-C2017 denuncia que se dictó declaratoria de herederos en fecha 13/12/2018; y que aún antes en los autos caratulados Linares Linares Luis Jose s/Sucesion Ab Intestato Expte. 7197/10 , habían reconocido que no tenían vocación hereditaria con relación al causante LINARES.

Luego transcribe largos fallos de otras provincias.

Puntualiza que no advierte en el caso un inequívoco deber legal de restituir (art. 676 del CPCC), sino más bien una permanencia en el inmueble que es asiento del hogar familiar, primero de la Sra. Quintana y el Sr. Linares sus “padres del corazón” con la Srta. Sabrina Sepulveda, y que hoy prosigue junto a sus dos hijos menores de edad, invocando su interés

superior que se encuentra comprometido y que según considera debe ser protegido con prioridad (art. 3 de la Convención de los Derechos del Niño). También alude a la situación la denuncia policial efectuada por la demandada entre el Sr. Pascual Lara, de violencia padecida, vinculado a la cuestión de género a cuya luz también considera que debería ser resuelto el caso, teniendo en consideración las situaciones de violencia habidas entre las partes.

En definitiva, alega que los accionantes solo tienen derecho a una parte del 50% del inmueble correspondiente a la Sra. Quintana, pero no así sobre el 50% correspondiente al Sr. Linares; y además invoca también ser propietaria en virtud de los derechos que corresponden a la Sra. Carmen Lara, hija premuerta de la Sra. Quintana, como así también sobre el 50% correspondiente al Sr. Linares; invocando una manifestación de voluntad efectuada por el causante.

Concluye que atento no existir ningún vínculo contractual con los accionantes; que no reconoce la titularidad dominial plena de los actores; que la ocupación la efectúa animus domini, invocando la propiedad de una parte proporcional del inmueble; no procede la acción de desalojo.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona se rechace el desalojo.

3. Que, vicisitudes procesales varias mediante, planteo de caducidad desestimado por interlocutorio 30/12/2021; ante la existencia de hechos controvertidos que merecen ser objeto de comprobación, se ordenó la apertura de la causa a prueba, fijando fecha para la celebración de la Audiencia Preliminar, cuya celebración consta en acta de fecha 07 días del mes de Julio del año 2022 en la que se suspendan los plazos por 10 días hábiles a fin de avanzar en tratativas de una solución conciliatoria. . No habiéndose logrado, se continuó proveyendo la prueba oportunamente ofrecida. En fecha 06 de octubre de 2022, se celebró la audiencia de prueba en la que prestaron declaración testimonial y absolvieron los actores, en 13 de febrero de 2023 y 12 de octubre de 2023 obra certificación actuarial de prueba, el 29 de mayo de 2024 se dispone la clausura del periodo probatorio, presentando en fecha 19 de junio de 2024 alegatos la parte demandada. Se destaca que al inicio se da intervención a la Defensora de menores quien asume participación en la causa mediante presentación

efectuada el 09/03/2021, y también una vez concluido el período probatorio, dictaminando que deberá tenerse primordial consideración en el interés superior de los niños, Joaquín Gutierrez y Sofía Agustina Jara conforme a lo que establece el art. 3 de la C.I.D.N. Luego se dispuso el llamado de autos que nos ocupa, y:

CONSIDERANDO:

8.- Que de manera preliminar, para decidir la procedencia o no de esta pretensión intentada por la actora y de acuerdo a las constancias emergentes de autos, habré de principiar por enmarcar legalmente al presente caso; identificando la pretensión de los accionantes, quienes accionaron en procura de obtener el uso y goce del inmueble ubicado en calle Padre Greber N 836 de la ciudad de Cinco Saltos, Provincia de Río Negro, denunciando que se encuentra ocupado por la demandada sin que le asista derecho alguno que pueda justificarla.

Como marco procesal y sustancial en el que se desenvuelve esta acción, y al que debe ajustarse la solución que se adopte; definió Lino Palacios en su libro “Derecho Procesal Civil”, (t.VII, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994, ps. 77-78) que “El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión...”. La vía del desalojo entonces, sólo procede contra quienes son meros tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio, o contra intrusos, sin derecho alguno; pesando entonces en ambos casos sobre ellos una obligación de restituir el bien frente al accionante. Y desde la legislación sustancial, en torno a la legitimación pasiva, ese tenedor que puede ser accionado por desalojo, lo define el art. 1.910 CCyC al disponer que hay tenencia cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor, tiene la cosa a nombre de otro.

Se trata de una acción personal, y el proceso de desalojo está enderezado a asegurar el uso y goce de un bien por quien tiene un “derecho” (en el sentido de título o interés jurídico) suficiente para ello; y se lo ejercita

frente a otro que carece de título para ocupar o permanecer en la ocupación; sea por tener una obligación exigible de restituir, o por revestir carácter de simple tenedor sin pretensión a la posesión (en sentido jurídico). Se otorga esta acción contra toda persona que ilegal o indebidamente disponga de lo que otro tiene derecho a usar o gozar; sin título (idóneo) o derecho (también idóneo) alguno, suficientemente demostrado.

Procesalmente esa relación sustancial queda delimitada en el art. 680 del CPCC, al disponer que “la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible...” El juicio de desalojo previsto en ese artículo y siguientes del CPCC, es de naturaleza especial, y resalto que sólo admite discusión acerca de esa obligación personal y del mejor derecho al uso de la cosa, ya que persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, por sujetos que ya no tienen sostén que legitime su continuación en esa tenencia (locatarios, tenedores), o que nunca lo tuvieron (intrusos).

9.- Prueba: Para alcanzar la solución que deba imprimirse al caso, debe cotejarse ese derecho así delineado con la plataforma fáctica traída a debate; para lo cual serán analizadas las pruebas recabadas en este expediente.

Se parte en primer lugar, y a los efectos de delimitar las legitimaciones de las partes, por analizar los antecedentes obrantes en el trámite de la sucesión de la titular registral del inmueble, madre de los actores y bisabuela de la demandada, caratulado Quintana Margarita Rosa s/Sucesión Expte. F-4C1-1404-C2017, remitido por el Juzgado Civil n° 9 a este Juzgado n°3; el de su cónyuge “Linares Linares Luis José s/ sucesión ab intestato” Expte. 7197, y los de su hija, "LARA CARMEN ROSA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" Expte. N° CI-25014-C0000-F-4CI-2545-C2020, que resulta ser la abuela de la aquí demandada.

Surge efectivamente que el bien inmueble por cuyo desalojo se acciona fue adquirido por Margarita Rosa Quintana, estando ya casada en segundas nupcias con José Luis Linares Linares; y que la compraventa se instrumentó en fecha 19 de diciembre de 1973 según surge de escritura

pública agregada en el proceso sucesorio por la aquí demandada; tratándose del inmueble lote “treinta y ocho” de la manzana “A”, que mide 12 mts. de frente por 42,50 mts. de fondo, sito hoy en calle Padre Greber N° 836 de la ciudad de Cinco Saltos. Se habían casaron por acto del 15/09/1972, sin que nacieran hijos, todo según surge de la libreta de familia, obrante en ese proceso sucesorio. Luego también se constata que Margarita R. Quintana falleció en fecha 31/08/2007 y el Sr. Linares Luis José en fecha 15 de Abril de 2010.

Se ha denunciado que la causante Quintana Margarita Rosa tuvo siete hijos de su primer matrimonio con Lara José Leopoldo; y fueron declarados herederos el 13 de Diciembre de 2018 sus hijos José Sofanor, Virginia de La Cruz, Pascual Antonio y María Orlanda, todos ellos de apellido Lara; y por el hijo premuerto Juan Francisco Lara son declarados sus sucesores Juan Eduardo Lara, María de Los Ángeles Lara y Ana María Morales; y el cónyuge supérstite Luis José Linares Linares. Posteriormente, en fecha 21/05/2021 se amplió la declaratoria de herederos dictada incluyendo en ese carácter de universal heredera su hija: CARMEN ROSA LARA, por denuncia y petición de la aquí demandada por escrito del 28/04 y 11/05/2021; y a su hijo LARA LAZARO ANTONIO, el 25 de octubre de 2021 .-

También en ese proceso “Quintana” la aquí demandada se presentó el 28/04/2021, invocando carácter de cesionaria, en virtud de la escritura adjuntada en copia digital de cesión de derechos hereditarios, suscripta por el Sr. Sepulveda Germán, acto mediante el cual el cedente le transfiere en forma gratuita a su hija cesionaria, Sabrina Sepulveda, y ésta acepta; todos los derechos, obligaciones y acciones que tiene y le corresponden, o pudieran corresponderle por fallecimiento de la abuela materna del aquí cedente, Margarita Rosa Quintana cuya sucesión se identifica como tramitando en este Juzgado.

Invocando ese documento la demandada solicitó en esa sucesión ser incluida como heredera, lo que fue denegado por no serle reconocido tal carácter; puesto que, tal como se dispuso en providencia de fecha 21/05/2021, en ese proceso, el derecho de representación no opera, atento que la Sra. Carmen Lara falleció con posterioridad a la causante, y además

la cesión de derechos del heredero de Carmen hacia Sabrina Sepulveda; no la convierte en heredera (reiterado en providencia del 25 de octubre de 2021, 21 de octubre de 2022 y 08 de noviembre de 2022). En definitiva se reconoció que podrá subrogarse respecto de los derechos patrimoniales (pero no así respecto de la vocación hereditaria) que pudieran corresponder al cedente (Sepúlveda German).

Ese expediente no tuvo más movimiento desde esas últimas providencias, por la que se tuvo ratificada la gestión (14/12/2022).

Por otro lado también tengo por comprobado que por esa heredera declarada, fallecida en el año 2012, Rosa Carmen Lara; madre del cedente y abuela de la cesionaria aquí accionada por desalojo, se presentó otra de sus herederas Elsa Beatriz SEPULVEDA, el 02/09/2022, invocando el carácter de administradora judicial, prestando conformidad con la venta de este inmueble. Consta la Declaratoria de herederos dictada en los autos caratulados "LARA CARMEN ROSA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" Expte. N° CI-25014-C0000-F-4CI-2545-C2020, que también tramita por ante este JUZGADO, (abuela de Sabrina Sepulveda), habiendo sido declarados herederos sus hijos: Cristina Ester, Juan Carlos, Jose Ruben, Elsa Beatriz, Diego Armando y Marta Soledad, todos ellos de apellido SEPULVEDA y, el cónyuge supérstite Sr. Jerónimo SEPULVEDA. Luego, en fecha en fecha 14 de Octubre del año 2022 se amplió esa Declaratoria incluyéndose a German Sepulveda, padre de Sabrina Sepulveda (demandada en autos) quien al presentarse denunció que los restantes herederos habían omitido informar su existencia, mintiendo al decir que desconocían si había otros sucesores. Efectivamente, no había sido incluido en la denuncia de herederos formulada. Se denunció también que habría fallecido en forma posterior JOSE RUBEN.

También surge de los antecedentes agregados como prueba instrumental, que en el año 2010 se dió inicio a los autos caratulados "Linares Linares Luis José s/ sucesión ab intestato" Expte. 7197 de trámite ante este Juzgado. Ese proceso, al no tener descendientes el causante, se inició por parte de quien dijo ser su hermana Florinda Linares, pero nunca lo acreditó. En consecuencia, el trámite quedó sin avance, sin dictarse declaratoria de herederos, y fueron acumuladas a los autos caratulados Quintana Margarita

Rosa s/ Sucesión Ab Intestato Expte. F-1404-C-3-17, que en realidad se habían iniciado en el Juzgado n° 9, y lo remitieron a este organismo por tramitar aquí el de la cónyuge.

Ya de todo ese derrotero puedo tener por corroborada la legitimación de las partes, en la medida de la proporción del derecho que detentan cada uno en relación al inmueble objeto de este desalojo. En tanto se trata de un BIEN GANANCIAL, a cada hijo como sucesores de Rosa Margarita Quintana les corresponde una séptima parte del 50%; mientras que no hay herederos declarados por el restante 50% del cónyuge supérstite, ya fallecido (José Linares).

10.- Recordemos que en términos generales los herederos forzosos entran en posesión de la herencia con la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorasen la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia (art. 3410 del Cód. Civ., y actual art. 2337 del CCyC). También, que tal como lo exige actualmente el Código Civil y Comercial, al igual que el cuerpo de normas que nos regía con anterioridad; la cesión de Germán Sepúlveda de los derechos hereditarios en la sucesión de su abuela, Rosa Margarita Quintana; a su hija aquí demandada se efectivizó por escritura pública. No dejo de advertir lo reducida de la proporción sobre el inmueble a la que la accionada tiene derecho, pero no puede serle negado esa calidad de cesionaria en esa medida, y le basta -pese a nos ser heredera, pero en tanto continuadora de la posición del cedente- para repeler esta acción de desalojo, pues estaría legitimada para ocuparlo mientras no se determine en definitiva la partición de la herencia con la venta o compensación del inmueble. Esa cesión según art. 2302, es oponible: b) respecto de otros herederos, legatarios y acreedores del cedente, desde que la escritura pública se incorpora al expediente sucesorio; y conforme reza el ARTICULO 2304: Derechos del cesionario. El cesionario adquiere los mismos derechos que le correspondían al cedente en la herencia. Asimismo, tiene derecho de participar en el valor íntegro de los bienes que se gravaron después de la apertura de la sucesión y antes de la cesión, y en el de los que en el mismo período se consumieron o enajenaron, con excepción de los frutos percibidos. En palabras de Eduardo Zannoni, "La cesión de derechos

hereditarios es el contrato que tiene por objeto transmitir el todo o una parte alícuota de la universalidad hereditaria. La sucesión universal tiene por objeto un todo ideal sin consideración a su contenido particular por lo tanto el objeto de la cesión nunca puede limitarse a cosas particulares. Si la cesión de cosa particular se hace por precio estamos ante la figura de la compraventa sujeta a condición suspensiva y si es a título gratuito se estará ante la figura de la donación. El cesionario adquiere el todo o una parte alícuota en la universalidad de los derechos del cedente por lo que puede considerársele un sucesor universal. En tal carácter adquiere los derechos desde el momento mismo de la cesión sin necesidad de esperar a la partición. La cesión de derechos es consensual, formal, traslativa de derechos y puede ser onerosa o gratuita. Dicha cesión debe hacerse por escritura pública. Si se hiciera por instrumento privado éste tiene el valor de un antecontrato que crea la obligación de otorgar la cesión por escritura..." (Eduardo Zannoni, Cesión de derechos hereditarios, 1987, REVISTA DEL NOTARIADO, Nro. 811, pág. 1397, COLEGIO DE ESCRIBANOS CAPITAL FEDERAL, Id SAIJ: DACC880284). Ese fundamento sobre el que basa la accionada para repeler la acción, considero que es suficiente; destacando además que esos extremos, además de razonablemente comprobados, tampoco constituyeron hechos controvertidos idóneamente.- Ello tampoco obsta en absoluto a reconocer a los restantes titulares del derecho sobre el bien del acervo, en tanto coherederos, cada uno en la proporción que le corresponda; a percibir en la medida que refleje esa porción la compensación que debería serles abonada por parte de la única que está haciendo uso exclusivo del bien al que todos, en distintas medidas, tienen derechos. La ley permite en principio el derecho al uso y goce de la cosa común entre los condóminos, en el caso coherederos; más aún cuando en la sucesión denunciada no se hubo todavía efectuado la partición de bienes.

En tanto la aquí demandada por desalojo, cesionaria de los derechos de su padre, que es coheredero en la sucesión de su madre, quien a su vez fue declarada coheredera de la sucesión de la titular registral; detenta una séptima parte de lo que le correspondería a su abuela materna, es decir, una séptima parte de ese 50% de la causante. Si bien se deduce lo reducida de la

porción a la que tiene derecho la demandada sobre el bien inmueble que ocupa, queda no obstante en esa estrecha medida comprobado, alcanzando a repeler el desalojo que se le reclama por no acreditarse ni su carácter de intrusa, ni su obligación personal a responder frente a los actores, con quienes -en definitiva-termina compartiendo el derecho sobre el inmueble. Según define Joaquín Salgado, “La acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituirlos, salvo un supuesto de excepción en que no existe esa obligación de dar cosa cierta, cuando el ocupante es intruso, cuando ha penetrado en el inmueble sin derecho, por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor (CNCiv., Sala J, 22-5-97, “Cortinez, Hugo E. c/ Consorcio de Propietarios Ingeniero Andrés Justo y ocupantes Estado de Israel”, LL, 1997-E-669; DJ, 1997-3-842)”. (Ver Salgado, Alí Joaquín, “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 284).

Por otro lado, desde ya destaco, sin perjuicio de requerirse otra vía para su discusión; que la prueba rendida en este proceso, si bien demuestran la ocupación que ejerce en el inmueble del acervo hereditario no resulta contundente -desde mi perspectiva y en esta acotada vía- para edificar a su favor una adquisición del dominio del inmueble completo; pues tampoco puede refutar los derechos reconocidos y esgrimidos por los sucesores de quien resulta ser la titular del bien.

Se verifica en este caso una difícil situación, pues si bien no alcanza a erigirse como una ocupante con deber de restituir el bien exigido por los herederos declarados de la causante titular del bien inmueble, tampoco detenta el exclusivo derecho de poseer ni menos aún de propiedad en relación al inmueble que ocupa, y le es requerido el desalojo de parte de quienes también ostentan un derecho sobre el mismo.

Quedan así excluidas de lo que puede ser materia de decisión, todas aquellas cuestiones relacionadas con la propiedad o la posesión del bien, ya que para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales destinadas precisamente a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias; o , como es en el caso, el ámbito para discutirlos es el proceso sucesorio al que todos los aquí involucrados tienen derecho, en mayor o

menor parte, no siendo tampoco los únicos interesados.

En tal sentido tiene dicho la Cámara de apelaciones local: “...el juicio de desalojo es una acción personal -no real- en la que no interesa, ni en ella se discute la titularidad dominial, ya que la naturaleza jurídica de la acción es, en suma, un acto de administración y no de disposición. Tal es así que la pretensión del desalojista sólo implica la invocación de un derecho personal que busca la restitución del bien; y puede ser cualquier sujeto al que la ley reconozca con facultad de transmitir la tenencia de la cosa, pues, es el reintegro de dicha tenencia lo que se reclama. Como principio general, el juicio de desalojo no es el ámbito natural para debatir el derecho de poseer. (conf. Criterio del STJRNS1 Se. 6/07 Ogilvie).....También omite el apelante atacar la declarada falta de legitimación pasiva del demandado, que es consecuencia de su condición de heredero, aún cuando a la fecha no haya aceptado ni repudiado la herencia, siendo este otro de los fundamentos sustentativos del pronunciamiento atacado.-.....” Y enfatiza en la idea sostén de este decisorio: “Sin perjuicio de lo anterior, y analizada la cuestión desde la óptica de la legitimación pasiva, es correcto el argumento reiteradamente empleado por los recurrentes, según el cual el proceso de desalojo es inviable entre coherederos o entre condóminos, ya que en tales casos la cuestión relativa al uso o entrega del bien debe ventilarse en el marco del trámite sucesorio (arts. 1830, 3450, 3503, 3529 C.C.) o, en su caso, en el de la división de condominio que cualquiera de los cotitulares pueda requerir (arts. 2680, 2692 C.C.; Excma. S.C.B.A., C. 103177, sentencia del 30.03.2011, “Giménez”; esta Cámara, Sala II, causa n° 56.456, “Bruno”, del 06.09.2012, con cita de Beatriz Areán, “Juicio de desalojo, pág. 206). (“M. M. C. Y OTROS C/ C. S. Y OTRO S/ DESALOJO”(Causa N° 1-59643-2014) sentencia de fecha 10/03/2015.

Fuente:

https://pensamientocivil.com.ar/system/files/ver_sentencia_causa_no_59.64_3.pdf) Fallo Cámara de Apelaciones Cipolletti, del 24 de agosto de 2022, en autos “LINCOPAN JUAN CARLOS C/ LINCOPAN MIGUEL ANGEL S/ DESALOJO ”

Valga recordar aquí que “ Respecto a las relaciones internas entre los sucesores, el art. 2328 del C.C y C. es claro en afirmar que cualquiera de

ellos tiene derecho a usar de los bienes hereditarios, pero los restantes coherederos no están obligados a ese uso exclusivo sin recibir una contraprestación. La jurisprudencia ha dicho que, por ejemplo “Habiéndose probado que el heredero accionado utiliza en forma exclusiva un inmueble integrante del acervo hereditario y tiene instalada en él una fabrica incluso con anterioridad al fallecimiento del causante, con lo cual impide que su coheredero obtenga en forma paralela un similar aprovechamiento del bien, es procedente fijar una suma mensual en concepto de canon locativo a favor de este último, ya que mientras subsiste el estado de indivisión hereditaria, todos los coherederos tienen idéntico derecho al uso y goce de las cosas pertenientes al patrimonio relicto”.(Cam. Ap. Civ. Com. De Junín, 14/7/2009, en autos “U. P. J. v. U. J. C.”, La ley Online. Cita Online: AR/JUR/23951/2009) (Ob. Cit., pág. 245). La decisión relativa a la utilización de una u otra opción legal es obviamente privativa del facultado a ello, quien no puede pretender un imponer un curso de acción fuera de las alternativas previstas en el ordenamiento normativo.- “Lincopan”

También el Máximo Órgano Jurisdiccional de la Provincia, Superior Tribunal de Justicia, ha expresado 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, aunque la calidad de poseedor del demandado presente visos de seriedad, tales cuestiones deben ventilarse por otros medios procesales creados para ello” (conf. STJRNS1 Se. N° 6/13, in re: “GUTIERREZ”)

11.- Sin embargo, como solución al presente caso, no puedo más que concluir en que no es el proceso de desalojo la vía para obtener esa desocupación, conforme ha sido sostenido reiteradamente por jurisprudencia uniformemente. No puede encuadrarse a la situación de la demandada en algunos de aquellos supuestos en que la ley define a quien tiene obligación de restituir el bien. 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, T. III, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 353).

No encuentro suficiente sustento para que prospere la acción del desalojo, no se advierte nítido ni el deber de restituir, ni el carácter de intrusa; atento los derechos que sobre el bien (aunque en la reducida porción señalada) detenta la cesionaria del coheredero de una de las coherederas de la titular registral del bien (por el 50% atento el carácter ganancial del mismo), sin que tampoco alcance -sin ser materia de decisión en este proceso- a ser repelidos totalmente los derechos de los demás coherederos, a quienes pueden serles reconocidos -por la vía del sucesorio- eventuales derechos en compensación por el uso que realiza desde hace años de manera exclusiva del inmueble, del cual -en todo caso- es condómina -pero no dueña exclusiva, al menos en este proceso no quedó así demostrado-, antro la indivisión forzosa del inmueble. No hay sustento suficiente de lo alegado por la demandada para erigirse en propietaria pues pese a haber sido invocado, no hay ningún documento ni acto que acredite y constate la supuesta voluntad de los causantes de haber instrumentado esa cesión del inmueble a la demandada, bisnieta de Margarita Rosa Quintana, sin que se hubiera invocado obstáculo para que, de haber mediado realmente esa voluntad, no lo hubieran podido hacer. Tampoco toda la profusa prueba que comprueba los pagos de servicios abonados por la demandada, ni la constancia de haber residido en esa casa toda su vida, edifican esa transmisión del dominio a su persona de manera exclusiva. El posible pago de servicios que son usualmente a cargo del ocupante y necesarios para satisfacer el propio interés en la ocupación, no es idóneo para evidenciar una voluntad enderezada a la "intervención" (vid. CNCiv. Sala G. in re: "Wertheimer c/ Szimer s/ Desalojo - Comodato" del 01.04.2011; por citar alguno). Ella reconoce haber vivido con el matrimonio Quintana Linares, quienes la trataron como hija, lo que se respalda con la guarda que le fuera otorgada a José Linares. Sin embargo, nada de eso es posible decidirse en este trámite. Tampoco cabe acudir al tratamiento de los argumentos introducidos por la accionada, ni sobre la alegada perspectiva de género ni derechos convencionales de los menores de edad involucrados;

esencialmente por el modo en que se resuelve, y por resultar en principio, ambos lineamientos ajenos a lo que se debate.

Es evidente que requiere a fin de evitarse perjuicios de las partes la búsqueda de una solución que respete los derechos de todos los partícipes interesados y con derechos al bien inmueble de autos, en la proporción (reducida) que cada uno tiene. Fue por ello que se instó y suspendió el proceso en oportunidad de la audiencia preliminar, lamentablemente sin éxito alcanzado en ese sentido, a fin de evitar perjuicios innecesarios para ninguno de los involucrados.

En consecuencia, luego de todo ese desarrollo, debiendo en su caso discutirse la colisión de intereses surgida respecto del uso inmueble objeto de desalojo en las proporciones que corresponden, en el proceso sucesorio de la titular; por no resultar la vía procesal adecuada,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la acción de desalojo incoada por LARA PASCUAL ANTONIO, y LARA VIRGINIA DE LA CRUZ contra SEPULVEDA SABRINA RUTH por las razones desarrolladas en los respectivos considerandos, con costas a la actora atento el principio objetivo de la derrota (arg. art. 68, segundo párrafo del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con pautas para ello (art. 27 Ley G 2212), a cuyo fin oportunamente será fijada la audiencia arancelaria, firme la presente.

Regístrese y Notifíquese conforme ac 36/22.

Dra. SOLEDAD PERUZZI
JUEZA