000081/2012

Comodoro Rivadavia, de agosto de 2012.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"Y. S.A. c/ I., F. s/DESALOJO" Expte. N°81/2012**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N°1, Secretaría N°2 (Expte. N°1887/2011).-

I.- Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de esta Alzada, por haber interpuesto la parte demandada a fs. 381 recurso de apelación contra la resolución de fs. 378/379, que rechazó in limine el incidente de nulidad; la redargución de falsedad y la reconvención que dedujera y ordena devolver la documentación acompañada.-

A fs. 384/389 expresa agravios. Acusa incongruencia al disponer el traslado de la excepción de falta de legitimación activa y pasiva y rechazar in limine las acciones incidentales de nulidad, redargución de falsedad y reconvención, dado que sobre los hechos y fundamentos de ellas se basan aquellas excepciones.-

Le causa agravio la decisión del juez. Señala que el juez rechaza la reconvención porque ventilar tales aspectos en un mismo proceso implica ampliar el debate más allá de los alcances dados por el código de rito a la acción de desalojo. Al respecto arguye que por la celeridad, el juez deja de lado aspectos que hacen a la conexidad sustancial de la reconvención con el juicio de desalojo. Dice que el demandado ocupa desde 1990 y es poseedor con anterioridad a la creación de Y. S.A. y a la escritura

Nro. 88 verificándose que nunca hubo tradición del inmueble.-

El otro argumento dado por el juez es la interpretación restrictiva que debe darse a la reconvención en el desalojo. Entiende el apelante, que mínimamente deben considerarse las circunstancias fácticas respecto de la posesión opuesta.

En tercer término, el juez señaló que el proceso de desalojo es un procedimiento especial, con reglas propias y que de la simple lectura de la reconvención no resulta la conexidad sustancial de las pretensiones tornándola improponible. El recurrente sostiene que de la abundante prueba documental se indica que desde el año 1990 y hasta la actualidad la posesión se ejerció en forma ininterrumpida y continuada. El quejoso señala que se encuentra habilitado para reconvenir y demostrar la efectiva posesión que ejerce sobre el inmueble por virtud de los arts. 491 y 361 del CPr.

Por último el juez cita jurisprudencia que indica que el proceso de desalojo tiende a la celeridad de la acción para que quien se crea con título suficiente obtenga la restitución del inmueble. Señala que el poseedor no se encuentra obligado a restituir. Trae jurisprudencia en el sentido que, cuando el demandado impugna la calidad de propietario del actor, este es quien debe probar tal calidad. Que para la procedencia de la acción de desalojo debe tenerse en cuenta que al demandante le basta demostrar que le asiste un derecho a tener la cosa bajo su señorío. Que cabe rechazar la acción de desalojo contra el poseedor porque no puede decidirse en juicio sumario de desahucio, los derechos relativos a la posesión o

dominio. Asimismo que no cabe decidir en el juicio especial de desalojo, derechos relativos a la posesión o dominio para cuya dilucidación son necesarias las formas propias de los interdictos y acciones posesorias. Que el desalojo es un reducido marco procesal que se desborda por aquellas cuestiones en que deba debatirse el derecho a la posesión del bien.

Denuncia que el juez no se expide sobre la redargución de falsedad. Señala que en la escritura ninguna persona transmite el derecho que el actor invoca como legitimante siendo evidente que Y. S.A. no estaba en real posesión.

A fs. 397 y vta. contesta el traslado la actora. Sostiene que la solución dada por el a quo constituye aplicación del derecho al caso concreto.

Efectúa reserva del caso federal.

II.- Efectuada la síntesis de los agravios, cabe señalar que la actora pretende el desalojo del lote * de la manzana *** del Bo. G. M. por la causal de intrusión. Acompañó escritura, certificado de dominio y plano de mensura de donde emerge, dijo, la titularidad del mismo. Solicitó la entrega inmediata con fundamento en el art. 692 del CPr. según DJ.-

A fs. 165/170 (refoliadas como 164/169) el demandado, redarguye de falsa la escritura de dominio acompañada, denuncia su nulidad por tratarse de manifestaciones unilaterales de la actora. Afirma que se omitió considerar la identificación de los inmuebles que de acuerdo al decreto 1438/82 pertenecían al Estado Nacional por aplicación de las leyes 14.408 y 17.830 y que por ley 24.145 debían transferirse a Y. S.A. por tratarse de plantas, depósitos y otras instalaciones

fijas ocupadas por tal sociedad. Indica que el inmueble de marras no se encuentra en el listado plasmado en el Decreto 1438/82 y por ello es falso afirmar que el Estado Nacional mantenía posesión sobre el mismo. Acompañó una nota del 19 de mayo de 1996 según la cual el jefe del área recursos humanos le informaba que la superficie afectada por la vivienda Nro. ** no es propiedad de Y. S.A..-

Acompañó documental relativa a la protocolización del decreto 1438/82; plano de mensura y fraccionamiento del macizo *** del Bo, G. M.; comprobantes correspondientes a la SCPL; Camuzzi; MCR relativos a contribución por ocupación de tierras fiscales y tasa de higiene urbana todos con relación al inmueble de calle B. ***.-

A fs.372/378 (refoliadas como 371/377), opuso excepción de falta de legitimación activa y pasiva en razón de la nulidad que plantea respecto de la escritura acompañada por la actora. A tal fin reitera los argumentos que vertiera respecto de la nulidad del título de propiedad. Subsidiariamente contesta demanda y reconviene por adquisición de dominio por usucapión veinteañal. Acompañó idéntica prueba documental que la acompañada al incoar la redargución de falsedad que se detalla mas arriba.-

El a quo, dispuso correr traslado de la excepción planteada y de la documental acompañada y rechazó in límine la redargución de falsedad, nulidad de escritura y reconvención deducidas a fs. 164/169 y 372/377 conforme se señalara.-

III.- De la lectura de los agravios, surge que el demandado, entiende que por estar discutida la posesión del bien no existe deber cierto y

exigible de restituir y, por tanto, el desalojo es improcedente.-

De la misma jurisprudencia de esta Cámara y otros tribunales que el quejoso trae, surge la improcedencia de los agravios que pretende.-

Sin perjuicio de volver a reiterar que si bien se admite la reconvención en el juicio de desalojo, se observa un criterio restrictivo a la hora de admitirla, se debe precisar que en el caso, no es admisible en principio y por razones de buen orden y celeridad, pues la introducción del planteo posesorio resulta improponible en esta vía.-

Ello por cuanto es criterio de esta alzada que todo debate sobre la posesión resulta ajeno y extraño al juicio de desalojo, en atención a la naturaleza personal de la acción y por tratarse de cuestiones que requieren un mayor y más profundo debate, perturbando la dinámica propia del desalojo.-

Por ello, en principio no procede la acumulación reconvencional de pretensiones tales como las relativas al dominio, usucapión, escrituración o nulidad de venta entre otros (Morello, Passi Lanza, Sosa, Berizonce, Cod. Proc….VII-B, p 113 Ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 1999, con cita de Colombo, Cod. Procesal IV p. 569,39).-

Además, aun en aquellos casos en que es admitida la reconvención en el juicio de desalojo, es preciso que el juez que conoce en la pretensión inicial –desolojo- sea competente por razón de la materia en la reconvención –usucapión-. En el sub examine, y teniendo en cuenta la competencia asignada por la ley al juzgado interviniente, la cuestión posesoria que pretende introducir por vía de la reconvención, no resulta de

competencia material del juez a quo (ley V, N°87 DJCh.).-

En otro orden de ideas, los agravios pretendidos aparecen prematuros, pues nada se ha resuelto sobre la procedencia del desalojo. Su argumentación gira en torno a la improcedencia del desalojo, siendo que aun nada se ha dicho sobre el particular, por no ser el estadio oportuno. Recuérdese que el objeto del proceso especial de desalojo queda limitado a verificar si existe o no entre las partes una obligación exigible de restituir el inmueble. La litis se agota con esa problemática, tal es el punto sobre el que deberá expedirse el sentenciante una vez sustanciado el proceso, y atento tal objeto resulta inviable acumular otras pretensiones.-

Los criterios sobre los cuales se asienta el recurrente, además de confirmar la resolución adoptada por el a quo en cuanto a la improcedencia de la vía elegida, resultarán de aplicación a la hora de dictar sentencia, en que el juez actuante deberá analizar la verosimilitud del planteo, a la luz de la documental acompañada y el fundamento de las excepciones opuestas a fin de decidir si las alegaciones del demandado respaldadas en la prueba documental aportada, resultan suficientemente verosímiles y no constituyen una “simple argucia” como para enervar la acción de desalojo. Es en tal oportunidad que deberá considerar mínimamente las circunstancias fácticas respecto de la posesión opuesta como señala el recurrente a fs. 384 vta.-

Tal análisis, será en definitiva el que deberá efectuar el juez a los fines de decidir sobre la procedencia de la acción. Mas ello no empece a que, en

este estadio se pronuncie sobre la improcedencia de plantear la reconvención con fundamento en la posesión pacifica y pública del inmueble de que se trata por parte del demandado y la nulidad del título invocado por el actor en esta vía como se señala.-

Entiéndase que el juez desestimó la tramitación de tales pretensiones con fundamento en la celeridad del trámite, y por no ser el desalojo la vía procesal idónea para la discusión de tales extremos y por ello fundamentó su postura en la especial naturaleza del proceso, sin que pueda achacarse rigor procesalista.-

Conforme se viene diciendo, el traslado dispuesto de las excepciones deducidas, no resulta incongruente, por cuanto lo rechazado es el trámite procesal de las pretensiones nulificatorias y reconviniente, mas los fundamentos en que las mismas se sustentan deberán ser tenidos en cuenta a fin de contestar las defensas en traslado y resolver en definitiva la procedencia de la acción promovida por Y. S.A..-

Conforme tales consideraciones, la resolución de fs. 378 debe confirmarse.-

IV.- Costas de la Alzada, al apelante vencido. A los fines de la regulación de honorarios se tendrá en cuenta la naturaleza de la cuestión debatida, el resultado obtenido, el mérito de la labor efectivamente realizada y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada como las pautas porcentuales previstas en el art. 32 y 13 de la ley XIII-4.-

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E:

1) Rechazar el recurso de apelación de fs.381 y confirmar la resolución de fs.378/379.-

2) Costas de la Alzada al recurrente vencido (conf. art. 69 y cc. del C.Pr.). Por los trabajos realizados en segunda instancia, se regulan los honorarios del Dr. M. P. D. en el tres por ciento (3%) y a los Dres. R. R. C. y A. E. G. en el cinco por ciento (5%) de los que les sean regulados por el proceso en la instancia de grado.-

3) Tener presentes las reservas del caso efectuadas a fs. 389 vta. y 394 vta..-

4) Regístrese, notifíquese, devuélvase.-

REGISTRADA BAJO EL NRO. DEL AÑO 2012

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS