

Organo: **Juzgado de Primera Instancia N° 1-Secretaría 2**

Fecha: **23/9/2022** Voces Jurídicas:

ACCION DE DESPOJO

San Salvador de Jujuy, 26 de Agosto 2.022.-

AUTOS Y VISTOS: Los de este Expte. N° ..., caratulado: "DESPOJO: V. S. c/ V. C., V. D., V. A. Y V. A."; de los que:

RESULTA:

Que a fs. 13/15 y ampliación de demandada de fs. 26 y vta., se presenta el Dr. M. R. G. en nombre y representación de la Sra. S. V. a mérito de la copia de poder para juicios debidamente juramentado obrante a fs. 2/4 de estos obrados. En ese carácter promueve formal DEMANDA DE DESPOJO en contra de la Sra. V. C., V. D., V. A. Y V. A y de todo aquel ocupante y/o tenedor que en forma ilegítima se encuentre en el inmueble sito en calle, ciudad de Palpala.-

Cita derecho, ofrece pruebas y a cuyos demás fundamentos me remito en honor a la brevedad.-

Que, mediante providencia de fs. 22, en virtud de lo establecido en el art. 395 del C.P.C. se le imprime a la presente causa el trámite del juicio sumarísimo y se ordena correr traslado de la demanda. A fs. 34 se tiene por ampliada la demanda y se ordena correr traslado a los codemandados denunciados. Se procede a recaratular la presente causa como: "Acción de Despojo: V., S. c/ M. S., V. C., V. D., V. A. Y V. A" -

A fs. 49 la actuaria informa que el plazo para contestar demanda se encuentra vencido a la fecha respecto a los codemandados V. C., V. D., V. A. Y V. A, por lo que se tiene por incontestada la demanda y se da por decaído el derecho dejado de usar, siendo notificados a fs. 60/66.-

A fs. 55, no habiendo sido notificados los codemandados en persona, se designa como representante de los mismos al Defensor Oficial que por turno corresponda.- A fs. 57 el Dr. M. R. G., en representación de la actora desiste de la acción y del derecho en contra de la demandada, Sra. A. M. S.. A fs. 58 se tiene por desistido del proceso en contra de la Sra. M. S., A. y se procede a recaratular las presentes actuaciones como: "Acción de Despojo: V., S. c/ V. C., V. D., V. A. Y V. A".-

Que a fs. 72 se presenta la Dra. SILVIA TERESA MAURIN, Defensora Oficial Civil, a cargo de la Unidad de Defensa N° 2 del Ministerio Público de la Defensa Civil. Solicita

suspensión de plazos y franqueo de autos, lo cual es proveído a fs. 76.- A fs. 78 la Dra. SILVIA TERESA MAURIN deduce Recurso de Revocatoria parcial con Apelación en subsidio en contra de la providencia que dispone asumir como representante de C. V., atento que a fs. 41/46 se encuentra notificada en persona, del cual se corre traslado a fs. 80 vta. A fs. 83/90 la Defensora adjunta citación policial.-

A fs. 92/93 del Dr. M.R. G. contesta el traslado conferido.-

A fs. 95 el Juzgado hace lugar al Recurso de Revocatoria Parcial interpuesto por la Dra. SILVIA TERESA MAURIN en contra de la providencia de fs. 55, respecto a la codemandada, Sra. C. V..-

A fs. 98 se declara la cuestión como de puro derecho y se ordena pasar los autos a despacho para resolver providencia que a la fecha se encuentra firme y consentida conforme surge de fs. 99; y

CONSIDERANDO:

Planteada la cuestión como se relata precedentemente, encontrándose los presentes autos en estado de resolver, no existen hechos controvertidos, atento a que los demandados, estando debidamente notificados a fs. 38/46, no contestan demanda, por lo que a fs. 49 se da por decaído el derecho para hacerlo, siendo debidamente notificados a fs. 60/66.-

En relación a ello se tiene decidido en forma reiterada, constante y pacífica que en principio corresponde admitir la demanda si la accionada no la contesta, no obrando en autos constancias en contrario, y apareciendo las reclamaciones como lícitas y ajustadas a derecho. Se ha dicho que: “La falta de contestación de la demanda, crea una presunción de verdad de los hechos en ella expuestos” (Barrera c. Zamar, Fallos Rep. 1957-1966, p. 26); del mismo modo se dijo que: “La falta de contestación de demanda, autoriza a tener por ciertos los hechos lícitos invocados por el actor, siempre que ellos no aparezcan desvirtuados por las pruebas producidas” (Muñoz c. Miguelez, Fallos id. ut supra, p. 27).-

En este sentido nuestro Superior Tribunal de Justicia expresa: “... todo lo expuesto en la demanda se presume en principio cierto, salvo las circunstancias de su inverosimilitud, contradicción o de su falsedad...(STJ, 06/09/95, Expte. N° 4865/95: Rec. De Inc. Clara Isolina de Lozano c/ El Gato con Botas y Hydeé Estela Santiago de Manssur, L.A N° 38,F° 1513/1514, N° 629).-

Sin perjuicio de todo lo antes expuesto, procedo al análisis del caso específico planteado en autos.-

Que, a fin de efectuar el enfoque jurídico del caso que se examina, cabe señalar que las acciones posesorias que regulaba el Código Civil de Vélez en los Arts. 2473/2481 y 2495, 2496 fueron simplificadas en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), dejándose un sólo “juego de acciones” las que se encuentran legisladas en los Arts. 2238/2246 bajo el título “Defensas de la Posesión y la Tenencia”.-

En la nueva preceptiva legal conforme lo dispone el Art. 2238 que reza: “Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor. Hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor. La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños”.-

Que entrando al análisis de la cuestión planteada, del estudio de las constancias de autos, surge que la acción tentada por la actora tiene como fin recuperar la posesión del inmueble calle, ciudad de Palpala, la cual es concedida al poseedor cuando es privado de la misma, cuya finalidad es recuperar la posesión perdida a causa de un desapoderamiento, a efectos de que le sea reintegrada.-

Que, cabe antes recordar que el art. 2241 del CCCN (ccdde. Con el art. 2490, 2491 y 2498 del Código Civil), define la acción de Despojo: “Corresponde la acción de despojo para recuperar la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o universalidad de hecho, aunque sea vicioso, contra el despojante, sus herederos y sucesores particulares de mala fe, cuando de los actos resulte el desapoderamiento.... Esta acción comprende el desapoderamiento producido por la realización de una obra que se comienza a hacer en el objeto sobre el cual el actor ejerce la posesión o la tenencia. ...”.-

Que, respecto a la legitimación activa de la actora: atento a lo establecido por el art. 2241 del CCCN la protección se concede a todo tenedor o poseedor, cuando han sido privados de su relación de poder con el fin de recuperarla. La finalidad de esta acción es recuperar la posesión o la tenencia de la cosa perdida a causa de un desapoderamiento. (Pag. 262 de la obra dirigida por RICARDO LUIS LORENZETTI, “Código Civil y Comercial de la Nación – Comentado”, T. X).-

El nuevo Código Civil y Comercial, llama a las relaciones de hecho que una persona puede tener con una cosa “relaciones de poder”, y enumera como tales la posesión y la tenencia. “Se trata de vínculos fácticos entre la persona y la cosa, independientes de la existencia o no de un derecho que los justifiquen.” (Pag. 94 de la obra dirigida por RICARDO LUIS LORENZETTI, “Código Civil y Comercial de la Nación – Comentado”, T. IX).-

El Art. 1909, define a la posesión, y dice que: “Hay posesión cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real lo sea o no.”

Esta normativa, sigue el criterio anterior sentado en el Código Civil, “de modo que para que haya posesión es necesario la reunión de los dos clásicos elementos de corpus y animus domini.-

La protección se apoya en dos principios: “a) la interdicción de la justicia por mano propia (salvo casos de excepción), de modo que quien se crea con derecho a una cosa debe acudir a la justicia; b) todo poseedor o tenedor tiene derecho a ser respetado en su relación de poder, y si es molestado o despojado, debe ser amparado o restituido en su relación por los medios legales previstos. La persona que ejerce un señorío sobre la cosa, aun cuando no tenga un derecho sobre ella, tiene el de ser amparado frente a cualquier perturbación o desapoderamiento que provenga de un tercero, sin necesidad de alegar ni de probar que tiene un derecho sobre dicha cosa; es suficiente acreditar la relación de poder que existía sobre ella para lograr el amparo, incluso si dicho tercero es el dueño o tiene algún derecho sobre el objeto....Se trata de proteger situaciones de hecho, con prescindencia del derecho que puedan tener la partes, para favorecer la armonía social, la convivencia, el orden y evitar la justicia por mano propia” (Pags.248/249 de la obra dirigida por RICARDO LUIS LORENZETTI, “Código Civil y Comercial de la Nación – Comentado”, T. X). (Expte. N° C-23443-2014 de fecha 04/11/2015- JUzg. C. y C. N° 7).-

La acción de despojo (art. 2241 del CCCN) es una acción de naturaleza policial cuyo objeto primordial es la restitución del corpus perdido violentamente o por vías de hecho, siempre que se probara fehacientemente su derecho. El ámbito de aplicación lo da el desapoderamiento”.-

Es decir que con este tipo de acción, sólo se ampara el hecho material de la posesión o tenencia y, lo que en autos se resuelva no afecta los derechos sustanciales de las partes, pues su resultado se limita provisionalmente a mantener las cosas en su estado anterior al acto de despojo, cuando el mismo resulte evidente de las pruebas acompañadas.-

Conforme a lo dispuesto por el artículo precitado, hay que recordar que el objetivo de esta acción es el reintegro de la cosa al despojado, sin que quepa discusión alguna fundada en un título, por lo que son requisitos para la procedencia de la misma, el haber demostrado primero el ejercicio oportuno de la posesión, luego el despojo y el tiempo en que este último se cometió, su resultado se limita provisionalmente a mantener las cosas en su estado anterior al acto de despojo.-

Dicho esto, corresponde entonces comprobar, si tales condiciones se verifican en el caso específico bajo análisis, teniendo en cuenta las amplias facultades que goza el órgano jurisdiccional en la apreciación y valoración de las pruebas rendidas en autos, no estando obligado a la valoración y consideración de todas ellas, sino sólo de aquellas esenciales y decisivas para la solución de la causa, conforme lo dispuesto por el Artículo 16 del C.P.C.-

Ahora bien, corresponde analizar si en nuestro caso en estudio se dan los supuestos denunciados en la demanda.-

1.- Respecto del primer requisito que se debe configurar: 1.- LA POSESION POR PARTE DE LA ACTORA. De la prueba rendida en autos: A) Prueba documental:

ORIGINAL DE CARTA DOCUMENTO de fs. 5. Copia certificada de BOLETO DE COMPRA VENTA de fs. 6. Copias simples de FACTURA DE EJESA de fs. 11/12. Original y copias simples de CONSTANCIA POLICIAL DE DENUNCIAS de fs. 8/10. B) ESCRITO DE DEMANDA de fs. 13/15, en la cual la propia actora reconoce: "..., la actora dio en locación a la Sra. M. S., A. el inmueble en cuestión". "El contrato de locación se celebró de manera verbal sin plazo temporal a cumplir, con la futura posibilidad de hacerlo por escrito, frustrado por la actual pandemia..., la demandada opto por no abonar los alquileres correspondientes, empero continua en el inmueble supuestamente alquilado pero sin pagar ni abonar nada en concepto de alquiler". Pruebas estas que no acreditan la posesión que invoca la actora respecto al inmueble en cuestión. Es decir que el primer requisito no se cumple.-

2.- Segundo requisito: EL DESAPODERAMIENTO (despojo): el cual no surge acreditado por ningún medio de prueba que la actora haya adjuntado en autos, respecto haber sufrido actos de violencia realizados por los demandados con la intención de desapoderarla del inmueble, por el contrario, la misma promotora de autos, a fs. 13/15 reconoce que dio en locación a la Sra. M. S., A. el inmueble en cuestión. Así las cosas, vemos que por un lado la actora en la carta documento obrante a fs. 5 dice: "..., convenir un acuerdo extrajudicial de la entrega de la vivienda en perfecto estado..., sumado a los alquileres devengados ..."; con lo cual no acredita ni prueba de manera alguna los supuestos hechos de violencia producidos en contra de la accionante a los fines del desapoderamiento manifestado por la misma. En consecuencia, el segundo requisito tampoco se cumple.-

Tercer requisito: 3.- EL TIEMPO que este último requisito, regulado por el art. 2493 del Código Civil no ha sido modificado por el nuevo CCCN: "La acción de despojo dura solo un año desde el día del despojo hecho al poseedor, o desde el día que pudo saber el despojo hecho al que poseía por él", requisito que tampoco se acredita con ningún medio probatorio, es más, la actora, S. V., inicia la supuesta "acción de despojo", cuando en realidad, de las constancias de autos surge que reclama y solicita "el desalojo" de los demandados del inmueble en cuestión, es decir, no es la vía legal correspondiente, debiendo ocurrir por la vía y forma que corresponda.-

Que, en conclusión, apreciando el mérito de las pruebas de acuerdo a las reglas de la sana crítica racional, del propio relato de los hechos efectuados por la actora en autos, atento a la demanda incontestada y no estando probados los requisitos que exige la normativa legal a los efectos de configurar el despojo, corresponde rechazar la demanda incoada por la actora, Sra. S. V. en contra de los demandados, Sres. V. C., V. D., V. A. Y V. A, ello es sin consideración al título invocado por la actora, por lo que en defensa de sus derechos, pueden recurrir a otros procesos, en que puedan discutir con mayor amplitud las pretensiones a los cuales se consideren con derecho.-

Que, en cuanto a las costas, las mismas deben ser soportadas por la actora al resultar vencida (Art. 102 del C.P.C.).-

En cuanto a los honorarios profesionales, se difiere la regulación de los mismos hasta que existan pautas suficientes y necesarias para ello.-

Por todo lo expresado, éste Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 de la Provincia de Jujuy:

RESUELVE:

1.- Desestimar la demanda por despojo incoada por la actora, Sra. S. V., DNI N° en contra de los demandados, Sres. V. C., V. D., V. A. Y V. A, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos.-

2.- Imponer las costas a la actora por resultar vencida (Art. 102 del C.P.C.).-

3.- Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que se arrimen pautas necesarias y suficientes para ello.-

4.- Notificar por cédulas, agregar copia en autos, protocolizar, etc.-