

PODER JUDICIAL

MP A. J. R. Y OTRO C/ M. D. A. S/ DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Causa: 132526

La Plata, 24 de Noviembre de 2022

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:

1. La decisión.

El 21/2/22 rechazó la nulidad articulada con costas, dejándolo establecido que las manifestaciones vertidas exceden el ámbito del proceso de desalojo (arts.69, 169 y sgtes del CPCC), no encontrándose acreditado el presunto vicio o irregularidad, sumado a la extemporaneidad del planteo en estudio (desde el mandamiento de constatación a la fecha de articulación del requerimiento nulitivo, conf. Cám.2, Sala 1 LP, RS 220/77; 121/79; 28/82; 333/84). Agregó que la cesión invocada por la nulidicente es de fecha posterior a la sentencia recaída en autos, la que por otra parte ha adquirido fuerza de cosa juzgada.

2. Recurso.

La Sra. G. interpone apelación el 3/3/22 que fue concedido 9/3/22, fundado con el memorial de fecha 17/3/22 y contestado el 29/3/22.

Se agravia al considerar que se ha violado su derecho de defensa en

PODER JUDICIAL

juicio porque a sabiendas de su existencia como poseedora *animus domini* no se la emplazó para que oponga sus defensas. Señala que el mandamiento efectuado el 3 de septiembre no equivale a una notificación y citación para hacer valer sus derechos. Solicita la nulidad de lo actuado desde que el Juzgado tuvo conocimiento de la presencia de ella mediante el

mandamiento de constatación, puesto que no es ocupante, sino POSEEDORA y el desalojo no es una vía válida para restituir la propiedad a los actores. Señala que no puede contarse desde el mandamiento de constatación pues si bien tomo conocimiento de la existencia del proceso, entendió que se la citarían teniendo en cuenta que exhibió un instrumento público.

Insiste en que no es procedente el proceso de desalojo pues ha demostrado "PRIMA FACIE" su carácter de poseedora *animus domini* con la escritura cesión de derechos posesorios, que el inmueble fue adquirido de buena fe y de forma onerosa hace más de 10 años, realizó mejoras, pagó los impuestos y vive allí con su esposo y dos hijos. Solicita para el caso que continúe el desalojo le abonen las mejoras y se nombre un perito.

3. El dictamen.

El asesor de menores el 22/9/22 señala que sus representados no son actores ni demandados y agrega que si se efectuare el lanzamiento de sus representados del domicilio en el cual viven, se oficie al Servicio Local competente a fin de que evalúe su intervención y determine las medidas a desplegar en pos de su desarrollo integral.

4. Tratamiento de los agravios.

PODER JUDICIAL

El planteo de nulidad es extemporáneo pues el acto presuntamente viciado ha sido consentido tácitamente, ya que la nulidicente -Sra. G.- pretende que se anule este proceso por falta de notificación de la demanda a su parte, cuando debió plantear el incidente dentro de los 5 días de conocidas estas actuaciones y, al no hacerlo, la pretensa nulidad quedó convalidada (art. 170 C.P.C.C.).

A mayor abundamiento y para dar satisfacción a los planteos de la apelante, la pretensión de desalojo posee un procedimiento especial y de naturaleza personal, que tiende a dar celeridad a la acción para que la persona que con un título suficiente a poseer obtenga el inmueble de aquel que se encuentra obligado a restituirlo (arts. 676 a 678, C.P.C.C.). La naturaleza especial del juicio de desalojo sólo permite la discusión de los derechos personales pero no la de los derechos reales, pues la controversia respecto de estos últimos debe tramitarse en juicio aparte y por la vía procesal que se considere más conveniente (arts. 724, 725, 727, 730, 1187 y 1188, C.C.C.N.; 617 y 676, C.P.C.C.). Significa que en el juicio de desalojo no pueden controvertirse, ni tampoco decidirse, el derecho de propiedad o el “*ius possidendi*” o “*ius possessionis*”, ya que ello excede el objeto específico de este proceso especial (SCBA, Ac. y Sent. 1957-IV, 612; 1963-I, 163), que sólo comprende aquellos conflictos en los que por la condición personal de los contendientes en su relación con la cosa en litigio queda limitado al cumplimiento de la entrega o restitución de la misma (SCBA, Ac. y Sent. 1971-11, 811; esta Cámara, Sala III, B. 71.411, RSD. 90/91).

Por lo tanto, es ajeno a cualquier otra pretensión que se pretenda

PODER JUDICIAL

acumular que desvirtúe su objeto especial con el planteo de cuestiones que no coinciden con su estructura. Y ello, sin perjuicio de que, si el demandado comprueba “*prima facie*” la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su defensa, la demanda debe rechazarse.

Cabe agregar que la acción por prescripción adquisitiva que sería la pretensión con la que la ocupante pretende resistir el avance del proceso, se rige por las normas del proceso sumario y gira sobre ejes diversos,

vinculados a la propiedad del inmueble, y la acción tiene carácter real. No puede acumularse durante el proceso de desalojo, ni mucho menos evitar la ejecución de la sentencia, sin perjuicio de la posibilidad de repeler la acción de desalojo invocando y probando la condición de poseedor.

Y que, en los procesos de desalojo la condena de lanzamiento alcanza no solo al sujeto identificado como demandado (vgr. locatario) sino también contra cualquier otro que no demuestre un título independiente del ocupante originario. Con ese argumento, y sin necesidad de que hayan sido demandados e identificados expresamente, se admite el lanzamiento de "familiares" que conviven con el locatario, subinquilinos, cuidadores puestos por él, comodatarios del mismo, etc. (arg. jurisprud. esta Cámara, Sala II, 112.605, RSI-217-1, sent. del 03/04/2001, causa "Barudi, Jorge Roberto c/ Sánchez, Pedro s/ Homologación de convenio").

Para justificar el desahucio directo de este tipo de ocupantes (sin demanda en su contra, ni participación en el proceso) los tribunales se han apoyado en que la propia admisión del carácter derivado de su ocupación permite colegir la ausencia de un derecho más extenso que aquel que tenía PODER JUDICIAL el demandado del juicio que les facilitó el acceso (arg. art. 3270 del C.Civil y 399, C.C.C.N.), por lo que sería ilógico hacer transitar al demandante un nuevo proceso contra ellos cuando, desde el inicio, se advierte la ilegitimidad de la ocupación.

En suma, la Sra. G´. es una ocupante del inmueble cuyo desalojo ha sido ordenado y por tanto la sentencia de desalojo por falta de pago del locatario la alcanza y el incidente de nulidad ha sido correctamente

rechazado. La apelante no tiene derecho, como pretende, a retrogradar el proceso y que se le corra traslado de la demanda por haber manifestado al oficial de justicia al realizar el mandamiento de constatación que ocupaba en carácter de poseedora *animus domini* (arts. 150, 155, 163, 164, 169, 170, 260, 261, 266 y 676, C.P.C.C.).

POR ELLO, se confirma la sentencia apelada con costas a la apelante en su objetiva condición de vencida (art. 69 CPCC). **REG. NOT. DEV.**

REFERENCIAS:

Domicilio Electrónico: 27142696253@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico:

Domicilio Electrónico: 20349642000@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico:

Funcionario Firmante: 24/11/2022 14:53:16 - LOPEZ MURO Jaime Oscar - JUEZ

Funcionario Firmante: 24/11/2022 16:34:56 - SOSA AUBONE Ricardo Daniel - JUEZ

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 132526

Registro n° :

243500213025191685

CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LA PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE RESOLUCIONES el 24/11/2022 17:09:02 hs. bajo el número RR-580-2022 por SILVA JUAN AGUSTIN.