

Datos del Expediente

Carátula: SEQUEIRA MARTA OFELIA C/ DECIMA SILVIA MARGARITA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

Fecha inicio: 28/11/2018

N° de

Receptoría: MP - 36740 - 2012

N° de

Expediente: 166999

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.
Origen

REFERENCIAS

Resolución - Folio 830

Resolución - Nro. de Registro 203

Sentido de la Sentencia Confirma

03/09/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N°203.S FOLIO N° 830

Sala Primera de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mar del Plata

Expte. N° 166999.-

Autos: "SEQUEIRA MARTA OFELIA C/ DECIMA SILVIA MARGARITA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)".-

En la ciudad de Mar del Plata, a los 3 días de Septiembre de 2019, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: **1º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez** y **2º) Dr. Ramiro Rosales Cuello**, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos **"SEQUEIRA MARTA OFELIA C/ DECIMA SILVIA MARGARITA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)"**.

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

A N T E C E D E N T E S :

A fs. 525/530 el Sr. Magistrado de la Instancia de origen dicta sentencia mediante la cual hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa articulada y, por lo tanto, rechaza la demanda promovida por Marta Ofelia Sequeira y Silvio Eduardo Gonzalez contra Silvia Margarita Decima y/o grupo familiar y ocupantes, respecto del inmueble objeto de autos.

Contra dicho pronunciamiento, la parte actora interpone recurso de apelación a fs. 532, el que se encuentra concedido a fs. 533, fundado a fs. 565/576, y sustanciado a fs. 578/584.

En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S :

1ª) ¿Es justa la sentencia de fojas 525/530?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:

I.- Mediante la sentencia apelada se hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa articulada y, por lo tanto, se rechazó la demanda promovida por Marta Ofelia Sequeira y Silvio Eduardo Gonzalez contra Silvia Margarita Decima y/o grupo familiar y ocupantes, respecto del inmueble objeto de autos, con costas a la actora. Para así resolver, el a quo tuvo en cuenta lo siguiente: **1)** que de las pruebas de autos surge que la parte demandada ocupa el inmueble desde hace 17 años, lo cual importa que no se ha acreditado la pérdida de la posesión por parte de los actores al tiempo de iniciar la acción o en el año anterior, por lo que resulta de aplicación la normativa del art. 2456 del Código Civil: pérdida de la posesión luego de transcurrido un año de producirse la usurpación; **2)** que al haber transcurrido mucho más del año mencionado por la norma citada, al tiempo de iniciarse el desalojo, se encontraba vencido ese plazo anual, tornando a los demandados en poseedores; **3)** que deja a salvo que se podrá discutir en otro proceso, cuestionando la propiedad o posesión, la decisión adoptada en la sentencia; **4)** que la accionada entró en posesión del inmueble y el juicio de desalojo no corresponde que se inste contra el poseedor, ni por su naturaleza u objeto es idónea para obtener la recuperación del inmueble poseído por otro, cualquiera sea el vicio que pudiere afectar dicha posesión; **5)** que la parte actora se ha presentado esgrimiendo un boleto de compraventa, el que no la legitima como titular de dominio, por lo que debió extremar los recaudos para acreditar su derecho a reclamar la detentación del inmueble; **6)** que ninguna prueba ha producido la accionante que acredite actos posesorios en el lapso anterior al año establecido en el art. 2456 del Código Civil, previo a la promoción del juicio, ni cuando inició y cuando finalizó la posesión que ejercía.

II.- Se agravia el recurrente por cuanto el a quo consideró que la demandada Silvia Margarita Décima es poseedora del inmueble de autos cuando ella misma afirmó en reiteradas oportunidades ser tenedora precaria. Señala que de los dichos de la propia demandada brindados en la audiencia de absolución de posiciones de fecha 06 de febrero de 2015 se desprende que quiso comprarle el inmueble a la actora. Manifiesta que quien quiere comprarle un inmueble a otro, reconoce en el otro la propiedad, obrando como un mero tenedor del bien y no como un poseedor. Asimismo, expresa que se comete un error en la sentencia cuando declara de oficio la excepción de prescripción sin que la demandada articulara esa defensa en su escrito de contestación de demanda. Sostiene que el plazo de un año para la pérdida de la posesión luego de producirse la usurpación contemplado en el art. 2456 del Código Civil es un plazo de prescripción, el que no puede ser declarado de oficio por el juez al momento de dictar sentencia.

III.- Luego de analizar las constancias de la causa, arribo a la conclusión de que el recurso interpuesto no puede prosperar.

La cuestión a dilucidar aquí es si la parte actora ha demostrado a través de los medios probatorios pertinentes estar legitimada para promover este proceso, teniendo en consideración para ello que los Sres. Marta Ofelia Sequeira y Silvio Eduardo Gonzalez no resultan ser los titulares de dominio del bien objeto de juicio.

En el escrito de demanda (presentado el 27/12/2013) la parte actora señala: "...debimos ausentarnos temporalmente de la ciudad de Mar del Plata, hace un año, dejando el inmueble en el que vivíamos y de nuestra propiedad, sito en calle Wilde N° 235...". Y agrega: "...cuando nos reintegramos en enero de 2013 a la ciudad de Mar del Plata, nos dirigimos, como es natural, a nuestro domicilio de calle Wilde N° 235, y al querer acceder a nuestra casa, grande fue nuestra sorpresa ya que nos encontramos con la cerradura cambiada y con signos de ocupación por terceros...".

Lo expuesto forma parte de la plataforma fáctica en la que la parte actora basó su reclamo. Sin embargo, no solo no hay prueba en autos que avale tales afirmaciones, sino que existen declaraciones testimoniales (efectuadas en el año 2015) que demuestran la existencia de hechos diferentes a los relatados (ver fs. 331vta.).

En efecto, la Sra. Nélide Esther Almaraz declaró que la Sra. Sequeira no vive en el inmueble desde hace aproximadamente 20 años (fs. 331vta.). A su vez, el Sr. Ramón Libio Gudiño señaló que la demandada Sra. Decima vive en el domicilio de calle Wilde 234/235 desde el año 1996 (fs. 339). Asimismo, la Sra. Tránsito del Pilar Alderete (domiciliada en Wilde 235 -vecina-) dijo que la Sra. Decima vive en la calle Wilde 234 "hace como 20 años 17 años hace un montón que la conozco" -sic- (fs. 340). Por su lado, el Sr. Ángel Ismael Velazco (domiciliado en Wilde 236 -vecino-) declaró en relación a la Sra. Decima: "hace 16 años que yo la conozco yo estaba en Tandil y cuando volví ella estaba allí" -en relación al domicilio mencionado-. Además, dijo que anteriormente estaba la Sra. Sequeira y que hacía por lo menos 30 años que se había ido y que luego "estuvo otro muchacho que se le prendió fuego la casa" (fs. 341).

Las declaraciones testimoniales antedichas echan por tierra la afirmación realizada por la actora en relación a que ésta, un año antes de la presentación de la demanda, se encontraba viviendo en el inmueble objeto de autos. Es decir, la plataforma fáctica en la cual la actora basó su pretensión no sólo no ha sido demostrada, sino que fue refutada por la prueba referenciada (arts. 384, 424, y ccmts. del CPCC).

Es dable mencionar también que la testigo Sra. Mariana Elizabeth González si bien declaró que la propietaria del inmueble objeto de autos es la Sra. Marta Sequeira, no dijo de qué manera tomó conocimiento de ello; es decir, no dio la razón de sus dichos en torno a dicha circunstancia. Además, no puede pasarse por alto que hacía más de 30 años que visitó por última vez dicho inmueble (fs. 330). Lo mencionado, le resta fuerza probatoria a su declaración (arts. 384, 424, y ccmts. del CPCC).

Por otro lado, los testigos no dieron cuenta acerca de hechos que pudieran hacer presumir siquiera que la actora resultaba poseedora del inmueble ya sea al momento de la interposición de la demanda o durante los muchos años en los cuales la Sra. Décima vivió en él. Tampoco colaboran para demostrar tal extremo el contrato de compraventa de fs. 25 y el plano de construcción de fs. 40, pues el primero dataría del año 1977 y el segundo habría sido realizado en el año 1979 y aprobado por la Municipalidad de General Pueyrredón en el año 1980 (arts. 384, 385, y ccmts. del CPCC).

Por otro lado, si bien la Sra. Silvia Margarita Decima en el marco de la audiencia de absolución de posiciones declaró que quiso comprarle el inmueble a la actora, tal circunstancia no demuestra que la Sra. Sequeira y/o el Sr. Silvio Eduardo Gonzalez sean efectivamente los poseedores de dicho bien, máxime si se tiene en consideración que no se encuentra demostrado en qué época habría tenido esa intención (arts. 384, 402, 422, y ccmts. del CPCC).

Por último, yerra el recurrente al afirmar que la sentencia atacada declara de oficio la excepción de prescripción, pues en ningún pasaje de ella se advierte tal circunstancia. A todo evento, lo que hizo el a quo es invocar y aplicar lo normado por el art. 2456 del Código Civil de Vélez Sarsfield, en atención a la defensa desplegada al contestar la demanda (donde se alegó que la demandada ejercía la posesión del inmueble objeto de litigio hacía 17 años) y a la prueba producida (arts. 163, y cccts. del CPCC; 2456 del Código Civil de Vélez Sarsfield).

Por todo lo antedicho, propongo confirmar la sentencia de fs. 525/530 en cuanto fuera materia de agravio, con costas al apelante vencido.

Por lo expuesto

VOTO POR LA AFIRMATIVA.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:

Corresponde: **1)** Confirmar la sentencia de fs. 525/530, en cuanto fuera materia de agravio; **2)** Imponer las costas de Alzada al apelante vencido.

ASÍ LO VOTO.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** ----- Por los fundamentos
consignados en el precedente acuerdo:

I.) Confirmar la sentencia de fs. 525/530, en cuanto fuera materia de agravio; ***II.)*** Imponer las costas de Alzada al apelante vencido. **Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). Devuélvase.**

RAMIRO ROSALES CUELLO Si-//

//guen las firmas (expte. n° 166999).

ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ

JOSÉ L. GUTIÉRREZ

-Secretario-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^