

Datos del Expediente

Carátula: CUARTUCCI JULIO CESAR C/ CASTAÑEIRA LILIANA MONICA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

Fecha inicio: 13/02/2019

N° de

Receptoría: MP - 4566 - 2015

N° de

Expediente: 167291

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.
Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 494

Sentencia - Nro. de Registro: 95

30/04/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

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

REGISTRADA BAJO EL N° 95-S Fo. 494/7

Expte. N° 167291 Juzgado Civil y Comercial N°8

En la ciudad de Mar del Plata, a los 30 días del mes de abril de 2019 reunida la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados “**CUARTUCCI, JULIO CÉSAR C/ CASTAÑEIRA, LILIANA MÓNICA S/ DESALOJO**”, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y Roberto J. Loustaunau.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1ª) ¿Es justa la sentencia dictada el 23 de abril de 2018 y que obra glosada a fs. 147/150

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

I. La sentencia dictada el 23 de abril de 2018 y que obra glosada a fs. 147/150 viene a conocimiento de este Tribunal de Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora mediante la presentación electrónica del 29 de junio de 2018.

En lo que aquí interesa destacar, el juez de primera instancia rechazó la demanda deducida por Julio César Cuartucci contra Liliana Mónica Castañeira, con costas.

Para así decidirlo explicó que la letrada demandada sostuvo que no tiene ninguna relación de hecho o de derecho con el inmueble motivo de autos, ciñéndose su actuación en el marco de la relación profesional que la vincula a quien, junto al accionante, anudó determinado vínculo jurídico sobre el inmueble. Advirtió que no hay evidencia en el expediente que justifique la consideración de la demandada en tal calidad, por lo que corresponde hacer lugar a su defensa de falta de legitimación pasiva.

Agregó seguidamente que las restantes cuestiones sometidas a debate no merecen tratamiento en la medida en que no se demostró la existencia de otro ocupante en el inmueble cuyo desalojo se persigue.

II. La actora expresó sus agravios mediante presentación electrónica de fecha 27/02/2019. En prieta síntesis, y luego de transcribir numerosos párrafos de su escrito de demanda, expone las siguientes líneas argumentales:

(i) Que no pudo individualizar con certeza al ocupante del inmueble y por ello se dio inicio a la acción dirigida contra Liliana Mónica Castañeira. Refiere que fue ella quien se individualizó al contestar la carta documento. Pone de relieve que en la demanda solicitó que se ordene el lanzamiento de la nombrada y cualquier otro sub-ocupante o sub-inquilino.

(ii) Que la cédula glosada a fs. 43 que contenía el traslado de la demanda estaba dirigida a la letrada y a los ocupantes del inmueble y fue solo la Dra. Castañeira quien se presentó. Que quien ocupa el inmueble fue notificado y en su caso se debería haber presentado haciendo valer sus derechos. Dice que el hecho de que la demandada responda la misiva enviada a los ocupantes del inmueble demuestra que éste se encuentra ocupado por una persona ajena al actor y que es contra quien debe efectivizarse el desalojo.

(iii) Que la prueba producida demuestra que el actor es el único titular de la acción y perjudicado por la ocupación ilegítima del bien.

III. Ninguno de los argumentos expuestos por la actora permite demostrar un error en las consideraciones de hecho o de derecho volcadas en la sentencia atacada.

El recurso, por esta razón, no puede prosperar.

a. En primer lugar, concuerdo con el colega de primera instancia cuando afirma que no hay ningún elemento de convicción que permita considerar a la Dra. Liliana M. Castañeira como legitimada pasiva de esta acción de desalojo.

Ninguna de las pruebas colectadas y ninguna de las alegaciones contenidas en el escrito de demanda permiten comprender qué relación tendría la letrada con el inmueble cuya devolución se reclama o, en su caso, por qué debería ser obligada a restituir la unidad funcional de la que el accionante dice ser propietario.

La sola mención a la supuesta dificultad que tuvo Cuartucci para identificar al ocupante o el solo hecho de que la demandada haya respondido personalmente una carta documento de ninguna manera permite tener por acreditado —como parece argumentar la actora a fs. 70/vta— que Castañeira habita o detenta el inmueble y que, por esa sola razón, sería legitimada pasiva de la acción de desahucio.

El art. 375 del Código de Procedimientos establece la carga que tiene la parte que alega un hecho de valerse de los medios probatorios que desee para acreditar su existencia, su acaecimiento. Y como toda carga, no es más que un imperativo que redundará en el propio interés de la parte. Tal como ha manifestado nuestro máximo tribunal: *“las partes tienen la carga de aportar la prueba de sus afirmaciones o, en caso contrario, soportar las consecuencias de omitir ese imperativo en el propio interés”* (SCBA, Ac 45068 S 13-8-1991, AC 73932 S 25-10-2000, AC 83124 S 5-3-2003, Ac 91961 S 20-12-2006, C 94338 S 16-9-2009).

En el caso, Castañeira negó enfáticamente habitar la propiedad y era carga de la reclamante demostrar el presupuesto fáctico basilar en el que se asienta su pretensión de desalojo.

No habiéndose producido prueba alguna sobre esta circunstancia, no cabe más que concluir que la demanda de desalojo fue correctamente desestimada (arts. 354 inc. 1°, 375 y 676 del CPCCBA).

b. Tampoco puede prosperar la demanda “contra cualquier ocupante”, como lo exige —con insistencia— la recurrente en su memorial.

Ha sido escaso o nulo el esfuerzo que ha hecho la actora para demostrar en este juicio quién habita la propiedad, extremo que a la fecha sigue siendo una incógnita.

El Código de Procedimientos contiene herramientas expresamente diseñadas para superar inconvenientes como el que la actora dijo tener a la hora de identificar a los ocupantes y que permiten definir con precisión la estructura subjetiva de un pleito.

Tal el caso de la diligencia preliminar del art. 323 inciso 6° del CPCCBA, que incluso puede ser realizada con auxilio de la fuerza pública en caso de encontrar resistencia y si el juez así lo considera pertinente (art. 192 del Acuerdo 3397/08 del SCBA). Aun en la hipótesis en que tales pesquisas no fueran fructíferas, existe también la posibilidad —reservada para casos extremos, por cierto— de notificar a una *persona incierta* por vía edictal y dar intervención al Defensor Oficial si el citado no compareciere a defender sus derechos (art. 341 del CPCCBA).

Pero nada de eso se ha hecho en el caso en estudio. El resultado infructuoso del mandamiento de fs. 34 (en el que en una única oportunidad el oficial tocó timbre y nadie atendió) llevó a la accionante a desistir de la diligencia y directamente requerir el traslado de la demanda contra la Dra. Castañeira.

La Sala Tercera de esta Cámara resolvió en la causa “Mona, Raúl A.” (expte. n°153229, del 20/03/2013) que por regla general derivada de los límites subjetivos de la cosa juzgada, una sentencia solo es ejecutable contra los sujetos que han sido demandados en el pleito. Por excepción, en el ámbito de las condenas de lanzamiento, se ha admitido jurisprudencialmente que sea oponible contra el sujeto identificado como demandado y también contra cualquiera que no demuestre un título independiente del ocupante originario. Pero la regla siempre es que la condena no puede extenderse a otras personas respecto a las cuales la litis no fue trabada, aunque la cédula de traslado incluyera a continuación del nombre de un sujeto determinado, la leyenda “y/o *contra cualquier otro ocupante*”. Para darle a la sentencia ese alcance subjetivo, inevitablemente deberá dársele oportunidad de defensa y ello solo puede lograrse mediante su expresa citación (fallo citado, voto del Dr. Gérez).

Sobre este último punto debe tenerse presente que el art. 196 del Acuerdo 3397/08 de la SCBA (que reglamenta el art. 676 segundo párrafo del CPCCBA) explica con claridad el modo en que debe realizarse la notificación del traslado de la demanda en los procesos de desalojo en los que la legitimación pasiva se extiende a cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir o entregar sea exigible: el oficial notificador debe identificar a los presentes, haciendo constar en el acta el carácter invocado, debe requerir informe acerca de la existencia de otros inquilinos, ocupantes o sublocatarios, debe hacer saber a los demandados, subinquilinos u ocupantes -incluso no denunciados- sobre la existencia del juicio, sobre la oponibilidad de la sentencia y el plazo que tienen para presentarse en el juicio a ejercer los derechos que estimen corresponderles.

Ninguna de las tres cédulas que confeccionó la letrada de la actora (me refiero a la de fs. 37, la de fs. 40 y la de fs. 43) se dio cumplimiento a la precitada reglamentación de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires.

Vuelvo sobre lo dicho por la Sala Tercera en el fallo precitado: «*la normativa complementaria al Código Procesal, contempla la posibilidad de extender los efectos de la sentencia a los restantes ocupantes del inmueble; pero siempre respetando el debido derecho de defensa y otorgando un plazo para su ejercicio*» (arts. 8 CADH, 18 CN, 15 CPBA).

En suma, no es posible condenar genéricamente —en una suerte de título de desalojo *en blanco*— a uno o varios ocupantes inciertos sobre los que no se han realizado diligencias tendientes a su identificación (arts. 323.6 del CPCCBA; 196 incisos “a” y “b” del Ac. 3397/08), ni se los ha citado correctamente aun sin conocer su nombre (art. 196 inciso “c” del Ac. 3397/08; 341 del CPCCBA) y por ende no se les ha garantizado una efectiva posibilidad de ser oídos y ejercer sus derechos (art. 18 de la CN y 15 de la CPBA).

Por todo lo dicho, concluyo que la demanda de desalojo ha sido correctamente rechazada y el recurso debe ser desestimado (arts. 354 inc. 1°, 375 y 676 del CPCCBA).

ASI LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de apelación de la actora, con costas (art. 68 del CPCCBA); **II)** Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad del art.31 de la ley 14.967.

ASI LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

SENTENCIA

Con fundamento en el acuerdo precedente se dicta la siguiente sentencia: Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de apelación de la actora, con costas (art. 68 del CPCCBA); **II)** Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad del art.31 de la ley 14.967. **III) Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula** (art.135 del CPC). Devuélvase.

RICARDO D. MONTERISI ROBERTO J. LOUSTAUNAU

ALEXIS A. FERRAIRONE

SECRETARIO

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

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