

Datos del Expediente

Carátula: SOCIEDAD HOTELEROS UNIDOS MARPLATENSES S.H.U.M. C/ NOVAL VALENTIN Y OTRO S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

Fecha inicio: 19/10/2015 **N° de Receptoría:** MP - 37766 - 2008 **N° de Expediente:** 145944

Estado: Fuera del Organismo

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 840

Sentencia - Nro. de Registro: 128

17/07/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

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

REGISTRADA BAJO EL N° 128 (S) F° 840/845

Expte. N°145944 Juzgado N° 10

En la ciudad de Mar del Plata, a los 17 días del mes de julio del año dos mil diecinueve, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "**SOCIEDAD HOTELEROS UNIDOS MARPLATENSES S.H.U.M. C/ NOVAL VALENTIN Y OTRO S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)**", en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélide Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES:

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 2454/ 2461 ?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

I.-Antecedentes.

a) A fs. 8/10 el Dr. Darío Gabriel Lezcano, letrado apoderado de la Sociedad de Hoteleros Unidos Marplatenses (S.H.U.M.), promueve acción de desalojo fundada en la causal de intrusión contra los Sres. Valentín y Sandra Beatriz Noval, como así también, contra los ocupantes del inmueble de calle Rawson N°1364, de esta ciudad.

Refiere que, originariamente, el inmueble de mención había sido locado a EMATUR SA, suscribiéndose el contrato con su presidente (Sr. José Rodríguez) con fecha 27 de agosto de 1983, con un plazo de duración de diez años y destaca que desde hace varios años es ocupado por intrusos.

Explica que el contrato de locación se rescindió un año antes de su vencimiento, mediante convenio de fecha 27 de agosto de 1993, suscripto entre su mandante y el legítimo representante de EMATUR S.A. (Sr. José Rodríguez), oponiéndose a dicho acuerdo el Sr. Valentín Noval, quien se asoció con posterioridad a ésta última, negándose a entregar la propiedad que ocupa hasta ahora junto a su grupo familiar.

Comenta que efectuó la denuncia penal por usurpación y amenazas -con intervención del Juzgado en lo Criminal N°6- resultando sobreesido el demandado por considerarse que los hechos denunciados no constituían delito penal. Destaca que durante el proceso penal el accionado se manifestó como locatario de SHUM, por haber adquirido el 75% de las acciones de EMATUR, sin que surja la inscripción en Personas Jurídicas.

Señala que el Sr. Noval nunca fue reconocido como locatario, es un tercero extraño al contrato suscripto con EMATUR, y aún en el caso de creerse con derecho sobre el inmueble, el plazo del contrato finalizaba en 1994, por lo que el Sr. Noval sigue detentando la posesión del mismo, habiendo despojado a su mandante del uso y goce del bien y sin percibir contraprestación alguna.

Expresa que ante diferentes problemas suscitados entre los socios, fue pasando el tiempo sin que se realizaran acciones judiciales útiles.

Afirma que, mediante carta documento de fecha 25 de julio de 2008, se intimó al Sr. Noval a restituir el inmueble atento la ocupación en carácter de intruso, rechazando la misiva en fecha 8 de agosto de 2008 (CD N°88653693), desconociendo la representación legal del Sr. Enzo Paolini.-

Añade que la actora remitió una nueva carta documento (8 de agosto de 2008) en la que intimó al Sr. Noval a que declare en qué carácter ocupa el bien, a lo cual contestó -con fecha 16 de mayo- remitiéndose al contenido de su anterior carta.-

Subraya que con posterioridad a ello inició el trámite judicial por vía de diligencia preliminar (Expte.N°29.991/2008) en la que el Oficial de Justicia informa que fue atendido por la Sra. Sandra Beatriz Noval Arce, aparentemente hija de Valentin Noval, quien le informó que el local comercial es explotado por ella en su carácter de locataria, negándose a exhibir el contrato de locación respectivo.

Concluye que el local se halla explotado por una persona ajena a la vinculación contractual con la sociedad que representa e intrusa respecto al inmueble objeto de autos.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona que, oportunamente, se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda promovida, con costas.

b) A fs.176/ 179 la Sra. Sandra Beatriz Noval Arce, por su propio derecho y con el patrocinio letrado de la Dra. Lía Rosa Patalagoyti, contesta la demanda promovida en su contra y opone las defensas de falta de legitimación activa y pasiva.

Argumenta que la accionante no prueba ser la propietaria del inmueble objeto de autos por lo que carece de legitimación para deducir la demanda de desalojo invocando tal carácter.

Agrega que el Sr. Valentín Noval ha estado poseyendo el bien con ánimo de dueño y por más tiempo que el que la ley prevé para la adquisición del dominio por usucapión.

Destaca que ello ha sido reconocido por la actora cuando alega que el demandado se quedó en el inmueble ocupándolo como intruso desde mucho tiempo antes de que rescindieran el contrato.

Refiere que la sociedad con matrícula 4044 en la Dirección de Personas Jurídicas, es la única que hubiera podido iniciar y contestar acciones referidas al inmueble de calle Rawson N°1364 de esta ciudad, y no la que tiene N°631 que es otra persona jurídica.

También niega que el presentante tuviera mandato válidamente otorgado por la actora, pues no surge del texto del poder acompañado, que la sociedad -por medio de sus representantes legalmente designados en asamblea- hubiera decidido iniciar esta acción en una asamblea especial, pues no se consignó en el texto del mismo.-

Asimismo, opone defensa de falta de legitimación pasiva, pues su ingreso a la explotación de los locales, actualmente lo es por medio del contrato de comodato celebrado con el poseedor a título de dueño del inmueble que, por mas de 20 años ha estado en el mismo comportándose como dueño, sin ser perturbada su posesión, pública, pacífica e ininterrumpida, lo que la legitima en la ocupación que le ha cedido en un contrato de comodato que tiene vigente.

Ofrece prueba, funda en derecho y pide que se rechace la demanda, con costas.

c) A fs.395/99 se presenta Valentin Noval, por su propio derecho y con el patrocinio letrado de la Dra. Lía Rosa Patalagoyti, contesta la demanda promovida en su contra.

Afirma que es poseedor a título de dueño del inmueble objeto de autos y destaca que ha hecho reformas estructurales en el bien, comprando materiales y contratando personal en la construcción.

Expresa que -en la actualidad- su hija Sandra Noval Arce ocupa el inmueble -mediante un contrato de comodato- ejerciendo la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien, habiéndose cumplido el término de veinte años que prescribe el art.4015 del Código Civil.

Opone la defensa de falta de legitimación activa, En términos generales, funda su planteo reproduciendo los argumentos esgrimidos por la codemandada Noval Arce, a los que en honor a la brevedad me remito.

Opone también la excepción de falta de legitimación pasiva. Señala que sobre el inmueble en cuestión ejerce derechos posesorios, por haber transcurrido el plazo del art.4015 CC, restando la declaración judicial e inscripción registral, previa la prueba pertinente.

Subraya que el presente proceso resulta insuficiente para dirimir la contienda sobre cuestiones posesorias a la que les caben otros remedios procesales.

Ofrece prueba, funda en derecho y pide que -oportunamente- se rechace la demanda, con costas.

d) A fs.517/ 520 la parte actora contesta las excepciones formuladas por las codemandadas y a fs.537 se difiere su consideración para el momento de dictar sentencia definitiva.

e) A fs. 556 se abre la causa a prueba en atención a la existencia de hechos materia de comprobación. Los medios probatorios fueron proveídos a fs. 559/ 561.

f) A fs. 2454/ 2461 se dicta sentencia conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 2454/ 2461 el Sr. Juez de primera instancia resuelve: "1°) *RECHAZANDO la excepción de falta de Legitimación Activa opuesta por el demandado Valentín Noval y por la codemandada Sandra Noval Arce. 2°) HACIENDO lugar a la excepción de falta de Legitimación Pasiva y en consecuencia RECHAZANDO la demanda de Desalojo promovida por Sociedad Hoteleros Unidos Marplatenses (S.H.U.M.) contra Valentín Noval -hoy s/sucesión- Sandra Beatriz Noval y ocupantes respecto del inmueble sito en calle Rawson N°1364 de esta ciudad, con costas al actor vencido. 3°) DIFIRIENDO la regulación de honorarios de actuación profesional para una vez estimado el valor locativo del bien (art.40 Ley 8904)" (textual).*

Para decidir el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa considera el sentenciante que: " *si bien la demandada desconoce el carácter de propietario del accionante, con la prueba informativa al Registro de la Propiedad Inmueble obrante a fs. 683/86, se acredita en cabeza de la parte actora, la titularidad del bien objeto del desahucio, identificado con Matrícula 34.372 (45), mediante compra venta del 27 de enero de 1972"* (textual).

Desliza, a su vez, que: "a fs.794 y fs.1637 informa la Dirección Provincial de Personas Jurídicas que la Sociedad Hoteleros Unidos Marplatenses se encuentra inscripta bajo la matrícula vigente N°4044 de fecha 6 de marzo de 1984, registrando domicilio en Rawson N°1364 de Mar del Plata" (textual).

Paralelamente, lo que respecta a la excepción de falta de legitimación pasiva y procedencia sustancial de la acción de desalojo, señala el sentenciante que: "*la Corte Provincial en numerosos fallos cuando sentencia que "No procede la demanda de desalojo (sin perjuicio de las acciones posesorias o petitorias que restan al propietario) si el accionado comprueba "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca justificando así la seriedad de su pretensión "* (conf.SCBA, Ac 33469 S 26-6-1984 , Juez Cavagna Martínez (SD)Caratula: Cichetti De Mari, Irma c/ Herrera, Juan Antonio s/ Desalojo Publicaciones: DJBA 127-202 - Ed 111-170 - Ays 1984 I, 234 Mag. *Votantes: Cavagna Martínez - Mercader - San Martín - Negri - Vivanco SCBA, Ac 79953 S 4-12-2002 , Juez Negri (SD)Caratula: Cencosud S.A. C/ López, Manuela S/ Desalojo Mag. *Votantes: Negri-De Lázzari-Hitters-Pettigiani-Salas; el subrayado no es de origen)"* (textual).*

Subraya que: *"en el caso de autos ha quedado "prima facie" acreditados los actos posesorios alegados por el demandado Valentin Noval y luego por su hija la codemandada Sandra Noval Arce, sobre el inmueble objeto de autos, respecto del cual aducen ocupación con ánimo de dueño en forma continua, pública y pacífica y sobre la base de la cual edificó su contestación de demanda" (textual).*

Explica que: *"En los autos caratulados: "Noval Valentin c/Sociedad Hoteleros Unidos Marplatenses s/Prescripción Adquisitiva Vicenal/Usucapion", Expte.N°25.175/09 de trámite por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N°13 Departamental, promovida en fecha 29 de septiembre de 2009 (fs.11), que han sido remitidos ad effectum videndi, y que he tenido a la vista, obran copias de: factura de Lacava Hnos. materiales para la construcción de fecha 27/1/88 (fs.20) a nombre de Valentin Noval, a entregar en calle Rawson 1364; Acta de constatación de la Municipalidad de Gral.Pueyrredón N°239720 del 2 de noviembre de 1999 (fs.35/6), siendo atendido el Inspector por el Sr.Valentín Noval; Acta de constatación de la Municipalidad de Gral.Pueyrredón N°239826 del 4 de noviembre de 1999 (fs.263), siendo atendido el Inspector por el Sr.Valentín Noval; Proyecto de instalación de gas del 27/10/99 en domicilio de calle Rawson N°1364 (fs.123, 126, 127) aclaración de firma "Valentin Noval" (fs.123 vta.); Croquis del inmueble de fecha 24/4/2009 en el que se consigna "Mensura que pretende prescribir Valentin Noval" ; Impuesto Inmobiliario: fs.80/1 (año 2006), fs.83(periodos 2000/04), control fiscal (fs.82) año 2004, fs.86 (año 2005), fs.91 (año 2005); Municipalidad de Gral.Pueyrredón -tasa, alumbrado limpieza y conservación de la vía pública- (fs. 61/2 periodos 1999/2000, 2004/05)" (textual).*

Concluye que: *"dadas las particularidades del presente caso (que ya he reseñado), el marco idóneo y específico para ventilar el tema con profundidad, son las acciones posesorias; ya que el debate aquí generado, ha derivado en una discusión que excede el campo de acción del presente juicio de desalojo (art.676 C.P.C., Cámara Civ. y Com. Morón Expte.57.876, 28/10/14, "Catanea Margarita Isabel C/Desconocido S/ Desalojo")" (textual).*

III.- El recurso de apelación.

A fs. 2462 la parte actora interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 2454/ 2461 y lo funda mediante el escrito electrónico de fecha 28-05-2019 con argumentos que merecieron respuesta de la parte contraria mediante el escrito electrónica de fecha 3-06-2019.

IV.- Los agravios del recurrente.

El apelante critica la resolución dictada por el Sr. Juez de grado por cuanto decide la imposición de costas en cabeza de la parte actora.

Afirma que: *"previo al inicio de la presente acción de desalojo mi mandante remitió carta documento a los ocupantes del inmueble objeto del presente desalojo para que manifiesten en que carácter ocupaban el mismo" (textual).*

Expresa que: *"Siendo las diligencias preliminares la herramienta procesal tendiente a la obtención de informaciones que son indispensables para la ulterior constitución regular y válida de la litis, cuando su conocimiento no puede ser adquirido por otros medios. Posibilitan*

esclarecer en un principio la legitimación, con miras a trabar adecuadamente la relación procesal y escoger el tipo procesal adecuado" (textual).

Señala que: "Las diligencias preliminares han sido concebidas propiciando la eficacia de la labor jurisdiccional, la que evidentemente se ve favorecida por un correcto planteamiento de las pretensiones. Aseguran a las partes el planteamiento de sus alegaciones en la forma más precisa y eficaz. Tienden a la determinación de la posición que asumen quienes han de intervenir en el proceso, o a la comprobación de ciertas circunstancias cuyo conocimiento es imprescindible o manifiestamente ventajoso o útil, desde el punto de vista de la economía procesal" (textual).

Destaca que: "Dispuesta la medida a fojas 61 de la causa referenciada se ordena determinar el estado y ocupación del inmueble objeto de la presente acción de desalojo debiendo el Oficial de Justicia individualizar a los ocupantes del mismo, requiriendo la documentación que acredite el carácter de la ocupación con habilitación de días y horas inhábiles" (textual).

Subraya que: "Conforme acta de mandamiento de constatación (FS 62) se constituyó el oficial de justicia al inmueble litigioso siendo atendido por una Señora que se identifica con el nombre de Sandra Beatriz Noval Arce quien ante el requerimiento del Oficial de Justicia manifiesta: "Ser propietaria del fondo de comercio, que ocupa el inmueble en calidad de INQUILINA que oportunamente acreditara contrato y habilitación municipal, siendo todo cuanto puede informar...". No se ha valorado, lo que es prueba esencial para el caso, el contenido del mandamiento de constatación realizado, ya que no invocaron ser poseedores del bien, lo cual selló su suerte, que no puede ser modificada por posteriores conductas" (textual).

Asevera que: "Así ponemos de manifiesto que los demandados han utilizado y abusado en el ejercicio de sus derechos de defensa procesales, perjudicando y soslayando la economía procesal de nuestros juzgados, y aún más perjudicando a esta parte en la decisión del juez de primera instancia en la imposición de las costas, cuando hemos sido lo debidamente cautelosos, antes de iniciar la acción de desalojo determinar mediante una diligencia preliminar el título de ocupación del inmueble, que siendo claro los demandados en decir locatario su calidad de título sin ánimo de dueño, una simple tenencia correspondía, debía, y era coincidentes a lo expuesto, promover la acción de desalojo ante la determinación de dicho presupuesto legal" (textual).

Concluye que: "En conclusión de lo expuesto, surge que existió una razón fundada para litigar apoyada en circunstancias fácticas y jurídicas que demuestren la razonabilidad del derecho sostenido en el pleito" (textual).

V.- Consideración de los agravios.

Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso no debe prosperar.

Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia al regular el juicio de desalojo no contiene disposiciones específicas sobre "costas", salvo el supuesto de condena futuro, previsto en el art. 677. En consecuencia, **resultan aplicables los principios generales contenidos en el artículo 68 del mismo código, fundados en el principio objetivo de la derrota** (argto. arts. 68, 676 y conds. del CPC, conf. Roberto G. Loutayf Ranea, "Condena en costas en el proceso civil", Ed. Astrea, 1998, pág. 412; Osvaldo A. Gozaíni, "Costas procesales", V.II, Ed. Ediar, 2007, pág. 853 y ss.).

Analizado el caso de autos desde la perspectiva referida, cabe resaltar que aquí **el Sr. Juez de primera instancia decide que no resulta procedente la demanda de desalojo por haber comprobado la parte demandada -seriamente- la efectividad de su posesión en el inmueble que fue objeto de autos.**

Efectivamente, **el sentenciante considera que el debate suscitado en autos deviene ajeno al objeto del proceso elegido pues, de lo contrario, se estaría desnaturalizando la índole del juicio de desalojo**, convirtiéndolo en un proceso petitorio o posesorio.

Partiendo de tales premisas, **y teniendo en consideración que la acción de desalojo elegida contra los accionados no ha sido la adecuada para procurar la restitución del uso y goce del inmueble, considero que debe confirmarse la sentencia que admitió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los demandados, con costas al actor, en virtud del principio objetivo del vencimiento** (art. 68, 242, y conds. del C.P.C.; Jurisp. esta Cámara, sala II, causa N° 157.495. RSD-213-17 del 17/08/2017).

Es que siendo de aplicación en el juicio de desalojo las prescripciones contenidas en el art. 68 del CPC, como principio, el vencido (en este caso, el actor) debe soportar las costas respectivas, dado que se aplica el principio objetivo de la derrota (argto. arts. 68 del CPC).

No empecé a la conclusión precedente el hecho que, al momento de diligenciarse el mandamiento de constatación en el marco de la diligencia preliminar impulsada por el accionante, la codemandada Sra. Sandra Beatriz Noval Arce haya manifestado que ocupaba el inmueble en calidad de "inquilina y con habilitación municipal" (conf. fs. 62/ vta. de los autos "Noval Valentín c/Sociedad Hoteleros Unidos Marplatenses s/Prescripción Adquisitiva Vicenal/Usucapación" que luce agregado por cuerda).

El fundamento por el cual interpreto que dicha circunstancia no permite colegir que el aquí vencido actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho invocado en este proceso es el siguiente: al momento de promover el juicio de desalojo (el día 30 de diciembre de 2008, conf. fs. 10 vta.), el actor ya había sido notificado fehacientemente de la demanda de usucapación interpuesta en su contra por el Sr. Valentín Noval (conf. cédula de notificación adunada a fs. 686/ 688 del expediente caratulado "Noval Valentín c/Sociedad Hoteleros Unidos Marplatenses s/Prescripción Adquisitiva Vicenal/Usucapación" que luce agregado por cuerda).

Por consiguiente, si la parte accionante estaba anoticiada del reclamo judicial por medio del cual el aquí codemandado pretendía perfeccionar el derecho real de dominio sobre el inmueble de

autos por vía de prescripción adquisitiva, **mal puede interpretarse que, al momento de deducir la pretensión de desahucio, no pudo razonablemente creer que se iba a ver expuesto a un eventual planteo defensivo apotocado en la ocupación efectiva "animus domini" de parte de los destinatarios de aquella acción, lo que finalmente ocurrió.**

Es por ello que, a mi entender, el agravio formulado por la parte actora -en procura de la eximición de costas por mediar razón fundada para litigar- debe desecharse de plano.

En definitiva, y teniendo en consideración los fundamentos precedentemente expuestos, considero que el recurso debe rechazarse, lo que así propongo.

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 2462 por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; **II)** Imponer las costas de Alzada al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); **III)** Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: **I)** Se rechaza el recurso de apelación interpuesto a fs. 2462 por la parte actora y, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; **II)** Se imponen las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); **III)** Se difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.

NÉLIDA I. ZAMPINI RUBÉN D. GÉREZ.

Pablo D. Antonini Secretario

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

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