

Datos del Expediente

Carátula: GRIFONI AURORA S/SUCECION AB INTES C/ SANTA MARIA JUAN DANIEL Y OTRO/A S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

Fecha inicio: 11/06/2019

N° de

Receptoría: MP - 11600 - 2019

N° de Expediente: 168072

Estado: Fuera de Letra - Para Devolver

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 878

Sentencia - Nro. de Registro: 136

07/08/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

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

REGISTRADA BAJO EL N° 136 (S) F° 878/881

Expte. N°168072 Juzgado N° 5

En la ciudad de Mar del Plata, a los 7 días del mes de agosto 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: "**GRIFONI AURORA S/SUCECION AB INTES C/ SANTA MARIA JUAN DANIEL Y OTRO/A 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 Nélida Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 19 ?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

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

I.-Antecedentes.

a) A fs. 13/ 18 la Dra. Eugenia Cecilia Rodríguez Villanustre -como administradora del sucesorio de la causante Aurora Grifoni- junto con el patrocinio letrado de la Dra. Cecilia Adriana Villanustre, promueve acción de desalojo contra los Sres. Juan Daniel Santa María, Mónica Fernández y/o cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle Guemes N°2362 de Mar del Plata.

b) A fs. 19 el Sr. juez de primera instancia dicta resolución conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 19 el Sr. Juez de primera instancia resuelve: *"Siendo recaudo esencial la ineludible individualización del demandado en el escrito introductorio de la instancia, para posibilitar así el hábil ejercicio de indisputables derechos constitucionales (art. 18 CN Y 330 inc. 2 CPC), deviene improcedente la fórmula "y /o cualquier otro ocupante" utilizada por la actora al promover la demanda (CAM. M.D.P., SALA 2DA EXP. 106115.-D' AURIZIO ANGEL C / SIRITO SILVIA INES S / EJECUCION, REG. 322 DEL 30-4-98, SALA 1ERA EXP.95122, REG. 982 (R) DEL 28-9-95). Cumpla con el art. 330 inc. 2 del CPCC, y se proveerá"* (textual).

III.- El recurso de apelación.

A fs. 27/ 30 la parte actora interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución de fs. 19 y lo funda en el mismo escrito de interposición con argumentos que se detallan a continuación.

IV.- Los agravios del recurrente.

El apelante critica la resolución dictada por el Sr. Juez de grado por cuanto considera improcedente la fórmula "y /o cualquier otro ocupante" a los fines de la determinación de los sujetos pasivos de la acción de desalojo.

Afirma que: *"La legitimación pasiva de la acción de desalojo comprende a cualquier otro ocupante. Sobre todo en los casos de intrusión donde las personas que se introducen en el inmueble lo hacen sin consentimiento de sus propietarios y, además, se carece a ciencia cierta, de una referencia o constancia expresa o determinada, de quien o quienes se han introducido efectivamente en el inmueble"* (textual).

Expresa que: *"En este caso, se desconoce con claridad quien o quienes se encuentran efectivamente dentro del inmueble, o que hace necesario que la legitimación pasiva de la acción - desde el inicio - quede claramente establecida en que se alcanza con la demanda y la pretensión a cualquier otro ocupante"* (textual).

Subraya que: *"en las diligencias preliminares iniciadas los ocupantes fueron renuentes en identificarse y en exhibir documentación, con lo cual, existe incertidumbre sobre el estado de ocupación. Es por ello que la legitimación de la acción debe comprender y extenderse a "cualquier otro ocupante"* (textual).

Destaca que: *"es criterio de la Excma. Cámara local que el caso de demanda de desalojo se incorpore a ocupantes, aún cuando no se los pueda identificar "ab initio" en la demanda y su traslado, dado que justamente una de las características del juicio de desalojo en la intrusión, es que se desconoce a los "ocupas". Ellos podrán ser identificados en el expediente si responde a la demanda dirigida contra ocupantes y, de este modo, quedaría debidamente compuesta la litis "* (textual)

Resalta que. *"la legitimación pasiva ha sido planteada en forma amplia comprendiendo a todo ocupante (no solamente aquellos que hemos podido identificar con nombre y apellido) y todo aquel ocupante habrá sido convocado a presentarse en autos con los argumentos o planteos que considere correspondiente"* (textual).

Cita jurisprudencia en apoyo de su postura y concluye que: *"mi parte tiene el derecho que le asigna el Código de Procedimientos de interponer la acción contra cualquier otro ocupante y esta facultad y su ejercicio no pueden ser desconocidos o limitados por VS dado que se desprenden en forma directa de la normativa legal vigente"* (textual).

V.- Consideración de los agravios.

Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso debe prosperar.

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

El art. 196 del Acuerdo 3397/08 de la S.C.J.B.A. (que reglamenta el art. 676 segundo párrafo del C.P.C.), 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.

Puntualmente, la normativa de mención dispone que el Oficial notificador debe: **a)** identificar a los presentes y hacer constar en el acta el carácter que invocan; **b)** requerir informe acerca de la existencia de otros ocupantes; y principalmente a lo que nos interesa, **c)** hacer saber a los ocupantes, aunque no hubieran sido denunciados: **1)** la existencia del juicio, **2)** que los efectos de la sentencia que se pronuncie le serán oponibles, y **3)** que dentro del plazo fijado para contestar la demanda podrán ejercer los derechos que estimen corresponderles.

Es decir que, en pos de garantizar debidamente el derecho a una tutela judicial efectiva y a fin de evitar que las sentencias pierdan virtualidad por su inoperancia, **es dable admitir una solución que no implique un rechazo directo de la extensión a "cualquier otro ocupante" dentro del objeto de la demanda (como lo decidió el juez "a quo"), dando paso a un trámite acotado en el que se requiera a los ocupantes la debida justificación de sus "títulos" de ocupación, bajo apercibimiento de hacerles extensiva la condena** (art. art. 196 del Acuerdo 3397/08 de la S.C.J.B.A; argto. Peyrano Jorge Walter, Procedimiento Civil y comercial 1, ed. Juris, Rosario 2002, pág. 99 y ss.)

Entiendo que ello es posible en virtud de la amplia legitimación pasiva que otorga la ley procesal en el art. 676 del CPC y en aras de resguardar la garantía de defensa en juicio, los principios procesales de congruencia, celeridad y economía y los alcances subjetivos de la cosa juzgada (argto. art. 136 inc. 6to; art. 18 de la C.N; art. 15 de la CPBA; art. 8 del Pacto de San José de Costa Rica; cfr. COUTURE, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Depalma, Buenos Aires, 1958, 3ra. edición (póstuma), pág.399 y SS.; Palacio, Lino Enrique, Manual de Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo Perrot, 2001, pág. 540 y ss.).

Esta Sala se ha pronunciado, al respecto, señalando que: **"Por vía de principio, 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 sólo puede lograrse mediante su expresa citación"** (causa N°153.229, RSD-46-13 del 20-03-2013).

En otras palabras, como regla, no se podrá ejecutar una sentencia sino contra una persona determinada, debidamente identificada, y oportunamente demandada en el expediente judicial (art. 18 de la C.N; art. 15 de la CPBA; art. 8 del Pacto de San José de Costa Rica).

Las excepciones a esa regla, a modo de hipótesis, podrían darse cuando de la propia causa surgen elementos suficientes para considerar acreditado que la "sucesión" de ocupantes es producto de una maniobra tendiente a evitar la concreción del lanzamiento. En ese caso, es el mismo principio de la "tutela judicial efectiva" el que justifica el lanzamiento no sólo contra el sujeto identificado como demandado (vgr. intruso) 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 intruso, locatario, subinquilinos, cuidadores puestos por él, comodatarios del mismo, etc. (argto. jurisprud. esta Cámara, Sala II, 112.605, RSI-217-1, sent. del 03/04/2001, causa "Barudi, Jorge Roberto c/ Sanchez, 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 precario y derivado de su ocupación permite colegir la ausencia de un derecho más extenso que aquel que tenía el demandado del juicio que les facilitó el acceso (argto. art. 399 del CCCN), por lo que sería ilógico hacer transitar al demandante un nuevo proceso contra ellos cuando, desde el vamos, se advierte la ilegitimidad de la ocupación.

Por todo ello, propongo al acuerdo, revocar el rechazo directo de la extensión del reclamo hacia "cualquier otro ocupante", debiendo –por el contrario- condicionarse si inclusión al resultado de la intimación que deberá cursarse según lo dispuesto en el art. 196 del Acuerdo 3397/08 de la S.C.J.B.A. (que reglamenta el art. 676 segundo párrafo del C.P.C.), respecto de los ocupantes del inmueble ubicado en calle Guemes N°2362 de Mar del Plata, bajo apercibimiento de hacerles extensivos los efectos de la sentencia que se dicte en autos (argto. arts. 676 y conds. del CPC; conf. jurisprud. esta Cámara, Sala II, Expte.N°148.975, causa "Anastasia, Juan José y ot. c/ Ponce, Ricardo Gabriel s/ Resolución de Contratos Civiles y Comerciales", Reg.N°466 Folio N°766, del 06/09/2011).

En definitiva, coincido con el a quo en cuanto a la necesidad de preservar el derecho de defensa de posibles ocupantes pero -al mismo tiempo- entiendo que no puede cercionarse el derecho del actor a incluir la expresión "y/o cualquier otra ocupante" desde que la propia acordada 3397 (art. 196) prevé la identificación de otros sujetos con la finalidad de hacerles extensiva una futura condena. De hecho el propio magistrado así lo dispuso en la resolución de fs. 24.

En suma, y teniendo en consideración los fundamentos precedentemente expuestos, considero que el recurso debe admitirse, 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) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 27/ 30 por la parte actora y, en consecuencia, modificar la sentencia recurrida en el sentido y con los alcances fijados en el punto IV; ; II) No imponer las costas de Alzada en atención a la inexistencia de un litigante técnicamente 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 hace lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 27/ 30 por la parte actora y, en consecuencia, modificar la sentencia recurrida en el sentido y con los alcances fijados en el punto IV; II) No se imponen las costas de Alzada en atención a la inexistencia de un litigante técnicamente 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](#) ^