Datos del Expediente
Carátula: CUTÓ, ANA MARIA Y OTRO C/ CUTO, ROMINA SILVINA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) (INFOREC 922)
Fecha inicio: 19/12/2024 **Nº de Receptoría:** **Nº de Expediente:** ZGV - 24604 - 2024
Estado: Fuera del Organismo
Pasos procesales: Fecha: 01/04/2025 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)
Anterior**01/04/2025 11:39:47 - SENTENCIA DEFINITIVA**Siguiente
REFERENCIAS
Domicilio Electrónico 23203893299@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR
Domicilio Electrónico 27148429494@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR
Domicilio Electrónico 27179387382@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR
Funcionario Firmante 01/04/2025 11:11:47 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ
Funcionario Firmante 01/04/2025 11:24:45 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ
Funcionario Firmante 01/04/2025 11:39:47 - DEMARIA Pablo Martin - SECRETARIO DE CÁMARA
Sentido de la Sentencia MODIFICA
-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**
Fecha de Libramiento: 01/04/2025 12:18:37
Fecha de Notificación 04/04/2025 00:00:00
Notificado por Demaría Pablo Martín
-- **REGISTRACION ELECTRONICA**
Año Registro Electrónico 2025
Código de Acceso Registro Electrónico BD0C0AB0
Fecha y Hora Registro 01/04/2025 11:41:53
Número Registro Electrónico 44
Prefijo Registro Electrónico RS
Registración Pública SI
Registrado por Demaría Pablo Martín
Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

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

‰9aè1è'Ln,5Š
256500170007447898

Expte. n°: ZGV-24604-2024 CUTÓ, ANA MARIA Y OTRO C/ CUTO, ROMINA SILVINA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) (INFOREC 922)

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° ZGV-24604-2024 caratulada: "CUTÓ, ANA MARIA Y OTRO C/ CUTO, ROMINA SILVINA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) (INFOREC 922)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 3/12/2024, el Sr. Juez de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por Ana Maria Cutó y Oscar Ramón Cutó, y ordenó el desalojo de Romina Silvina Cutó y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en calle Necochea n° 711 de la ciudad de Los Toldos, bajo apercibimiento de disponer el mismo por la fuerza pública, con costas a cargo de la demandada.-

Para así resolver consideró que el rechazo de la demanda intentada por el titular dominial de un inmueble fundada en la condición de poseedor prima facie acreditada, resulta violatorio del principio de tutela judicial efectiva, no encontrando razones que justifiquen imponer al accionante tramitar un nuevo proceso en el marco de una acción reivindicatoria, entendiendo que la acreditación de la condición de poseedora debe ser valorada con un grado de estrictez y rigidez que en el caso de autos impide tener por acreditada siquiera prima facie la calidad de poseedora invocada por la accionada.-

Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por la demandada en fecha 12/12/2024, el cual es debidamente fundado mediante la presentación del 4/02/2024.-

La crítica allí desarrollada gira en torno a que contrariamente a lo sostenido por el sentenciante de grado en autos se encuentra acreditado que desde el año 2.004 en que su abuela le cediera el inmueble objeto de litis, la misma posee el mismo en calidad de propietaria habiendo realizado diversas mejoras, habiendo incluso promovido la demanda de prescripción adquisitiva en febrero del año 2.024.-

A lo antes expuesto agrega que la presente vía no es la vía procedente para dilucidar discusiones atinentes a los derechos reales sobre el bien en litigio.-

Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios la misma es resistida por los accionantes mediante la réplica presentada en fecha 12/02/2025, con lo que una vez firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.- En tal labor, resulta oportuno iniciar por recordar que la acción de desalojo no sólo procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituir el inmueble, sino también en caso de intrusión, es decir, cuando el ocupante ha ingresado en el inmueble sin derecho, en contra de la voluntad del poseedor, sea por la fuerza o por la vía de los hechos (conf. S.C.B.A., Ac. 87.374 del 3-8-05).-

Para repeler la pretensión, el demandado por intrusión, debe acreditar "prima facie" que no reviste tal calidad. En ese sentido, también ha resuelto nuestro Superior Tribunal que: "*No es suficiente que el demandado por desalojo manifieste que es poseedor para que, por esa sola circunstancia, quede relevado de la carga de probar la verosimilitud de su afirmación, obligando al actor a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble*" (SCBA LP C 119770 S 23/05/2017, sumario Juba B23277).-

Precisamente, adelanto que en este caso la demandada ha logrado acreditar la realización de actos posesorios que permiten tener por acreditado al menos "prima facie", que no reviste la condición de legitimada pasiva de esta pretensión de desalojo (doctr. arts. 375, 384, 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).

Para ello, no debe perderse de vista que los accionantes inician la presente demanda en su condición de herederos de los titulares dominiales, afirmando que la demandada (sobrina de los accionantes) habría ingresado en el inmueble al no tener un lugar donde vivir junto a su hijo, para acompañar a la su abuela (Sra. Iortino) aproximadamente en el año 2.005.-

A continuación explicaron que desde el deceso de la Sra Iortino producido en fecha 19/07/2010 la demandada continuó ocupando la casa sin título que la habilite, realizando algunas mejoras que nunca contaron con el asentimiento de los accionantes, todo ello conforme surge del relato de los hechos de la demanda promovida en fecha 14/06/2024.-

Por su parte, la accionada en su responde de demanda efectuado en fecha 11/07/2024, desconoció que su ingreso haya sido en calidad de acompañante de su abuela, sino que por el contrario afirma haber ingresado en enero del año 2.004 con la conformidad de su abuela quien le habría cedido dicho inmueble.-

Asimismo invoca diversos actos posesorios, como ser la conexión de los servicios del inmueble, y de diversas mejoras, las que como adelantaran fueran reconocidas por los accionantes en su escrito postulatorio.-

A ello es dable agregar que en la misma contestación de demanda, la accionada adjuntó constancias de haber iniciado el proceso de usucapión del inmueble objeto de litigio en fecha 1/02/2024, es decir con cuatro meses de antelación a la promoción de la demanda de desalojo aquí incoada.-

Que de lo hasta aquí expuesto surge en forma patente, que la demandada ha acreditado prima facie la condición de poseedora del inmueble objeto de litis, habiendo reconocido los propios accionantes que la accionada ocupa el bien sin título alguno cuanto menos desde el 19/07/2010, habiendo realizado mejoras edilicias que no fueran consentidas por los titulares dominiales, circunstancias que por sí solo dejan en evidencia la improcedencia de la vía intentada en miras de recobrar la posesión del inmueble, resultando francamente forzada e injustificada la pretendida afectación de la tutela judicial invocada por el sentenciante de grado.-

Por el contrario, la solución adoptada por la que se ordena desalojar a quien ha acreditado cuanto menos "prima facie" su condición de poseedora, habiendo incluso iniciado con anterioridad al proceso de desalojo el juicio de prescripción del inmueble objeto de litigio, configura una clara afectación del derecho de defensa en juicio de la aquí accionada (conf. art. 15 de la Const. Prov. y art. 18 de la Const. Nacional), el que mal puede verse justificado en procura de una justicia expedita como sostuviera el sentenciante de grado.-

Sentado ello es dable señalar que si bien es cierto que el proceso de desalojo, no es el ámbito propicio para determinar si la demandada cumplió los recaudos necesarios para el progreso de la prescripción adquisitiva que invoca, también lo es que la mera acreditación, al menos prima facie, de su condición de poseedora, justifica el rechazo de la acción de desalojo aquí intentada (doctr. arts. 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

En este sentido, ha dicho la S.C.B.A. que: "*...Corresponde desestimar la acción por desalojo intentada si los demandados han acreditado prima facie el carácter de poseedores que invocaron, lo que impide que pueda considerárselos como deudores de una obligación exigible de restituir, como lo exige el art. 676 del Código Procesal Civil y Comercial...*" (Sumario Juba: B4203086, SCBA LP C 119770 S 23/05/2017, Juez DE LÁZZARI (SD).-

Es por lo hasta aquí expuesto, que habré de proponer a éste Tribunal receptar el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, disponer el rechazo de la acción de desalojo intentada, con costas de ambas instancias a cargo de los accionantes vencidos (doctr. arts. 68, 274, 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. PRIMER JUEZ, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- HACER LUGAR a los recursos de apelación en tratamiento, y consecuentemente RECHAZAR la demanda de desalojo promovida por Ana Maria Cuto y Oscar Ramón Cuto, contra Romina Silvina Cuto, con costas de ambas isntanca a cargo de los accionantes vencidos (doctr. arts. 68, 274, 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (doctr. art. 31 de la L.H.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr.. SEGUNDO Y TERCER JUEZ, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- HACER LUGAR a los recursos de apelación en tratamiento, y consecuentemente **RECHAZAR** la demanda de desalojo promovida por Ana Maria Cuto y Oscar Ramón Cuto, contra Romina Silvina Cuto, con costas de ambas isntanca a cargo de los accionantes vencidos (doctr. arts. 68, 274, 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (doctr. art. 31 de la L.H.).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

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

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

DEMARIA Pablo Martin
SECRETARIO DE CAMARA