



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

224

C-118196-2

“Viviendas 18 de Julio Sociedad
Civil c/ Del Carmen, Mario s/
Desalojo por Falta de Pago”
C. 118.196

Suprema Corte de Justicia:

I.- Llegan en vista las presentes actuaciones, en virtud de lo dispuesto por V.E. a fs. 559, para que esta Procuración General que represento asuma la participación que le compete en el carácter de fiscal de la ley que le atribuye el artículo 52 de la ley Defensa del Consumidor, normativa protectoria cuya aplicación al caso ha sido invocada por el recurrente.

Y advertido sobre la falta de intervención en las instancias ordinarias de quienes integran el cuerpo a mi cargo -sin perjuicio de la que le cupiera, en la ocasión, al Señor Subprocurador General a través de su presentación de fs. 560/562, en la que formula consideraciones acerca de la trascendencia colectiva que pudiera encontrarse en juego en el proceso-, reitero aquí el criterio expuesto en anteriores ocasiones, análogas a la presente, en las que invocando razones de economía procesal se procedió derechamente a dictaminar en los términos del art. 283 del C.P.C.C.B.A., para evitar a la parte que el Derecho tutela, mayores dilaciones e inconvenientes. Ello, sin perjuicio de poner de manifiesto que tal inobservancia por los órganos jurisdiccionales de grado debería corregirse en el futuro, para prevenir con ello eventuales nulidades y especialmente para poder cumplir con la finalidad de control y resguardo del interés público involucrado en esta materia (dictámenes emitidos en las causas: C. 119.060, sent. del 21-X-2014; C. 119.253, sent. del 24-X-2014; C. 119.304, sent. del 28-X-2014; C. 120.989, sent. del 20-IV-2017; C. 121.062, sent. del 10-V-2017, C. 120.789, sent. del 10-V-2017; entre otros).

II.- La Sala II de la Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y

Comercial de La Plata resolvió a fs. 530/533, revocar parcialmente la sentencia de primera instancia de fs. 506/510 que había hecho lugar a la demanda de desalojo incoada por el interventor judicial de "Viviendas 18 de Julio Etapa I Sociedad Civil" contra el Sr. Mario Del Carmen y rechazado la reconvencción deducida por este último, requiriendo la fijación de un plazo para la escrituración del bien objeto de litigio. En consecuencia, terminó rechazando la pretensión de desalojo impetrada por la Sociedad Civil intervenida.

Para así decidir consideró los agravios desarrollados por la parte demandada con relación a la estimación de la solicitud de desahucio acogida en la instancia de origen, única porción del pronunciamiento que había sido objeto de reproche.

En primer término, destacó, conforme la doctrina legal de V.E. que citó, que no procede la vía del desalojo incoada si el accionado comprueba *prima facie* la efectividad de la posesión que invoca, justificando la seriedad de su pretensión. Ello así, aunque dicha posesión no fuera suficiente para repeler una acción reivindicatoria ni para justificar una usucapión, pues de lo contrario se desnaturalizarían los cauces de este proceso especial, convirtiéndolo en un juicio petitorio o posesorio.

En ese orden de ideas, tuvo por acreditado que el demandado era socio adherente del Plan Habitacional "Viviendas 18 de Julio 1° etapa, Sociedad Civil". Además, valoró que de la prueba rendida en la causa surgía que entre las partes existía un contrato, cuyo incumplimiento había dado fundamento a las pretensiones en pugna, con el resultado adverso al interés del demandado, antes señalado. Sin embargo, la magistrada ponente estimó que correspondía apartarse de dicho criterio.

En tal sentido, expuso que si bien el contrato declara que el bien se entrega a los socios en carácter de "tenencia precaria", la finalidad de la organización es exclusivamente la construcción de un complejo habitacional apto para otorgar vivienda a todos los socios (artículo 5° del Estatuto). Además, señaló que del artículo 9° de dicho cuerpo normativo se desprendía



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-118196-2

que los recursos obtenidos se dedicarían exclusivamente a la realización del objeto de la sociedad, es decir, a obtener en un plazo determinado la escrituración a favor de cada uno de los socios de una vivienda.

Concluyó entonces en que más allá del *nomen iuris* asignado, el contrato celebrado tenía por objeto la adquisición del dominio sobre dicho bien. Puntualizó que no se trataba de una relación jurídica que tuviera por objeto la utilización del bien por un tiempo determinado, como por ejemplo es el caso de la locación o el comodato, sino que, contrariamente, se trataba de un acto jurídico que perseguía la adquisición del dominio de las unidades de vivienda asignadas a cada socio adherente.

Es por esto último que juzgó que el rótulo dado (tenencia precaria) no condecía con la real intención del acuerdo de voluntades sellado entre las partes. Y por esta misma razón, estimó que correspondía apartarse del criterio seguido en la instancia de origen, por cuanto no era necesario en el caso, demostrar la interversión del título, tal como había sido resuelto por el juez de grado. Afirmó, en cambio que desde el comienzo de la denominada "tenencia precaria" el Sr. del Carmen, había poseído con ánimo de dueño, con cita de los arts. 2351, 2460 y cctes. del C.C.

Comprobada en esos términos la verosimilitud del derecho de poseer esgrimida por el legitimado pasivo de la acción, estimó que la vía rápida y especial del desalojo resultaba inadecuada para la solución de la causa, debiendo ocurrirse a través de un cauce procesal que habilitara mayor debate y prueba y que permitiera dilucidar la procedencia de la reclamada obligación de restituir (arts. 384, 676 y cctes. del C.P.C.C.B.A.), por lo que dispuso el rechazo de dicha pretensión revocando la sentencia recurrida con el alcance indicado.

III.- Contra dicha resolución, se alza el interventor judicial de la Sociedad Civil accionante e interpone el recurso extraordinario de inaplicabilidad que obra a fs. 538/546vta. y del que se me ha conferido vista.

Alega, en suma la violación de la ley y de la doctrina legal así como una interpretación arbitraria. Argumenta igualmente que la sentencia ha

incurrido en absurdo y autocontradicción.

En el desarrollo de tales agravios expone que la decisión en crisis ha violado la ley al haber seleccionado erróneamente los dispositivos normativos a aplicar al caso. Entiende vulnerados los artículos 16, 1137, 1197, 1198, 1648 y ss., 2412, 2351, 2353, 5352 (sic), 5354 (sic), 2401, 2445, 2446, 2447, 2462, 2461 del Código Civil, 16 de la CN, 384, 484 y cctes. del C.P.C.C.B.A.

Argumenta que la sentencia incurre en absurdo e infracción al principio de congruencia al apartarse de los términos en que había quedado trabada la litis. En particular, señala que dicha violación habría tenido lugar a partir de la calificación jurídica que realizó en torno al negocio que vinculara a las partes. En la misma línea, cuestiona la interpretación del contrato efectuada por la magistrada ponente y procede a una nueva lectura del mismo, aunque en un sentido que avala su posición en la litis.

En tal sendero, concluye afirmando que a la luz de los antecedentes contractuales, las constancias de la causa y la legislación que entiende aplicable, la pretensión posesoria del demandado resulta inverosímil. A lo señalado agrega que si el razonamiento desarrollado por la Alzada fuera llevado al extremo, el equilibrio contractual resultaría una quimera, toda vez que aquel contratante que tuviera su casa, dejaría de pagar y entonces sólo quedaría vinculado al contrato y obligado al pago de las cuotas el puñado de contratantes no adjudicados.

IV.- El recurso no puede prosperar.

Tal como ha quedado expuesto, el desarrollo argumental del intento revisor se edifica en torno de dos ejes. Por un lado, se invoca la violación de la ley en los preceptos que se citaron más arriba. Y por otro, se denuncia la comisión del vicio de absurdo en el razonamiento decisorio.

Al agravarse de la infracción de las normas que detalla, el recurrente manifiesta que la calificación jurídica efectuada por la magistrada ponente configura una violación al principio de congruencia. Este argumento resulta baladí al confrontarlo con el clásico principio procesal relativo a la aplicación del derecho, propio de las instancias ordinarias. En efecto, en virtud de la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-118196-2

vigencia del principio *iura novit curia* resulta facultad de los jueces decidir cuál es el derecho que corresponde aplicar al caso, calificando las circunstancias de hecho -o en el caso, la naturaleza del contrato que vincula a las partes- conforme las normas que estime aplicables en la especie.

Y como ya fuera adelantado, dicho principio tiene plena vigencia en las instancias de grado, en orden a lo expresamente establecido primero por las prescripciones del artículo 163 del Código Procesal Civil y Comercial, cuyo inciso sexto recoge dicho adagio, siendo aplicable a la segunda instancia por la remisión que al respecto formula el art. 164 del mismo cuerpo normativo, al regular el contenido de la sentencia definitiva de segunda instancia (*vid.* doctrina causas, Ac. 32.694, sent. del 18-V-1984; Ac. 64.429, sent. del 17-XII-1996).

Es por ello que -según mi apreciación- yerra el recurrente al pretender demostrar el error del *a quo*, procediendo para ello a la mera relectura del contrato a la luz de las normas que él mismo estima aplicables. Esta técnica recursiva, a través de la cual el litigante pretende subrogar al magistrado en una actividad que le es propia y privativa, resulta en sí misma defectuosa e ineficaz para el fin propuesto, tornando así improcedente el agravio esbozado en tal sentido.

Luego, alega asimismo el impugnante la configuración del vicio de absurdo. En este sentido, y tal como lo ha sostenido V.E. en numerosos precedentes, la fijación de los hechos y la valoración de las constancias de la causa son cuestiones propias de los jueces de mérito y, por regla, se hallan exentas del control por vía del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, salvo que se invoque y se demuestre la consumación en la sentencia del vicio de absurdo (doctrina causas, A. 69.592, sent. del 6-V-2009; A. 70.673, sent. del 31-VIII-2011; A. 71.359, sent. del 23-XII-2014; A. 70.932, sent. del 4-V-2016; A. 73.329, sent. del 21-XII-2016; entre muchas otras).

Y en el intento revisor incoado, si bien el recurrente ha invocado su existencia, advierto que su esfuerzo argumental resulta insuficiente para abastecer el fin perseguido.

Cabe recordar que conforme el criterio sostenido inveteradamente por V.E., la demostración del vicio de absurdo impone una carga argumentativa que no puede verse reducida a la manifestación de un disenso con la manera en que los magistrados han valorado la plataforma fáctica de la causa. Por el contrario, tiene dicho V.E. de manera sostenida que resulta un imperativo que pesa sobre el recurrente la incontrastable muestra de evidencias de un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en el proceso de raciocinio que ponga así de relieve la extravagancia de la conclusión a que se ha arribado (conf. S.C.B.A., causas L. 70.295, sent. del 12-III-2000; Ac. 95.794 sent. del 17-XII-2008; C. 117.952, sent. del 7-V-2014; C. 116.929, sent. del 8-IV-2015; C. 120.316, sent. del 22-VI-2016; C. 119.553, sent. del 29-III-2017; entre otras).

Contrariamente, en dicho intento, el impugnante ha cedido ante la tentación de sustituir al magistrado en el rol que le es privativo, limitándose a contraponer su propia interpretación de los hechos frente a la que efectuara la Alzada. Y dicha técnica resulta, en sí misma deficitaria a los fines casatorios propuestos, dejando incólume la decisión puesta en crisis, la que a su turno, se ve respaldada por una interpretación razonable del material probatorio incorporado a la causa y en particular, de los documentos que vinculan contractualmente a las partes en litigio y que ilustran acerca del verdadero fin perseguido a través de la aludida contratación.

Por lo demás, el argumento relativo al perjuicio que la decisión en revisión llevaría a los restantes contratantes, no resulta tampoco admisible y eficiente para demostrar el vicio de absurdo invocado. En este sentido, es evidente que el pronunciamiento nada ha resuelto respecto de la pendencia de una obligación de pago por parte del demandado, ni siquiera sobre su título suficiente para permanecer en la vivienda cuyo desalojo se le reclama. La decisión recepta la necesidad de dar a esta cuestión mayor debate y prueba que el que este continente procesal habilita, toda vez que el Tribunal en orden a lo normado por el art. 272 del C.P.C.C.B.A., sólo se expidió con relación a la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-118196-2

improcedencia de la vía de desalojo intentado en tanto no medió agravio relativo a la desestimación de la reconvencción rechazada en primera instancia.

En este sentido, he de permitirme agregar que, teniendo en cuenta la gravitación de derechos constitucionales fundamentales como el derecho a la vivienda y la necesaria tutela diferenciada de los consumidores, debe extremarse la cautela para que, en caso de reanudarse la litis por otra vía procesal, pueda tomar la oportuna intervención este Ministerio Público.

VI.- Con los argumentos hasta aquí expuestos, estimo que debería V.E. desestimar el recurso de inaplicabilidad de ley cuya vista me fuera conferida.

La Plata, *16* de junio de 2017.



Julio M. Conte-Grand
Procurador General

