

“Viviendas 18 de Julio Sociedad  
Civil c/ N., D. R.s/ Desalojo  
por Falta de Pago”  
C. 119.405

Suprema Corte de Justicia:

I.- El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°2 de La Plata, en el marco del juicio que por desalojo por falta de pago incoara “Viviendas 18 de Julio -Segunda Etapa- Sociedad Civil” contra D. R. N., rechazó el planteo de litispendencia y la medida cautelar innovativa requeridos por la parte demandada, durante el trámite de la ejecución de sentencia, a los fines de evitar el efectivo cumplimiento de la orden de desalojo oportunamente dispuesta en autos (v. fs. 283/286 vta.).

II.- Recurrido el decisorio por el accionado, a su turno, la Sala Segunda de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata revocó el fallo impugnado y dispuso la suspensión de las presentes actuaciones hasta tanto exista pronunciamiento firme en el expediente conexo caratulado “N., D. R. c/ Fideicomiso Viviendas 18 de Julio II etapa s/ consignación de sumas de dinero” (fs. 336/342).

Para resolver en el sentido indicado, y puntualizando sólo lo que a los fines recursivos interesa destacar, sostuvo el Tribunal que en este especial caso no se encontraba expedita la acción de desalojo, toda vez que el análisis de las cuestiones negociales que eventualmente pudieran dar lugar a la obligación de restituir el inmueble, no podían ser materia de debate en este tipo de proceso (v. fs. 339).

Por su parte, no obstante destacar que no se trataba el de autos de un caso de litispendencia impropia porque el proceso de desalojo ya contaba con sentencia firme, mientras que en el juicio de pago por consignación aún no se había trabado la litis, dispuso la suspensión peticionada por el recurrente en virtud de que el apelante

controvirtió el procedimiento societario que determinó su exclusión de la sociedad y el consecuente desalojo, de manera que, para el caso de prosperar la demanda por consignación podría concluirse que no correspondía efectivizar el desahucio.

III.- Contra dicho pronunciamiento se alzó la actora -mediante apoderado- a través del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 346/355 vta., cuya concesión fue dispuesta por V.E. -queja mediante- a fs. 433/436.

Denuncia la recurrente que la sentencia de Cámara viola la ley en tanto la aplica en forma errónea. En tal sentido, vulnera lo dispuesto por los arts. 16, 17, 18 de la Constitución Nacional, 155, 482 y conchs. del C.P.C.C.B.A., y los arts. 1137, 1197 y 1198 del Código Civil.

Asimismo -agrega- incurre en absurdo en tanto realiza interpretaciones groseramente erradas de los antecedentes del caso, arribando a conclusiones irrazonables y carentes de sustento legal. Además -sostiene- el tribunal omitió realizar una ponderación integral de la causa, lo que conlleva excederse de los tópicos sometidos a revisión y adentrarse -en un claro exceso de jurisdicción- sobre un decisorio pasado en autoridad de cosa juzgada.

Destaca que con tal proceder, el colegiado revisor incurre en autocontradicción, ya que si bien descarta la existencia de litispendencia, y ni siquiera evalúa la posible existencia de cosa juzgada írrita, le quita al decisorio su naturaleza coercitiva suspendiendo su ejecución por motivos de “razonabilidad” a las resultas de otro pleito en el cual su parte ni siquiera ha sido citado al proceso y del que tomó conocimiento recién en la etapa de ejecución de sentencia del presente juicio de desalojo.

En orden a la denunciada omisión de tratamiento de violación del estatuto de la sociedad civil “Viviendas 18 de julio” alegada por el demandado al afirmar que a través de un procedimiento societario que considera viciado se dispuso su exclusión del ente accionante, sostiene que dicho tópico fue objeto de la debida ponderación en el juicio de desalojo, arribando firme a esa instancia y pasado en autoridad de cosa juzgada.

Afirma que su representada queda inerte por la suspensión “*sine die*” de la ejecución, toda vez que si concluido el proceso de consignación la demanda allí interpuesta resultara rechazada, nada podrá reparar el daño que le provoca no haber podido gozar y disponer de su derecho propio, sin la exigencia al ejecutado de contracautela alguna.

Considera que no fortalece la decisión del Tribunal el hecho de que en el inmueble objeto de autos habite el demandado con su grupo familiar, en el cual se incluye un hijo menor de edad, pues si bien no desconoce la protección de los derechos de los niños a una vivienda digna a través de los distintos tratados internacionales suscriptos por nuestro país, no resulta admisible que sus disposiciones sean utilizadas como herramientas para desplazar la responsabilidad que al respecto pudiera caberle al Estado, haciéndola recaer sobre los particulares, como sucede en el caso con el pronunciamiento impugnado.

Concluye que resulta impropio y contrario a la ley desestimar el juicio de desalojo como proceso idóneo para recuperar la tenencia del inmueble, pues ello importa no solo contrariar una decisión judicial pasada en autoridad de cosa juzgada, sino también colocar en contradicción al propio demandado con conductas anteriores jurídicamente relevantes y plenamente eficaces respecto del uso y goce de la cosa.

IV.- Concedido el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley a través de la resolución dispuesta por V.E. a fs. 433/436, luego de hacer lugar al recurso de queja interpuesto por la sociedad accionante, dispuso esa Suprema Corte conferirle vista del remedio extraordinario incoado, para que esta Procuración General que represento emita el dictamen requerido en los términos del art. 283 del C.P.C.C.B.A. (v. fs. 450).

Abocado a la tarea encomendada y partiendo del análisis de los antecedentes reseñados, anticipo que le asiste razón a la recurrente.

En efecto, la presente demanda de desalojo fue promovida con fecha 11-X-2005 (fs. 64/68), obrando su contestación agregada a fs. 75/78, de cuyos términos se

advierte -en lo que aquí interesa destacar- que el accionado a la hora de repeler la acción basó su defensa en el alegado ejercicio de la posesión “*animus domini*” del inmueble, más no controvertió el origen del procedimiento desarrollado por la sociedad actora para revocar la tenencia precaria del bien, resolviendo el Sr. Juez de primera instancia, mediante sentencia del 1-VI-2011, hacer lugar al desalojo y condenar a D. R. N. a entregar a la actora la unidad 73 del complejo de Viviendas 18 de julio 2da. Etapa de La Plata (v. fs. 180/184).

Hallándose firme y consentido dicho pronunciamiento, en plena etapa de ejecución de sentencia, el accionado mediante presentación obrante a fojas 265/270, de fecha 7 junio de 2013, denunció la existencia de litispendencia impropia, solicitando el otorgamiento de una medida cautelar innovativa y el efectivo cumplimiento de la Resolución 452/10 de la Procuración General de la S.C.B.A., que dispone instruir a los Asesores de Incapaces para que participen en los procesos de desalojo en resguardo de los derechos de los menores que pudieran estar involucrados.

A la hora de resolver tales planteos, el Magistrado de primera instancia (v. fs. 283 vta./284), habiendo tenido a la vista las actuaciones por las que tramita el pago por consignación denunciado a los fines de la aludida cuestión litispendencial -autos “*N., D. R. c/ Fideicomiso Viviendas 18 de Julio s/ pago por consignación*”, radicado en el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°12 de La Plata-, sostuvo con relación al primero que habiéndose iniciado dicho pleito recién el 6-X-2009, realizándose algunos pagos parciales y a cuenta que detalló, sin que hasta la fecha del dictado de la sentencia dispuesta en estas actuaciones (1-VI-2011) se hubiera efectivizado la notificación del traslado de la demanda de consignación, correspondía rechazar la litispendencia alegada al no encontrarse siquiera trabada la litis en el proceso conexo denunciado.

Por lo demás, con relación a la solicitud de medida cautelar innovativa también requerida en esta instancia procesal por el accionado, alegando la necesidad de resguardar los derechos constitucionales de propiedad y defensa en juicio, en el

entendimiento de sostener violado el objeto social previsto en el estatuto de “Viviendas 18 de Julio” en el procedimiento llevado a cabo para excluir al demandado como socio de aquella, afirmó el magistrado que el derecho invocado sobre la hipótesis de inexistencia de los presupuestos del desalojo en razón de la supuesta arbitrariedad o ilegalidad en la exclusión del accionado como integrante del ente asociativo, ya había sido ventilado, sometido a prueba, valorado y juzgado en la sentencia de mérito pronunciada en estas actuaciones con fecha 1/6/2011 (fs. 180/184), circunstancia suficiente como para disponer la desestimación de la cautelar que así ordenó.

Sostuvo además en fundamento de su decisión desestimatoria, que “... *pretender introducir nuevamente defensas propias de la contestación de la demanda de desalojo, importa retrogradar las etapas procesales ya precluidas, reeditando y volviendo a incorporar circunstancias que debieron ser ventiladas en otro momento procesal y que no se corresponden con la etapa de cumplimiento de sentencia...*” (fs. 285).

Recurrido dicho pronunciamiento por el demandado, la Cámara interviniente, no obstante disponer -tal como fuera anticipado- el rechazo de la litispendencia impropia y de la medida cautelar innovativa, en la inteligencia de que el desalojo ordenado podría ser en definitiva consecuencia de un procedimiento societario irregular sobre el que podría llegar a echar luz el juicio de pago por consignación promovido por el accionado, entendió que debía suspenderse la ejecución, pues dicha medida resultaba razonable teniendo en cuenta la existencia de un menor de edad -hijo del accionado- que habita en el inmueble objeto de autos.

El repaso minucioso de las constancias de la presente causa, así como el seguimiento virtual de las que corresponden al juicio de consignación aludido a través de la página web de esa Suprema Corte provincial, ponen al descubierto que con tal forma de resolver el órgano revisor ha prescindido de sopesar lo actuado en este proceso de desalojo en sede de grado, reeditando planteos ya agotados en dicha instancia, vulnerando así la cosa juzgada emanada del pronunciamiento allí emitido

y que fuera consentido por todas las partes involucradas en el proceso hasta su dictado (v. fs. 180/184 vta.; 197/198), sin merecer además objeción alguna en el trámite desarrollado hasta entonces por la ulterior intervención que le cupo a la señora Asesora de Incapaces llamado a participar a partir de fs. 210 y ss., como consecuencia de la aplicación al caso de la Resolución 452/10 de esta Procuración General.

Ello, pues el simple cotejo de las fechas en que se ordenó el desalojo con los términos de la contestación de demanda y del fallo, evidencia que la decisión del juez de origen arribó firme a la competencia del tribunal *a quo*, importando la decisión adoptada por la alzada y aquí en crisis no otra cosa que soslayar la autoridad de cosa juzgada emanada de aquel pronunciamiento, al ordenar por tiempo indeterminado la suspensión de la ejecución dispuesta por una sentencia firme y consentida, configurándose el denunciado vicio de absurdo.

Al respecto, resulta del caso recordar que establecer la concurrencia de la cosa juzgada y entrar a conocer sobre las circunstancias que configurarían la violación de dicho instituto, constituyen un planteo de hecho que sólo puede ser revisado si se demuestra fehacientemente que la conclusión impugnada es el resultado de una absurda valoración de las constancias del proceso (conf. doctr. causas C. 116.205, "P., R.", sent. de 11-IX-2013 y C. 117.350, "S. d. B., M.", sent. de 10-XII-2014; C.121.282 "Club Atlético All Boys", sent. de 21-III-2018; entre otras), tal el caso de autos.

En ese sentido, tiene dicho V.E. que *"La autoridad de la cosa juzgada responde a la necesidad de que el orden y la paz social reinen en la sociedad, evitando que los pleitos entre las partes se renueven indefinidamente (conf. C. 108.956, sent. del 17-IV-2013). O, para decirlo con las palabras de la Corte federal, el respeto a la cosa juzgada es uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta nuestro régimen constitucional, y por ello no es susceptible de alteración ni aún por vía de la invocación de leyes de orden público (salvo los casos excepcionales de la revisión de la "res judicata"), toda vez que la estabilidad*

*de las sentencias, en la medida en que constituyen un presupuesto ineludible de la seguridad jurídica, es también exigencia del orden público con jerarquía superior (Fallos: 299:373; 301:762; 302:143; C.S.J.N., autos "Olivera contra Nofal", sent. del 6-X-2009; entre otros). Es más: la Corte Suprema ha ratificado la jerarquía constitucional de los principios de la cosa juzgada (Fallos: 224:657; 250:435; 252:370; 259:289), en razón de que la inalterabilidad de los derechos definitivamente adquiridos por sentencia firme reconoce fundamento en los derechos de propiedad y de defensa en juicio (Fallos: 199:466; 258:220; 281:421) y que la estabilidad de las decisiones jurisdiccionales constituye un presupuesto ineludible de la seguridad señalada (Fallos: 319:2527)... (conf. causas C. 108.080, sent. del 11-V-2011; C. 107.455, sent. del 29-VI-2011; C. 102.641, sent. del 28-IX-2011; C. 114.068, sent. del 21-XII-2011; C. 108.497, sent. del 21-XII-2011; véase también C. 102.650, sent. del 10-IV-2009; C. 105.177, sent. del 21-XII-2011; C. 120.250, sent. de 2-III-2016)".*

Por lo demás, no puede soslayarse que el órgano revisor, al decidir de la manera indicada, volvió sus pazos sobre una cuestión que arribó preclusa ante esa instancia apelatoria, violando el principio de congruencia al pretender reabrir el debate relativo a la alegada ilegítima exclusión del demandado en su condición de socio del ente colectivo actor.

Sobre el tópico, tiene dicho V.E. que *"Ante ello, y aunque la interpretación de los escritos de constitución del proceso resultan ser una facultad privativa de los jueces de grado (L. 104.602, sent. del 29-II-2012; L. 101.658, sent. del 16-V-2012; etc.), es posible [en la instancia extraordinaria] revisar las conclusiones a las que se arribara porque las mismas configuran una clara infracción al principio de congruencia. En otras palabras: en el pronunciamiento atacado se incurre en absurdo porque pone de manifiesto no solo un apartamiento de los hechos del proceso, sino también de lo expresado en los escritos constitutivos, desnaturalizándose la acción intentada y alterando la estructura de la relación procesal (conf. L. 95.661, sent. del 26-XII-2007; L. 104.774, sent. del 17-VIII-2011;*

*C. 106.661, sent. del 11-VIII-2010; etc.). Todo lo dicho deviene en evidencia palmaria del absurdo (ahora a través de la violación del principio de congruencia) que afecta al pronunciamiento” (ver C. 106.999 sent. de 11-III-2015).*

En otro orden, siendo que el presente caso debe analizarse a la luz de la protección del acceso del socio adherente y su familia a una vivienda digna, y que en el inmueble base de la presente acción de desalojo habita un niño menor de edad, entiendo que en autos se ha activado la aplicación de lo dispuesto por la Resolución 452/10 de esta Procuración General, dando debida intervención a la Asesoría de Menores y cursando a las autoridades provinciales los anoticiamientos pertinentes (v. fs. 210; 217/219, 222, 228, 233, 243/244, 255/257, 273/276, 309318, 320/321, 324, 330), dando así cumplimiento a la manda contenida en dicha resolución. Ello, claro está, sin perjuicio de las medidas de acción positiva que esa Suprema Corte pudiera disponer por intermedio de la Subsecretaría de Promoción y Protección de los Derechos de la Niñez y Adolescencia de la Provincia de Buenos Aires, dependiente del poder ejecutivo provincial, en aras de salvaguardar los intereses del menor y su familia, involucrados en la especie.

Las consideraciones hasta aquí expuestas resultan bastantes, en mi apreciación, para hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto.

La Plata, 27 de febrero de 2019.

Julio M. Conte Grand  
Procurador General