



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

C-124797-2

"Herederos de R. J. c/ R. M. y otro s/ Desalojo por falta de pago"
C. 124.797

Suprema Corte de Justicia:

I. En el marco del presente proceso de desalojo promovido por el señor J. R. -cuyo deceso en el curso del juicio motivó la presentación de sus sucesores (v. fs. 87/92vta.)-, contra el señor M. R. (también fallecido, a la fecha, v. fs. 260) y/u ocupantes del inmueble sito en la calle ... n° ... de la localidad de San Miguel, Partido del mismo nombre, de la Provincia de Buenos Aires, la señora magistrada a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 5 del Departamento Judicial de General San Martín resolvió rechazar la demanda incoada e imponer las costas a la parte actora en su calidad de vencida (v. sentencia de 05-X-2018).

Para así decidir, la judicante de origen tuvo por probado que: *"(...) el inmueble ... fue adquirido por el Sr. J. R. el día 5 de Agosto de 1977 conforme surge del título de propiedad obrante a fs. 9/16 quien, según manifestación del mismo, le cedió en comodato al demandado en el año 1987. Asimismo, se ha acreditado que en dicha propiedad viven el Sr. M. R. junto a su esposa, Sra. J. G. R. F. e hijos desde hace 35 años aproximadamente, que cuando se mudaron los demandados era un terreno baldío habiendo edificado los mismos la casa que existe hoy en día en el mismo (ver acta de fs. 189 parte actora, posición tercera y declaraciones testimoniales de fs. 204/207)".*

Sobre la base de dicho escenario fáctico, rememoró el criterio sentado por el órgano de apelación departamental en los autos "V. M. c/ D. S., E. s/Desalojo", de fecha 19-VIII-2010, conforme el cual: *"(...) no procede la acción de desalojo si el accionado comprueba "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión, ya que toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción y ello con independencia de la legitimidad o ilegitimidad de la posesión o de la buena o mala fe del poseedor".*

Siendo ello así y atendiendo las circunstancias de hecho que tuvo por probadas en

la especie, sostuvo que: “(...) no surgiendo en forma nítida la obligación de la demandada de restituir el inmueble objeto de autos me impide admitir operativamente esta vía para obtener la devolución del bien como se pretende, por lo que la acción de desalojo debe rechazarse”.

II. Apelado que fue el pronunciamiento por la parte actora vencida, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial departamental, a su turno, lo revocó (v. sentencia de 26-XII-2019).

En sustento de la decisión revocatoria adoptada, las magistradas de grado partieron por subrayar que las defensas que intente hacer valer el accionado de un juicio de desalojo deben estar enderezadas a la demostración de la seriedad de sus manifestaciones y no de la posesión, pues tal debate es ajeno a estos procesos, premisa que impone, en consecuencia, acometer una evaluación en conjunto de todos los medios probatorios aportados por las partes.

A renglón seguido, destacaron que: “(...) no resulta 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 con ello al actor, a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble, ya que conforme ha sostenido esta Sala (causa n° 61.288 del 25/5/09) lo que decide un planteo es la prueba y no las simples manifestaciones de las partes”, todo lo cual, en las presentes actuaciones, deberá analizarse desde la óptica del artículo 2353 del Código Civil -vigente a la época de los hechos- que consagra el principio de la inmutabilidad de la causa de la relación real, la que no puede ser modificada por la mera voluntad del sujeto. Es a la luz del criterio de mención que la alzada consideró, entonces, que: “(...) deberán los demandados acreditar el motivo por el que les ‘fue dada’ la propiedad por el Sr. R., y establecer que el mismo resulta distinto al de un ‘comodato’ como expresan los actores”.

Así las cosas, el Tribunal concluyó que: “(...) la demandada pretende rebatir el argumento del comodato o préstamo del inmueble invocado por los actores, con la supuesta existencia de un crédito laboral, el que sólo respaldan con sus dichos, aunque



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

C-124797-2

sin dotar de verosimilitud alguna tal referencia, adviértase que no surge ningún tipo de constancia del referido trabajo (vrg. recibo de sueldo, ni credenciales, o algún elementos que respalde la existencia del mismo). Ni de la supuesta deuda originada en tal circunstancia, de la que tampoco se ha mencionado cuantía ni origen, cobrando especial trascendencia la respuesta de la demandada al indicar que no se inició juicio laboral al respecto. -Estos extremos no hacen más que debilitar el argumento esbozado por la demandada, que sólo queda sostenido por sus dichos, los que tampoco encuentran respaldo en el demandado principal, Sr. R., quien eligió la contumacia en presente juicio”.

Como colofón de las consideraciones vertidas, el órgano de apelación actuante aseveró que *"no puede concluirse que la demandada haya probado su calidad de poseedora más que con sus dichos, lo que no alcanza para repeler la acción de desalojo"*.

III. Contra dicho pronunciamiento se alzó la señora C. G. R., por sí y en representación de su hijo menor de edad, I.E.R., quien, con asistencia letrada, invocó su doble calidad de ocupante del inmueble objeto de la presente acción -v. mandamiento de constatación de fs. 57- y de heredera del demandado principal, señor M. R., a través de recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. escrito electrónico de fecha 29-XII-2020), cuya concesión fue denegada en la instancia ordinaria y finalmente admitida -queja mediante- por ese Superior Tribunal por medio de la resolución de fecha 16-V-2022.

Arribadas las actuaciones a la sede casatoria, esa Suprema Corte procedió a conferirme vista del remedio procesal deducido en los términos de lo prescripto por el art. 283 del Código Procesal Civil y Comercial (v. resolución de 30-XI-2022, notificada mediante oficio de fecha 1 de diciembre de 2022).

IV. Puesto a responderla, estimo conveniente partir por enunciar, en ajustada síntesis, los argumentos en los que la recurrente funda la procedencia del intento revisor incoado para brindarle, luego, la respuesta que en derecho corresponde, según mi criterio.

Dirigida esencialmente a desmerecer el acierto de la solución arribada en torno a

la procedencia del desalojo fundado en la ausencia de prueba que acredite el derecho de los ocupantes de permanecer en el inmueble sito en la calle ... n° ..., de la localidad y Partido de San Miguel, Provincia de Buenos Aires, sostiene, en suma, que la interpretación llevada a cabo por las sentenciantes de mérito para resolver en el sentido que lo hicieron resulta absurda.

En ese sentido, destaca que el fallo atacado incurrió en infracción de los arts. 375, 384 y 474 del Código Procesal Civil y Comercial vinculados a la apreciación de la prueba en tanto y en cuanto por un lado eximió a la actora de la carga de probar la existencia del contrato de comodato, presupuesto de procedencia de la acción entablada y, por el otro, prescindió ponderar los actos posesorios realizados por el causante, señor M. R., y el resto de los ocupantes, todo lo cual condujo, a la postre, a los juzgadores de grado a afirmar, en forma irrazonable, que estos últimos no lograron acreditar su derecho a permanecer en el inmueble objeto de desahucio.

Agrega, asimismo, que el decisorio también se apartó de lo dispuesto por el art. 676 del Código de rito que expresamente consagra los recaudos de aplicación de la vía procesal intentada, en particular, cuando reza: *“Se podrá dirigir esta acción contra el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso, o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir o entregar, sea exigible”*.

V. En mi opinión, los argumentos que vertebran el alzamiento extraordinario sujeto a dictamen logran conmover los fundamentos fácticos y jurídicos sobre los que se apoya el sentido de lo resuelto, por lo que, desde ahora, habré de propiciar su acogimiento.

No es ocioso recordar, de inicio, que esa Suprema Corte tiene dicho, desde siempre, que determinar en qué carácter ocupa la finca el demandado por desalojo y si resulta verosímil la condición de poseedor que invoca, constituyen típicas cuestiones de hecho y prueba irrevisables, por lo tanto, en la instancia de casación, salvo que se demuestre que la decisión impugnada es el producto de un razonamiento viciado por el absurdo (conf. S.C.B.A., causas C. 118.906, sent. de 19-IX-2018 y C. 118.196, sent. de 19-IX-2018, entre otras), vicio lógico que encuentro configurado en la especie.

En efecto. Corresponde tener presente liminarmente que a la hora de analizar la



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

C-124797-2

procedencia del juicio de desalojo a la luz del art. 676 del ordenamiento civil adjetivo, la doctrina especializada ha sostenido que éste es sólo viable cuando la obligación de restituir por parte de los ocupantes se muestra diáfana. Toda situación que se le oponga y que con alguna verosimilitud enturbie esa claridad, hace que tal vía deba desecharse y tenga que llevarse la controversia al campo de las acciones posesorias o petitorias. Como contrapartida, no cabe en el proceso de desalojo emitir juicio sobre cuestiones posesorias ni de mejor derecho, las que deben quedar diferidas para ser tratadas en alguno de aquellos ámbitos a los que habrá que recurrir para poder debatir el fondo de la cuestión. El rechazo del desalojo, en estos casos, es sólo por ineptitud instrumental del proceso elegido, sin que le sea dado al juez de la causa ir más allá de la declaración de tal ineptitud (Camps, Carlos Enrique; *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, anotado, comentado, concordado*, 2da. Edición, Tomo III, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2012, págs. 1825/1831).

En este sentido, se ha pronunciado esa Suprema Corte de manera inveterada al afirmar que corresponde desestimar la acción por desalojo si el demandado logra acreditar *prima facie* el carácter de poseedor puesto que ello impide que pueda considerársele como deudor de una obligación exigible de restituir conforme así lo exige el art. 676 del Código Procesal Civil y Comercial (conf. S.C.B.A., causas Ac. 33.469, sent. de 26-VI-1984; Ac. 79.953, sent. de 04-XII-2002; C. 118.906, sent. de 19-IX-2018 y C. 118.196, sent. de 19-IX-2018, entre otras).

Teniendo en consideración dichas premisas es que encuentro patentizada, en la especie, la presencia del vicio de absurdo que, con razón, denuncia la recurrente cuando se agravia de la afirmación vertida por laalzada al sostener que no logró probar más que con sus dichos su calidad de poseedora, única circunstancia que alcanzaría para repeler la acción intentada (v. sentencia, pág. 14).

En este estadio y de la atenta lectura del expediente en soporte papel que tengo a la vista, es mi opinión -en consonancia con lo resuelto por la señora jueza de la instancia de origen- que la orfandad probatoria en la que incurrió el accionante a los fines de acreditar la existencia del contrato verbal de comodato (art. 375, C.P.C.C.) contrastada, en particular, con la profusa prueba arrojada al proceso por los accionados (v. fs. 98/133 y fs. 182, 196,

200 y 208), obsta a tener por configurados los presupuestos legales contenidos en el art. 676 del Código Procesal Civil y Comercial a los que se supedita la procedencia de la vía procesal articulada.

VI. En función del desvío del razonamiento en la labor axiológica llevada a cabo por el órgano de apelación actuante precedentemente apuntado, es mi criterio que el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que dejo examinado ha de prosperar, con el alcance otorgado en el fallo de primera instancia, y así debería declararlo ese alto Tribunal de Justicia, llegado el momento de dictar sentencia.

La Plata, 4 de agosto de 2023.-

Digitally signed by
Dr. CONTÉ GRAND, JULIO
MARCELO
Procurador General de la
Suprema Corte de Justicia
PROCURACION GENERAL -
PROCURACION GENERAL
Procuracion General

04/08/2023 19:41:44