

Causa nº: 2-58637-2013
"SANABRIA GUSTAVO RAFAEL Y OTROS C/ MUISSE CARLOS DANIEL
S/ DESALOJO"
JUZGADO DE PAZ LETRADO-RAUCH-

Sentencia Registro nº:78..... Folio:

En la ciudad de Azul, a los 15 días del mes de Julio del año Dos Mil Catorce, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Jorge Mario Galdós y Víctor Mario Peralta Reyes para dictar sentencia en los autos caratulados: **"Sanabria Gustavo Rafael y otros c/ Muisse Carlos Daniel s/ Desalojo" (Causa N° 58.637)**, habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. PERALTA REYES- Dr. GALDOS -Dra. LONGOBARDI.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1ª – ¿Es justa la sentencia dictada a fs. 166/168?.

2ª – ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez **Dr. PERALTA**

REYES, dijo:

I. La demanda de desalojo que dio inicio a las presentes actuaciones fue promovida -con fecha **5 de julio de 2012**- por **Gustavo Rafael Sanabria**, por sí y en su carácter de curador y representante legal de su hermana **María Fernanda Sanabria**, y **Santiago Fabián Eduardo Sanabria**, por sí y en su carácter de curador y representante legal de su hermano **Miguel Angel Sanabria**. Y dicha demanda fue dirigida contra **Carlos Daniel Muisse**, inquilinos y/o ocupantes del inmueble ubicado en calle Pueyrredón entre Rondeau y General Paz de la ciudad de Rauch; solicitando los actores que oportunamente se dicte sentencia decretando el desalojo de los accionados y de cualquier otro ocupante del referido inmueble (fs.14).

Expresaron los actores que son propietarios del mencionado inmueble en su calidad de coherederos de **Santiago R. Sanabria**, el cual está ubicado en las calles indicadas y se designa como **unidad habitacional número 88 del Barrio Plan Solidaridad 100 viviendas de Rauch**. Puntualizaron que dicho inmueble le fue adjudicado a su padre Santiago R. Sanabria, en el marco del Plan Solidaridad 100 viviendas de Rauch, tal como consta en el acta de entrega del bien de fecha **18 de enero de 1985** (fs.14). Continuaron señalando los actores que Santiago R. Sanabria falleció el día 25 de mayo de 2009, por lo que la vivienda quedó desocupada, y fue así que ante la posibilidad de que

ingresaran intrusos, aceptaron que la misma fuera ocupada por su sobrino **Carlos Daniel Muisse**, quien en ese momento no tenía donde vivir (fs.14vta.). Prosiguieron relatando los actores que tiempo después le requirieron al accionado que devolviera la vivienda, pero que éste se negó a entregarla, razón por la cual se han visto compelidos a incoar la presente acción (fs.14vta.).

II. La pretensión de desalojo fue resistida por el accionado **Carlos Daniel Muisse**, quien admitió que la referida vivienda fue adjudicada a su abuelo según acta del año 1985, pero sin que éste adquiriera la propiedad del inmueble. Y continuó señalando el demandado que la casa quedó totalmente abandonada cuando su abuelo se fue a vivir al Barrio Fonavi, motivo por el cual, por solicitud de éste y de su madre, se mudó a la vivienda junto con su hermano, haciendo aproximadamente tres años que residen en ella, habiéndola arreglado y mantenido (fs.44vta.). Expresó que los problemas con los actores se suscitaron cuando falleció su abuelo y, al poco tiempo, su madre (fs.44vta.). Sostuvo que en el año 2009 se realizó un censo habitacional por parte del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, siendo el criterio adoptado por este organismo que las viviendas adquiridas por estas operatorias barriales deben ser habitadas por sus adjudicatarios, caso contrario se toma como aspirantes adjudicatarios a las personas que estuvieran viviendo al momento del censo y que no contaran con otra vivienda, además de cumplir con todos los requisitos exigidos por el instituto (fs.45, segundo párrafo). Dijo, finalmente,

que ante esta situación envió nota comunicando su situación y la de su hermano, por lo que el citado organismo comenzó los trámites para la regularización dominial de la casa 88 del Plan de Viviendas Barrio Solidaridad, bajo el **expediente n° 02416-0001870-000-2010-0000**, iniciado con fecha **16 de setiembre de 2010** (fs.45, último párrafo).

III. Habiéndose cumplimentado el período probatorio se llegó al dictado de la sentencia de la anterior instancia (fs.166/168), que ha motivado el recurso de apelación traído a esta alzada. En este decisorio se rechazó la demanda incoada, con costas. Para así decidir sostuvo el *a quo* que más allá del título por el que ingresó el demandado al inmueble, la documental acompañada es indiciaria de **actos posesorios**, los que se realzan con la probada **petición de "inscripción" ante el Instituto Provincial de la Vivienda presentada en setiembre de 2010**, la que fue conocida y objetada por los actores un año después; todo lo que aconteció **con anterioridad a la demanda de autos** (fs.167vta./168).

Prosiguió expresando el sentenciante que se ha producido la **interversión del título originario del demandado**, a quien debe considerarse *prima facie* **poseedor del inmueble**; agregando que la posesión alegada se muestra verosímil, lo que obsta a la procedencia de la acción de desalojo. Destacó el *a quo* el acto administrativo del Instituto de la Vivienda que consta a fs.140/141, que **dejó sin efecto las resoluciones de adjudicación anteriores** -incluida la invocada por los actores-, y en lo que aquí interesa **adjudicó al aquí demandado la vivienda objeto del**

presente juicio. Y así sostuvo el magistrado que, frente a este formal acto administrativo, es improcedente el desahucio pretendido, pues ciertamente no hay obligación de restituir o entregar que sea exigible (fs.168).

IV. Dicha sentencia fue apelada por Gustavo Rafael Sanabria (fs.173), quien en esta instancia expresó sus agravios mediante el escrito que obra agregado a fs.184/186. Allí afirmó el apelante que en la sentencia no se ha valorado correctamente la prueba aportada a la causa, y, seguidamente, pasó a analizar los elementos probatorios de los que surge el título por el cual el demandado ingresó al inmueble objeto de autos (fs.184vta./185vta.). Negó el apelante que en el caso se haya producido la interversión del título por el cual el accionado ocupa el inmueble, y le restó relevancia a las actuaciones labradas ante el Instituto Provincial de la Vivienda, destacando la oposición formulada por su parte ante ese organismo administrativo (fs.185vta./186).

Habiéndose cumplimentado los pasos procesales de rigor (fs.187/190), han quedado estos actuados en condiciones de ser examinados para el dictado de la presente sentencia.

V. En mi opinión, la cuestión litigiosa traída a esta alzada debe resolverse mediante la aplicación de la doctrina sentada por la Suprema Corte Provincial en la causa C 107.082, "*Rivero Silvia Elisabet c/ V., S.K. Desalojo por vencimiento de contrato*", sentencia del 12 de septiembre de 2012 (pronunciamiento que ya ha sido destacado por este tribunal en la causa n° 57.649 de fecha 30 de abril de 2013).

En el voto del Dr. Soria que formó mayoría en la citada causa C 107.082, se tuvo en cuenta que la actora pretendía el desahucio del inmueble con base en un **contrato de comodato**, en el cual la accionada había asumido la **obligación de restituir la vivienda**. Más, sin embargo, el Dr. Soria ponderó lo actuado en el expediente administrativo del Instituto de la Vivienda (titular dominial del inmueble), tramitado a los fines de obtener la regularización de la vivienda y su escrituración, tras efectuarse un censo que constató la ocupación del inmueble por parte de la demandada y su grupo familiar. Y puso de resalto que en dicho expediente administrativo se propuso la **desadjudicación del beneficiario original y se aprobó el movimiento producido en el núcleo habitacional que fue adjudicado en venta a favor de la demandada**. En función de ello se sostuvo en el referido voto que, en este contexto, mal puede concluirse que la demandada que ha resultado beneficiaria de la adjudicación del bien por el Instituto de la Vivienda, **revista la mera condición de tenedora**. Para señalarse que **la efectividad de la posesión invocada por la demandada surge prima facie justificada**, tornándose improcedente la vía intentada, lo que no se ve contradicho por el mero reconocimiento del contrato de comodato. Se sostuvo con relación a este contrato de comodato, que si bien es cierto que en el mismo la demandada admitió ser tenedora del inmueble, no lo es menos que, con posterioridad y a la luz de lo actuado ante el Instituto de la Vivienda Provincial, **ejecutó actos que denotan, cuanto menos en principio, la interversión de la causa de la detentación**

material del inmueble (arts.2353, 2458 su doct. del Código Civil (S.C.B.A., citada causa C 107.082, del voto del Dr. Soria al que adhirieron el Dr. De Lázari, agregando fundamentos corroborantes, y los Dres. Hitters, Genoud y Kogan).

VI. Las motivaciones dadas en el referido fallo de la Casación Provincial conducen, sin hesitaciones, a la confirmación de la sentencia apelada. En efecto, le asiste razón al *a quo* en cuanto sostiene que **más allá del título por el que ingresó el demandado al inmueble, la documental acompañada es indiciaria de actos posesorios**, los que se realzan con la probada petición de "*inscripción*" ante el Instituto Provincial de la Vivienda que el accionado presentó en **septiembre de 2010**, la que fue conocida por los actores y objetada un año después; todo lo que aconteció con anterioridad a la demanda de autos, que fue incoada con fecha **5 de julio de 2012** (ver consideraciones de fs.167vta./168 y cargo del escrito inicial que luce a fs.16). En efecto, aquí resulta decisivo el **expediente n° 2416-1870/2010 del Instituto de la Vivienda**, que tuvo su inicio con la nota presentada -con fecha **13-9-10**- por Carlos Daniel Muisse, Javier Andres Muisse y Florencia Evelin Muisse, quienes manifestaron su carácter de **ocupantes** del inmueble sito en calle Pueyrredón n° 589, casa n° 88, Barrio Solidaridad de Rauch, que había sido entregado -por acta del día 18 de enero de 1985- a Santiago Rafael Sanabria, quien en vida fuera su abuelo. Luego de señalar que era la única vivienda que poseían y no

contaban con los medios para acceder a otra, **solicitaron la inscripción a su favor del referido inmueble** (fs.99).

Por su parte, a fs.116/116vta. de los presentes actuados consta la **oposición** que a la mencionada presentación formularon los aquí accionantes, lo que recién se concretó con fecha **30 de septiembre de 2011**, dando lugar a la formación del **expediente n° 2416-12792/2009 del Instituto de la Vivienda**. A su vez, también consta un escrito presentado - con fecha **24 de febrero de 2011**- por Gustavo Rafael Sanabria, por sí y en representación de su hermana María Fernanda Sanabria, donde formalizó su oposición respecto de la presentación de Carlos Daniel Muisse, a la vez que solicitó que oportunamente se le reconozca el derecho a la vivienda en su condición de heredero de Santiago R. Sanabria (fs.121/122). Luego de cumplimentarse los trámites pertinentes, el Administrador General del Instituto de la Vivienda resolvió dejar sin efecto todas las resoluciones de adjudicación que pudieran existir con relación a los inmuebles identificados en el anexo adjunto, y adjudicar en venta las viviendas a favor de los ocupantes (ver Resolución n° 6162 de fecha 3 de noviembre de 2010, que luce a fs.140); **pudiendo observarse en la planilla adjunta que con relación a la casa n° 88 resultó adjudicatario Carlos Daniel Muisse** (ver fs.141).

En base a la doctrina legal de la Suprema Corte que he analizado en el anterior apartado V, le asiste razón al magistrado de la anterior instancia cuando expresa que más allá del título por el que ingresó

al inmueble el aquí demandado Carlos Daniel Muisse, lo cierto es que se ha producido la **interversión de su título originario y debe considerársele *prima facie* poseedor del bien**. Y prosiguió expresando el *a quo* que frente a un formal acto administrativo del Instituto de la Vivienda, que **dejó sin efecto las adjudicaciones anteriores y adjudicó el inmueble al demandado**, resulta improcedente el desahucio pretendido pues ciertamente no hay obligación de restituir o entregar que sea exigible (fs.168). Esta decisión del juez de grado no constituye sino una estricta aplicación de la mencionada doctrina casatoria, donde se puntualizó que si bien es cierto que la demandada admitió ser tenedora del inmueble, no lo es menos que, con posterioridad y a la luz de lo actuado ante el Instituto de la Vivienda Provincial, **ejecutó actos que denotan, cuanto menos, la intervención de la causa de la detentación material del inmueble** (arts.2353, 2458 y su doctrina del Código Civil, citada causa C.107.082).

Y en este orden de ideas se muestra infructuosa la pretensión revisionista esgrimida en esta alzada por la actora, donde se alude a la **oposición** que formalizó ante el Instituto de la Vivienda (a la cual ya hice referencia), puesto que, como esa parte lo admite expresamente, **dicha oposición no fue tomada en cuenta por el organismo administrativo, en el momento de dictar el acto por el cual se le adjudicó la vivienda a Carlos Daniel Muisse**. Debiendo agregarse que nada manifestó la parte actora sobre recursos administrativos o judiciales que hubiera deducido contra dicha resolución del Instituto de la Vivienda,

pese a que la misma le resultó claramente desfavorable (ver fs.186, segundo párrafo).

Finalmente, tampoco son atendibles los restantes agravios esgrimidos por la parte actora a fs.184vta./185vta. Allí alude la apelante a la encuesta socioeconómica realizada con fecha **17 de septiembre de 2009** (fs.21/21vta.), a la absolució de posiciones del demandado y a las contradicciones en que éste habría incurrido. Todas estas alegaciones se encuentran referidas a la forma en que Gustavo Daniel Muisse ingresó a la finca, pero ello deviene claramente insustancial ante las motivaciones brindadas por el juzgador, **quien centró su decisión en los actos posteriores llevados a cabo por el demandado ante el Instituto de la Vivienda, los que implicaron la interversión de su título originario.** Por lo demás, es dable destacar que estas motivaciones del fallo no fueron pasibles de crítica alguna en el escrito de expresión de agravios (art.260 del Cód. Proc.). También carece de asidero la mención del apelante a la falta de contestación de una carta documento por parte de su contrario (fs.185 *in fine*), pues esta circunstancia pierde toda relevancia ante el eficaz medio probatorio dado por las actuaciones labradas ante el Instituto Provincial de la Vivienda (arts.374, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

En orden a la cuestión debatida en autos, ninguna importancia presentan las manifestaciones del apelante que versan sobre la calidad de heredero del demandado (fs.185vta., punto 3.4). Asimismo, tampoco son conducentes las alegaciones del recurrente donde intenta

contradecir la interversión del título que fue decidida por el sentenciante de grado, ya que en esta parcela del recurso se vuelve a insistir sobre el título por el que el demandado ingresó al inmueble y se descarta que éste hubiera concretado actos posesorios (fs.185vta./186, puntos 3.5 y 3.6). Más, sin embargo, no se refuta el argumento central de la sentencia apelada, donde se hace hincapié en los actos posteriores formalizados por el accionado ante el Instituto Provincial de la Vivienda (en línea con la mencionada doctrina casatoria). En efecto, esta conclusión medular del pronunciamiento no ha sido pasible de una crítica idónea en el escrito recursivo, pues el apelante se limitó a señalar la oposición que presentó ante el organismo administrativo, admitiendo que la misma no fue tomada en cuenta al momento de resolver (fs.185vta./186, punto 3.6), pero sin hacerse cargo de los efectos jurídicos decisivos que generó la resolución administrativa dictada por el Instituto Provincial de la Vivienda, la que ha adquirido firmeza (art.260 del Cód. Proc.).

VII. En virtud de todo lo expuesto, debe ser confirmada la sentencia apelada de fs.166/168, en cuanto rechazó la demanda de desalojo, con costas (arts.2353, 2458 y ccs. del Cód. Civil; arts.260, 374, 375, 384, 676 y ccs. del Cód. Proc.). Por el contrario, debe revocarse la parte del fallo donde se difiere la regulación de honorarios hasta la oportunidad en que se acredite el **valor del bien** (fs.168 *in fine*), pues la base regulatoria de autos deberá ajustarse al **valor locativo del inmueble**,

en función de lo dispuesto en el art.40 del dec.ley 8.904/77. De este modo, corresponde acoger el agravio traído a fs.186 (punto 3.7).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi** adhieren al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. **Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: **1)** Confirmar la sentencia apelada de fs.166/168, en cuanto rechazó la demanda de desalojo, con costas; **2)** Revocar la sentencia apelada en cuanto difirió la regulación de honorarios hasta que se acredite el **valor del bien**, pues la base regulatoria de autos deberá ajustarse al **valor locativo del inmueble**, en función de lo dispuesto en el art.40 del dec.ley 8.904/77; **3)** Imponer las costas de alzada al apelante, que en lo sustancial ha resultado vencido en esta instancia recursiva, pues se trata de una temática de menor entidad la relativa a la base que deberá tomarse en su oportunidad para regular honorarios; a lo que se suma que al respecto no ha mediado oposición de la parte contraria (art.68 del Cód. Proc.); **4)** Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal pertinente (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi** adhieren al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, Julio de 2014. -

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1)** Confirmar la sentencia apelada de fs.166/168, en cuanto rechazó la demanda de desalojo, con costas; **2)** Revocar la sentencia apelada en cuanto difirió la regulación de honorarios hasta que se acredite el **valor del bien**, pues la base regulatoria de autos deberá ajustarse al **valor locativo del inmueble**, en función de lo dispuesto en el art.40 del dec.ley 8.904/77; **3)** Imponer las costas de alzada al apelante, que en lo sustancial ha resultado vencido en esta instancia

recursiva, pues se trata de una temática de menor entidad la relativa a la base que deberá tomarse en su oportunidad para regular honorarios; a lo que se suma que al respecto no ha mediado oposición de la parte contraria (art.68 del Cód. Proc.); **4)** Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal pertinente (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77).

Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dra. María Inés Longobardi – Presidente – Cám. Civ. y Com. Sala II –Dr. Jorge Mario Galdós – Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II - Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II. Ante mí: Pedro Eugenio Ribet – Auxiliar Letrado – Cám. Civ. y Com. Sala II.

MARIA INES LONGOBARDI
PRESIDENTE
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

JORGE MARIO GALDOS
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

VICTOR MARIO PERALTA REYES
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

