

Causa nº 58.728 “Seguro de Depósito S.A  
c/ Córdoba, Carlos R. y Bricka María Raquel  
s/ Desalojo”.  
Juzg.Civ.y Com.Nº 2–Olavarría.-  
Reg.....87.....Sent.Civil.-

En la ciudad de Azul, a los catorce días del mes de Agosto 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 y Víctor Mario Peralta Reyes, encontrándose excusado el Doctor Jorge Mario Galdós a fs. 226 (arts. 47 y 48 Ley 5.827) para dictar sentencia en los autos caratulados “**Seguro de Depósito S.A. c/ Córdoba Carlos R. y Bricka María Raquel s/ Desalojo**” (**causa nro. 58.728**), 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, Dra. LONGOBARDI.**

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

**-CUESTIONES-**

1ra.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 301/304 vta.?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**- V O T A C I O N -**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Doctor **PERALTA**

**REYES** dijo:

I. En la sentencia dictada en la anterior instancia se rechazó la demanda de desalojo interpuesta por **SEDESA** contra **Carlos Ramón Córdoba y María Raquel Bricka**, con relación al inmueble ubicado en calle Sarmiento n° 3614 de la ciudad de Olavarría, inscripto en la matrícula n° 12.697 del partido que lleva el mismo nombre, con imposición de costas al accionante. Al hacerse referencia a las concretas circunstancias de autos, se sostuvo en la sentencia que el actor intenta la acción de desalojo respecto de un bien que el **Banco de la Edificadora de Olavarría** le vendió -por boleto- a los aquí demandados, habiendo invocado éstos el pago parcial de dicha operación. En función de esos elementos consideró la juzgadora que el planteo formulado por la actora excede y resulta ajeno al ámbito del proceso especial de desalojo (ver fs.304).

II. La referida sentencia fue apelada por la parte actora (fs.318), quien expresó sus agravios a fs.330/338vta. En su escrito recursivo aseveró la apelante que reviste la condición de titular de dominio del inmueble objeto de autos, desconoció el boleto de compraventa invocado por los accionados y dijo que éstos no acreditaron su condición de poseedores del bien. Se extendió en citas jurisprudenciales que entendió aplicables en la especie y expresó que los demandados debieron haber redargüido de falsedad las escrituras agregadas a los autos. Se agravió en cuanto a la condena en costas por cuanto dijo haberse creído con derecho para accionar como lo hizo, y, en último término, planteó una limitación de tal condena con invocación de la ley 24.441 y de la ley de entidades financieras (fs.330/338vta.).

Habiéndose llamado autos para sentencia (fs.341) y practicado los demás pasos procesales de rigor, han quedado estos actuados en condiciones de ser examinados a los fines del dictado de la presente sentencia.

III. Este tribunal tuvo ocasión de dictar sentencia en un juicio donde el demandado resistió la pretensión de desalojo alegando su condición de poseedor del inmueble, al manifestar que **había entrado en posesión del mismo por haberlo comprado a su titular registral mediante boleto de compraventa**. Más debe destacarse, sin embargo, que en dicho precedente el demandado no aportó ninguna prueba relativa

a la posesión invocada, **no habiendo allegado ninguna constancia dirigida a la acreditación del supuesto boleto de compraventa que, según sus dichos, habría celebrado con relación al inmueble objeto del juicio**. En base a estas constancias de la causa se concluyó en que la demanda de desalojo debía prosperar, por lo que se revocó la sentencia apelada y se condenó al demandado y demás ocupantes a desocupar el inmueble (esta Sala, causa n° 51.277, "Marina", sentencia del 28 de noviembre de 2007).

Ahora bien, las circunstancias fácticas del *sub exámine* son completamente diferentes de las que configuraban el caso indicado en el párrafo anterior. Así puede observarse que, en su propio escrito de demanda, **la parte actora admitió la existencia del convenio de compraventa celebrado -en el mes de abril de 2000- entre el Banco de la Edificadora de Olavarría S.A. y los aquí demandados Carlos Ramón Córdoba y María Raquel Bricka (el que fue agregado a fs.14/15)**; si bien alegó que el mismo se encontraba rescindido por operatividad del pacto comisorio expreso emergente de las cláusulas sexta y séptima, en razón del incumplimiento de los accionados de su obligación de pago del precio en los términos previstos en la cláusula segunda (ver fs.53, primer párrafo). En el mismo escrito de demanda se sostuvo que **SEDESA** resulta propietario fiduciario del inmueble, en virtud de la exclusión del mismo del

**Banco de la Edificadora de Olavarría S.A.**, en los términos del art.35 bis de la ley de entidades financieras (fs.52vta., último párrafo).

Cuando los demandados contestaron la demanda incoada en su contra, negaron que se encontrara rescindido el referido convenio de compraventa y formularon diversas consideraciones a través de las cuales procuraron justificar los atrasos en que incurrieron con relación al pago del precio (fs.64/65vta.). Puede observarse, de este modo, que en los escritos liminares **se ha planteado una controversia sobre los alcances del incumplimiento de los demandados y sobre la resolución contractual invocada por la parte actora**; más, sin embargo, no existe ninguna duda sobre la existencia del convenio de compraventa celebrado entre el Banco de la Edificadora de Olavarría S.A. y los aquí accionados Carlos Ramón Córdoba y María Raquel Bricka.

En este orden de ideas se muestra claramente improcedente la pretensión de la actora, pues, como lo destaca Areán, **"no es el desalojo la vía procesal apropiada para demandar la restitución de la posesión que ha sido entregada como consecuencia de la celebración de un boleto de compraventa, cuya resolución también se persigue"** (Juicio de desalojo, pág.288). Y en un pronunciamiento citado por esta misma autora, se sostuvo que es inidóneo el juicio de desalojo para decidir sobre la resolución de un contrato de compraventa de inmuebles; debiendo promoverse juicio por resolución contractual que,

al ser procedente, producirá la devolución de las cosas que las partes recibieron (Cám. Apel. Concepción del Uruguay, Sala Civ. y Com., 18/9/92, JA 1993-II, síntesis; Areán, ob. cit. pág.290).

En efecto, no es el juicio de desalojo la vía procesal idónea para debatir sobre la resolución del convenio de compraventa allegado por la propia actora (fs.14/15), por lo que esta parte deberá promover la acción pertinente a efectos de obtener el acogimiento de su pretensión resolutoria, y en caso que la misma fuera exitosa deberá decidirse sobre la obligación de restituir lo recibido como consecuencia del contrato resuelto (arts.1052, 1204, 1374 y ccs. del Cód. Civil; Lorenzetti, Tratado de los contratos, Parte General, págs.667 y 668). Así puede visualizarse, con prontitud, que el limitado marco de este proceso de desalojo no resulta apto para debatir la cuestión que ha quedado planteada entre los litigantes (art.676 del Cód. Proc.).

En este mismo sentido se ha resuelto en el ámbito jurisprudencial: *"La pretensión de desalojo solo implica la invocación, por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativas al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes. Interesa asimismo destacar que la admisibilidad de la pretensión de desalojo se halla supeditada al requisito de que la obligación de restituir resulte de la demanda en forma nítida y sea además actual,*

*real y concreta, debiendo en consecuencia recurrirse previamente a un proceso plenario cuando aquella obligación sea meramente potencial o abstracta. De allí que mediando por ejemplo entre las partes un contrato de compraventa, el proceso de desalojo no resulta la vía apropiada para debatir la interpretación acerca del cumplimiento de sus cláusulas o la nulidad o rescisión del convenio"* (Cám. Civ. y Com., Sala 2, La Matanza, 164 RSD-1-5, sentencia del 8-2-2005, "Tutak Luis c/Martínez Juan Alberto y otros s/desalojo", sumario JUBA B 3400625).

**IV.** Sentada de este modo la improcedencia de la acción intentada, se impone recalcar en algunas alegaciones vertidas en el escrito de expresión de agravios. Así se muestran carentes de todo asidero las consideraciones relativas a la titularidad del dominio (fs.330vta.), pues esta circunstancia encuentra su valladar en la operación de compraventa celebrada a favor de los demandados, conforme lo he puesto de relieve en el apartado precedente. Desde otro ángulo, deviene insostenible la negativa de la autenticidad del convenio de compraventa que se formula a fs.331 y 335vta., **al haber sido la propia parte actora quien allegó a los autos dicho instrumento (fs.14/15 y manifestaciones de fs.53).** De igual manera, se presenta inaudible lo aseverado por la apelante en el sentido de que los demandados no habrían acreditado la posesión del bien (fs.331 y 335vta.), **siendo que la misma surge -con absoluta**

**claridad- de la cláusula quinta del convenio de compraventa agregado con la demanda** (ver fs.14vta.).

Por lo demás, no resulta necesaria la redargución de falsedad de las escrituras como lo plantea la apelante a fs.336, pues ello carece de toda relevancia a los fines de dilucidar la cuestión planteada en el presente juicio; debiendo repararse en que **dichas escrituras son de fecha posterior al convenio de compraventa en que se sustenta la postura de los accionados** (ver fs.14/15, fs.36/46). Lo concluyente es que el anterior titular de dominio, Banco de la Edificadora de Olavarría S.A.(fs.46), celebró con los demandados el convenio de compraventa de fs.14/15, que es de fecha anterior a las escrituras invocadas por la actora (arts.1195, 1199 y ccs. del Cód. Civil). En suma, en autos ha quedado suficientemente probado el carácter de poseedores de los accionados, en base a la mencionada operación de compraventa que formalizaron con el anterior titular de dominio, por lo que resultan estériles los esfuerzos argumentales del apelante, donde intenta desconocer esta indudable realidad (fs.336vta./338).

**V.** En virtud de todo lo expuesto, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs.301/304vta., en cuanto rechaza la demanda de desalojo. Asimismo, también merece confirmarse la imposición de costas a la actora vencida, desestimándose el planteo del apelante donde sostiene que pudo haberse creído con derecho a iniciar el presente juicio. En

efecto, la actora no pudo haber desconocido el limitado ámbito cognoscitivo del presente proceso, así como tampoco la imposibilidad de debatir en este cauce procesal la cuestión contractual que se ha suscitado entre las partes; surgiendo evidente su carácter de vencida (arts.68, 375, 384, 676 y ccs. del Cód. Proc.). Las costas de alzada también deben aplicarse a la actora, quien ha resultado vencida en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.).

En cuanto a la limitación de la condena en costas que plantea la apelante a fs.338, último párrafo, con invocación de la ley 24.441 y de la ley de entidades financieras, la misma deberá ser planteada en su oportunidad y conferirse la debida audiencia a la parte contraria (arts.266 y 272 del Cód. Proc.).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez Doctor **PERALTA REYES** dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se confirma la sentencia apelada de fs.301/304vta., en todo lo que decide y ha sido materia de agravio; imponiéndose las costas de alzada a la parte actora que ha resultado vencida en el trámite recursivo (art.68 del Cód.

Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

## **S E N T E N C I A**

Azul, Agosto 14 de 2014.-

### **AUTOS Y VISTOS:**

### **CONSIDERANDO:**

**POR LO EXPUESTO**, atento a lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los art. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** confirmar la sentencia apelada de fs.301/304vta., en todo lo que decide y ha sido materia de agravio; imponiéndose las costas de alzada a la parte actora que ha resultado

vencida en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (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. Víctor Mario Peralta Reyes- Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II.

Ante mí: Agustina Macaluso – Auxiliar Letrado – Cám. Civ. y Com. Sala II.