



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

A C U E R D O

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, de conformidad con lo establecido en el art. 4 del Acuerdo n° 3971, procede al dictado de la sentencia definitiva en la causa C. 123.365, "Puga, María del Carmen contra Trani, Juana Rosa y otro. Desalojo", con arreglo al siguiente orden de votación (Ac. 2078): doctores **Torres, Kogan, Soria, Genoud.**

A N T E C E D E N T E S

La Sala III de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Lomas de Zamora revocó el anterior pronunciamiento que, oportunamente, había hecho lugar al desalojo (v. fs. 278/285).

Se interpuso, por la actora, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 289/312).

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

C U E S T I Ó N

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

V O T A C I Ó N

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Torres dijo:

I. Se debate en autos el desalojo de un local comercial ubicado en calle Salta entre Alvear y Vértiz del Barrio San José, Partido de Almirante Brown, Provincia de Buenos Aires.

Dando por acreditados los extremos invocados



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

por la accionante y considerando a la vez no probada la verosimilitud de la posesión esgrimida por la demandada, el señor juez de la fase inicial hizo lugar a la pretensión actuada contra Juana Rosa Trani y/o familiares y/o subinquilinos y/o intrusos y/u ocupantes del bien condenándolos a desocupar el inmueble en el plazo estipulado en la sentencia, imponiendo las costas a la vencida (v. fs. 246/251).

II. Apelado el fallo por esta última, la Cámara de intervención lo revocó, disponiendo el rechazo de la acción. Para así resolver, puso en contraste la valoración antecedente y tuvo por demostrada *-prima facie* y en grado de verosimilitud- la señalada relación real esgrimida por la legitimada pasiva (v. fs. 278/285).

III. Contra este último pronunciamiento se alza la señora Puga mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncia violación y errónea aplicación del art. 676 del Código Procesal Civil y Comercial, así como de diversa doctrina legal de esta Corte que refiere. Aduce, asimismo, absurdo y arbitrariedad en la valoración probatoria y quebrantamiento de los principios dispositivo y de contradicción. Formula reserva del caso federal (v. fs. 289/312).

En abono de su embate, precisa que mediante un acuerdo verbal la demandada ingresó a la ocupación del bien en calidad de locataria o comodataria. Y que no obstante el emplazamiento efectuado mediante carta documento, se negó a la restitución del bien, utilizando ahora el pretexto de poseerlo en forma pública, pacífica y continua (v. fs. 300).



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

A renglón seguido, detalla los motivos que a su entender descalifican el escrutinio llevado a cabo por la Cámara respecto de la verosimilitud de esa esgrimida posesión y del correlativo rechazo del desalojo (v. fs. 300/310 vta.).

IV. El recurso debe prosperar.

IV.1. Antes que nada, conviene recordar que comprobar si es verosímil la posesión invocada por el demandado por desalojo constituye una cuestión de hecho irrevisable en casación salvo que se demuestre la existencia de absurdo (conf. Ac. 41.867, "Posse", sent. de 15-V-1990 en Acuerdos y Sentencias, 1990-II-92; Ac. 51.078, "Herrera de Orsini", sent. de 31-V-1994 y C. 77.887, "Yapur", sent. de 23-XII-2002).

En la especie, permítaseme remarcarlo nuevamente, ambas instancias de mérito dirimieron el conflicto de autos inclinándose por soluciones contrapuestas basadas en una disímil valoración del respectivo extremo.

En su escrito de inicio, la actora invocó la condición de copropietaria por título ganancial y coheredera declarada judicialmente con fecha 25 de noviembre de 2009 de quien fuera, junto con sus hermanos, cotitular del inmueble objeto del presente proceso. Correlativamente, justificó el direccionamiento de la acción hacia la demandada en su carácter de locataria y/o comodataria y/o intrusa por abuso de confianza (v. fs. 27/36).

Por su parte, esta última formuló en su contestación una ritual negación de los hechos planteados por la demandante y, en el marco de un planteo



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

reconvencional por usucapión -que fuera luego descartado como vía formal por el juez de intervención (v. fs. 64)-, adujo poseer el inmueble con ánimo de dueña desde el año 1985, en forma pública y pacífica (v. fs. 54/55 vta.).

IV.2. Precisados los términos de la disputa, cabe decir que acierta la recurrente en su denuncia de absurdo en la valoración probatoria desplegada por la Cámara (arts. 384, 279 y 289, CPCC). Veamos:

IV.2.a. De un lado, y si bien es cierto que los testigos Paulos y Disanti refirieron una ocupación del local comercial de larga data por parte de la señora Trani -conforme lo relevado por al a quo a fs. 282 vta.-, no menos lo es que esa simple relación material, aún prolongada en el tiempo, no es de por sí demostrativa de una posesión *animus domini*, extremo este ausente en las respuestas dadas por Paulos e ignorado expresamente por Disanti (v. rta. 9ª a fs. 202 vta.).

Asimismo, y si bien los jueces se encuentran facultados para juzgar el valor de la prueba en general, así como la idoneidad de los testigos en particular (conf. doctr. C. 100.134, "R., C. M.", sent. de 29-IV-2009 y C. 117.091, "Jasale", sent. de 30-X-2013), resulta llamativo el silencio guardado por el Tribunal en relación a los restantes testimonios rendidos por Domínguez, Borzi, Mighera y Tanori (v. fs. 162/166 vta.) que, en lo tocante a la ocupación, contradicen abiertamente a aquellos primeros, corroborando además -en general- el cuadro fáctico planteado por la actora, conforme a su vez lo puntualiza la recurrente (v. fs. 305 y vta.).

IV.2.b. Por otro lado, asiste también razón a



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

la impugnante (v. fs. 303/304) en cuanto señala que la conclusión de la Cámara se apoya absurdamente en la prueba documental obrante en la causa "Trani, Juana contra Maejo, Horacio. Prescripción adquisitiva" -traída *ad effectum videndi et probandi*- en trámite por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 8 departamental.

Al respecto, y a diferencia de lo puntualizado en el fallo, la calificación de "[v]asta" documentación allí obrante correspondería más a los comprobantes de pago de impuestos y servicios pagados por los legitimados pasivos -es decir, la señora Puga y los restantes herederos- (v. sobre con documentación original) y no a los pocos agregados por quien allí pretende prescribir (v. fs. 8 a 28).

A lo dicho, cabe agregar que siendo el plano para usucapir un requisito instrumental cuya finalidad es individualizar el bien objeto de la usucapión, es claro que su confección y agregación al proceso no resulta, por principio, prueba de acto posesorio alguno.

IV.3. En consecuencia, desbaratados los únicos dos mojones en los que se apoya la decisión de Cámara, deviene innecesario el tratamiento de los restantes argumentos traídos en la pieza de alzamiento, desde que lo brevemente analizado es suficiente para casar el pronunciamiento (art. 289 inc. 1, CPCC).

Respecto de la posibilidad de conocer sobre la posesión en un juicio de desalojo, en casos análogos esta Corte no solo ha admitido su planteo sino que además ha resuelto que no es suficiente que el demandado manifieste que es poseedor para que, por esa sola circunstancia, quede relevado de la carga de probar la verosimilitud de



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

su afirmación, obligando al actor a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble (conf. causas Ac. 56.967, "Franceschini", sent. de 7-III-1995; Ac. 83.492, "Albonetti", sent. de 29-X-2003; C. 102.403, "Petraglia", sent. de 25-II-2009 y C. 119.770, "Ferreyra", sent. de 23-V-2017).

En la especie, y en razón de los aspectos aquí sopesados, es claro que no ha logrado la demandada acreditar, siquiera en grado de verosimilitud, la posesión invocada como hecho extintivo de la pretensión de su contendiente, exhibiéndose por tanto su resistencia como una mera estrategia dilatoria, ineficaz para enervar el progreso de la acción.

IV.4. Finalmente, y a fin de dar respuesta a un argumento remanente contenido en el escrito de expresión de agravios de la señora Trani -que corresponde aquí tratar en observancia del consabido principio de la apelación implícita o adhesiva-, cabe primeramente seguir a la apelante en cuanto allí señaló que era carga procesal de la actora la prueba de los hechos alegados en la base de su demanda (arts. 375 y concs., CPCC; v. fs. 269 vta. y 270). Por caso, el vínculo locativo o el préstamo de uso. Eventualmente, la falta de título para la ocupación del bien.

Sin embargo, y a diferencia de lo allí postulado, considero que en la especie ha quedado suficientemente acreditada la obligación de restituir el inmueble que pesa sobre la accionada. Sea porque no ha podido acreditar título alguno que justifique la ocupación que detenta contra la voluntad de sus titulares -en cuyo caso cabría considerarla una simple tenedora



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

precaria-, sea porque tal deber de restitución emerge del ya referido emplazamiento fehaciente por la finalización de alguno de los contratos verbales referidos por la actora, que bien cabría dar por probados a la luz de los testimonios rendidos y en función de lo preceptuado por el art. 354 inc. 1 del código de rito, máxime cuando la accionada se ha limitado a una simple y mera negación ritual de tales aspectos, postulando su lisa y llana inexistencia.

V. Si lo que dejo expuesto es compartido por mis colegas, corresponderá hacer lugar al remedio interpuesto y revocar el fallo impugnado (art. 289 inc. 1, CPCC), manteniendo la procedencia del desalojo conforme lo resolviera el juez de primera instancia (art. 289 inc. 2, Cód. cit.). Las costas correspondientes a la fase de apelación y a esta instancia extraordinaria se imponen a la demandada vencida (arts. 68, 274, 279 y 289, Cód. cit.).

Voto por la **afirmativa**.

La señora Jueza doctora **Kogan** y los señores Jueces doctores **Soria** y **Genoud**, por los mismos fundamentos del doctor Torres, votaron también por la **afirmativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto por la actora, se revoca el fallo impugnado y se mantiene el desalojo decretado en primera instancia. Las costas correspondientes a la fase de



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

apelación y a esta instancia extraordinaria se imponen a la demandada que resulta vencida (arts. 68, 274, 279 y 289, CPCC).

Regístrese, notifíquese de oficio y por medios electrónicos (conf. art. 1 acápite 3 "c", resol. Presidencia SCBA 10/20) y devuélvase por la vía que corresponda.

Suscripto y registrado por el Actuario firmante, en la ciudad de La Plata, en la fecha indicada en la constancia de la firma digital (Ac. SCBA 3971/20).

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 20/09/2021 15:30:07 - SORIA Daniel Fernando - JUEZ

Funcionario Firmante: 20/09/2021 20:51:10 - KOGAN Hilda - JUEZA

Funcionario Firmante: 21/09/2021 08:04:37 - GENOUD Luis Esteban - JUEZ

Funcionario Firmante: 22/09/2021 12:59:21 - TORRES Sergio Gabriel - JUEZ

Funcionario Firmante: 27/09/2021 14:17:10 - CAMPS Carlos Enrique - SECRETARIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

250300289003573586

SECRETARIA CIVIL ,COMERCIAL Y DE FAMILIA - SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS