



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Expte. 63642/2017 “Necchi, Laura Beatriz c/ Cuviello; Elida Nora y otros s/ Desalojo: intrusos” Juzg N°1

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 18 días del mes de Marzo del año dos mil veintiuno, reunidas en acuerdo las señoras juezas de la Sala “J” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados “**Necchi, Laura Beatriz c/ Cuviello; Elida Nora y otros s/ Desalojo: intrusos**”(expte N° 63642/2017) respecto de la sentencia de fecha 15 de Noviembre de 2019, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo, arrojó como resultado que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señoras juezas de cámara doctoras Gabriela Mariel Scolarici-Beatriz Alicia Verón.

A la cuestión propuesta la Dra. Gabriela Mariel Scolarici dijo:

I.- La sentencia de primera instancia dictada con fecha 15 de Noviembre de 2019 rechazó la excepción de falta de legitimación activa opuesta con costas a la perdidosa (art 69 del CPCC) e hizo lugar a la demanda promovida por Laura Beatriz Necchi contra las Sras. Elida Nora Cuviello y María de Mendonca Gaziba, subinquilinos y ocupantes, condenando a las demandadas a desalojar el inmueble sito en la calle Suipacha 987 ubicado Planta Baja “B” de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, bajo apercibimiento de lanzamiento y con costas a las accionadas vencidas.



II.- Contra el decisorio apela y expresa agravios la parte demandada en el libelo obrante a fs. 86. A fs. 89/90 luce el responde de la parte actora a su contraria.

A fs. 95 se declara desierto el recurso de apelación (fs.73), opuesto por la codemandada, Elida Nora CuvIELLO toda vez que no ha dado cumplimiento en término, con la carga impuesta por el artículo 259 del Código Procesal.

En el marco de las Acordadas 31/20 y conchs de la CSJN, se dictó el llamamiento de autos, providencia que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.

III. Hechos

El presente proceso fue iniciado por Laura Beatriz Necchi, promoviendo demanda de desalojo contra ÉLIDA Nora CuvIELLO, Ana María Mendonca Gaziba y subinquilinos u ocupantes, del inmueble sito en la calle Suipacha 987 PB "B" de esta ciudad, en su carácter de titular dominial del mismo el cual se encuentra ocupado por personas sin autorización ni contrato alguno.

La sentencia de grado hizo lugar a la acción incoada, en atención a que la codemandada CuvIELLO, no ha probado título válido alguno respecto del inmueble de autos, desvirtuando la defensa intentada por la co demandada Sra. Mendonca Gaziba, con basamento en el contrato de comodato, que habría celebrado con aquella por el plazo de 2 años.

IV. Agravios

La codemandada Ana María de Mendonca Gaziba cuestiona en breves líneas el pronunciamiento de grado, señalando no tener el deber legal de restitución del bien, pues solamente tiene derecho a recuperar la posesión aquél respecto de quien le ha otorgado la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

posesión del inmueble en base a un comodato que fuera ratificado en oportunidad de la audiencia preliminar.

V.- He de señalar, en primer término que la expresión de agravios supone la existencia de dos elementos: el perjuicio que se infiere a la parte quejosa, aspecto endógeno con sus consecuencias, y que dicho perjuicio, para llegar al ámbito conceptual de agravio, provenga de errores de la sentencia, los que deben ser indicados claramente.-

Por ello, resulta inviable la apelación en mérito a lo establecido por el art. 265 del Código Procesal, cuando los agravios de los recurrentes se limitan a reiterar los mismos argumentos que fueron expuestos ante el a quo en el escrito de inicio, sin hacerse cargo de las consideraciones que aquél expresó al fundar su sentencia, por cuanto se pone en evidencia la falta de un agravio específico respecto de las apreciaciones efectuadas por el magistrado de la instancia previa (Conf. CNCiv. esta Sala, 15/7/2010, Expte. N° 72.250/2002 “Celi, Walter Benjamín y otro c/ Salvador M. Pestelli Sociedad Anónima s/ daños y perjuicios”; Idem., id., 23/6/2011, Expte. 90.579/2003 “Rivera Cofre José Alejandro y otros c/ Clínica Gral. de Obstetricia y Cirugía Nstra. Sra. de Fátima y otros s/ daños y perjuicios”, entre otros).-

Reiteradamente hemos sostenido que el recurso de apelación no implica una pretensión distinta o autónoma con respecto a la pretensión originaria, sino una eventual derivación de ésta que constituye el objeto, la que ya no se puede modificar en sus elementos. Se ha declarado que únicamente es fundado cuando en razón de su contenido sustancial es apropiado para la obtención de una resolución que reforme, modifique, amplíe o anule el pronunciamiento impugnado. Caso contrario, debe declararse desierto el recurso (C.N.Civ., esta Sala, 1/10/09, expte. N° 2.575/2004 “Cugliari, Antonio Carlos Humberto c/ BankBoston N.A. s/



cancelación de hipoteca”. Ídem., 23/6/2010, expte. N° 59.366/2004 “Berdier, Tristán Marcelo c/ Snitovsky, Luis y otro s/ daños y perjuicios”).-

Este Tribunal ha sostenido que es imprescindible a los efectos de abrir la posibilidad revisora de la Alzada, que el apelante exponga claramente las razones que tornan injusta la solución adoptada por el magistrado de la instancia anterior, para lo cual debe aportar consistentes razonamientos contrapuestos a los invocados en la sentencia, que demuestren argumentalmente el error de juzgamiento que se le atribuye. La expresión de agravios fija el ámbito funcional de la Alzada, ya que ésta no está facultada constitucionalmente para suplir el déficit argumental o las quejas que no dedujo (Conf. CNCiv., esta Sala, 24/9/09, Expte. N° 89.532/2006, “M. R. E c/ F, R A”; Ídem, 18/2/2010 expte. N° 100.658/2000 “Coronel, Juan Carlos y otros c/ Cerzosimo, Claudio Fabián y otros s/ daños y perjuicios” Ídem. Id, 15/7/2010, expte. N° 72.250/2002 “Celi, Walter Benjamín y otro c/ Salvador M. Pestelli Sociedad Anónima s/ daños y perjuicios” entre muchos otros).-

La expresión de agravios constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe contener una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas". Lo concreto se refiere a lo preciso, indicando, determinando, cuál es el agravio. Deben precisar así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (conf. Morello, Augusto "Códigos Procesal en lo Civil y Comercial de la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Pcia. de Buenos Aires y de la Nación. Comentado y Anotado", t. III, p. 351, Abeledo Perrot, 1988; CNCiv., esta Sala, Expte. N° 2.575/2004, "Cugliari, Antonio Carlos Humberto c/ BankBoston N.A. s/ cancelación de hipoteca" del 1/10/09).-

Este Tribunal se ha guiado siempre por un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida por el art. 265 de la ley adjetiva, por entender que tal directiva es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la antes citada norma con la garantía de defensa en juicio, de raigambre constitucional.

De allí entonces, que el criterio de apreciación al respecto debe ser amplio, atendiendo a que, por lo demás, los agravios no requieren formulaciones sacramentales, alcanzando así la suficiencia requerida por la ley procesal cuando contienen en alguna medida, aunque sea precaria, una crítica concreta, objetiva y razonada a través de la cual se ponga de manifiesto el error en que se ha incurrido o que se atribuye a la sentencia y se refuten las consideraciones o fundamentos en que se sustenta para, de esta manera, descalificarla por la injusticia de lo resuelto. (Conf. C.N.Civ. esta sala, 11/5/2010, expte. N° 75.058/2000, "Peralta, Carlos Raúl y otros c/ Coronel Vega, Carlos Javier y otros s/ daños y perjuicios" Ídem 21/12/2010, expte 108.705/2005, "Comte Olivares Juan Carlos c/ Rezk Miguel Omar y otros s/ daños y perjuicios" entre otros muchos).-

Ahora bien, no obstante tal amplitud en la apreciación de la técnica recursiva, existe un mínimo por debajo del cual las consideraciones o quejas traídas carecen de entidad jurídica como agravios en el sentido que exige la ley de forma, no resultando legalmente viable discutir el criterio judicial sin apoyar la oposición en basamento idóneo o sin dar razones jurídicas a un distinto punto de vista (conf. C. N. Civ., esta Sala, 17/12/2009, expte. N° 62.375/2006



“Enser, Luis Alberto c/ Empresa de Transporte General Tomás Guido S.A.C.I.F. y otros”; id; 14/08/2009, expte. N° 70.098/98 “Agrozonda S. A. c/ Jara de Perazzo, Susana Ventura y otros s/ escrituración” y expte. N° 60.974/99, “Agrozonda S. A. c/ Santurbide S. A. y otros s/ daños y perjuicios”; id; 21/12/2009, Expte. N° 43.055/99, “Vivanco, Ángela Beatriz c/ Erguy, Marisa Beatriz y otros”).-

Una adecuada fundamentación en la expresión de agravios es, indudablemente, una carga para el apelante, por cuanto si las consideraciones o quejas traídas carecen de entidad jurídica como agravios en el sentido que exige la ley de forma, o importan discutir el criterio judicial sin apoyar la oposición en basamento idóneo o sin dar razones jurídicas a un distinto punto de vista, tal insuficiencia en la técnica recursiva torna operativa la norma del art. 266 de la ley adjetiva.-

Sin perjuicio de ello, y aun cuando la expresión de agravios no reúne todos los recaudos procedimentales impuestos, lo que conduce a la deserción del recurso, procederé a efectuar algunas precisiones al solo fin de satisfacer los escuetos cuestionamientos del planteo recursivo impetrado.

VI. En primer lugar, señalo que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, CPCCN).

Cabe recordar que de los diversos modos en que la ley protege la propiedad, el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión encaminada al recupero del uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. No importa pues que la obligación de restituir reconozca como antecedente la existencia de una relación jurídica entre las partes, como por ejemplo la locación o el comodato, o que se trate de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, Lino E., "Derecho procesal civil", t. VII, ps. 77/78, ed. 1982). De tal modo, "el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia" (conf. Ramírez Jorge Orlando, "El juicio de Desalojo", Ed. Depalma, pág. 4 y sgtes.). Presupone la existencia de un acto vinculante del que resulta la calidad de tenedor del demandado y su obligación de restituir, la que además debe ser exigible (art. 680 del Código Procesal), salvo el caso de intrusión en que el propietario puede demandar a quien lo ocupe sin derecho.

Se ha definido como intruso, a quien se introdujo en el inmueble sin derecho; es aquél que no puede alegar a su favor una posesión -ni tampoco tenencia-, aunque viciosa, y cuando en su intromisión en el inmueble no medió conformidad del propietario o poseedor (Conf. Colombo-Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", tVI, 362).

Es quien accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien lo tiene a su disposición, con el objeto de ejercer actos sobre uso y goce, o bien de dominio, ya con la intención de poseer a nombre propio o reconociendo en otro la posesión, es decir que el intruso puede ser un poseedor o un mero tenedor (conf. Salgado, Alí J., "Locación, Comodato y desalojo", p. 283 y ss., Rubinzal Culzoni, ed. 2010).

Nuestro Código Procesal en el art. 680 establece que la pretensión es admisible contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible. Como puede observarse, la acción alcanza a todo el que



esté en la tenencia actual del bien, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que, por su precariedad, engendra la obligación de restituir. (Conf. CNCiv, esta sala 2/8/2005 “Moreno, Antonio Felipe Santiago c/ Guiet, Graciela Norma y otros s/ desalojo comodato Cita: MJ-JU-M-5544-AR | MJJ5544 | MJJ5544) quedando fuera de su ámbito el juzgamiento definitivo acerca de la posesión y del dominio, que son cuestiones propias de las acciones posesorias, petitorias o contractuales ajenas a esta vía.

En las presentes actuaciones surge sin hesitación la titularidad de dominio de la actora de conformidad al informe agregado a fs . 12/14 y la copia certificada de la escritura de compraventa agregada a fs. 27 a 30, extremo no controvertido en autos, como así tampoco que la accionada continúa ocupando el inmueble en cuestión.

En oportunidad de efectuarse la constatación del inmueble (ver fs 22/24) la Sra. Mendonca Gaziba le informó al Oficial de Justicia, que ella trabaja con la Sra. Nora CuvIELLO, que es socia del Sr. De La Serna. Indica que éste firmó un contrato de locación con la Sra. Necchi, manifestando asimismo que ella es ocupante del inmueble de marras.

Cabe señalar en torno a la relación contractual invocada que la parte actora a fs, 40 indicó que el Sr. De la Serna –quien fuera mencionado en el acta de constatación- fue el último locatario del inmueble habiendo desocupado el mismo el 31-01-2017.

En el responde de demanda la accionada Mendoca Gaziba niega que le corresponda devolver el inmueble, atento el contrato de comodato celebrado con la Sra. CuvIELLO (ver fs 345) con vencimiento el 31 de Julio de 2019 alegando que en virtud de ello, la demanda de desalojo le es inoponible.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Por otro lado se suma -tal como señalara el distinguido sentenciante de grado-, el silencio guardado por la codemandada CuvIELLO ante el traslado de la demanda (a fs. 47 se la declaró rebelde) lo que autoriza a considerar verdaderos los hechos invocados por la accionante.

En este sentido, se ha sostenido que nada obsta a que el juez aprecie que dicha circunstancia implica el reconocimiento tácito de los hechos articulados por su contraparte y la consecuente justeza de su pretensión (Conf. C.N.Civ., Sala B 23/2/2010, “Valdez, Alejandro Pablo Eduardo c/ Ingrassia, Rodolfo y otro s/ daños y perjuicios” ídem esta Sala Expte 34.290/2006 “Fridman, Hernando c/ Escalada, Héctor Daniel y otro s/ daños y perjuicios), salvo prueba en contrario.

En el caso no existe por parte de CuvIELLO, probanza alguna de título válido para permanecer en el inmueble y/o resistir con éxito la demanda incoada, careciendo asimismo del derecho a sublocar u otorgar comodato alguno, desvirtuando a todas luces el planteo defensivo introducido por la codemandada Mendonca Gaziba, basado en el alegado contrato de comodato celebrado con la primera.

Tal como acertadamente se consignara en el pronunciamiento de grado, cabe reparar en la regla general del art 399 del CCyCN que en principio nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o mas extenso que el que tiene. Así recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenia aquel de quien lo adquiere. Entonces, nadie puede dar lo que no tiene o más de lo que tiene, lo que deja huérfano de fundamento la pretensión que aquí se ensaya

En virtud de las consideraciones efectuadas no cabe otra solución que confirmar la orden de restituir la tenencia del inmueble de la calle Suipacha 987 PB “B” de esta ciudad de Buenos Aires, en los términos que lo ha hecho el Sr. Juez de la anterior instancia.



A mayor abundamiento, cabe agregar que yerra la quejosa al argüir que el contrato de comodato invocado, fue ratificado en la audiencia del 360 del CPCC, lejos está ello de poder deducirse de las argumentaciones efectuadas por las partes en la audiencia de fecha 2 de septiembre de 2019, que se encuentra registrada en soporte digital en el Sistema de Gestión Lex 100, cuya acta luce a fs. 67 de los presentes.

En virtud de ello y acreditado el título de la parte actora a la disponibilidad de la cosa, y no habiendo las accionadas invocado ni acreditado título idóneo ni derecho alguno a permanecer o a continuar en el ejercicio de la tenencia, con la extensión pretendida que habilite a permanecer en el inmueble, corresponde sin más confirmar el fundado pronunciamiento de grado en orden al progreso de la acción .

VII.- Por todo lo que dejo expresado doy mi voto para:

1. Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada, con imposición de costas de alzada a las accionadas vencidas (art. 68 del Código Procesal).

La Dra. Beatriz A. Verón adhiere al voto precedente.

Se deja constancia que la vocalía N° 30 se encuentra vacante. Con lo que terminó el acto, firmando las Sras. vocales en los términos de las Acordadas 12/20 y 31/20, de lo que doy fe.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Buenos Aires, 18 de Marzo de 2021.-

Y VISTOS:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el Tribunal RESUELVE:

I. Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada, con imposición de costas de alzada a las accionadas vencidas (art. 68 del Código Procesal).

II. En cuanto a las tareas desarrolladas en la Alzada conforme la aplicación de la nueva normativa arancelaria (art 30 de la ley 274239) se regulan los honorarios de Dr. Gustavo Rodolfo Fernández Panicarricca en la suma de pesos quince mil quinientos (\$ 15.500) equivalentes a 4 UMA y los del Dr. Diego Luis Barrancos en la suma de trece mil quinientos diecisiete (\$13.517) equivalentes a 3,5 UMA.

Regístrese, notifíquese a las partes por Secretaría, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y, oportunamente, devuélvase. Se deja constancia que la vocalía 30 se encuentra vacante.

