

COPIA  
TRASLADO

**Expreso agravios.-**

Sr. Juez Civil en Documentos y Locaciones de la IIª Nominación.-

Juicio: **Sarife Stella Maris c/ Sosa Mónica del Carmen S/ Desalojo.- (Exp. N° 1121/18)**

**Stella Maris Sarife**, en estos autos a VS  
respetuosamente digo:

**1.- Objeto.-**

En tiempo y forma vengo a EXPRESAR AGRAVIOS, en fundamento del recurso de apelación concedido en contra de la sentencia de fecha 27/11/2019.-

Concretamente agravia a esta parte el rechazo de la demanda, dispuesto por el A-quo en la sentencia impugnada. Para así decidir, V.S. consideró que *"...no se desprende que se le haya hecho la tradición del inmueble en cuestión a la accionante; requisito ineludible para el progreso de la presente acción"*. Resulta a todos luces desacertada la solución adoptada, en la medida en que parte de una errónea apreciación de las circunstancias concretas de los hechos de la causa, lo que revela una falta de fundamentación y/o una fundamentación tan solo aparente, carente de todo asidero o sustento legal, que la descalifican como acto jurisdiccional válido. Cayéndose así en privación de justicia, y consecuente o conjuntamente en arbitrariedad.-

Primeramente debo señalar que el demandado no contestó la demanda. Con lo cual, resulta de aplicación lo dispuesto por el Art. 416 inc. 3º, que dispone *"...Si el demandado no contestara, se lo tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos"*.-

Sin perjuicio de ello, para una mejor apreciación de los hechos y su correcto abordaje en derecho, se hará un repaso y descripción de la base fáctica, incluyendo las consideraciones jurídicas que hacen a su correcto abordaje, lo cual revelará el desacierto de la conclusión sentencial.-

Como se expresara en la demanda, el objeto de la presente acción lo constituyen 2 habitaciones, comedor, baño y lavadero ubicados en

GONZALO BERNABE  
ABOGADO  
MAT. TUC. 4934  
AM FED. TUC. Tº 98-Pº 32

la **Planta Alta** del inmueble de mayor extensión sito en calle **Prospero Mena 127**, de esta ciudad.-

Conforme consta en la Escritura Pública N° 85 de fecha 09/05/2018 adjuntada con la demanda, el inmueble fue adquirido por mi padre Juan Carlos Sarife, DNI 7.060.015, el día 22 de Junio de 1.967, casado en primeras nupcias con mi madre María Josefa Luna, DNI 2.525.116. Desde ese día el inmueble constituyó nuestro hogar familiar, en el cual vivíamos mis padres y mis hermanos. Consta asimismo en la primera Escritura mencionada, el que al momento de su otorgamiento –y hasta la actualidad-, aún vivimos en el inmueble mi padre, mi madre y la suscripta (en el instrumento se denuncian como domicilio de todas las partes, **Prospero Mena 127**, ciudad). Y remarco enfáticamente: **desde el día 22 de Junio de 1.967 hasta la actualidad, vivimos en el inmueble mi padre, mi madre y yo.**-

**Dicho inmueble posee dos plantas.**

Relatabamos en la demanda el que aproximadamente en el mes de Abril de 1.987 la accionada se unió en concubinato con mi hermano Juan Carlos Sarife (luego se casaron y divorciaron). Como no poseían lugar propio a donde vivir, mi padre les prestó las habitaciones de planta alta. En el año 2005 y debido a diferencias conyugales, se separan de hecho, retirándose mi hermano del inmueble, quedando la planta alta ocupada por la accionada, y la planta baja por mis padres y la suscripta.-

Recapitulando: mi padre y madre le prestaron una parte de la casa donde vivían para que vivan mi hermano y su entonces concubina. Quiere decir que, de conformidad a la normativa, doctrina y jurisprudencia aplicable a la materia, nos encontramos frente a una relación de familia del cual surgió un **comodato o préstamo gratuito de uso o “tenencia precaria” por tiempo indeterminado de una parte de un inmueble (su planta alta)**, entre mi padre y la accionada.-

Luego mi padre, con el asentimiento conyugal de mi madre y de sus hijos restantes, mediante Escritura Pública N° 85 de fecha 09/05/2018 **me dona la totalidad del inmueble en el que vivimos**. Como consecuencia de la donación, se produce la transferencia del dominio del inmueble y la cesión de todos los derechos que competen a la cosa, ya sean reales o personales, pues debe entenderse que al contratar el donante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, por que se desprende y transmite al donatario todas las acciones que tenía respecto de ella –incluida la acción de desalojo, de carácter personal-, y transmite el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera. De allí a que, también como consecuencia de la

donación, se produce la “cesión de la posición contractual” en el contrato de comodato, pasando a revestir el donatario la calidad de “comodante” en el referido contrato.-

Para que se entienda mejor: antes de la donación, quienes habitábamos el inmueble lo hacíamos de la siguiente forma: la suscripta y la demandada como tenedoras precarias (lo hacíamos por permiso, autorización o “prestamo gratuito” del propietario), mi padre y mi madre como propietarios y comodantes. Producida la donación –y por *traditio brevi manu* en mi caso- pasé a ocupar el lugar y condición de mis padres como propietaria y comodante, y mis padres –por *constituto posesorio*- y la demandada como tenedores precarios. Ahora bien: en las particularidades del caso, la única posesión *aninus domini* es la ejercida por el propietario y no por las demás personas que cohabitan con su permiso, puesto que no pueden existir dos posesiones de igual naturaleza sobre la misma cosa. Es decir, para el caso de que el propietario co-habite un mismo inmueble con otras personas, el único que la posee es él, y las demás la “tienen” en su nombre. Y esa posesión única así ejercida, si lo es en una parte, lo es también por el todo. No se puede distinguir, la planta alta de la planta baja, el baño de los dormitorios, el quincho de la casa principal.-

De lo hasta aquí reseñado, se infiere con meridiana claridad que nos encontramos ante una *traditio brevi manu* del Art. 1923 de CCyCN (ex Art. 2387 CC), que dispone “... *No es necesaria la tradición, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario y este pasa la posesión a quien la tenía a su nombre*”. Pero más aún como en el caso de autos, en que propietario y adquirente viven juntos en la “cosa” y siguen viviendo hasta la actualidad. Comentando el instituto, sostiene Borda que “*Encontrándose la cosa ya en poder del adquirente, no sería posible efectuar la tradición sino mediante formalidades y ceremonias puramente simbólicas, lo que repugna al buen sentido; prueba de ello es que ya en el derecho romano se admitió lo que se llamó la traditio brevi manu, es decir una tradición resultante del solo consentimiento del enajenante de transmitir el dominio de la cosa al actual poseedor. Esa solución tan lógica pasó a nuestro derecho*” (Borda, G.A., Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo I, Editorial Perrot, 1992, pags. 103 y 104).-

Con la demanda, esta parte adjuntó Informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario y copia certificada de la Escritura Pública de donación. En este último instrumento se denuncian como domicilio de todas las partes, Prospero Mena 127, ciudad, es decir, el inmueble cuya “Planta Alta” es objeto de este juicio. Se consigna asimismo que la donataria se encuentra posesión

FINZANO BORDA CASAS  
ABOGADO  
AT. TUC. 4994-10-K-Fº 425  
AM. FED. TUC. 10-K-Fº 32

real y efectiva de lo que por el acto se adquiere. La testigo Tula (fs. 49) manifiesta que la accionada Monica del Carmen Sosa es cuñada de la suscripta; que el inmueble está compuesto por planta alta y planta baja; que abajo vive Stella Maris –la suscripta- con el padre y arriba vive Monica Sosa con el hijo Matías Sarife; preguntada sobre si conoce la causa de la ocupación de la planta alta responde porque le prestó “el padre de Stella Maris Sarife” “cuando los chicos eran chicos”. Ambos testigos (Tula a fs. 49 y Gómez a fs. 50) coinciden en que mi padre le prestó la parte de arriba del inmueble para que viva la demandada.-

Y aún más: las cartas documento cursadas por las partes tienen el mismo domicilio para remitente y destinatario, **Prospero Mena 127**, planta alta la accionada, planta baja la suscripta.-

Reitero, se trata de una situación de índole familiar en la que el padre propietario invita a vivir a uno de sus hijos y a su nuera en la misma casa, por cuanto ellos carecen de medios económicos para solventarse un techo. En todas estas situaciones donde involucran vínculos de parentesco o amistad, lo figura contractual que cabe es la de “Tenencia precaria” o “Comodato”, por cuanto los “invitados” no son “intrusos”: ingresaron por permiso de los propietarios. Esta situación se da desde siempre y a diario en nuestro país, lo cual no les da derecho –en virtud de dicho favor-, a permanecer sine die o eternamente en el inmueble. No pueden invocar un tal absurdo e ilegítimo derecho ni los hijos mayores de edad que cohabitan, ni un sobrino, ni un amigo que es cobijado por otro, etc, etc, etc. Pesa sobre todos ellos la obligación de restituir. O dicho de otra forma, el propietario conserva para sí la facultad de excluirlos del inmueble de su propiedad.-

Así las cosas, con fecha 17/10/2017 mediante CD N° 830980665 intimé a la accionada a que en el plazo de 15 días proceda a la restitución del inmueble.-

En síntesis: con las pruebas obrantes en autos (documentales, testimoniales y demás constancias) ha quedado definitivamente acreditado:

- a) que la suscripta adquirió por donación el inmueble de Próspero Mena 127, ciudad;
- b) que la posesión le fue realizada “traditio brevi manu” por cuanto tradens y accipiens se encontraban en posesión real de la cosa con anterioridad al acto;
- c) que como consecuencia de la donación se produjo asimismo la cesión de todos los derechos que competen a la cosa, ya sean reales o personales, pues debe entenderse que al contratar el donante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, por que se desprende y transmite al donatario todas las acciones que tenía respecto de ella –

incluida la acción de desalojo, de carácter personal-, y transmite el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera;

d) que el vínculo que unió a las partes fue un comodato o préstamo gratuito de uso de inmueble o tenencia precaria por tiempo indeterminado;

e) que esta parte emplazó y reclamó fehacientemente la restitución (Art. 1536 inc. C, CCyC);

f) que el contrato quedó resuelto de pleno derecho por el vencimiento del plazo acordado (Art. 1.088 inc. C, CCyC), pesando en cabeza de la accionada una obligación de restituir exigible que torna procedente la presente acción (Art. 414 CPCC);

g) que al no contestar demanda se debe tener a la accionada por conforme con la pretensión y con los extremos fácticos y jurídicos reseñados en los puntos anteriores;

f) que la accionada no ofreció ni produjo prueba alguna, ni impugnó la ofrecida y producida por esta parte.-

En conclusión, han quedado acreditados en autos todos los extremos facticos y jurídicos que hacen a la procedencia de la presente acción. Exigir mayores probanzas, en el cuadro concreto de las circunstancias del caso, resulta irrazonable, y así, arbitrario. Dicha arbitrariedad se patentiza en haber omitido el deber jurisdiccional de valoración integral de los hechos y pruebas rendidas, y de los argumentos y consideraciones que esta parte propuso. Falta de fundamentación y/o fundamentación tan solo aparente que la descalifican como acto jurisdiccional válido, cayéndose así, lamentablemente, en privación de justicia.-

FINZALCO BERNABE CASAS  
ABOGADO  
TUC. 4934-Lº K-Fº 425  
M. FED. TUC. Tº 98-Fº 32

## 2.- Jurisprudencia.-

- La demandada no contestó el traslado de demanda. El art. 416 inc. 3º del CPCCT dispone; " ...Si el demandado no contestara, se lo tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos". Por tanto, la consecuencia derivada de la situación de incontestación de la demandada en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. Así señala la jurisprudencia al expresar "...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/Desalojo, Fallo 171,



13/3/06). De manera que, "el valor del silencio no debe ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de qué es lo que se debe entender en caso de silencio de los demandados frente al traslado de la demanda pues la situación fue expresamente prevista y regulada en el caso de incontestación de demanda en el juicio de desalojo" (Sent. n° 298 de 27/5/2009, autos: Domfrocht Manuel c/Atencio José Luis y otra s/ Desalojo", CCDL,Sala II). DRES.: FAJRE - COURTADE.

## **CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1**

### **S/ DESALOJO**

**Nro. Sent: 261 Fecha Sentencia 18/08/2017**

- El objeto procesal del juicio de desalojo está circunscripto a obtener el reintegro del inmueble de parte de quien tiene obligación de hacerlo y que el conocimiento del magistrado se reduce y limita a comprobar la procedencia de tal pretensión.- Así advertimos que en el escrito de demanda, los accionantes reclamaron la devolución del inmueble de su propiedad ante la falta de entrega por parte del accionado a quien atribuyen la calidad de tenedor precario.- Este, como lo reconoce expresamente en autos, no contestó en término la demanda, ergo se le tuvo por incontestada.- Del incumplimiento de esa carga procesal, establecida en su propio interés, se deriva que al no comparecer, debe soportar las consecuencias (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes).- En tal sentido es expreso el Digesto Ritual del Fuero al preceptuar en el art. 416 inc. 3° "si el demandado no contestare, se le tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos".- Tenemos entonces que la consecuencia prevista para la incontestación de la demanda en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión de la actora.- DRES.: MOVSOVICH - COSSIO.


**3.- Petitorio.-** En virtud de lo expuesto corresponde y así lo pido:

- I) Se tengan por expresados agravios en fundamento del recurso de apelación deducido; previos trámites de ley, se ordene la elevación de los autos

**II)** Por los argumentos dados, con más los que sabrá aportar el ilustrado criterio de la Excma Cámara, pido se revoque y/o deje sin efecto la sentencia recurrida en lo que fue materia de impugnación y agravio, dictándose la correspondiente sustitutiva haciendo lugar a la presente acción, con costas.-


Proveer de conformidad

**JUSTICIA.-**



GONZALO BERNABE CASAS  
ABOGADO  
MAT. TUC. 4934-L° K-F° 425  
CAM. FED. TUC. T° 98-F° 32

**Otro sí digo: RESERVA DEL CASO FEDERAL.-** La resolución en recurso resulta manifiesta y palmariamente arbitraria (siempre dentro del léxico y en uso de los conceptos elaborados por Nuestra Corte Suprema de Justicia, sin que tal uso roce en lo más mínimo la persona ni la investidura de V.S.), ya que implica una clara infracción a normas de fondo y de forma, de lege lata y de legeferenda; desconocimiento y/o prescindencia de las circunstancias concretas de los hechos de la causa, y afectación por esta vía del debido proceso (art. 18 C.N.), de la igualdad de las partes frente al mismo (art. 16 C.N.), y consecuentemente, del derecho de propiedad que asiste a ésta parte (arts. 14 y 17 C.N.). Para el supuesto hipotético de no acogerse por la Alzada la impugnación impetrada, desde ya hago reserva de ocurrir ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación a través del remedio federal consagrado en el artículo 14 de la Ley 48, por arbitrariedad e ilegalidad manifiestas. Se tenga presente. **Igual Justicia.-**



GONZALO BERNABE CASAS  
ABOGADO  
MAT. TUC. 4934-L° K-F° 425  
CAM. FED. TUC. T° 98-F° 32

