Expediente: **1524/21**
Carátula: **SANCHEZ MALDONADO AMELIA ADRIANA C/ RULLI ROSSANA JORGELINA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**
Fecha Depósito: **23/09/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - RULLI, ROSSANA JORGELINA-DEMANDADO
20259225591 - REINOSO, FRANCISCO EUDORO-TERCERO
20102209053 - SANCHEZ MALDONADO, AMELIA ADRIANA-ACTOR

JUICIO: SANCHEZ MALDONADO AMELIA ADRIANA c/ RULLI ROSSANA JORGELINA s/ DESALOJO. EXPTE. N° 1524/21 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 1524/21

H104117418765

AUTOS: SANCHEZ MALDONADO AMELIA ADRIANA c/ RULLI ROSSANA JORGELINA s/ DESALOJO. N° 1524/21 - SALA 1

San Miguel de Tucumán, 22 de septiembre de 2023

SENTENCIA N° 255

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en fecha 27/06/2023 al ocupante del inmueble, -Sr. Francisco Eudoro Reinoso-, contra la sentencia de primera instancia de fecha 09/05/2023, y;

CONSIDERANDO:

I - Sentencia recurrida

Que mediante sentencia de fecha 09/05/2023 se resolvió: *"I. HACER LUGAR a la acción de desalojo interpuesta por Amelia Sánchez Maldonado. En consecuencia, condeno a la demandada Rossana Jorgelina Rulli, al Señor Francisco Eudoro Reinoso y a los demás ocupantes del inmueble ubicado en calle Maipú n° 938 de San Miguel de Tucumán a desocupar y hacer entrega a la actora, en el plazo de diez (10) días (conf. artículo 501, inciso 1, del NCPCCT), del inmueble citado libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio si el caso lo requiere. II. COSTAS a los demandados por resultar vencidos. III. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad".*

Por sentencia aclaratoria del 06/06/2023 se dispuso lo siguiente: "*I. ACLARAR la parte resolutiva de la sentencia dictada el 9 de mayo de 2023, donde debe consignarse un punto I que disponga "HACER LUGAR a la acción de desalojo interpuesta por Amelia Sánchez Maldonado. En consecuencia, condeno a la demandada Rossana Jorgelina Rulli, al Señor Francisco Eudoro Reinoso y a los demás ocupantes del inmueble ubicado en calle Maipú n° 934 de San Miguel de Tucumán a desocupar y hacer entrega a la actora, en el plazo de diez (10) días (conf. artículo 501, inciso 1, del NCPCCT), del inmueble citado libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio si el caso lo requiere". II. DISPONER se tome nota en la citada sentencia y en el protocolo".*

Por escrito ingresado en fecha 17/05/2023 el ocupante del inmueble -Francisco Eudoro Reinoso- apela y expresa agravios en contra de la sentencia de fondo.

II - Expresión de agravios de Francisco Eudoro Reinoso

Considera arbitraria a la sentencia por ignorar que entre enero de 2013 -fecha en que adquirió el fondo de comercio junto con la posesión del inmueble-, hasta que fue notificado de la demanda en junio de 2022, ejerció la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto del desalojo, sin reconocer a nadie como dueño del mismo. Agrega que, como contracara, la actora nunca ejerció un acto posesorio en ocho años.

Sostiene que comenzó desde el inicio a poseer como dueño, por lo que no debía intervertir el título. Dice que nunca pagó un alquiler, ni pidió autorización para el uso del inmueble, ni reconoció en nadie más la propiedad del mismo.

Indica que la mejor prueba de ello es que la actora no puede invocar una intimación a su parte, ni aportar un recibo de alquileres, ya que nunca fue parte del contrato de alquiler, el cual conoció recién cuando le llegó traslado de la demanda en 2022.

Puntualiza que la primera actuación en pos de recuperar la posesión plena y efectiva del inmueble realizada por Amelia Sánchez Maldonado -desde el 11/09/2008 que lo adquiere- es la demanda de desalojo iniciada en abril de 2021.

Especifica que jamás conoció el contrato de alquiler, ni formó parte de el, resultándole totalmente inoponible.

Critica que la forma de plantear el caso por parte de la jueza de grado viene a reparar más de 10 años de abandono por parte de Sánchez Maldonado.

Resalta que el contrato de alquiler venció en 2010 y desde esa fecha ya no surtía efectos, por lo que mal puede en 2021 pretender demandarse en base a un contrato totalmente vencido sin tener en cuenta la situación real del inmueble.

Como segundo agravio establece que debe analizarse si quien inicia juicio de desalojo tiene la posesión al momento de incoar la demanda, independientemente de que la haya podido tener mucho tiempo atrás.

Opina que la actora puede decir que tuvo la posesión cuando adquirió el inmueble el 11/09/2008 -el cual estaba alquilado desde el 08/10/2007-, pero esa posesión no puede perdurar sin que de algún modo lo ejerza en forma concreta y efectiva.

Solicita que se analice si Amalia Sánchez Maldonado tenía la posesión del inmueble al momento de iniciar la demanda de desalojo (afirma que no la tenía, porque su parte la detentaba desde enero de 2013).

Plantea que la a quo olvida analizar la absoluta ausencia de actos posesorios materiales de la actora en casi una década, cuando así lo manda el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante C.C.C.N.)

Remarca que la posesión no es un derecho, sino que es una situación de hecho y como tal se va modificando a través del tiempo, con independencia de lo que pueda haber surgido de un título o de una circunstancia fáctica anterior.

Transcribe el artículo 1909 del C.C.C.N. Sugiere que está más que claro que entre 2013 y 2022 la actora no ejerció un poder de hecho, ni se comportó como titular del derecho real.

Transcribe el artículo 1928 del C.C.C.N. a fin de definir actos posesorios.

Asegura que Amalia Sánchez Maldonado jamás realizó un acto posesorio material. Nunca tuvo apoderamiento del inmueble desde que su parte adquirió el fondo de comercio y posesión.

Cita parte del artículo 1911 del C.C.C.N. mencionando que establece una presunción clave para resolver el presente juicio.

Manifiesta que la única persona que invocó y acreditó un poder de hecho sobre el inmueble desde 2013 es su parte. Añade que la actora nunca invocó, ni probó que su parte haya reconocido en ella la propiedad, ergo, al no existir prueba en contrario, debe presumirse que el poder de hecho que ejerce sobre el inmueble constituye posesión animus domini.

En tercer lugar, menciona como agravio que el fallo ignora prueba documental que da cuenta de la ocupación del inmueble y de actos materiales en agosto de 2014.

Determina que el fallo ignora la documentación presentada en el cuaderno de prueba de la actora N° 2, el 22/11/2022 a hs. 10:23, fs. 3, Amelia Maldonado denuncia que "el día domingo 24/08/2014, la persona que está en el bar, que ocupa ilegalmente la propiedad, procedió a sacar el medidor y lo tapó con baldosas y mezcla".

Explica que esa documental es prueba fehaciente de que en el año 2014 Amelia Maldonado ya sabía que su inquilina Rossana Rulli ya no estaba en el bar. Caso contrario, hubiera denunciado directamente a la Sra Rulli.

Por el contrario -continúa exponiendo- se refiere a una persona que ocupa ilegítimamente la propiedad, lo que da cuenta que no existió ningún tipo de contrato entre su parte y Maldonado o Sánchez Maldonado.

Sugiere que sacar el medidor de S.A.T. y taparlo con baldosas y mezcla es un hecho de incuestionable naturaleza posesoria. Advierte que esa prueba fue ignorada por la a quo.

Luego considera que los testimonios son verosímiles, coincidentes y acorde con el resto del plexo probatorio.

Entiende que los testigos declaran con una espontaneidad destacable, que denota realmente la vivencia de los hechos que sostienen.

Alega que habiéndose acreditado con los testimonios que su parte tiene hace años un poder de hecho sobre el inmueble, y ante la inexistencia de excepción alguna, correspondía que la a quo aplique la presunción del artículo 1911, tomando esos actos materiales como posesión animus domini.

Determina que el fallo interpreta y aplica el derecho en forma errónea, considerándose agraviado.

Como cuarto agravio critica el párrafo de la sentencia apelada en el cual se indica que el señor Reinoso adquirió el inmueble de manos de quien nunca pudo haberle transmitido un derecho mejor que el que tenía la inquilina tenedora.

Dice que en enero de 2013, Rossana Rulli era dueña de un fondo de comercio y ejercía un poder de hecho incuestionable sobre el inmueble. Agrega que su parte contrató con ella en esas condiciones y en ningún momento se habló de ningún contrato de locación.

Entiende que la decisión que tomó Rossana Rulli de vender el fondo de comercio y de cederle la posesión material del inmueble no tiene nada que ver con su posición en el contrato de locación. Y la posesión no tiene que ver con el derecho, sino con el poder de hecho material sobre el bien, que sin duda lo tenía.

Finalmente, expone que a Rossana Rulli nunca se la notificó correctamente ni de la mediación, ni del juicio, ya que no reside hace años en calle Bolívar N° 435, y así lo hizo constar el Sr. Luis Ruiz mediante nota presentada el 08/06/2022 y contrato del 31/03/2021. Y en calle Maipú 934 está claro que nada tiene que ver desde 2013.

De esta manera, considera violentado el artículo 495 del N.C.P.C.C.T. (antes 422), ya que si la notificación no puede hacerse en el domicilio especial, debía hacerse en el real. Esto conlleva la nulidad absoluta e insubsanable de la notificación del traslado de la demanda a Rossana Rulli y de todos los actos que sean su consecuencia.

Pide se haga lugar a la apelación y se revoque la sentencia con costas.

Por escrito ingresado en 03/07/2023 contesta el traslado de la expresión de agravios la parte actora.

III.- Resolución

A fin de resolver la cuestión traída a estudio, realizaremos una plataforma fáctica de los acontecimientos sucedidos:

1) El 08/10/2007 Amelia Maldonado (D.N.I. 8.977.399) da en locación a Rossana Jorgelina Rulli un inmueble sito en calle Maipú N° 934, San Miguel de Tucumán. Se pacta una duración del contrato por 36 meses, desde el 01/10/2007 al 30/09/2010 -cláusula cuarta-. Por cláusula séptima se indica que el destino del inmueble locado será "bar" (copia del contrato de locación adjuntada por la actora al presentar demanda en 09/09/2021).

2) El 11/09/2008 Amelia Adriana Sánchez Maldonado (D.N.I. 22.414.069) compra la nuda propiedad del inmueble objeto de la locación mencionada en el punto anterior a Amelia Maldonado (D.N.I. 8.977.399). Sánchez Maldonado hace expresa reserva del derecho real de usufructo vitalicio a favor de la vendedora. Luego, Amelia Maldonado hace expresa renuncia al derecho real de usufructo citado precedentemente (copia de escritura N° 158 adjuntada por la actora al presentar demanda en

09/09/2021). En conclusión, la actora adquiere el dominio pleno del bien.

3) El 09/09/2010 Amelia Maldonado (D.N.I. 8.977.399) comunica a la locataria -mediante carta documento dirigida a Maipú N° 934- la decisión de no continuar con la locación. De esta manera, se pretende que la Sra. Rulli entregue la propiedad a la locadora al vencimiento del término pactado en el contrato de locación -30/09/2010- (copia de carta documento adjuntada por la actora al presentar demanda en 09/09/2021).

4) El 29/02/2012 se inicia juicio de cobro ejecutivo de alquileres caratulado: "Maldonado Amelia c/ Rulli Rossana Jorgelina y otros s/ cobro ejecutivo de alquileres, expediente N° 595/12", el cual tramita ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V Nominación.

5) El 14/05/2012 se lleva a cabo una mediación en el marco del juicio de cobro de alquileres (copia del convenio de mediación adjuntada por la actora al presentar demanda en 09/09/2021). En esta participaron Amelia Maldonado (D.N.I. 8.977.399) y los requeridos, Rossana Jorgelina Rulli y Osvaldo Eduardo Porcel -uno de los garantes conforme cláusula décima segunda del contrato de locación-.

En la mediación Rossana Jorgelina Rulli reconoció poseer una deuda con la requirente por la suma de $23.620,36 correspondiente a alquileres, servicio de agua y C.I.S.I. impagos devengados desde octubre de 2010 a la fecha de la audiencia. Se aclara que la deuda se originó en el contrato de locación del inmueble de calle Maipú N° 934 celebrado en 08/10/2007.

Por cláusula 4 del convenio de mediación se dispone: *"En relación a la entrega efectiva del inmueble objeto de la locación, los requeridos se comprometen a efectuar la misma en el plazo de 60 días a partir de la fecha del presente convenio, acto que se tendrá por cumplido mediante la entrega de llaves dejando la debida constancia"*.

6) El 28/09/2012 Amelia Maldonado (D.N.I. 8.977.399) intima a Rulli -en el domicilio Bolívar N° 435- mediante carta documento a fin de que proceda a hacer entrega efectiva del inmueble locado, por haber operado con creces el vencimiento estipulado en el contrato de locación (copia de carta documento adjuntada por la actora al presentar demanda en 09/09/2021).

7) El 12/04/2021 Amelia Adriana Sánchez Maldonado inicia juicio de desalojo en contra de Rossana Jorgelina Rulli.

8) El 04/08/2021 el Centro de Mediación Judicial informa que el caso de referencia fue cerrado por incomparecencia de Rossana Jorgelina Rulli.

9) El 09/09/2021 se apersona el letrado Julio Manuel Argota en el carácter de apoderado de la parte actora e inicia demanda de desalojo por vencimiento del plazo locativo en contra de Rossana Jorgelina Rulli y cualquier subinquilino/ocupante del inmueble sito en calle Maipú N° 934, San Miguel de Tucumán.

10) El 10/05/2022 se ordena correr traslado de la demanda de desalojo y se indica el procedimiento a seguir a fin de que la parte demandada pueda ejercer su derecho de defensa en juicio. También se imparten directivas para el oficial encargado de practicar la notificación, a fin de realizarla correctamente.

11) El 02/06/2022 se pretende notificar de la demanda a Rossana Jorgelina Rulli en el domicilio de Bolívar N° 435, San Miguel de Tucumán. El oficial notificador indica: *"En la fecha y hora señalada me constituyo en el domicilio indicado. Soy atendido por una persona quien se niega a darme su identidad porque manifiesta que la nombrada no se domicilia en este inmueble. Le hago saber de la existencia del juicio y de los art. 423 y 424 del C.P.C.C. Se niega a dar información si viven menores y personas con discapacidad. Le hago*

entrega de la cédula con traslado en QR. Procedí a fijar la cédula de acuerdo a lo normado por negarse a firmar (art. 157 C.P.C.C.)". Ver cédula informada ingresada en autos en 09/06/2022, hs. 08:44. Aclaración que Bolivar 435 es el domicilio declarado por la Sra. Rulli al firmar el contrato de locación. Asimismo fija domicilio especial en Maipú 934.

12) El 02/06/2022 el oficial notificador se presenta en el domicilio del inmueble objeto del desalojo - Maipú N° 934, San Miguel de Tucumán- y expresa: *"Siendo la hora señalada, al no ser atendido dejé aviso que el día 03/06/2022, horas 10 regresaré".*

El 03/06/2022 el oficial notificador regresa al domicilio, dejando asentado en la cédula lo siguiente: *"Luego de llamar en reiteradas oportunidades, en el día 03/06/2022 y al no ser atendido, procedo a fijar la presente, art. 157 C.P.C.C.".* Ver cédula informada ingresada en autos en 09/06/2022, hs. 08:35.

13) El 08/06/2022 se presenta el ciudadano Francisco Luis Ruiz, en el carácter de usufructuario vitalicio del inmueble ubicado en calle Simón Bolivar N° 435, San Miguel de Tucumán, devolviendo cédula de notificación dejada en ese domicilio. Cuenta que la Sra. Rulli fue su locataria en el inmueble de calle Simón Bolivar N° 435 hasta hace aproximadamente ocho años, cuando se dio por finalizada la relación locativa. Actualmente se encuentra alquilado por la Sra. María de Lourdes Aulet, destinado al rubro veterinaria.

14) El 08/06/2022, a hs. 09:41 se apersona Francisco Eudoro Reinoso. Manifiesta ser propietario del fondo de comercio y poseedor a título de dueño del inmueble ubicado en calle Maipú N° 928. Dice que la numeración 934 nunca existió, ya que el inmueble está situado en el 936/8. Deduce excepción de "falta de acción".

15) El 27/06/2022 el Juzgado provee: *"...Previamente aclare lo que corresponda ya que en el encabezamiento señala como domicilio el de Maipú 938 y en el párrafo siguiente se refiere a Maipú 928".*

16) El 30/06/2022 Reinoso aclara que el domicilio del inmueble que posee es Maipú N° 936, San Miguel de Tucumán. Adjunta boleta de EDET a su nombre para acreditarlo.

17) El 19/10/2022 Francisco Eudoro Reinoso contesta demanda. Dice que su parte detenta la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueño del inmueble desde el 09/01/2013. Añade que Amelia Sánchez Maldonado jamás tuvo la posesión física material del inmueble sito en Maipú N° 936. Sostiene que el primer intento de adquirir la posesión material del inmueble es esta acción de desalojo.

18) El 25/10/2022 se abre la causa a prueba por el término de 15 días.

19) El 03/03/2023 se produce informe actuarial sobre pruebas. El 10/03/2023 pasan los autos a despacho para resolver.

20) El 09/05/2023 se dicta sentencia haciendo lugar a la acción de desalojo interpuesta por Amelia Sánchez Maldonado. En consecuencia, condena a la demandada Rossana Jorgelina Rulli, a Francisco Eudoro Reinoso y a los demás ocupantes del inmueble ubicado en calle Maipú N° 938 de San Miguel de Tucumán a desocupar y hacer entrega a la actora, en el plazo de diez días, del inmueble citado libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio si el caso lo requiere. Se imponen las costas a los demandados por resultar vencidos.

21) El 06/06/2023 se dicta sentencia aclaratoria en la cual se aclara que el inmueble a desalojar es el que se encuentra en calle Maipú N° 934 de San Miguel de Tucumán.

22) El 27/06/2023 se concede en relación el recurso de apelación deducido por Reinoso en contra de la sentencia de fondo (la apelación se había interpuesto el 17/05/2023, quedando reservada hasta que se resuelva la aclaratoria planteada por la actora).

23) El 03/07/2023 la parte actora contesta el traslado de la apelación impetrada por Reinoso, ordenándose en 04/07/2023 que se eleven los autos al Superior.

Antes de comenzar el análisis de los agravios vertidos por el tercero ocupante Reinoso, debemos tener en cuenta que el desalojo se inicia por vencimiento del plazo locativo.

En la sentencia apelada se tuvo por acreditada la existencia de la locación, confiriéndole el carácter de locadora a Amelia Maldonado (D.N.I. 8.977.399) y el de inquilina a Rulli.

Ahora bien, en el presente desalojo la parte actora es Amelia Adriana Sánchez Maldonado (D.N.I. 22.414.069). En consecuencia, al no ser la locadora original, -lo era su madre, Maldonado Amelia, DNI 8977399- la sentenciante de grado realiza un correcto y minucioso análisis a fin de demostrar la legitimación activa de la accionante, el cual transcribiremos en parte:

"... desde la faz activa, la actora invoca tener legitimación para demandar el desalojo por vencimiento del contrato de locación con fundamento en la adquisición del inmueble que se encontraba locado ... de parte de Amelia Maldonado.

Para acreditar sus dichos, la actora Amelia Adriana Sánchez Maldonado presentó como prueba documental la escritura pública n° 158 celebrada el 11 de septiembre de 2008, autorizada por la escribana Blanca Estela Contreras de García, mediante la cual la Sra. Amelia Maldonado de Sánchez -madre de la accionante según expresa la notaria- le transmitió la nuda propiedad del bien, se reservó el usufructo y en el mismo acto renunció al usufructo, del inmueble ubicado en calle Maipú n° 938 ... Con la mencionada escritura, la actora acredita su carácter de dueña del inmueble, pues si bien en un primer momento recibió el dominio desmembrado, con la renuncia al usufructo adquirió el dominio pleno del bien.

En la escritura no se hace ninguna mención a la entrega de la posesión del inmueble. Sin embargo ... un simple cotejo de fechas permite concluir que cuando se transmitió el dominio (año 2008), el inmueble estaba alquilado (2007-2010).

Se ha sostenido que el adquirente de un inmueble locado, para sostener su legitimación para accionar por desalojo, debe haber recibido la tradición del inmueble ...

... Ahora bien, la tradición, en estos casos no se produce mediante el traspaso material de la cosa, porque ello implicaría realizar tres operaciones completamente inútiles, después de las cuales la situación sería exactamente la misma que si ella no hubiera existido; 1a la devolución de la cosa por parte del locatario; 2 la entrega de ella por éste al adquirente; 3 entrega por el adquirente al locatario, es decir al mero tenedor (Salvat, Reymundo, Tratado de derecho civil argentino, Derechos Reales, citado en Código Civil y Comentado Anotado, Coordinador Ignacio Alterini, 2da Edición, Tomo IX, p. 293).

En efecto, el supuesto de hecho descripto en autos encuadra en el supuesto previsto por el artículo 1892, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial (ex artículo 2387 del Código Civil) que tiene lugar cuando el que poseía la cosa a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro, supuesto en el cual la ley establece que la tradición "no es necesaria para adquirir la posesión" ... esta regla rige en los supuestos de venta de inmuebles ocupados por terceros que ejercen la simple tenencia, cual es el caso del locatario; como la ocupación impide la entrega efectiva al adquirente, la posesión se transmite sin desplazamiento. Es decir, por efecto de la transmisión, el ocupante permanece en la tenencia de la cosa pero no ya por cuenta del transmitente, sino a nombre del adquirente (conf. CSJT, sentencia n° 813 del 28 de agosto de 2014). Esta solución resulta lógica, puesto que no sería ni económico ni práctico exigir la tradición para tener por configurado el derecho real en cabeza del nuevo adquirente. En estos casos, el locatario sigue siendo tenedor, pero cambia el poseedor. "Ese poseedor es el nuevo locador por operarse la cesión legal del contrato, lo que ocurrirá aun cuando nada se diga sobre dicha transmisión en la escritura de compraventa" (conf. Revista Notarial 957/765, año 2007, https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN957-2007-typ-urbaneja.pdf).

Por otra parte se destaca que el artículo 2387 del Código Civil que estaba vigente cuando se produjo la transmisión del dominio en el año 2008, no exigía expresamente la notificación al tenedor para que se tenga

por operada la tradición.

De todos modos, comentando el Código Civil y Comercial de la Nación que entró luego en vigencia, se aclara que si bien el art. 1923 requiere que el tenedor sea notificado del cambio de poseedor para que principie a poseer la cosa a nombre del nuevo poseedor, no resulta necesario su consentimiento, pues el tenedor es ajeno al acto jurídico que fundamenta la traditio brevi manu (conf. Ricardo Luis Lorenzetti, "Código Civil y Comercial Comentado", tomo IX, página 38, comentario al artículo 1892 de Christian Pettis). El simple tenedor, vinculado al poseedor por una relación de carácter personal en virtud de la cual está obligado a restituir la cosa, desempeña el papel de "deudor cedido", cuya voluntad es indiferente para que ocurra la transmisión posesoria. Del mismo modo que en la cesión, aquí basta la notificación para que el tenedor comience a "poseer" a nombre del adquirente, y "la notificación al deudor cedido por el cesionario puede hacerse por diversos medios (v.g.: acta o diligencia de escribano; por citación judicial, etc.) y, entre ellos -como es obvio-, dicha comunicación resulta de la cédula de notificación de la demanda en la cual el cesionario reclama el crédito que era del cedente al deudor cedido (conf. Corte Suprema de Justicia de la Nación, Fallos: 58-181; 129-167; 184-517; Belluscio-Zannoni, Código Civil Comentado, Anotado y Concordado, T. 7-com. art. 1460 y 1461 y citas a las cuales se hace aquí remisión). En otras palabras: existe consenso unánime en doctrina judicial que a los fines de transmitir la propiedad del crédito al cesionario según el artículo 1459 del Código Civil, es idónea la notificación de la cesión resultante del traslado de la demanda que el cesionario del crédito le promueva al deudor cedido (conf. Llambías-Alterini, Código Civil Anotado, T. III-B; Belluscio, op. cit., t. 7; jurisprudencia allí citada)" (conf. CSJT, in re "Banco Credicoop Coop. Ltdo. vs. Leal Ramón Roberto s/ cobros", sentencia n° 772 del 13 de agosto de 2007).

En el presente caso, Rossana Jorgelina Rulli constituyó como domicilio especial a todos los efectos derivados del contrato en calle Maipú n° 934 de San Miguel de Tucumán (cláusula décimo quinta), por lo que con el traslado de la demanda allí efectuado (conf. cédula informada el 9 de junio de 2022), se cumplió con la notificación exigida (interpretación acorde a la jurisprudencia de CCDL, sala I, sentencia n° 61 del 11 de abril de 2022).

En síntesis, el derecho real de dominio que antes tuvo Amelia Maldonado, -madre- se transmitió a la actora Amelia Sánchez Maldonado -hija- por la adquisición realizada mediante escritura pública (título); y la posesión, recibida mediante la traditio brevi manu que constituye un sustituto de la conocida tradición u otra manera de cumplirla, notificada a la locataria Rossana Jorgelina Rulli con el traslado de la demanda efectuado el 2 de junio de 2022. De allí que no asiste razón al demandado cuando sostiene que la actora carece de legitimación activa porque nunca tuvo la posesión real del inmueble ya que, en su carácter de adquirente del inmueble alquilado, recibió la posesión sin necesidad de la entrega material de la cosa, y se encuentra legitimada para promover este juicio de desalojo, conforme se considera...".

En idéntico sentido se expidió esta Sala I de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones mediante sentencia N° 61 de fecha 11/04/2022, dictada en autos "Lobo Aragon Jorge Bernabé c/ Noa Contenidos S.R.L. s/ desalojo, expediente N° 6464/13": *"...Y como es claro, la sentencia no peca de contradicción alguna puesto que pese a que la accionada no contestó la demanda, la a-quo analizó detalladamente la cuestión de la legitimación sustancial del actor para deducir su pretensión así como de la accionada para resultar su destinataria, concluyendo acertadamente en cuan to a la primera cuestión que "...atento el carácter de mera tenedora de la accionada, en el presente caso se verificó el instituto de la "traditio brevi manu por extensión". Por efecto de la transmisión, la demandada continuó en la tenencia del inmueble, pero ya no por cuenta de la transmitente sino a nombre del adquirente; no siendo necesario el consentimiento de la misma sino sólo su notificación. Y en autos dicha notificación se cumplió con el traslado de la demanda en el domicilio del inmueble objeto del litigio; el cual coincide con el domicilio contractual constituido por la demandada (fs. 42 y fs. 2)..." y poniendo de relieve en cuanto a la segunda cuestión que quien comenzó como tenedor, continúa como tal mientras no se pruebe lo contrario y que nadie puede cambiar por su mera voluntad ni por el transcurso de tiempo la causa de su ocupación (art. 2.353 C.C)...".*

Habiendo quedado clara la legitimación activa de parte de Amelia Adriana Sánchez Maldonado a fin de accionar por desalojo, analizaremos uno por uno los agravios vertidos por el tercero ocupante, Francisco Eudoro Reinoso.

Encontrándose relacionados los agravios, los sintetizaremos y trataremos en conjunto.

Como primer agravio dice que desde enero del 2013, fecha en que adquirió el fondo del comercio, ejerció la posesión pública, pacífica e ininterrumpida. La actora nunca ejerció un acto posesorio en ocho años. Puntualiza que no conoció contrato de alquiler, por lo que no fue parte y nunca pagó un

alquiler, resultándole inoponible. Añade que desde el 2010 que venció el contrato de alquiler, este ya no surte efectos.

En segundo lugar, el tercero apelante objeta la posesión de la actora. Afirma que pudo tener posesión cuando adquirió el inmueble, pero esa posesión no puede perdurar sin ejercerla en forma concreta y efectiva. Puntualiza que la accionante jamás realizó un acto posesorio material en casi una década.

El tercer agravio que expone se relaciona al acto material de sacar el medidor de agua y taparlo con balsosas y mezcla, lo cual considera una prueba de posesión.

Como cuarto agravio, critica el párrafo de la sentencia apelada en el cual se expone que Reinoso adquirió el inmueble de manos de quien nunca pudo haberle transmitido un derecho mejor que el que tenía la inquilina tenedora. Dice que Rulli era dueña del fondo de comercio y ejercía un poder de hecho incuestionable. Contrató con ella en esas condiciones y nunca se habló de contrato de locación.

Debemos tener en cuenta que el ocupante no adjunta en ningún momento instrumento alguno que acredite la "compra del fondo de comercio" que alega durante el desarrollo de los presentes autos.

Sin embargo, diremos expresamente que dicha adquisición no cambia el hecho de que el Sr. Reinoso es un continuador de la tenencia que detentaba Rossana Jorgelina Rulli -en el carácter de locataria- con Amelia Adriana Sánchez Maldonado -locadora- del inmueble sito en Maipú N° 934 (luego de que esta última adquiera el inmueble en 11/09/2008).

En tal sentido, la Sra. Rulli como inquilina ejercía un poder de hecho soble el inmueble sito en Maipú N° 934, comportándose como representante de la poseedora (artículo 1910 del C.C.C.N.). Esto se debe a que siendo su posición la de locataria, era una simple tenedora del inmueble en cuestión.

Es decir que la actora poseía por medio de Rulli, y ésta al ser su inquilina se comportaba como representante de la poseedora (artículo 1909 C.C.C.N.).

De las constancias de autos surge que Reinoso continuó la explotación comercial que anteriormente detentaba Rulli. De la cláusula séptima del contrato de locación surge: *"Los ámbitos que se dan en locación serán destinados por el locatario a BAR. El cambio o variación de este destino será considerado causa de resolución de contrato, con derecho para el locador de solicitar el desalojo del inmueble, con los daños y perjuicios pertinentes"*.

A mayor abundamiento, conforme lo expusimos en los antecedentes fácticos, el 29/02/2012 Amelia Maldonado (locadora original) inició juicio de cobro ejecutivo de alquileres en contra de Rossana Jorgelina Rulli. Luego en 14/05/2012 se llevó a cabo una mediación en el marco del juicio de cobro de alquileres, en la cual Rulli reconoció la deuda y se comprometió a entregar efectivamente el inmueble en el plazo de 60 días a partir de la fecha del convenio. La entrega nunca se efectuó.

Acto seguido, en enero de 2013 Reinoso "compra" el fondo de comercio a Rulli, pretendiendo desligarse del contrato de locación y posterior convenio referidos al inmueble donde se encuentra asentado el bar.

De esta forma, no puede pretender Reinoso adquirir un mejor derecho que el que tenía Rulli, como ya lo expuso la a quo en la sentencia apelada.

Conforme artículo 1915 del C.C.C.N.: *"Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto"*

.

De los presentes autos no surge la verosimilitud de que se haya producido la interversión del título por parte del tercero ocupante. Éste pretende demostrar su posesión animus domini adjuntando una factura de energía de EDET a su nombre -la cual conforme contrato de locación suscripto con Rulli era a cargo del locatario- (escrito ingresado en 30/06/2022) y mediante testimonios de los clientes que acudían al bar instalado en dicho inmueble. La sentenciante de grado expresa al respecto:

"...al igual que el cambio de titularidad en el servicio de electricidad, los testimonios aportados dan cuenta de la ocupación del inmueble por parte del Sr. Reinoso y estiman que este es el dueño por ser la persona que siempre está allí, pero no son demostrativos del animus domini. La sola circunstancia de que los clientes del bar presuman que el Sr. Reinoso es el dueño por ser quién explota comercialmente el inmueble es insuficiente para tenerlo por tal. Téngase en cuenta que la simple ocupación del inmueble o su explotación comercial, no exterioriza la pretendida posesión, sino a todo evento uno de sus elementos, el corpus, que también es configurativo de la tenencia...".

A su vez, el acto realizado por el ocupante de sacar el medidor de agua y taparlo con baldosas y mezcla es un hecho aislado que no resulta apto para probar el ánimo de dueño. Resulta totalmente insuficiente para probar la posesión invocada y se vincula al uso del servicio de agua, el cual se encuentra a cargo del detentador del inmueble por cualquier título, inclusive precario.

Asimismo, que la actora no haya realizado actos posesorios materiales desde enero de 2013 -época desde la cual el tercero indica que "posee"- no es suficiente para cambiar la relación de poder que tiene Sánchez Maldonado con el inmueble del cual es propietaria, conforme reza el artículo 1915 cuando expresa: *"Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo..."*.

Son unánimes, tanto la doctrina como la jurisprudencia, en cuanto reconocen que la mera intención o declaración de voluntad del tenedor son insuficientes para intervertir el título, así como también cuando se sostiene que no toda realización de actos exteriores puede resultar eficaz para transformarlo en poseedor “animus domini”, sino que tales actos deben traer como consecuencia o provocar el efecto, de privar al poseedor original de disponer la cosa (Sucesores de Concha Patricia del Carmen c/ Suleta Néstor Benjamín s/ desalojo, expediente 1592/13, sentencia N° 391 de fecha 02/10/2015, Sala II de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones).

Por último, el apelante considera que no se notificó en debida forma a Rulli del presente desalojo, violándose el artículo 495 del N.C.P.C.C.T. (422 del C.P.C.C.T. -Ley 6.176-).

En primer lugar el Sr. Reinoso no está legitimado para alegar a favor de la Sra. Rulli.

En segundo lugar, el Art. 495 expone: *"La notificación de la demanda deberá practicarse en el domicilio especial fijado en el contrato; en su defecto, en el domicilio real y, en cualquier caso, además, en el inmueble objeto de litigio"*.

En contrato de locación del 08/10/2007, cláusula décimo quinta indica: *"...La señora Rulli Rossana Jorgelina, en carácter de locataria constituye domicilio especial a todos los efectos derivados del presente contrato en calle Maipú N° 934, San Miguel de Tucumán..."*.

Quedó probado en autos que la Sra. Rulli fue notificada en el domicilio especial fijado en el contrato y además en el inmueble del litigio -ambos en Maipú N° 934- (el día 03/06/2022 se la notificó, conforme consta de cédula adjuntada al expediente el 09/06/2022 a hs. 08:35).

Destacamos que el inmueble en cuestión tiene entrada por el bar -numeración 934- y por una parte lateral -numeración Maipú 938- según consta en las fotografias adjuntadas en fecha 17/05/23 por la parte actora.

Por lo tanto, se cumple con la notificación exigida por el código de forma.

Por todo ello, se rechaza la apelación interpuesta, confirmando la sentencia de fecha 09/05/2023.

Costas: Las costas de esta segunda instancia se imponen a cargo de la parte apelante, Francisco Eudoro Reinoso, que resulta vencido (artículo 61 y 62 del N.C.P.C.C.T.).

Por ello,

RESOLVEMOS:

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el tercero ocupante -Francisco Eudoro Reinoso- contra la sentencia de fecha 09/05/2023, la que se confirma.

II) COSTAS: las de esta segunda instancia se imponen al tercero ocupante vencido, atento el resultado del recurso.

III) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

GISELA FAJRE CARLOS E. COURTADE

Actuación firmada en fecha 22/09/2023

Certificado digital:
CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:
CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.