



NEUQUEN, 18 de febrero de 2016

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**CABRERA LEDA BLANCA C/ DA RODDA GASTON ARMANDO S/ DESALOJO POR FALTA PAGO**", (Expte. N° **476336/2013**), venidos en apelación del JUZGADO CIVIL 1 - NEUQUEN a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Medori** dijo:

Que la parte actora interpone recurso de apelación contra la sentencia definitiva del 7 de agosto del 2015 (fs. 151/155), expresando agravios a fs. 168/171.

Argumenta que la juez de grado incurre en arbitrariedad al limitar la condena al perseguido y negar su extensión a otros ocupantes, tornando totalmente ineficaz el procedimiento, cuando se constato la existencia de otros ocupantes que fueron debidamente notificados y se demandó expresamente en tal sentido. Denuncia preaviso al accionado del modo de evadir el desahucio.

Solicita se revoque el fallo recurrido, haciendo extensiva la condena contra subinquilinos y/u ocupantes del inmueble objeto de la Litis.

Corrido el pertinente traslado la parte demandada no contesta.

II.- Entrando al estudio de la cuestión traída a entendimiento resulta que la decisión en crisis hace lugar a la demanda de desalojo contra el demandado, con fundamento en la falta de comprobación de la pérdida de tenencia alegada para el cese de pago de alquileres, advirtiéndose que la presente condena no ha de hacerse extensiva a terceras personas atento la forma en que se efectuara la diligencia de notificación de demanda, no habiéndose identificado a otros ocupantes.



De las constancias de autos surge que efectivamente la demandante requirió el desalojo contra el locatario y contra subinquilinos o cualquier ocupante (fs. 15); así, fue ordenado, haciendo saber al oficial notificador los recaudos del caso, en particular, identificar los ocupantes, informando el carácter que invoquen y luego notificar la existencia del juicio, previniéndoles que de resultar sentencia condenatoria les sería oponible, pudiendo presentarse a contestar demanda (fs. 17); la que se efectúa a fs. 55/57, notificándose al Sr. Da Rodda e informando que el Sr. Ramasco dice ser el propietario del lugar; transcurrido el período probatorio, oficiosamente el juzgado ordena nueva cédula de notificación a los efectos se cumplan con lo ordenado a fs. 17, identificar a eventuales ocupantes (fs. 122); oponiéndose la accionante, argumentando innecesariedad (fs. 123/125); se deja sin efecto lo dispuesto a fin la sentencia pudiera ser oponible a los ocupantes (fs. 126).

"La sentencia de desalojo dictada contra el demandado alcanza no sólo el desahucio de la persona, sino el de los ocupantes y subinquilinos, sin perjuicio de los derechos que pudieran hacer valer en la forma y oportunidad fijada por la ley... La ley no impone demandar a quien no es inquilino ni subinquilino. La demanda contra estos ocupantes o terceros no es tampoco, en el caso, de la esencia del juicio de desalojo" y si la condena se "extiende" a los mismos, ello es mera consecuencia de la sentencia contra el inquilino y no demuestra con respecto a aquéllos, la existencia de la "legitimación sustancial pasiva". "De ahí también, que resulta jurídica y legalmente inobjetable la resolución que hace extensiva la sentencia de desalojo a los subinquilinos, si éstos omitieron presentar, en la oportunidad procesal que se les concedió, las pruebas que pudieran acreditar la legitimidad del título que invocaron, por aquello de que la sola ocupación no da derechos; o bien que rechaza la



presentación extemporánea de éstos, siendo que habían sido notificados debidamente". (cfr. Morello, Sosa, Berizonce, Tessone, "Códigos Procesales..." Tomo VII-B pág. 214, 227 y ccs.).

Como ya nos expidiéramos in re "MERINO PROSPITTI DANIELA F. CONTRA GADEA ROLANDO EDGARDO Y OTRO S/ DESALOJO FINAL CONTRATO LOCACION" (EXP N° 375580/8), sen. del 13 de diciembre de 2012, expediente del mismo juzgado, no se puede avalar la ineficacia del proceso, siempre que no se vea afectado el derecho de defensa. (arts. 17 de la Const. Nac.; 24 de la Const. Prov.; y 679 y ss. del Cód. Proc.).

En el caso concreto, se ha demandado expresamente contra el inquilino y posibles ocupantes, y se ha notificado al mismo, identificando a otro ocupante, quien no se ha presentado a estar a derecho, advirtiendo que en la cédula de notificación se transcribió expresamente: "Teniendo en cuenta el alcance de la pretensión ejercida y el derecho de eventuales ocupantes, la notificación de la demanda se deberá extender a éstos para su diligenciamiento. El oficial notificador procederá a identificarlos informando el carácter que invoquen y luego notificará a los mismos de la existencia de éste juicio, previniéndoles que de resultar sentencia condenatoria les será oponible, pudiendo ellos presentarse en autos en el plazo previsto para contestar la demanda".

De manera, que se ha garantizado el derecho de defensa de los presentes en el momento de la notificación, quienes no han justificado su ocupación, debiendo en consecuencia restituir el inmueble a la locadora bajo apercibimiento de lanzamiento. Destaco, finalmente, que la magistrada omite referirse a la constancia en la que se identifica al ocupante; y que el CPCyC nacional ha puesto solución a esta cuestión en este mismo sentido en su art. 687.

Precisamente, se ha sostenido en doctrina y jurisprudencia que la sentencia de desalojo produce efectos



contra la universalidad de los ocupantes que, por cualquier título, detenten el inmueble objeto de juicio, toda vez que únicamente de esa forma aquélla adquiere eficacia. De lo contrario, las sentencias serían de imposible cumplimiento, ya que bastaría introducir a un tercero en el inmueble locado para que el locador no obtenga la entrega de la tenencia ordenada judicialmente (Salgado, Locación, comodato y desalojo, quinta edición actualizada, pág. 442, con cita de fallos de la CNEsp. Civ. y Com., sala VI, 16-6-87, y de la CNCiv., sala C, 11-4-97, LA LEY, 1997-F, 153; Kielmanovich, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tomo II, pág. 1057).

Y para asegurar que no se vulnere el derecho de defensa, se dice que si bien la sentencia tiene amplios efectos en relación con los detentadores del inmueble, es necesario que aquéllos hubiesen sido notificados de la demanda, o que ingresaran al inmueble sin título con posterioridad a aquel momento (conf. Salgado, ob. cit. págs. 442 y 443; Areán, juicio de desalojo, págs. 616 y 617). En este orden de ideas, se aseveró que si se ha individualizado a los ocupantes, trabada la litis con éstos, no habiéndose expresado a lo largo del proceso sobre la existencia de otros ocupantes, ha de entenderse que quienes hoy resultan ser ocupantes lo son con posterioridad a la traba de la litis y, por lo tanto, la sentencia dictada los alcanza. No puede desalojarse a quien ocupa el inmueble desde antes de promoverse la acción y a quien no se le anoticia de la pretensión; empero, no puede fomentarse, a la inversa, que se retrotraigan etapas válidas y firmes o se fomenten recursos reñidos con la seriedad de la justicia, permitiéndose "ingresar" al proceso en la etapa de ejecutoriedad de sentencia, a quien no ostenta "límpida y convincentemente" sino una ocupación posterior a la iniciación del juicio (Cám. Apel. Civ. y Com. Morón, sala II, 16-3-95, citado por Areán,



juicio de desalojo, pág. 619)...” (cfr. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, sala II, Airoidi, Armando Raúl c. Britambo S.H. y Núñez José Daniel • 17/07/2008 Publicado en: LLBA 2008 (setiembre), 867 DJ 03/06/2009 1473 con nota de Ariel I. Fognini; Hernán P. Santoro Cita online: AR/JUR/4583/2008).

Por las razones expuestas, y en atención a los términos en que se planteara el recurso, propicio hacer lugar a la apelación, extendiendo la condena formulada a “otros ocupantes”, sin costas en la alzada, atento la manera en que se ha suscitado la cuestión.

Tal mi voto.

El Dr. Fernando M. GHISINI, dijo:

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:

1.- Modificar la sentencia dictada a fs. 151/155 vta., haciendo extensiva la condena formulada a “otros ocupantes”, de conformidad a lo explicitado en los considerandos respectivos que integran este pronunciamiento.

2.- Sin costas en la alzada, atento la manera en que se ha suscitado la cuestión.

3.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA