



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
MFA/AED

Sentencia Definitiva
Causa N° 116422; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 7 - LA PLATA
YACANTE ROMINA ROXANA C/ ALVAREZ FABIAN DONATO Y OTRO/A S/DESALOJO
ANTICIPADO

En la ciudad de La Plata, a los treinta y un días del mes de Mayo de Dos mil veintidos, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 116422, caratulada: **"YACANTE ROMINA ROXANA C/ ALVAREZ FABIAN DONATO Y OTRO/A S/DESALOJO ANTICIPADO"**, se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **BANEGAS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

- 1a. ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 11/2/2022?
- 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

1. Vienen las presentes actuaciones a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente por el letrado patrocinante de la parte actora en su carácter de gestor (art. 48, CPCC) el 15 de febrero de 2022 contra la resolución de fecha 11 de febrero de 2022 en cuanto rechaza la solicitud de ordenar lanzamiento de cualquier ocupante del inmueble



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

objeto de estas actuaciones. El 25 de febrero de 2022 se rechazó la revocatoria intentada y se concedió la apelación.

2. Sostiene la apelante que la resolución cuestionada es arbitraria y carente de sentido común pues implica que la sentencia de desalojo quede desvirtuada y sin posibilidades de hacerse efectiva ante la presencia de nuevos ocupantes del inmueble ante cada mandamiento de desalojo, lo que puede suceder indefinidamente y que de las constancias de la causa surge que al momento de su inicio y traba de la litis los únicos ocupantes del inmueble eran los accionados y que cualquier persona que lo haya ocupado luego lo ha hecho con posterioridad. Expone que la jurisprudencia se ha expedido en situaciones análogas a la presente, entendiendo que ejecutoriada la sentencia de desalojo debe hacerse efectiva contra cualquier ocupante posterior a la iniciación del juicio.

3. Sobre la temática en cuestión se ha dicho que si bien la sentencia de desalojo, por su naturaleza -y en orden a su eficacia-, produce efectos contra la universalidad de los ocupantes que por cualquier título detenten el inmueble objeto del juicio, haciéndose extensiva la decisión recaída a todos los moradores, aún cuando no hayan sido identificados en la diligencia de notificación de la acción, pues cabe considerar que la mentada ocupación nació con posterioridad a la traba de la Litis, ello así, siempre y cuando la parte actora manifieste su intención de accionar -por fuera de las personas individualizadas en la demanda- contra cualquier otro ocupante del inmueble, lo que debe ser recepcionado favorablemente por el magistrado actuante. En tal caso, el oficial notificador interviniente en la diligencia de traslado de la demanda deberá actuar ineludiblemente identificando a todos los moradores del domicilio, haciéndoles saber la existencia del juicio, previniéndoles que la sentencia que se pronuncie producirá efectos contra todos ellos y que, dentro del plazo para contestar la demanda, podrán ejercer los derechos que estimen corresponderles (conf. art. 196, Ac. 3397/08 de la SCBA; Cámara de Apelación Civil y Comercial de San



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Nicolás. Sala I, causa caratulada: "Girolami, Cecilia Virginia c/ Girolami, Eugenio y otro s/Desalojo", sent. del 25-8-2016, Sumario Juba B858150).

Precisamente, el artículo 196 de la Acordada N° 3397 (5/11/2008) que aprueba el "Reglamento sobre el Régimen de Receptorías de Expedientes, Archivos del Poder Judicial y Mandamientos y Notificaciones" señala que en el traslado de demanda en desalojos el oficial de justicia, cuando se ordene expresamente en el cuerpo del instrumento, deberá: a) Identificar a los presentes y hacer constar en el acta el carácter que invocan. b) Requerir informe acerca de la existencia de otros inquilinos, ocupantes o sublocatarios. c) Hacer saber a los demandados, subinquilinos u ocupantes, aunque no hubieran sido denunciados: i) la existencia del juicio, ii) que los efectos de la sentencia que se pronuncie le serán oponibles; y iii) que dentro del plazo fijado para contestar la demanda podrán ejercer los derechos que estimen corresponderles.

Por su parte el artículo 223 de la misma Acordada señala que el mandamiento de desalojo "importará el lanzamiento de las personas y de los bienes que se encuentren en el interior de un inmueble". El artículo 224 de la citada Acordada señala que se libraré previamente un acta conminatoria de desalojo, donde se comunicará el día y la banda horaria de dos horas en que concurrirá a ejecutar el mandato judicial y esa fecha se fijará, como mínimo, para el tercer día posterior a la concurrencia del autorizado a solicitar fecha. El acta será entregada a cualquier persona que ocupe el inmueble. En el supuesto que el Oficial no fuere atendido por persona alguna, fijará el acta conminatoria en el domicilio donde se practicará el desahucio.

De la lectura de estas normas se colige que la sentencia se refiere a todos los ocupantes que identifique en su informe el oficial de justicia al realizar el traslado de la demanda (art 196 Ac. 3397) y que la misma es oponible a cualquier ocupante que surja con posterioridad al informe que éste realice (art. 223 y 224 Ac. 3397). Asimismo, se ha



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

sostenido que la normativa complementaria al Código Procesal Civil y Comercial –CPCC–, contempla la posibilidad de extender los efectos de la sentencia a los restantes ocupantes del inmueble pero siempre respetando el debido derecho de defensa y otorgando un plazo para su ejercicio (art. 196 del Acuerdo 3397/08 del la SCBA; art. 18 de la CN; art. 15 de la CPBA; art. 8 del Pacto de San José de Costa Rica; esta Cámara, Sala I, causa 123969, RSI 253/19, sent. int. del 28-8-2019).

En la hipótesis si bien la demanda ha sido entablada contra los señores Fabián Donato Alvarez e Irene Isabel Córdoba **“y/o ocupantes”** del inmueble sito en la calle 138 número 4044 entre 491 y 492 de Joaquín Gorina, La Plata identificado con la nomenclatura catastral: Circunscripción VI, Sección Z, Manzana 6, Parcela 2, Partida 055-198822 de La Plata, es lo cierto que no se cumplió con lo previsto en el mencionado artículo 196 de la acordada N° 3397 (5/11/2008) pues no se libró cédula alguna a “ocupantes”.

En efecto, en la causa únicamente constan cédulas de notificación libradas bajo responsabilidad de la parte actora dirigidas a Irene Isabel Cordoba y al señor Fabián Donato Alvarez ambas diligenciadas con fecha 10/10/2012 (fs. 115/117).

Asimismo, emana del expediente que con fecha 4 de diciembre de 2019 se diligenció mandamiento de constatación y que a esa fecha ocupaban el inmueble los aquí demandados, Fabián Donato Alvarez, su esposa Isabel Irene Córdoba y sus hijos; por lo cual la ocupación del inmueble por personas distintas que ahora ha sido constatada en el mandamiento de fecha 16 de noviembre de 2021 (adjunto al trámite de fecha 19-11-2021) es de fecha posterior a la traba de la Litis y de la sentencia dictada en estos obrados.

En consecuencia, dada la forma en que quedó trabada la litis, no habiéndose cumplimentado oportunamente con lo previsto en el citado artículo 196 de la Acordada N° 3397 de la SCBA, pudiendo lo pretendido por el recurrente afectar el derecho de defensa de los actuales ocupantes del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

inmueble, se colige que el embate no puede prosperar con el alcance que él pretende (art. 18 C.N; art. 15 de la CPBA; art.8 del Pacto de San José de Costa Rica).

No obstante, y en pos de garantizar debidamente el derecho a una tutela judicial efectiva también a la parte actora del proceso, y a fin de evitar que las sentencias pierdan virtualidad por su inoperancia, puede ensayarse una solución que no implique un rechazo directo de la extensión a «cualquier otro ocupante» (como lo decidió el juez de grado), dando paso a un trámite acotado en el que se requiera a los ocupantes la debida justificación de sus «títulos» de ocupación, bajo apercibimiento de hacerles extensiva la condena (argto. Art, 588, CPCC), en aras de armonizar las garantías constitucionales y supranacionales en juego y los principios procesales de celeridad y economía (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala III, doct. causa caratulada: “Mona Raul Alberto c/ Gonzalez Gladys Noemi s/ interdictos”, sent. del 20-2-2013; re Cita: MJ-JU-M-77791-AR | MJJ77791 | MJJ77791).

Por lo expuesto, propongo revocar el rechazo directo de la extensión de la condena hacia «cualquier otro ocupante», debiendo -por el contrario- condicionarse al resultado de la intimación que deberá cursarse a los ocupantes del inmueble ubicado en calle 138 número 4044 entre 491 y 492 de Joaquín Gorina, La Plata identificado con la nomenclatura catastral: Circunscripción VI, Sección Z, Manzana 6, Parcela 2, Partida 055-198822 de La Plata, para que en el plazo de cinco (5) días acrediten el título en el que justifican su ocupación, bajo apercibimiento de hacerles extensivos los efectos de la sentencia dictada en estos obrados; debiendo juez de primera instancia garantizar el efectivo ejercicio del derecho de defensa a cuyo fin, si fuere menester, podrá asignarle el trámite previsto por el art. 175 y ss del CPCC (arg. art. 588 segundo párrafo del CPCC; Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala III, doct. causa “Mona Raul



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Alberto c/ Gonzalez Gladys Noemi s/ interdictos”, sent. del 20-2-2013, citada).

Voto por la **NEGATIVA**.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar la resolución atacada de fecha 11 de febrero de 2022 y ordenar al juez de la instancia anterior que intime a los ocupantes del inmueble objeto de estos obrados para que en el plazo de cinco (5) días acrediten el título en el que justifican su ocupación, bajo apercibimiento de hacerles extensivos los efectos de la sentencia dictada en el presente; asimismo, propongo imponer las costas por su orden atento la manera en que se resuelve y la ausencia de controversia (arts. 68 y 69 del CPCC).

ASÍ LO VOTO.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se revoca la resolución atacada de fecha 11 de febrero de 2022 y se ordena al juez de la instancia anterior que intime a los ocupantes del inmueble objeto de estos obrados para que en el plazo de cinco (5) días acrediten el título en el que justifican su ocupación, bajo apercibimiento de hacerles extensivos los efectos de la sentencia dictada en el presente. Costas del Alzada por su orden atento la manera en que se resuelve y la ausencia de controversia (18 C.N; art. 15 de la CPBA; art.8 del Pacto de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

San José de Costa Rica; arg. art. 588 segundo párrafo, CPCC; arts. 68 y 69 del CPCC). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.**

DR. LEANDRO A. BANEGAS

JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS

PRESIDENTE

(art. 36 ley 5827)

LGOZAFRAIN@MPBA.GOV.AR

20253122855@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 31/05/2022 07:49:08 - HANKOVITS Francisco Agustin - JUEZ

Funcionario Firmante: 31/05/2022 08:01:02 - BANEGAS Leandro Adrian - JUEZ

Domicilio Electrónico:

Domicilio Electrónico: 20253122855@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR



235200214024263039

CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS