

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

12 de abril de 2016

LA INTRUSA

A veces basta la muerte de un miembro de la familia para desatar conflictos que pudieron haberse previsto y solucionado de antemano...

Parafraseando el párrafo inicial del cuento “La intrusa” de Borges, haré este comentario “con probidad, pero ya preveo que cederé a la tentación literaria de acentuar o agregar algún pormenor”.

La sentencia que se comenta hoy no es un ejemplo de claridad expositiva. Tampoco de un uso regular y ortodoxo de los signos de puntuación. Y por las palabras que parecen faltar aquí o allá, tampoco parece haber sido objeto de una lectura cuidadosa antes de lanzarla al despiadado ojo crítico de los comentaristas, como quien esto escribe.

Los hechos parecen haber sido los siguientes: Tomás tenía una hija, Mónica. No sabemos si luego de divorciarse o quedar viudo, Tomás formó una nueva pareja con Ana, y vivieron juntos en la casa de aquél. Al tiempo Tomás se casó con Ana, pero antes de hacerlo, donó a su hija Mónica la casa en la que vivía con su nueva mujer y se reservó el usufructo.

A quienes estas cosas de abogados resultan oscuras, aclaramos que el usufructo es un derecho “de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno sin alterar su sustancia”.

Luego Tomás no tuvo mejor idea que morirse...

Mónica y Ana nunca se llevaron bien. Así es que apenas Tomás dejó este mundo, Mónica, su hija, demandó a Ana para que desalojara la casa, porque era una intrusa.

Ana, para no ser menos, respondió demandando a Mónica para lograr la revocación de la donación de la casa hecha por Tomás. (En términos legales, Ana contra-demandó o “reconvino”). Además sostuvo que, como cónyuge supérstite, tenía un “derecho vitalicio y gratuito de habitación” sobre la casa, basándose en el artículo 527 del Código Civil y Comercial.

En primera instancia la justicia rechazó la demanda de Mónica, con el argumento de que Ana no era técnicamente “una intrusa”. Pero también rechazó la reconvención planteada por Ana, sobre la base de que la existencia o no de su derecho de habitación sobre la casa debía ser resuelta en el juicio sucesorio de Tomás. Resultado: ni Ana debía irse de la casa ni la donación fue revocada.

Mónica apeló. Ana insistió en su derecho de habitación como cónyuge supérstite, y adujo que la existencia del derecho que le

otorgaba el artículo 527 demostraba que ella no era una intrusa.

En esa sentencia oscura que mencionamos, la Cámara¹ rechazó el argumento de Ana, sobre la base de que *la atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los integrantes de la pareja* (según el mentado artículo 527) *se refiere sólo a las uniones convivenciales*, y no al matrimonio. Por lo tanto, ese argumento era inaplicable, puesto que Ana estuvo *casada* con Tomás. Y la Cámara señaló que, aún si ese artículo hubiera sido aplicable, *el derecho mencionado por Ana hubiera tenido un plazo máximo de dos años*. (¿Error del abogado, que se basó en la norma equivocada?).

El tribunal señaló que el derecho de Ana podría haber estado basado, en cambio, en el artículo 2383 del mismo código, (al que Ana —o su abogado— nunca hicieron referencia). Esta disposición efectivamente crea un derecho de habitación en beneficio del cónyuge sobreviviente *sobre el inmueble de propiedad del difunto* si aquél constituyó el último hogar conyugal. Pero en el caso, *la propietaria del inmueble era Mónica, por la donación hecha por su padre...*

Tomás *no era el propietario del inmueble*, sino su usufructuario, y el usufructo concluye a la muerte del usufructuario.

¿Pero Ana era realmente una intrusa? La definición legal de intruso es “aquél que se introduce unilateralmente y sin derecho en un inmueble, sin el consentimiento expreso o presunto del propietario o poseedor, ejerciendo una mera *detentación circunstancial* de la cosa y sin posibilidad de alegar una posesión aunque esté

viciada”. El intruso *es un simple tenedor*; ni siquiera es un tenedor precario (lo que hubiera requerido un acto voluntario del propietario o del poseedor). El simple tenedor lo es *a raíz de un acto unilateral* de su parte.

Por eso, el inquilino que se queda en un inmueble una vez vencido el contrato de alquiler, *no se convierte en intruso*. El intruso accede al inmueble “contra la voluntad expresa o presunta de quien lo tiene a su disposición”. Quien tuvo el consentimiento voluntario del propietario, ya sea por contrato o simple aquiescencia, “nunca podrá ser calificado de intruso”, porque *se es intruso de entrada o no se lo es nunca*.

En el caso, Ana accedió al inmueble *con la conformidad de Tomás, que primero fue su propietario y luego su usufructuario*.

Cuando el propietario desea recuperar un inmueble, dijo el tribunal, debe ejercer una *acción reivindicatoria*, si hay dudas sobre la causa o derechos que pudiera invocar el ocupante. La acción de desalojo, en cambio, es un proceso personal (dirigido contra alguien en particular) y le son ajenas las cuestiones relativas a quién es el propietario, poseedor o titular de algún derecho de retención sobre el inmueble en cuestión.

El tribunal dijo que en el caso no se discutían derechos hereditarios. Para ello, debía haberse iniciado la sucesión de Tomás, que las partes no mencionaron. Lo que estaba en entredicho era si Ana tenía o no derecho, razón o título para usar el inmueble. Como la acción de desalojo puede ser dirigida no sólo contra los inquilinos o subinquilinos (“locatarios o sublocatarios”, en términos legales) *sino contra cualquier otro ocupante cuyo deber*

¹ In re “T.,M.L. c. V., A.N.”, CNCiv (J), 2015; *elDial.com* AA93FE

de restituir el inmueble sea exigible, correspondía una acción de desalojo.

El ámbito de la acción de desalojo, sostuvo la Cámara, “excluye el juzgamiento definitivo acerca de la posesión y del dominio de un inmueble”. Mónica —o sus abogados— se equivocaron “al calificar erróneamente” a Ana como intrusa, pero eso no afectó el hecho de que ésta “no tenía derecho reconocido para retener el uso de la casa cuyo desalojo se solicitó”.

En consecuencia, se modificó la sentencia anterior y se ordenó el desalojo de Ana de la casa. Obviamente, como la misma sentencia lo anticipó, quedaron temas sin resolver, como la posible nulidad de la donación de la casa hecha por Tomás a favor de su hija —en el caso de que ella hubiera afectado los derechos de otros herederos de Tomás, por ejemplo—. Pero esas cuestiones resultaban ajenas al alcance que debe darse a un juicio de desalojo.

La sentencia orilló permanentemente el delicado tema de la *congruencia*. En efecto, los jueces no pueden expedirse acerca de lo que no se les ha planteado ni apartarse del tema a decidir, que sólo las partes pueden fijar; en otras palabras, no pueden ser *incongruentes*.

Eso quiere decir que los magistrados “no pueden apartarse de los términos del litigio,

en disonancia con los planteos esgrimidos por las partes o pronunciarse sobre pretensiones no deducidas o basarse en hechos no afirmados”. Pero al mismo tiempo, tienen la facultad de ejercer un principio (llamado “*iuria novit curia*”) según el cual pueden aplicar normas no invocadas, *dentro del marco de la cuestión en litigio*, pero no pueden modificar el sustento de la pretensión en cuanto al tipo de demanda ejercida por quien reclama.

Aunque Mónica no expuso nunca las bases para justificar la existencia de una supuesta “intrusión”, *siempre mencionó la existencia de una ocupación ilegítima y la inexistencia de título legal para gozar del uso de la vivienda* por parte de Ana.

Por eso, aunque la demandante invocó erróneamente la causal de intrusión, los jueces pudieron establecer cuál era el derecho aplicable a la cuestión, sobre la base de aquél principio “*iuria novit curia*”, que, como dijimos, “faculta a los magistrados a discurrir los términos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente”, con prescindencia de los fundamentos jurídicos que invoquen las partes.

Una excelente sentencia, pero difícil de leer e interpretar.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**