

17 de agosto de 2021

## **DE LA LITERATURA GAUCHESCA A LA ESTRATEGIA PROCESAL**

*Un argumento falso se volvió en contra de quien lo propuso*

El poeta argentino José Hernández (1834-1886) supo resumir en su obra cumbre (*Martín Fierro*, 1872, y su continuación *La vuelta de Martín Fierro*, 1879) las miserias y grandezas del gaucho. En esa segunda parte, un viejo pícaro da consejos. Entre ellos, “*hacete*<sup>1</sup> amigo del juez; no le des de qué quejarse” (*La vuelta de Martín Fierro*, cap. 15, versos 2355 y siguientes).

El siguiente caso trata de alguien que, si bien no sabemos si era amigo del juez, le dio a éste razón de qué quejarse. Y por eso (y alguna otra razón más) perdió el pleito<sup>2</sup>.

Antenor había convivido con Saturnina en Colón, un pueblo de 25.000 habitantes en la Provincia de Buenos Aires, durante dieciséis largos años, entre 2001 y 2017. Los dos trabajaban y contribuían a su mutuo sostén, al punto que en 2014 pudieron comprar la casa en la que vivían con el dinero ahorrado por ambos.

Lamentablemente, las cosas no anduvieron bien y se separaron. Antenor se presentó ante la justicia de paz de Colón argumentando que Saturnina había hecho abandono del ho-

gar y pidió que “por intrusa” se la desalojara de la casa en la que habían convivido.

El juez de paz de Colón le dio la razón a Antenor y ordenó a Saturnina que abandonara la casa en treinta días y que “la entregara libre de toda ocupación, bajo apercibimiento de disponer el desalojo con intervención de la fuerza pública”. El juez dijo que no existían pruebas “de que los salarios de [Saturnina] hubieran sido utilizados para la adquisición de bienes como tampoco que [ella hubiera] realizado actos posesorios”.

Saturnina apeló. La cuestión llegó a la Cámara de Apelaciones de Pergamino, la ciudad capital del respectivo departamento judicial.

El tribunal analizó las quejas de Saturnina, que basó su apelación en el hecho de que “su ocupación de la finca no era ilegal o ilegítima, sino que se daba dentro de un proceso de separación de pareja y distribución de bienes”.

Agregó que el juez de paz no tuvo en cuenta que la casa había sido comprada “durante el concubinato que tuviera con [Antenor] y que tampoco se tuvo en cuenta que siempre trabajó y contribuyó al mantenimiento y progreso económico de la pareja”.

<sup>1</sup> “Hazte”, en castellano rioplatense.

<sup>2</sup> In re “P., A. A. c. R., S.M.” CApelCyCom, Pergamino, 6 julio 2021; registro N° 83/2021, folio 473/478, causa 4240-21, exp. 37497, JPaz, Colón; *ElDial.Com* XXIII:5760, 13 agosto 2021, AAC5F6

Saturnina destacó varias inconsistencias en el planteo de Antenor y en el fallo del juez anterior. Por ejemplo, señaló que la orden de desalojo fue dictada “sin tener en cuenta la cuestión de fondo pendiente, que eran sus derechos por compensación económica” y que “casualmente” la propiedad de la casa que se pretendía desalojar se hallaba en discusión. Y además dijo que el propio Antenor, “junto a dos testigos, había declarado que vivía en concubinato con [ella] desde hacía trece años y habitaban juntos”.

Insistió Saturnina en que ella “no era una usurpadora y que el bien inmueble se hallaba en discusión por la disputa económica motivo de la separación”, por lo que pidió que se revocara el fallo anterior.

En el pequeño pueblo de Colón, ¿Antenor habrá sido amigo del juez?

Cuando llegó el asunto a la Cámara, ésta examinó los documentos *acompañados por Antenor* al demandar. Entre otros, una carta de Saturnina, en la que ella reclamaba “una compensación económica por la adquisición de un terreno, la casa objeto del desalojo, una camioneta y bienes muebles adquiridos durante la convivencia que mantuvieron desde 2001 al 2017”.

Pero había también otra carta (a la que los jueces llaman “epístola”, por aquello de que entre una palabra comprensible y otra exótica, en las sentencias siempre es mejor usar esta última). Pero ésta era de Antenor y en ella “llamativamente” (así dijeron los jueces) negaba ser el dueño de la casa que se le atribuía. El pobre Antenor se reconocía sólo como dueño de una camioneta “adquirida con lo que percibía de la jubilación”.

Los jueces dijeron haber usado el adverbio “llamativamente” porque el propio Antenor había iniciado su demanda “como adquirente por boleto de compra venta celebrado en

febrero de 2014 del inmueble en cuestión”. En otras palabras, la contradicción era evidente: Antenor estaba exigiendo el desalojo de una propiedad que, según él, no era suya.

Los jueces encontraron también que aun antes de la demanda de Antenor, Saturnina le había pedido “una compensación económica por los bienes adquiridos por la pareja”. No sólo eso: al responder la demanda, ella había agregado a su respuesta “una declaración formulada en sede judicial, realizada por [Antenor] en 2015, quien manifestó convivir con [Saturnina] desde hacía trece años y en forma ininterrumpida en el mismo hogar”.

El tribunal de Pergamino hizo pie en que un desalojo procede solamente “cuando el demandado *está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato*, (como la locación o el comodato), *o del otorgamiento de la tenencia precaria o cuando quien lo detenta resulta un intruso*”.

Por consiguiente, cuando el demandado demuestra ser poseedor del inmueble, el desalojo debe ser rechazado, porque aquél no es “deudor de una obligación exigible de restituir” (como la que resultaría de un contrato). *Saturnina demostró ser poseedora*.

Entre sus pruebas, la supuesta intrusa acompañó un expediente judicial *iniciado por Antenor*, en el que constaba que ella se había identificado como “única ocupante desde hacía muchos años del que fuera el hogar conyugal ya que hacía cinco años se separaron y [Antenor] se retiró del inmueble”.

De esta manera, Saturnina probó que “su permanencia en el domicilio cuyo desalojo se pretendía se debía a que el inmueble fue la sede del hogar convivencial y que además había sido adquirido durante dicha relación”.

Para los jueces esta prueba fue fundamental para revocar la sentencia anterior: en efecto, “dio por tierra lo expuesto por [Antenor] cuando manifestó que [Saturnina] se retiró de la sede convivencial que él pretendía recuperar, dado que si no, no se explicaba, ni se pretendía acreditar, cómo [Saturnina] re-ingresó al hogar luego del abandono de la finca”.

Por consiguiente, “el hecho resultó como lo expuso la demandada: esto es que del domicilio que convivieran las partes, fue [Antenor] quien se retiró”.

Como corolario de lo anterior, los jueces concluyeron que la posición de Saturnina al rechazar el desalojo no se basaba sólo en su carácter de concubina de Antenor sino que había logrado probar que la casa (y otros bienes) “fueron adquiridos con los ingresos de ambos”.

Cuando se intenta una restitución de bienes o la liquidación de una sociedad de hecho o la división de un condominio *es necesario demostrar que hubo aporte de bienes*.

*Pero ésta era una demanda de desalojo.*

Por eso, la convivencia de larga data entre Antenor y Saturnina, el carácter de jubilado de aquél, el hecho que no probara cuáles fueron sus ingresos mientras trabajó o que hubiera comprado la casa sólo con el producido de su trabajo y que Saturnina también trabajara hicieron presumir que *se trataba de una poseedora antes que una intrusa*.

Los jueces encontraron entonces que “el debate pasaba por otro ámbito del derecho y no correspondía la acción [de desalojo]” elegida por Antenor.

“Es posible” dijo el tribunal “que entre los convivientes haya comunidad de intereses, que puede incluir determinados bienes comunes, sin que por ello se llegue a con-

figurar una sociedad. La finalización del estado de comunidad no tendrá lugar mediante la liquidación de una sociedad sino por medio de la división del condominio o la comunidad o por la acción reivindicatoria si es del caso”.

Aunque el boleto de compraventa por medio del cual se adquirió la casa hubiera sido firmado sólo por Antenor, al comprobarse que ambos convivientes trabajaron y aportaron para los gastos familiares, los dos pasaron a ser *poseedores* ‘animus domini’ (“con ánimo de dueños”) de la casa, ante la relación convivencial que los unía, *más allá de que la titularidad del boleto estuviese en cabeza de uno solo de ellos*.

Los jueces dijeron que “sostener que sólo uno de los convivientes sea considerado poseedor y el otro tenedor” (y, en consecuencia, susceptible de ser desalojado) “resultaría absurdo y contrario a la lógica y a nuestros usos y costumbres”.

Así, para la Cámara, las circunstancias señaladas abonaron “lógica, fáctica y jurídicamente la idea de que la ocupación por [Saturnina] no fue ilegal e indebida”, por lo que faltaba el presupuesto habilitante de la acción de desalojo.

Los jueces concluyeron que Saturnina “tenía legitimación para permanecer en la vivienda”, pues no era deudora de una obligación personal de restituir.

El fallo está bien. Lo que estuvo mal fue la demanda. Obviamente, no puede achacarse toda la responsabilidad de ello al bueno de Antenor sino a quienes lo asesoraron. (Pero... ¿cuánto hubo de encono personal en la demanda?).

Lo cierto es que mucha de la prueba condenatoria *provino de documentos generados por el propio Antenor, en los que éste dijo*

*lo que no debía haber dicho. ¡Hasta el mismo objeto de la demanda estaba equivocado!*

El Filosofito, que nos lee en borrador, nos recuerda que aquella estrofa del *Martín Fierro* que citamos al inicio está seguida por otra que, refiriéndose todavía al juez, dice: “Nunca le *llevés* la contra, porque él manda la gavilla. Allí *sentao* en su silla,

ningún *güey* le sale bravo. A uno le da con el clavo y a otro con la cantramilla”.

¿La cantramilla? “Sí, una especie de picana, fijada en la misma carreta y terminada en una púa, que se usaba para instigar a los bueyes del medio, a los que no se podía azuzar de ninguna otra manera. Si los jueces sienten que se les intenta mentir, saben encontrar la manera de disciplinar al litigante más porfiado con el largo brazo de la justicia”.

\* \* \*

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](mailto: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.**