

Ayala, Iris Graciela vs. Sánchez, María Eugenia s. Proceso abreviado (Desalojo)

STJ, Corrientes; 05/06/2026; Rubinzal Online; RC J 4984/26

Sumarios de la sentencia

Desalojo - Proceso abreviado - Recurso de inaplicabilidad de ley - Legitimación activa - Nulidad del contrato

Se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto contra la sentencia que confirmó la decisión de primera instancia que hizo lugar al desalojo, pues no corresponde flexibilizar el marco cognoscitivo propio de ese proceso para examinar la validez del título cuando no se constata la existencia de un régimen jurídico que torne ilícito el contrato invocado por la actora ni una intervención estatal que desplace el conflicto del ámbito privado. En el caso, el eventual incumplimiento de las obligaciones asumidas por la compradora solo facultaba al Estado a solicitar la resolución contractual, facultad que no fue ejercida; por el contrario, el organismo estatal compareció, reconoció la celebración del boleto de compraventa y la entrega de la posesión a la actora, no cuestionó la validez del acto ni requirió la restitución del inmueble, por lo que la legitimación para accionar y el desalojo ordenado resultaban procedentes.

Texto completo de la sentencia.-

En la ciudad de Corrientes, a los cinco días del mes de junio de dos mil veintiséis, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Alejandro Alberto Chaín, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° IXP 2846/13, caratulado: "AYALA IRIS GRACIELA C/ SANCHEZ MARIA EUGENIA S/ PROCESO

ABREVIADO (DESALOJO)". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

SE PLANTEA LA SIGUIENTE:

CUESTION

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- Iris Graciela Ayala promovió acción de desalojo contra María Eugenia Sánchez respecto de la vivienda ubicada en el Barrio General San Martín de la ciudad de Ituzaingó de esta Provincia, por vencimiento del contrato de locación.

La demandada resistió la pretensión alegando la nulidad del contrato y la falta de legitimación activa de la actora. Sostuvo que el inmueble integraba el régimen especial de viviendas de la ONAVI (Organismo Nacional de Vivienda) y que, por ello, no podía ser cedido ni dado en locación sin autorización previa del organismo. Asimismo, solicitó la citación como tercero de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (en adelante AABE) y dedujo reconvención por nulidad del contrato de locación.

El organismo estatal se presentó (fs. 173/178 vta.), opuso excepción de falta de legitimación pasiva, subsidiariamente negó los hechos y relacionó todos los antecedentes que obran en su poder.

La Jueza de primera instancia hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la AABE y admitió la demanda de desalojo, condenando a la demandada a restituir el inmueble dentro de los diez días de quedar firme la sentencia, con costas.

II.- La Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Santo Tomé confirmó el pronunciamiento.

Para decidir así, el Tribunal de Alzada comenzó reflexionando sobre el tiempo de duración del proceso (más de 10 años) y la afectación que ello implica a principios trascendentales del derecho como lo es la de arribar a un pronunciamiento en tiempo razonable. Luego, delimitando el objeto del proceso señaló que el desalojo tiene por finalidad exclusiva el recupero de la tenencia del bien, sin que resulte procedente discutir la validez de contratos o la titularidad dominial. Esas cuestiones, dijo, deben canalizarse por las vías procesales correspondientes.

Dentro de ese marco, tuvo por acreditada la legitimación de la actora en virtud del boleto de compraventa suscripto en 1998 con la entonces Dirección Nacional de Bienes del Estado, la posterior cesión de derechos a su favor por parte del Sr.

Prieto y el contrato de locación celebrado con la demandada en 2011. En sentido contrario, consideró que la accionada no demostró derecho alguno que justificara su permanencia en el inmueble.

Respecto de la reconvención por nulidad del contrato de locación, la Cámara señaló que la cuestión había sido desestimada mediante resolución que quedó firme y que por tanto resultaba alcanzada por el principio de preclusión. En definitiva, concluyó que los agravios no lograban desvirtuar la sentencia de origen, al advertirse un intento de introducir debates ajenos al objeto del desalojo o de reeditar cuestiones ya decididas.

III.- Contra ese pronunciamiento, la recurrente interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, denunciando violación y errónea aplicación de la ley.

En resumidas cuentas, sostiene que la acción de desalojo se encuentra fundada en un contrato de locación nulo y que, por ello, la actora carece de legitimación para promoverla. Expone que el inmueble se encuentra inscripto a nombre del Estado Nacional, que la actora incumplió las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa -entre ellas, la contratación del seguro obligatorio-, que mantiene deuda impaga y que ha cedido el uso del inmueble en infracción a la cláusula décimo segunda del instrumento.

Insiste en que el contrato de locación invocado carece de validez jurídica en tanto se sustenta en un contrato de compraventa que carece de eficacia. En esa línea, sostiene que la Alzada aplica erróneamente "el régimen de validez contractual", incurriendo además en un razonamiento ilógico y contradictorio, pues traslada a su parte la carga de acreditar una declaración formal de resolución por parte de la AABE, cuando lo relevante era verificar el incumplimiento objetivo de las cláusulas contractuales que impedían reconocer eficacia al acto invocado como base de la pretensión.

Por otra parte, cuestiona la aplicación del principio de preclusión efectuada por la Cámara, por considerar que ello impidió el tratamiento de defensas sustanciales oportunamente introducidas -en particular, la nulidad del contrato y la falta de legitimación activa-, con afectación del debido proceso y del derecho de defensa en juicio.

IV.- El recurso fue interpuesto en término, se dirige contra una sentencia que ordena el desalojo, causando de ese modo un agravio de imposible o dificultosa reparación ulterior (Sent. Civ. N° 91/2006; 82/2017; 171/2021). Asimismo satisface la carga económica del depósito y la técnica de la expresión de agravios. V.- Ingresando al fondo de la cuestión, adelanto que el recurso es sustancialmente improcedente. Paso a explicar por qué.

1.- En primer lugar, cabe recordar que tanto la doctrina como la jurisprudencia son unánimes en reconocer que el juicio de desalojo ha sido concebido como un

proceso limitado en cuanto a las cuestiones que pueden ser ventiladas en él, teniendo como objeto único y exclusivamente el lanzamiento del locatario, sub locatario, tenedor precario, intruso o cualquier otro ocupante o tenedor cuya obligación de restituir o entregar sea exigible (STJ, Sent. Civ. N° 109/2018).

En línea con ello, en otros precedentes este Superior Tribunal ha precisado que el proceso de desalojo no tolera, por la singularidad de su tramitación, la defensa por la cual se alega que la propietaria registral demandante adquirió el dominio mediante un acto viciado de nulidad (Sent. Civ. N° 109/2017). El debate vinculado a esa cuestión debe afrontarse en un pleito aparte pues, como allí se explicó, tratándose el desalojo de un proceso sumario, habría una indebida distorsión de la regla del inciso 3 del art. 87 del ordenamiento procesal (hoy inciso c del art. 36) que veda una yuxtaposición de litis no homogéneas, o sea, insusceptibles de sustanciarse por los mismos trámites. Salvo está, cuando la parte actora renuncia al proceso sumario aceptando expresa o tácitamente la sustanciación de un trámite ordinario.

2.- Es cierto, sin embargo, que dicha doctrina ha sido flexibilizada en supuestos excepcionales, particularmente cuando se trata de viviendas sujetas a regímenes especiales -como las del sistema FO.NA.VI.- en los que se encuentran comprometidos intereses de orden público.

En ese marco, este Tribunal ha considerado que los actos celebrados en violación de tales regímenes carecen de eficacia jurídica. Ello ha llevado a rechazar la acción por ausencia de legitimación de las partes, nulidad del negocio o incluso considerar la acción improcedente desde su inicio (cfr. doctr. Sent. Civ. N° 14/2016; 8/2015; 68/2014; 60/2003). Más no es este el caso. En aquellos precedentes el Instituto de Viviendas de Corrientes (INVICO) intervino cuestionando la validez del acto y requiriendo la restitución del inmueble por desadjudicación. Ello, como consecuencia de haberse frustrado el objetivo social perseguido con la adjudicación de la vivienda, según la normativa de FO.NA.VI.

En este proceso en cambio la propia AABE ha manifestado su desinterés, avalando con su actitud procesal la validez del acto cuya nulidad se pretende. En este punto, cobran especial relevancia los términos de la presentación de la AABE. Si bien dicho organismo reconoció que el inmueble se encuentra registrado a nombre del Estado Nacional, lejos de invocar algún derecho que enerve la pretensión de la actora, admitió haber celebrado con ella el boleto de compraventa y haberle entregado la posesión del bien. Asimismo, aclaró expresamente que carece de toda relación con la demandada y que -a diferencia de lo afirmado por ésta al contestar la acción- nunca le otorgó la tenencia del inmueble ni la colocó a su cuidado o conservación, destacando que tales manifestaciones constituyen alegaciones falsas dirigidas a demorar el desalojo

pretendido.

3. De este modo, a diferencia de los precedentes en los que este Tribunal ha flexibilizado el marco del proceso de desalojo e ingresado a examinar la validez del título, en autos no se verifican tales extremos.

En primer lugar, no se advierte la existencia de un régimen especial de administración y control como el que caracteriza a las viviendas del sistema FO.NA.VI., en el cual existen restricciones concretas respecto de la cesión o locación del inmueble, bajo apercibimiento de desadjudicación. En el caso, por el contrario, el eventual incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador únicamente facultaba al Estado a solicitar la resolución contractual en los términos del art. 1204 del Código Civil entonces vigente (cláusula 9ª del boleto).

Sin embargo, dicha facultad nunca fue ejercida. Antes bien, la propia Administración de Bienes del Estado (AABE) compareció en autos reconociendo la celebración del boleto y la entrega de la posesión a la actora, sin promover cuestionamiento alguno respecto de la validez del acto ni requerir la restitución del inmueble, como sí sucedió en los antecedentes mencionados. De allí que tampoco se observa en el caso una injerencia estatal que desplace el conflicto del ámbito estrictamente privado.

4.- Entonces, al no haberse constatado la existencia de un régimen jurídico que, en el caso concreto, torne ilícito el contrato efectuado por la actora, su legitimación para accionar deviene incuestionable, como también lo es el desalojo ordenado. Más aún, cuando la demandada pretende permanecer en el inmueble invocando una supuesta tenencia otorgada por el Estado Nacional que ha sido expresamente descartada por la AABE.

VI.- No puede soslayarse que, como lo advirtió la Cámara, el proceso se ha extendido por más de una década: trece años a la fecha de este pronunciamiento. Esta circunstancia no es menor: revela un uso del proceso judicial como mecanismo de dilación, en abierta contradicción con su finalidad esencial, que no es otra que la de resolver conflictos en tiempo razonable.

El plazo razonable no es una aspiración programática sino una exigencia concreta del debido proceso y de la tutela judicial efectiva. Los jueces y demás operadores del sistema tienen el deber de advertir y neutralizar oportunamente estas situaciones, impidiendo que la herramienta procesal se convierta en un instrumento para consolidar situaciones contrarias a derecho.

De ahí que cabe exhortar a los magistrados y a los operadores jurídicos a ejercer activamente sus facultades de dirección del proceso, evitando dilaciones injustificadas, como las aquí observadas.

VII.- Por las razones expuestas, de ser compartido mi voto, corresponderá

rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, con costas y pérdida del depósito económico. Regular los honorarios del Dr. Orlando Alfredo Sánchez, por la parte recurrente, y del Dr. Jorge Enrique Sobech, por la recurrida, en el 30 % de los honorarios que se fijen en primera instancia (art. 14, Ley 5822), ambos en calidad de monotributistas. Tener presente lo expuesto en el considerando VI.-

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAIN, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente:

SENTENCIA N° 66

1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, con costas y pérdida del depósito económico.

2°) Regular los honorarios del Dr. Orlando Alfredo Sánchez, por la parte recurrente, y del Dr. Jorge Enrique Sobech, por la recurrida, en el 30 % de los honorarios que se fijen en primera instancia (art. 14, Ley 5822), ambos en calidad de monotributistas.

3°) Tener presente lo expuesto en el considerando VI.

4°) Insértese y notifíquese.

Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN - Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ - Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ - Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI - Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN.