

## Desalojo Excepcion De Falta De Legitimacion Activa Reivindicacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Desalojo. Excepción de falta de legitimación activa. Reivindicación

En el marco de un juicio de

desalojo, se confirma la resolución que rechazó la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los accionados e hizo lugar a la demanda.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los ocho días del mes de agosto de dos mil dieciséis, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?F?, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI.

ZANNONI. POSSE SAGUIER. A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- Mabel Estela Bussetti promovió demanda de desalojo contra los ocupantes que se encuentren habitando el inmueble ubicado en la calle Salta ?, dto. ?? de esta ciudad. Al contestar el traslado de la demanda, los accionados opusieron excepción de falta de legitimación activa. El juez de primera instancia rechazó la excepción opuesta por los accionados e hizo lugar a la demanda, condenando a Marcelino A. Villalba y Rocío Soledad González a desocupar el inmueble en el plazo de diez días, con costas a su cargo. Contra dicho pronunciamiento se alza la codemandada González, quien expresó agravios a fs.198/211 cuyo traslado fue respondido a fs. 213/215. II.- En la especie la actora acreditó ser titular del inmueble objeto de autos mediante la escritura traslativa de dominio cuya copia obra a fs. 2/11. En su memorial la recurrente insiste en sostener que la actora nunca recibió la tradición del inmueble y por lo tanto no se encontraría legitimada para accionar en el presente proceso. Aun cuando en el caso no se ha probado que la actora no haya recibido la tradición del inmueble y solo a mayor abundamiento es de señalar que se ha sostenido que quien ? obtuvo la escritura traslativa de dominio, no obstante que no haya mediado la tradición, tiene derecho a hacer efectiva la acción real de reivindicación del bien contra quien ejerza su posesión, esta conclusión es aplicable por analogía al desalojo que es una acción personal. Es que si por escritura se transmiten todos los derechos y acciones del vendedor análogas consideraciones valen para la acción de desalojo que procede, no solo cuando las partes están vinculadas por un contrato que genera la obligación de restituir, sino cuando la deduce el propietario contra ocupantes que carecen de título ? (Conf. CNCiv. Sala ?D?, febrero 27/2009, ?Russo, Martín Alberto c/ Benitez, Laura Esther s/ desalojo? L.524.086; Conc. CNCiv. Sala ?F?, junio 18/2012, ?Zampini, Cora c/ Intrusos y/u ocupantes Pasaje del Carmen 711/713/715 s/ desalojo: intrusos?, Expte. N°81.617/2010). Así la doctrina y jurisprudencia dominantes sostienen la posibilidad de que la cesión de la acción reivindicatoria acompañe implícitamente a la compraventa, permuta, donación (Jorge Horacio Alterini, ?Acciones Reales-Análisis exegético del régimen jurídico de las acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria?, p. 20, Abeledo-Perrot, Bs. As. 2000). Más allá de las reflexiones que este autor desarrolla sobre los alcances de esa cesión implícita de la acción reivindicatoria (op. cit. p. 21/23 y concordantemente p. 108. ap. 5), en lo que aquí interesa, relacionado con la legitimación para demandar el desalojo, el criterio seguido en el precedente antes citado de la Sala ?D?, para el supuesto de un comprador que obtuvo escritura, sin que hubiera mediado tradición, resulta también aplicable al caso y, consecuentemente corresponde desestimar los agravios de la recurrente y confirmar la sentencia apelada. En mérito a lo expuesto, voto por que se confirme la sentencia de fs. 162/165, con costas de alzada a cargo de la demandada (art. 68 del Código Procesal). Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. ZANNONI y POSSE SAGUIER votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. JOSE LUIS GALMARINI EDUARDO A. ZANNONI FERNANDO POSSE SAGUIER Buenos Aires, agosto de 2016. AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 162/165, con costas de alzada a cargo de la demandada. Notifíquese y devuélvase.

010941E