

Desalojo Falta De Accion Instituto De La Vivienda Doctrina Plenaria Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Falta de acción. Instituto de la Vivienda. Doctrina plenaria.

Legitimación activa Se confirma la resolución que denegó por extemporáneo todo planteo de los demandados contra el desalojo del inmueble dispuesto judicialmente, ante el oportuno rechazo de la defensa de falta de acción opuesta, al entenderse -como doctrina plenaria- que el adquirente -a quien se le haya otorgado la escritura traslativa de dominio de inmuebles- aún antes de la tradición se halla legitimado para promover las acciones que competían al autor de su derecho, entre ellas la de desalojo.

Buenos Aires, 5 de abril de 2017.- I. Toda vez que se encuentra consentido lo decidido a fs. 438 vta., último párrafo; fs. 439, primer párrafo; fs. 586, último párrafo; 520; y 591, por extemporáneo deniégase lo solicitado y estése a fs.638.

II. VISTOS Y CONSIDERANDO: El demandado Hugo Alberto Sánchez apeló la sentencia de fs. 592/5 que rechazó la defensa de falta de acción que opuso por entender que el planteo de nulidad de acto jurídico excede el ámbito de este juicio, ordenó el desalojo del bien que ocupa (fs. 603). Los fundamentos que expuso a fs. 605/6 vta., fueron respondidos por las actoras a fs. 608/vta.

Se agravia de que no se tuvieron en cuenta sus argumentos de que las pretensoras no revisten el carácter de propietarias por falta de requisito del modo en la adquisición del dominio; y de que -como resulta de la documentación que acompañó-él no es intruso, pues lo habita desde el año 1983 junto con su madre Amelia José -fallecida el 4 de enero del año 2014-, a quien el Instituto de Vivienda de la Ciudad se lo había adjudicado, suscribiendo un boleto de compraventa. Alegó que la escritura de fs. 3/6 vta., es falsa en lo que a la posesión del bien se refiere, puesto que aquéllas nunca lo ocuparon, circunstancia que también sustenta la nulidad del acto, pues obstaba a que dicha entidad lo escriturara, menos aún tratándose de terceros que no figuran en su documentación, y de un precio vil.

Las accionantes, al responder el traslado de la excepción opuesta, negaron la autenticidad de la documentación aportada por el demandado; y -adoptando la misma actitud al responder el traslado de los agravios-, omitieron referirse a la posesión cuestionada, y ofrecer prueba al respecto (fs. 440/1). En primer término, es dable remarcar que se encuentran consentidos los autos de fs. 438 vta., último párrafo; 439, primer párrafo; 586, último párrafo; 520; y el mismo llamado de autos para dictar sentencia (fs. 591), resultando inadmisibles por extemporáneos los cuestionamientos, peticiones y planteos que al respecto pretende introducir el demandado en este estado. En consecuencia, ante la inexistencia de un pronunciamiento judicial que declare la nulidad del acto jurídico de la compraventa, así como la falsedad o nulidad de la escritura traslativa de dominio obrante a fs. 3/6 vta., corresponde tenerlos por válidos. Este Tribunal considera que, independientemente de las modalidades propias de la adquisición del dominio con intervención del Instituto de la Vivienda de la Ciudad, resulta de aplicación por analogía la doctrina que emana del fallo plenario de esta Cámara en autos: ?Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Carlos?, del 11/11/1958 - art. 16 del Código Civil- (conf. ésta Sala, ?Urquiza de Gimenez, Magdalena Delia c/ Brezin, Gabriel s/ desalojo?, del 28/05/98). Así, las adquirentes -a quienes se les ha otorgado la escritura traslativa de dominio del inmueble-, aún antes de la tradición, se hallan legitimadas para promover las acciones que competían al autor de su derecho, entre ellas la de desalojo contra el ocupante que no ha invocado la calidad de poseedor esgrimiendo un interés legítimo, no ostenta un título válido para la ocupación, ni ofreció probar que -más allá de aquéllas-, el propio enajenante no ha tenido la posesión del bien. Se interpreta que el vendedor, al escriturar transmitió el dominio y cedió a las sucesoras a título particular, de una manera implícita, los derechos y acciones que le competían y fueran necesarias para defenderlo y hacerlo efectivo, entre los que se encuentra como consecuencia o derecho accesorio, el de reclamar la entrega de la cosa mediante la acción de desalojo (arts. 1198; 1409; 1444; nota al art. 2109; 3268 y concs. del Código Civil; y 680 del Código Procesal), cesión ésta que no figura entre las prohibiciones legales (arts. 1445, y 1449 a 1453). En virtud del contrato quedan amparadas entonces, en la posesión presumida de su antecesor que involucra el título válido, siendo por sucesión singular, titulares actuales de la acción de desalojo. En mérito de ello el Tribunal RESUELVE: Confirmar la decisión de fs. 592/5; con costas al recurrente vencido (arts.68, primer párrafo; 69 y 161 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art.164, 2º párrafo del Código Procesal y art.64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J. N. FDO.: Dras. Guisado - Castro - Ubiedo. Es copia de fs. 711/712. Correlaciones: Arcadini, Roque (Suc.) c/Maleca, Carlos - Cám. Nac. Civ. - En Pleno - 11/11/1958 014676E