

## Desalojo Posesion Actos Posesorios Carga De La Prueba Verosimilitud Del Derecho Interversion Del Titulo

### JURISPRUDENCIA

### Desalojo. Posesión. Actos posesorios. Carga de la prueba.

Verosimilitud del derecho. Intervención del título Se confirma la sentencia que hizo lugar al desalojo promovido, al concluirse que si bien la demandada había invocado su condición de poseedora, no acreditó los correspondientes actos posesorios ni la intervención del título. Buenos Aires, 9 de junio de 2017.- LF fs. 117 AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO: Vienen estos autos a la Alzada a efectos de resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia de fs. 87/88 que hizo lugar al desalojo promovido por la actora y condenó a la recurrente a desocupar el inmueble de autos en el plazo de diez días. El memorial se encuentra agregado a fs. 92/94 y fue contestado a fs. 103/104. I.- Se agravia la demandada del decisorio dictado por el Magistrado de grado en cuanto hizo lugar a la demanda promovida. Destaca que la actora no acreditó la celebración del comodato en el que funda su pretensión; que el a quo no ha tenido en cuenta los gastos extraordinarios que ha realizado la recurrente, los que a su juicio comprueban que su relación con el inmueble no es de una simple comodataria; que con los elementos arrimados a la causa se encuentra acreditado que su parte ejerció la posesión del inmueble desde el vencimiento del último contrato en 1990, ocasión en la que el actor le dijo que el inmueble sería para ella y que en la decisión recurrida no se ha considerado que el actor hizo total abandono del inmueble por más de treinta años. II.- Sabido es que el proceso de desalojo es una acción de carácter personal, destinada a recuperar el uso y la tenencia de una cosa, y que no admite la discusión del dominio ni es apta para reclamar la posesión. También lo es que no basta simplemente con invocar el carácter de poseedor, para enervar la acción de desalojo, sino que, sobre quien alega tal calidad, pesa la carga de probar *prima facie* e idóneamente tal extremo (cfr. Colombo, Carlos J., Kiper, Claudio M., *¿Código...?*, T. VI, págs. 323 y 352, ed. La Ley, 2da. ed., Buenos Aires, 2006). En esta misma dirección se expidió, en forma plenaria, la ex Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, in re *Monti, A. c/Palacios de Buzzoni, D.* (15-9-1960; L.L.101-932), resolviéndose que *?...no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo...?* Se señaló también que la acción de desalojo, tal como fue concebida y conforme a su objeto propio, tiende a asegurar el libre uso de la propiedad a quien tenga derecho a ella, por lo que puede dirigirse, como lógico corolario, a fin de garantizar ese uso en su mayor expresión, contra todo aquel que detente el bien, sin título alguno, con la obligación de devolver y contra la voluntad de quien tenga derecho a ella. Por lo tanto, no es procedente cuando se dirige contra quien tras invocar una situación jurídica real a su favor ha arrimado elementos de juicio que impiden *prima facie* descartar la existencia de la posesión alegada. Ello así porque todo asunto referente a la posesión en sí cabe ser discutido por las pertinentes acciones posesorias y/o petitorias y no admite ser ventilado en un juicio de desalojo. Sin embargo, de tal premisa no es dable concluir con acierto que es suficiente que el demandado invoque su calidad de poseedor para que tal postura tenga por efecto enervar el proceso de desalojo (cfr. esta Sala 12/2/01 *¿Rodríguez de Yankelevitz Martha c/Maldonado Omar Alberto y otros s/desalojo?* rec. 297.337), ya que el requerido debe aportar prueba de sus afirmaciones (J.R.Causse, y D. Causse, *¿Desalojo, posesorio e intervención del título, LL. 1995-E-406, Beatriz Arean ¿Pérdida de la posesión por el hecho de un tercero?* LLBA 1994-1, citado en Expte. n° 312.060), y solo si el demandado consigue probar en grado de verosimilitud su condición de poseedor, mediante la acreditación de los correspondientes actos posesorios y, en su caso, de haber intervertido el título, la acción de desalojo deberá ser rechazada (cfr. esta Sala, *¿Lilo S.A.C.I.F. c/Villoldo, Josefa Emma s/desalojo: otras causales?*, Rec. n° 550.738, 22/09/2010; CNCiv., Sala G, LL.1995-D-231). En este contexto, los argumentos vertidos por la recurrente en el memorial aparecen desprovistos de todo sustento fáctico y legal, dado que si bien invocó su calidad de poseedora, no acreditó los correspondientes actos posesorios ni la alegada intervención del título. III.- En el caso, la recurrente reconoció que comenzó a ocupar el inmueble a partir de la celebración del contrato de locación invocado por la contraria, el que fue prorrogado hasta el 30 de septiembre de 1987. Y si bien ha invocado que con posterioridad, el actor le dijo que el inmueble de autos sería para ella, produciéndose así -a su juicio- la intervención del título y la posesión por más de veinte años, lo cierto es que no ha aportado ningún elemento probatorio que acredite tales extremos. En efecto, al contestar la demanda, sólo acompañó algunos comprobantes de pago de impuestos y servicios (del año 2015), dos recibos no oficiales (del año 2010) en concepto de trabajos por cambio de un caño de gas, una factura a nombre del consorcio de copropietarios por trabajos de pintura y constancias de libre deuda en concepto de ABL y AySA; todo lo cual por sí solo no resulta demostrativo de la posesión que invoca. Si a ello se suma que ha consentido la providencia que decidió declarar la cuestión como de puro derecho, no cabe más que confirmar el pronunciamiento recurrido. Nótese que según se ha resuelto, cuando se demanda el desalojo por cesación de comodato, incumbe al demandado la carga de demostrar la titularidad de un derecho

a la tenencia suficiente para repeler la acción, y el ocupante debe demostrar fehacientemente que posee título idóneo para la permanencia. Es que la simple manifestación de estar en posesión de la finca carece de virtualidad por si sola para enervar la acción de desalojo (CNCiv, Sala B, ?Dinolfo, Pilar c/ Veneziano, Claudia Karina y otro s/ Desalojo - Comodato, 04/06/09, Sumario N°19269 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil). IV.- Las costas se imponen a la demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota que se deriva de lo normado por el art. 68 del CPCC. V.- Por las consideraciones precedentes, el Tribunal RESUELVE: Confirmar el pronunciamiento recurrido, con costas a la apelante vencida (conf. art. 68 del CPCC). Regístrese y notifíquese. Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase.

Fdo. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper

016970E