

Desalojo Posesion Del Inmueble Comprador

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Posesión del inmueble. Comprador Se revoca la sentencia que ordenó poner en posesión del inmueble a la actora, por entender que no se acreditó que haya recibido la posesión fáctica y real del inmueble como consecuencia del contrato de compraventa, por lo que no procede la acción de desalojo. //SALVADOR DE JUJUY, a los catorce días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, reunidas las integrantes de la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Jujuy, Dras. MARIA VICTORIA GONZALEZ DE PRADA y LILIAN EDITH BRAVO, bajo la presidencia de la primera de las nombradas, vieron el Expte. N° 14.781/16 caratulado: ?Desalojo: Monaldi, Analía Verónica c/ González, José Adelmo y Vásquez, Delia Mabel? (Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1, Secretaría N° 2), del cual dijeron: Que, se inaugura esta instancia procesal a mérito del recurso de revocatoria in extremis con apelación en subsidio deducido a fs. 63/69 de autos, por el Dr. Martín Miguel Castro, en contra de la sentencia dictada en fecha 24 de agosto de 2016 y que rola agregada a fs. 58/59 de autos. Se agravia el recurrente porque el juez a quo declara abstracta la cuestión y ordena poner en posesión de la Sra. Analía Verónica Monaldi el inmueble individualizado bajo la matrícula N° C-2368, padrón C-2577, circ. 1, secc. 3, parcela 1153.- Refiere que ya en la contestación de demanda manifestó que su mandante reside transitoriamente en el domicilio de su madre porque sus hijas cursan sus estudios secundarios en la ciudad y porque carece de vehículo propio. Expresa que detentar una residencia transitoria no obsta el ejercicio de derechos posesorios sobre otro bien y que una persona puede tener mas de un inmueble. Agrega que la contraria reconoció la falta de tradición de la cosa y por ende la posesión de su mandante. Manifiesta que los actos posesorios surgen de las fotografías adjuntas al acta de constatación, en las cuales se observa que el césped está cortado, que el inmueble se encuentra en construcción y que hay un cartel de venta con referencia al celular del Sr. González. Especifica que su mandante detenta la llave del inmueble y que por tener acceso es que hizo tasar la propiedad. Agrega asimismo, que de la Carta Documento adjunta a fs. 05/06 por la cual la actora le solicita la entrega del bien y de la interposición de la demanda, surge de manera palmaria la posesión de su mandante.- En párrafo aparte expresa que su parte no fue anoticiada de la inspección que se realizó, del cual se enteró al notificarse de la sentencia. Refiere que el adquirente de un inmueble al que no se le hizo la tradición del mismo, no se encuentra legitimado para promover una acción de desalojo. Al respecto cita jurisprudencia que entiende aplicable al caso.- Alega que es aplicable al caso el recurso de revocatoria in extremis y cita doctrina que entiende pertinente. Sustanciado el recurso de apelación, a fs. 74/76 y vlta. se presenta la Sra. Analía Verónica Monaldi con el patrocinio letrado de la Dra. Norma Beatriz Churquina y contesta el recurso solicitando el rechazo del mismo. En primer lugar solicita se rechace el pedido de nulidad del Acta de Constatación. Alega que mediante proveído de fecha 27 de mayo de 2016 el juez de la causa ordena que se corra traslado de la demanda con el oficial de justicia. Agrega que al contestar la demanda la contraria no cuestionó la providencia, y que el oficio lo confeccionó y diligenció su parte porque así fue dispuesto por el juez de la causa. En este contexto refiere que en la causa no se ha violado la defensa en juicio, ni el debido proceso.- En párrafo aparte manifiesta que el juez a quo valoró las circunstancias de hecho de la causa. Expresa que es propietaria del inmueble y que ello surge del boleto de compra venta, de la escritura y de la cédula parcelaria que fueron agregadas a la causa. Refiere que los actos posesorios alegados por la contraria no fueron acreditados.- Concedido el recurso de apelación en relación y con efecto suspensivo, la presente causa es elevada a esta Sala. Que, adelantando opinión entendemos que corresponde hacer lugar al recurso interpuesto en base a los siguientes fundamentos.- La doctrina ha definido al proceso de desalojo como ? (...) aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (...)? (Cfr. Palacio Lino E.; ? Derecho Procesal Civil Tomo VII?, Bs.As, Ed. Abeledo Perrot, 1984, pag. 78 y ss).- Es decir que la acción se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive su derecho de usar y gozar de un inmueble a saber, propietarios, poseedores a título de dueño, locadores, mandantes, depositantes, poseedores, usufructuarios, comodantes, etc, a efectos que recuperen la libre disponibilidad del bien.- (cfr. notas del Dr. Guilelmo Snopek al art. 388 del C.P.C).- La admisibilidad de la pretensión de desalojo se halla condicionada en este punto, al derecho personal del actor a exigir la restitución del bien.- Conforme las disposiciones establecidas en el art. 388 del C.P.C., y las interpretaciones que de él se realizan, surge que la acción de desalojo procede contra el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso o ?cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir sea exigible?, quedando excluidas del objeto de esta acción cuestiones relacionadas con la propiedad o posesión del bien, para lo cual se deberá acudir a las acciones reales o posesorias que correspondan.- Que, respecto de la legitimación activa del propietario en una

acción entablada en contra del vendedor del bien, es decir cuando media un caso como el presente, en donde el actor es el comprador y el accionado el vendedor (no un tercero), la posesión del propietario no se torna indiferente. En tales supuestos, si no hay pruebas suficientes de que se haya hecho la efectiva tradición del inmueble al comprador-actor, la pretensión no puede prosperar (Cfr. Palacio Lino E., pag.89 y ss).- En la especie no se encuentra acreditado que la actora haya recibido la posesión factica y real del inmueble.- Así, conforme constancias adjuntas a la causa, en fecha 28 de octubre de 2014 los Sres. José Adelmo González y Delia Mabel Vásquez enajenaron por boleto de compra venta el inmueble objeto de autos a la Sra. Analía Verónica Monaldi. (ver copia simple del boleto adjunto a fs. 87/87 y vlta.).A los cinco meses, mediante escritura pública N° 71 de fecha 18 de marzo 2015, el Sr. Martín Abel Azzi en representación de los Sres. José Adelmo González y Delia Mabel Vásquez vendió a la Sra. Analía Verónica Monaldi el inmueble referenciado. Tal operatoria se inscribió en el Registro Público de Inmuebles conforme la ficha catastral agregada al expediente de donde surge la inscripción registral definitiva del dominio a nombre de la Sra. Monaldi (ver copia agregada a fs. 2/5). Con posterioridad, en fecha 07 de abril de 2016 la parte actora remitió carta documento al Sr. González intimándolo a desocupar el inmueble.- Que, si bien en el boleto de compra venta se manifiesta que se hace entrega de la posesión del inmueble en el mismo acto, y en la escritura pública se hace referencia a la posesión material verificada con anterioridad, tales manifestaciones se encuentran contrariadas por las constancias obrantes en la causa. Así, de la carta documento remitida por la actora a los accionados, surge que al mes de abril del año 2016, los demandados no habían desocupado el inmueble ni entregado las llaves del mismo. En consecuencia, siendo que al mes siguiente se dio inicio a la presente acción y, no obrando prueba en contrario, entendemos que hay indicios suficientes para interpretar que el bien inmueble no fue entregado a la actora. A su vez, tales circunstancias surgen de la interpretación del escrito de demanda presentado a fs. 10/13 de autos.- En igual sentido la doctrina ha referenciado ?(..) el adquirente de un inmueble a quien no se ha hecho tradición, no reviste el carácter de propietario poseedor, ni puede darse por cumplida tal tradición por la sola expresión contenida al respecto en la escritura traslativa de dominio; y por ende no puede promover acción de desalojo a título de tal contra el ocupante del inmueble (...)? (Morello Augusto. M; Sosa Gualberto L.; Berizonce Roberto O.; Tessone Alberto; ?Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación?, Ed. Abeledo Perrot, 1999, pag.52 y ss).- Por lo expuesto, y siendo que no existen pruebas en la causa de la efectiva tradición del inmueble a la actora, corresponde hacer lugar al recurso interpuesto en autos y en consecuencia dejar sin efecto la sentencia de fecha 24/08/2016 obrante a fs. 58/59 y rechazar la acción de desalojo instaurada, sin perjuicio de las acciones posesorias o reales que las partes pudieren interponer.- Las costas de primera instancia se imponen a la actora vencida (art. 102 del Código Procesal de la Provincia).- Las costas de la alzada se imponen a la apelada vencida, conforme el principio general de la derrota establecido en el art. 102 del Código Procesal de la Provincia. La regulación de honorarios de ambas instancias, se difiere hasta tanto se presenten pautas suficientes para realizarla. Por ello, la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Jujuy, RESUELVE: 1.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el Dr. Martín Miguel Castro. 2.- Dejar sin efecto la sentencia de fecha 24/08/2016 y en consecuencia no hacer lugar a la acción de desalojo interpuesta por la Sra. Analía Verónica Monaldi.- 3.-Imponer las costas de primera instancia y de la alzada a la actora y apelada vencida (art. 102 del C.P.C).- 4.- Diferir la regulación de honorarios de ambas instancias hasta tanto se arrimen elementos para su determinación. 5.- Registrar, notificar, agregar copia en autos y sistematizar. 015623E