

## Desalojo Procedencia Contrato De Comodato Posesion Vicio De Violencia

### JURISPRUDENCIA

### Desalojo. Procedencia. Contrato de comodato. Posesión. Vicio de

violencia

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo de un inmueble, al acreditarse la condición de propietaria de la reclamante con la escritura de compra, y sin perjuicio de que la demandada haya resistido la pretensión por otra vía procesal arguyendo la nulidad de dicho acto por vicio de violencia, en la medida que aquí se dirime su tenencia y ocupación, y cuando del material colectado no resulte de una entidad suficiente como para enervar la pretensión de desahucio. Buenos Aires, 31 de agosto de 2017.- Autos y vistos: I.- Contra la sentencia de fs. 125/127 interpone recurso de apelación la parte demandada. Sus agravios lucen a fs. 133/136 y fueron respondidos a fs. 138/139. Cuestiona que el a quo hubiera tenido por probada la existencia de un contrato de comodato y aduce que ello resulta violatorio de la regla de la carga probatoria fijada por el art. 377 del CPCCN, agregando que no existía una relación de confianza entre la partes. Sostiene ser poseedora a título de dueña del inmueble de marras y que nunca transmitió la posesión de aquel. Explica que se ha hecho oídos sordos a su postulación conforme la cual se ejerció violencia para conseguir la firma de la escritura traslativa de dominio por lo que su voluntad se encontraba viciada, todo lo que ha sido comprobado - dice- en el expediente 15.124/16 ?Arias, Laura Mónica c/ Baigorri, Evangelina s/ nulidad de escritura?. II.- Debe señalarse que la restitución de un inmueble a través de la vía del desalojo es exigible por quien es acreedor de una obligación de restituir o entregar exigible, sea propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario u ostente otra calidad análoga (cf. Morello, ?Códigos Procesales...?, T. VII-B, p. 50, año 1999). Conforme doctrina plenaria in re ?Monti Atilio s/suc. c/Palacios de Buzzoni Danila? (CNPaz, LL 101-932), no basta que el demandado invoque la condición de poseedor para que el desalojo no prospere, de modo tal que sólo si se aportan elementos que ?prima facie? acrediten la verosimilitud de su alegación el desalojo no procede, debiendo la cuestión ventilarse mediante el ejercicio de las acciones posesorias. El fundamento de esta corriente doctrinaria y jurisprudencial es evidente, la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir contra tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio, pero no contra quien posee ?animus domini? (arts. 2513 del mismo cuerpo legal; Causse-Pettis, ?Desalojo-Plenario ?Monti?, LL 2000-B-520; Cciv., Sala G, ?Bocos Daniel Edgardo y otros c/Di Iorio Lydia Rosa s/desalojo?, 22-10-92). Así se ha dicho que, su objeto -el desalojo- se puede circunscribir a la desocupación de un bien inmueble, en favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. De tal forma quedan excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo por ende, ajeno a su órbita lo que conlleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. (CNCiv., Sala G, 26/11/90, ED, 141-385; íd., Sala J, 26/4/99, LL, 2000-B-522, entre muchísimos otros citados en Salgado, Alí Joaquín, ?Locación, comodato y desalojo?, Rubinzal Culzoni, 2010.). La actora se postula como propietaria del inmueble y lo acedita con la escritura de compra que efectuara a la parte de la demandada el 22 de mayo de 2015. La demandada, por su parte, resiste la pretensión arguyendo la nulidad de dicho acto por vicio de violencia, todo de conformidad con las pruebas anejadas al expediente 15.124/16 ?Arias, Laura Mónica c/ Baigorri, Evangelina s/ nulidad de instrumento? que se tiene a la vista. Sin perjuicio de la decisión que sobre dicho extremo se adopte en dicha causa en la etapa procesal correspondiente, toda vez que dicha discusión gira en torno al derecho de propiedad de la finca y al ejercicio de la posesión cuando aquí se dirime su tenencia y ocupación, el material colectado hasta el presente no resulta de una entidad suficiente como para enervar la pretensión de desahucio que aquí se promoviera, en los términos de la doctrina plenaria antes citada y de los recaudos exigidos por el ordenamiento sustancial para acreditar -en la forma provisoria con que debe hacerse en esta sentencia- la existencia del vicio que se ha alegado (art. 937 y concordantes del Cód. Civil).

Es preciso señalar que la suerte de la defensa de la demandada en este proceso estaba estrechamente ligada al aspecto antes especificado, dado que más allá de los cuestionamientos que formula en lo tocante a la existencia o no de un contrato de comodato y la carga probatoria respectiva emergente del art. 377 del CPCCN, no es menos cierto que no existen otros motivos que permitan mantenerla en la ocupación de la propiedad. Es por ello que, sea que se afirme que existió un contrato de comodato o bien que se tratara de una tenencia precaria, lo cierto es que ante su requerimiento por la persona que pueda excluirla de la tenencia, se hace efectiva su obligación de restituir la cosa (art. 1940, inc. c, CCCN). Es por ello que las quejas no serán admitidas propiciándose en consecuencia la confirmación del decisorio apelado. Las costas serán impuestas a la parte demandada que resultara vencida (art. 68 y 69 del CPCCN). Por ello SE RESUELVE: confirmar la sentencia de fs. 125/127, con costas. Regístrese y publíquese. Devuélvase a la instancia de grado las actuaciones, donde se encomienda que se efectúen las notificaciones pertinentes.

Fecha de firma: 31/08/2017 Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR.  
CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA  
020015E