

Juicio De Desalojo Restitucion Del Inmueble Legitimacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo. Restitución del inmueble. Legitimación

En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la resolución que hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa. Buenos Aires, 24 de noviembre de 2016.- Autos y vistos: I.- Contra la sentencia de fs. 174/177, que hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa, interpone recurso de apelación la parte actora. Sus fundamentos obran a fs. 184/189. Sustancialmente resalta las contradicciones del a quo a lo largo del proceso, en cuanto a que en la audiencia preliminar manifestó que el boleto de compraventa del inmueble estaba prescripto, que decretaría el desalojo porque no había prueba que pudiera hacerse valer frente al derecho planteado y requería que las partes, siendo hermanos, se llamasen a la reflexión. Posteriormente, resultando imposible llegar a un acuerdo, declaró la cuestión como de puro derecho y dispuso el lanzamiento anticipado, que luego fue revocado por la Alzada. En contra de lo actuado, el Juez de la instancia de grado hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa. Agrega que el demandado, en todos los juicios que se le siguen, jamás recibió una sola notificación. Afirma que el accionado dejó de abonar un contrato verbal de locación, no obstante que el encartado hubiera afirmado que no se especificaba la causal del desalojo. Expresa ser titular de dominio, que el demandado hace 16 años que ocupa la finca, que no asistió a las mediaciones, ni recibió cartas documento, habla de hipotecas que fueron suscriptas por su padre y que no omitió maliciosamente un boleto de compraventa, ya que en las cartas documento exigió el 50% del arriendo; luego, cuando el demandado -dice- la dejó literalmente en la calle, frente a un boleto prescripto, accionó para recuperar la finca. Explica que el demandado nunca ha tenido la posesión del inmueble, ya que en el boleto se estableció que aquella la adquiriría al suscribir la escritura traslativa de dominio. Cuestiona la imposición de costas. Los agravios fueron respondidos a fs. 191/198 II.- En la etapa introductoria del pleito, cuando el demandado anejó el boleto de compraventa suscripto con la actora el 13 de julio de 2000 por el 50% indiviso de la finca de marras, la actora manifestó: "Con respecto al boleto de compra-venta, el mismo está prescripto, por lo cual no puede tomarse en cuenta para el presente juicio como prueba documental por carecer de valor jurídico. Por otro lado, y aunque el demandado hubiese sido cotitular, si no paga el uso y goce de mi porción del inmueble igual tengo derecho a su desalojo?". 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 la única propietaria del inmueble, aunque reconoce haber suscripto un boleto de compraventa por la mitad indivisa de la propiedad, el que califica "prescripto". Es claro que, en uno u otro caso, era válido celebrar con contrato de locación, sea entre condóminos por la porción indivisa que le corresponde a la contra parte o por la totalidad si se trata de un único propietario. En ese marco, lo que enerva la pretensión de la actora es el vínculo jurídico que mantiene con su hermano por la propiedad de marras. Existiendo un boleto de compraventa firmado entre los litigantes, en el que se reconoce haber cancelado el precio, debe darse un marco adecuado para discutir su vigencia y, como se ha reseñado, el proceso de desalojo se limita a dirimir obligaciones personales a restituir la cosa, sin que quepa analizar lo atinente a su dominio o a la posesión. Es por ello que las quejas no serán admitidas propiciándose en consecuencia la confirmación del decisorio apelado. Las costas serán impuestas a la parte actora que resultara vencida (art. 68 y 69

del CPCCN). Por las consideraciones expuestas SE RESUELVE: confirmar el pronunciamiento de fs. 174/177, con costas a cargo de la parte actora. El Dr. Mizrahi no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 del RJN). Regístrese, publíquese y devuélvase, encomendando su notificación en la instancia de grado. Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA 012497E