

Desalojo De Inmuebles Condominos Legitimacion Activa Comodatario Carga De La Prueba Impugnacion De Testamento

JURISPRUDENCIA

Desalojo de inmuebles. Condóminos. Legitimación activa.

Comodatario. Carga de la prueba. Impugnación de testamento Se confirma la sentencia que hizo lugar al desalojo de un inmueble al concluirse que la condición de comodatario del demandado no impedía el progreso de la acción, ya que se podía exigir el reintegro en cualquier momento (art. 1536, inc. e, Cód. Civil y Comercial). Asimismo, se aclaró que el hecho de que se encontrase impugnado un testamento en discordia no era suficiente para impedir el progreso de la acción, máxime si no se hubiera dictado ninguna medida cautelar.

En Buenos Aires, a los 29 días del mes de mayo de 2018, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Olivera, Norma Leonor c/ Aguilar, Alejandro Pablo s/ Desalojo: intrusos?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 116/8), que hizo lugar a la demanda que perseguía el desalojo de un inmueble, expresa agravios el demandado a fs. 142/3, cuyo traslado es contestado a fs. 145. Sostiene el apelante que la actora no está legitimada para promover la acción intentada. Agrega que es padrino de la hija de la actora, y que se encuentra en el inmueble autorizado por la anterior propietaria. Señala que su madre fue coheredera de esta propiedad, y que si bien la actora es heredera de la propietaria, inició un juicio de redargución de falsedad impugnando el testamento. De las constancias del juicio ?Morales, Dominga s/sucesión ab intestato? (n° 93442/13), surge que la actora es la única heredera de Dominga Morales, titular de dominio del inmueble objeto del litigio. Se declaró extrínsecamente válido el testamento por acto público otorgado por Dominga Morales. A fs. 24/7 obra el segundo testimonio del testamento otorgado por Dominga Morales en el que declara como única heredera a Norma Leonor Olivera (cláusula 3ª). A fs. 55 se ordena la inscripción del testamento en relación al inmueble sito en la calle Dr. Luis Belaustegui ..., esquina Gral. Manuel A. Rodríguez ..., unidad n° ..., matrícula FR ... A fs. 45/51 obra un informe de dominio de ese inmueble, del asiento n° 21, del que resulta que son condóminas Dominga Morales y Esmeralda Dorila Morales, una mitad indivisa cada una. Como dije, la aquí actora es heredera de una de dichas condóminas. Al ser así, resulta inatendible el argumento del demandado, según el cual la actora carece de legitimación. El condómino de un inmueble posee legitimación activa a los fines de incoar una acción de desalojo sin necesidad de autorización del o los restantes copropietarios, pues se trata de un acto conservatorio del patrimonio común, que sí será necesaria en el supuesto de requerirse la devolución antes de concluir la locación, supuesto este último que no comprende al tratado en el caso. En los procesos de desalojo, el accionante debe demostrar que le asiste un derecho a tener la cosa bajo su señorío, sea en carácter de propietario, como poseedor, comodante o afín, desplazándose la carga probatoria - en forma posterior - al demandado quien debe acreditar que posee una situación jurídica incompatible con el derecho acreditado por el actor, sea porque siendo tenedor su obligación de restituir no es exigible o bien porque es un autentico poseedor ?animus domini? del inmueble. Aclarado ello, el hecho de que se encuentre impugnado dicho testamento, no es suficiente por el momento para impedir el progreso de la acción. Ello sólo sería posible si se hubiera dictado alguna medida cautelar, lo que no sucedió. A mayor abundamiento, tal como sostuvo el a quo, el demandado no ha instado la prueba para demostrar los vínculos invocados en la contestación de la demanda con fotocopias de partidas (ver fs.84 donde fue declarado negligente). A su vez, con las copias certificadas de fs. 71/6 no se acreditan vínculos con la condómina de Esmeralda Dorila Morales, máxime si el instrumento de fs. 71 está parcialmente destruido. Agregó el a quo que no se ha informado la promoción del proceso sucesorio de la condómina Esmeralda Dorila Morales, pues al comparecer a la audiencia convocada en los términos del art. 360 del CPCC el demandado informó que aún no la había promovido (ver fs.64, audiencia del día 28 de junio de 2016), y no informó luego haberlo hecho. En el caso, el demandado alega haber ocupado el inmueble con ?permiso? de una copropietaria fallecida, sin producir ninguna prueba al respecto. Aun cuando fuera cierto lo alegado, de todos modos su situación de comodatario no impide el progreso de la acción, ya que se puede exigir el reintegro en cualquier momento (art. 1536, inc. e, Cód Civ y Comercial). Por lo expuesto, propongo que se confirme la sentencia apelada, con costas al apelante vencido. El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe. Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 29 de mayo de 2018.

Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide confirmar el fallo recurrido, con costas al apelante vencido. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública

dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase. Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E.
Abreut de Begher, Claudio M. Kiper. Co rrelaciones CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - Comodato.
Arts. 1533 a 1541 027485E