

Juicio De Desalojo Falta De Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo. Falta de legitimación activa

En el marco

de un juicio de desalojo se confirma el pronunciamiento que rechazó la excepción de falta de legitimación activa y el pedido de citación de terceros articulados por la demandada.

Buenos Aires, 6 de diciembre de 2018.- Y VISTOS Y

CONSIDERANDO: I) Mediante el pronunciamiento de fs. 64/65 el Sr. Juez de grado rechazó la excepción de falta de legitimación activa, y pedido de citación de terceros articulados por la demandada, quien apela la decisión a fs.66. Expresa sus agravios a fs. 71/73, los que fueron contestados a fs.77/78. II) Es sabido que la acción de desalojo es de carácter personal, y que tiene por objeto exclusivo la recuperación del uso y tenencia de una cosa, perseguida contra quien se halla obligado a esa restitución. Es criterio reiterado y uniforme de nuestros tribunales que la acción de desalojo no se confiere sólo al propietario-locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble contra todo tenedor cuya obligación de devolver sea exigible (conf. CNCiv. Sala C, R. 532.020, del 9/6/2009; id. R.551.618, del 8/4/2010, entre otros). La legitimación activa implica la aptitud para estar en juicio en calidad de parte actora, a fin de lograr una sentencia sobre el fondo o mérito del conflicto suscitado, que puede ser favorable o desfavorable; mientras que la legitimación pasiva se vincula con la identidad entre la persona demandada y el sujeto pasivo de la relación sustancial controvertida. De ahí, que hay falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso. Tratándose del proceso de desalojo, la legitimación activa le corresponde al propietario del inmueble, al condómino, al locador, y a cualquiera que ejerza la administración del predio o local (conf. Gozaini, ¿Código Proc. Civil y Com. de la Nación?, Comentado y Anotado, Ed. La Ley, T.III, pág.429). Así puede ejercerla cualquiera de las personas a las que la ley le reconoce la facultad de transmitir esa tenencia pues es su restitución la que se reclama. III) Insiste el quejoso en sostener que la actora nunca recibió la tradición del inmueble y por lo tanto no se encontraría legitimada para accionar en el presente proceso. Manifiesta haber tenido siempre la posesión del bien y reclama que debió dilatarse la resolución para el momento de dictarse sentencia de fondo dado que la prueba ofrecida a tal efecto aún no ha sido desarrollada. Agrega que de tener la actora algún derecho sobre el inmueble debió iniciar una acción por reivindicación y no el desalojo ya que lo que está en juego es la posesión. En nuestro sistema legal se puede afirmar con carácter general, que para producir una mutación jurídico real, en materia inmobiliaria, hace falta un título suficiente (escritura pública -arts. 1184 Cód. de Vélez y 1017 del nuevo Código-), y un modo suficiente (traditio -arts. 577 del Cód. de Vélez y 750 del nuevo Código-), requisitos que se complementan con la inscripción del título en el Registro para lograr plena oponibilidad (arts. 2505 del Cód. de Vélez y 1893 del nuevo Código). Ello afirmado con carácter general. En la especie, la actora acreditó ser titular del inmueble objeto de autos mediante la escritura de cesión de derechos y traslativa de dominio cuyo testimonio, que aparece debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, luce a fs. 3/6. A su vez la titularidad invocada resulta del informe del Registro de la Propiedad Inmueble glosado a fs. 22/23. Y si bien no se desconoce que la sola manifestación plasmada en la escritura del vendedor de dar al adquirente la posesión de la cosa no supe, en principio, las formas legales en cuanto a la tradición del inmueble que comprenden actos materiales de naturaleza dominial, lo cierto es que la escritura traslativa de dominio anejada que aparece debidamente inscripta otorga legitimación activa al nuevo adquirente para demandar el desalojo del bien. En este sentido se ha entendido que quien obtuvo la escritura traslativa de dominio, no obstante que no haya mediado la tradición, tiene derecho a hacer efectiva la acción real de reivindicación del bien contra quien ejerza su posesión, y esta conclusión es aplicable por analogía al desalojo que es una acción personal. Es que si por escritura se transmiten todos los derechos y acciones del vendedor análogas consideraciones valen para la acción de desalojo que procede, no solo cuando las partes están vinculadas por un contrato que genera la obligación de restituir, sino cuando la deduce el propietario contra ocupantes que carecen de título? (Conf. CNCiv. Sala 2ª, febrero 27/2009, ¿Russo, Martín Alberto c/ Benitez, Laura Esther s/ desalojo? L.524.086; Conc. CNCiv. Sala 2ª, junio 18/2012, ¿Zampini, Cora c/ Intrusos y/u ocupantes Pasaje del Carmen 711/713/715 s/ desalojo: intrusos?, Expte. N°81.617/2010, cit. CNCiv. Sala 2ª ¿BUSSETTI, Mabel Estela c/ intrusos y/u ocupantes Salta Depto. 2 CABA s/ desalojo: intrusos? del 08-08-2016). Siendo así, y considerando que en el caso la legitimación activa aparece como manifiesta, bien podía ser resuelta en la oportunidad en que se lo hizo, lo que sella la suerte adversa de la queja sub-examen. IV) En relación al pedido de sanciones efectuado por la actora a fs. 78 pot. 3., cabe señalar que es facultad del juez apreciar la conducta de los sujetos procesales, quedando librado a su prudente arbitrio judicial la aplicación de correcciones u observaciones (CNCiv. Sala C, R.158.854, del 7-3- 1995 y sus citas; id. L.225.216, del 28-5-1998). El art.45 del Código Procesal faculta a los magistrados a castigar la conducta de las partes en el proceso para evitar, sin desmedro del derecho de defensa, los actos

que constituyan una afrenta al ejercicio regular de los derechos de los litigantes en el debate judicial y tiene su fundamento en el principio de moralidad que lo debe regir (CNCiv., Sala C, R.557.498, in re ?Casas, R. c/ Sancor Cooperativa de Seguros s/ beneficio de litigar sin gastos?, del 24-8-10; id.id., in re ?Dziubecki, A. c/ Edificadora Jufré 87 s/ incidente?, del 10-8-11 y sus citas). Así, resulta pasible de sanción aquella conducta del litigante que traduce la actitud de quien deduce pretensiones o defensas cuya falta de fundamento no puede ignorar de acuerdo con pautas mínimas de razonabilidad, configurándose así la temeridad ante la conciencia de la propia sin razón. A su vez, la malicia se tipifica como aquella que consiste en la utilización arbitraria de las facultades procesales con el deliberado propósito de obstruir el curso del proceso o demorar su decisión (conf. L.L. 1994-D-459; L.L. 1997-D-835 y B, pág. 338). No corresponde aplicarlas por la circunstancia de que la accionada planteó defensas que fueron equivocadas, pues no debe perderse de vista que esas medidas deben adoptarse con criterio restricto y suma prudencia, para no lesionar el derecho de defensa (CNCiv. Sala C, R.158.854, del 7-3-1995 y sus citas; íd. L.225.216, del 28-5-1998; íd. íd., R.190.728, del 11-4-96; íd.í.d., R.237.055, del 5-5- 98; íd.í.d., in re ?Roca, a. c/ Carrizo, H. s/ consignación?, del 5-5-98; íd.í.d., in re ?T., F. c/ A., A. s/ tenencia?, del 7-12-11). Véase, que tampoco la norma prevista en el art. 45 del Código citado, reprime errores o planteos jurídicos ni la ignorancia del derecho o la ausencia de habilidad profesional, a menos que se evidencie un caso de inconducta procesal (XCCNCiv. Sala D 8-11-99, L.0052269, "Gallelli, Carlos Alberto y otro c/ Andina Silva, Claudia s/ daños y perj." JA, 2001- II, síntesis). En mérito a todo lo expuesto, y siendo que no se advierte que se hubiere incurrido en una conducta alejada de todo sustento legal, no se accederá a las sanciones peticionadas. V) Por todo ello, SE RESUELVE: a) Confirmar el pronunciamiento recurrido, con costas de alzada a cargo del recurrente vencido (arts. 68 y 69 del Cód. Procesal), b) Desestimar el pedido de sanciones articulado por la actora a fs. 78 punto 3, con costas en el orden causado por no haber mediado oposición (arts. 68 ?in fine? y 69 CPC). Regístrese, notifíquese en los términos de la Acordada N°. 38/13 de la CSJN, publíquese y oportunamente devuélvase. OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE JUAN MANUEL CONVERSET PABLO TRÍPOLI

035288E