

Desalojo Intrusos Heredero Testamentario Titular De Boleto De Compraventa Poseedor

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Intrusos. Heredero testamentario. Titular de boleto de

compraventa. Poseedor Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo iniciada por un heredero testamentario contra la titular de un boleto de compraventa, en la medida que esta adjuntó una copia simple del mismo (lo que de por sí no tenía valor legal) y siquiera explicó el motivo por el cual no tenía el boleto original; ni señaló si pagó el saldo de precio y no dio cuenta de haber ejercido los derechos emergentes del contrato de compraventa que dijo haber celebrado. Buenos Aires, 17 de septiembre de 2019.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Estos autos para resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia de fs. 82/86 que hizo lugar a la demanda de desalojo. El memorial luce a fs. 97/103, sustanciado a fs. 111/113. En sus agravios cuestiona que se declarara la causa como de puro derecho y el rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva. En primer lugar, cabe señalar que los argumentos que ensaya la apelante, no cumplen, ni siquiera mínimamente, con la directiva contenida en el art. 265 del Código Procesal. Como es sabido, dicho precepto exige que la expresión de agravios contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el recurrente considera equivocadas. Lo concreto se refiere a decir cuál es el agravio, en tanto lo razonado se dirige a la exposición de porqué se configura el perjuicio. Esto último consiste en precisar, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al fallo, especificando con exactitud los fundamentos de estos reparos. O sea, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que sirven de base de la decisión adoptada por el sentenciante, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales tacha de erróneo el pronunciamiento (conf.: CNCiv. Sala ?F? en causas libres ns 445.591 del 24/05/2006 y 499.064 del 25/06/2008, entre otras). De cualquier manera, a fin de dar satisfacción a la recurrente, es que se analizarán los agravios vertidos. De las constancias de autos se desprende que a fs. 2/9 se presenta el Sr. Carlos Alberto Palacios en su carácter de heredero testamentario del Sr. Pedro Lindl y promueve demanda de desalojo por intrusión respecto del inmueble sito en la calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón ..., piso ..., depto. ..., letra ..., Matrícula A fs. 40/45 se presenta Tamara Alejandra Hural por derecho propio, opone la defensa de falta de legitimación activa y pasiva por cuanto el actor no resulta ser titular registral del inmueble y que nunca ha estado en posesión del bien. Y asimismo sostiene que ejerce la posesión con el animus de dueña ya que el Sr. Lindl le vendió el departamento de conformidad al boleto de compraventa de fs.43. Cabe recordar que el desalojo procede contra el locatario, sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo ocupante cuyo deber de restituir sea exigible; es decir, contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio, pero no contra quien posee ?animus domini?. El fundamento de ello es que procesos de la índole de los presentes actuados no son la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma, que son propias de las acciones posesorias, petitorias o contractuales (en tal sentido CNCiv., Sala ?B?, junio 5/2009, ?Temer, Daniel c/ Assad, Héctor?, publicado en la ley on line, cita: AR/JUR/25486/2009 y sus citas). A partir del fallo plenario "Monti c/ Palacios Buzzoni" del 15 de septiembre de 1960 (pub. L.L. 101, p.932/933) se estableció que no basta que el demandado invoque la condición de poseedor para que el desalojo no prospere, y a su vez se ha entendido reiteradamente que si aporta elementos que "prima facie" acrediten la verosimilitud de su alegación, el desalojo no procede lo que claramente no acontece en el caso. Obsérvese que en el sub lite la parte demandada adjuntó un boleto de compraventa en copia simple lo que de por sí no tiene valor legal, además siquiera explica el motivo por el cual la apelante no tiene el boleto original que en copia luce a fs. 43. Asimismo tampoco señala si pagó el saldo de precio y no da cuenta de haber ejercido los derechos emergentes del contrato de compraventa que dice haber celebrado. En este contexto, la prueba ofrecida no resultaba pertinente para echar luz a la cuestión debatida, véase que no cumple mínimamente con la carga prevista en el art. 333 del CP.C.C. de señalar concretamente los extremos que pretendía probar. Por otra parte, no puede dejar de señalarse que la recurrente alega que el Sr. Lindl, titular registral del inmueble objeto de litis, no tenía la posesión del inmueble, pero para el caso y en la hipótesis que esgrime en cuanto a que le vendió el inmueble, de conformidad al boleto que en copia simple se adjunta, no puede sostenerse, si no tuviera la posesión. Con lo cual, se contrapone a su postura. En estos términos los agravios no tendrán favorable acogida. En cuanto a las costas, en autos no se desprenden circunstancias que permitan apartarse del principio objetivo de la derrota establecido en el art. 68 del C.P.C.C., es que se imponen a la demanda. En consecuencia SE RESUELVE: Confirmar la sentencia dictada a fs. 82/86. Con costas a la demandada vencida (conf. art. 68 del C.P.C.C.). 18. Fernando Posse Saguier 16. José Luis Galmarini 17. Eduardo A. Zannoni 043402E