

Desalojo Legitimacion Activa Cesionarios De Derechos Posesorios

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Legitimación activa. Cesionarios de derechos posesorios

Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de desalojo por entender que los actores gozaban de legitimación para reclamar, en su calidad de cesionarios de derechos posesorios y por ello continuadores de la locación originariamente pactada con la causante y reconocida por los demandados.

Corrientes, a los veinticinco días del mes de junio del año dos mil diecinueve, encontrándose reunidos en el Salón de Acuerdos de la Sala N° 1 de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, los Señores Jueces de la misma, Dres. Analía I. Durand De Cassis y Alejandro R. Retegui, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria Autorizante, tomaron en consideración el Expte. N°151.891/17, JCC2, caratulado: VERÓN JUAN MANUEL Y PORTILLO JOSÉ ALBERTO C/ SARAVIA MIGUEL GERÓNIMO Y GALLEGO ISIDORO Y/O TODO OTRO OCUPANTE S/ DESALOJO? venido a este Tribunal por el recurso de apelación interpuesto a fs. 227/228, por la parte demandada, contra el Fallo N° 128 de fecha 19 de octubre de 2018, obrante a fs. 210/220 y vta. Que, conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, los Dres. Analía Inés Durand De Cassis y Alejandro Rafael Retegui, respectivamente (fs. 259).

A continuación la Sra. Vocal Dra. Analía I. Durand De Cassis formula la siguiente: **RELACION DE LA CAUSA** La Señora Juez a-quo ha relacionado detenidamente en su fallo, los antecedentes obrantes en autos. A ellos me remito "brevitatis causa". S.Sa. en su pronunciamiento hizo lugar parcialmente a la falta de legitimación activa interpuesta por los demandados como defensa de fondo y en su mérito, rechazó el pedido de desalojo respecto de las Parcelas ..., y de la Parcela ... de subdivisión conforme Plano de Mensura N° ... de la ... del Paraje Ivirayé, con costas a la parte actora, y por otro lado, hizo lugar parcialmente a la demanda de desalojo contra los Sres. Isidoro Gallego y Miguel Gerónimo Saravia condenando a los mismos a restituir a los actores: a) la parcela 1/C de subdivisión conforme Plano de Mensura N° ... de la ... del Paraje Ivirayé; b) la ... del Paraje Ivirayé y c) el Lote N° ... del Paraje Verón Cué, todos del Departamento San Miguel, Pcia. de Corrientes, dentro de los diez (10) días de notificados, bajo apercibimiento de desahucio, con costas a los demandados. A fs.227/228 apeló la parte demandada. Corrido el pertinente traslado, el mismo fue contestado a fs. 241/244. Concedido el recurso de apelación libremente y con efecto suspensivo, se elevaron a la Excma. Cámara las presentes actuaciones. A fs. 250 la Presidencia llama Autos, integrándose la Sala con sus miembros titulares. Dicha integración se encuentra firme y consentida y la causa en estado de resolución. El Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui presta conformidad a la precedente relación de la causa. A continuación la Excma. Cámara plantea las siguientes: **CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Debe ser confirmada, modificada o revocada?** A la primera cuestión la Señora Vocal Dra. Analía I. Durand De Cassis dijo: I.- Que el recurso de nulidad implícito en la apelación según el art. 254 C.P.C. nuevo no fue sostenido al expresarse agravios. Como dice Loutayf Ranea, "si en las oportunidades adecuadas (memorial o expresión de agravios) no se hace concretamente el planteo de nulidad, esta actitud implica un abandono del recurso expresamente interpuesto o implícitamente comprendido en el de apelación." (El Recurso de Apelación en el Proceso Civil, T.II, N° 410, pág. 435, Bs.As., 1989; conf. De Santo, Tratado de los Recursos, T.I, Recursos Ordinarios, pág. 460, Bs.As., 1999; Serantes Peña - Palma, Código Procesal Civil comentado, pág. 245, Bs.As., 1993; Palacio, Manual de Derecho Procesal Civil, N° 341, pág. 603, Bs.As., 1998; Fenochietto, Código Procesal Civil Comentado, pág. 277, Bs.As., 2000). II.- Que por ello y no surgiendo del trámite ni de la sentencia vicios que pudieran determinar una declaración de nulidad oficiosa, es que estimo que este recurso debe ser desestimado y así voto. A la misma cuestión el Señor Vocal Dr. Alejandro R. Retegui dijo: Que adhiere. A la segunda cuestión la Sra. Vocal Dra. Analía I. Durand De Cassis dijo: I.- Que a fs. 2/5, los Sres. Juan Manuel Verón y José Alberto Portillo, por apoderado, promovieron demanda de desalojo, por incumplimiento de un contrato de arrendamiento rural, contra ISIDORO GALLEGO y MIGUEL GERÓNIMO SARAVIA y/o TODO OTRO OCUPANTE de los inmuebles rurales que, conforme Plano de Mensura y División N° 221 F, se individualizaron como: a) ... ubicada en Paso Ivirayé, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Folio Real Matrícula N.º 133/2.005 - Departamento San Miguel; y en la Dirección General de Catastro bajo Adrema U1-166-3; b) ... ubicada en Paraje Ivirayé, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 325 - Folio 097687 - año 1.940 - Departamento San Miguel; y, en la Dirección General de Catastro y Cartografía, bajo Adrema U1-328-3; c) Lote N° 1 ubicado en Paraje Verón Cué, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 320 - Folio 96333 - año 1.940 - Departamento San Miguel; y, en la Dirección General de Catastro y Cartografía, bajo Adrema A1-143-3. Expresaron que el 18 de enero de 2.016, los demandados (como locatarios) y la Sra. Saturnina Iluminada Acevedo (como locadora), celebraron un contrato de pastaje de animales sobre los inmuebles citados. Que, el 25 de noviembre de 2.016, la Sra. Saturnina Acevedo donó al Sr. José Alberto Portillo la Parcela

individualizada como 1/C conforme Plano de Subdivisión de la ... de Paso Ivirayé, N° ..., reservándose el usufructo vitalicio. Que la Sra. Acevedo falleció el 22 de diciembre de 2.016. La Fracción N° ... y 1/C del Paraje Ivirayé, fueron objeto de contratos de compraventa, entre la Sra. Saturnina Acevedo y los Sres. Dardo Zaracho y Rosa Haydee Altamirano. La Sra. Saturnina Acevedo, el 9 de noviembre de 2.016, cedió al Sr. Portillo, los derechos y acciones posesorias que tenía sobre los inmuebles individualizados como ... del Paraje Ivirayé y Lote N° ... del Paraje Verón Cué, y luego, el 7 de febrero de 2.017, el Sr. Portillo cedió esos derechos y acciones posesorias al Sr. Juan Manuel Verón. Se exhibieron los títulos, contratos y poder correspondientes a los demandados, en el estudio del Dr. Kanazawa, y se les entregó copias de los mismos, adjuntando la constancia firmada como prueba. Los demandados pagaron los cánones correspondientes al Sr. Portillo (... de Paso Ivirayé) hasta el mes de febrero de 2.017, adeudándose los cánones locativos desde marzo de 2.017, lo que daba lugar a la aplicación de la cláusula segunda del contrato y lo establecido en el art. 1.219 apartado 2C del Código Civil y Comercial de la Nación. Se intimó a los demandados por cartas documento recepcionadas por estos en los meses de abril y mayo de 2.017. Se presentaron los demandados, opusieron excepción de falta de legitimación activa y contestaron demanda. Negaron los dichos de la actora, reconocieron haber suscripto con la Sra. Saturnina Iluminada Acevedo, el contrato de ?Arrendamiento? como ?de pastaje?, en fecha 18 de enero de 2.016, comprensivo de los inmuebles: ... del Paraje Ivirayé; ... del Paraje Ivirayé y Lote N°1 del Paraje Verón Cué. Negaron específicamente que se les haya notificado de la totalidad de la cesión efectuada por la Sra. Acevedo, sosteniendo que solo se les habría informado de la supuesta cesión de la ... del Paraje Ivirayé y del Lote N° ... del Paraje Verón Cué. Relataron que se enteraron del fallecimiento de la Sra. Saturnina Acevedo recién en el mes de marzo de 2.017 y solicitaron se disponga la apertura de una cuenta judicial para proceder al depósito de los meses adeudados respecto del Lote 1/C de la Fracción 1 del Paraje Ivirayé, porción que reconocen transferida por escritura pública, aunque dicen no haber sido notificados de dicha circunstancia. b) Al tomar conocimiento del fallecimiento de la Sra. Acevedo, en la búsqueda de posibles herederos, dieron únicamente con un sobrino llamado Rito Acevedo, y adquirieron de él los derechos hereditarios que tuviese respecto de la sucesión de la Sra. Acevedo, los inmuebles que fueron objeto de ?cesión? por parte de la misma al Sr. Portillo, considerando que ese instrumento es nulo. Fundaron la defensa de la falta de legitimación activa, en considerar que no existía vinculación contractual entre los actores y los demandados, ya que, los Lotes ... y 1B de la ... del Paraje Ivirayé, pertenecen a los Sres. Edgardo Benito Zaracho (Lote ...) y Rosa Altamirano (Lote ...) y que los actores y/o su apoderado carecen de poder o representación de los mismos para iniciar la acción de desalojo. Negaron la validez legal del instrumento privado por el que la Sra. Saturnina Iluminada Acevedo habría cedido sus derechos y acciones posesorias al Sr. Portillo respecto a la ... del Paraje Ivirayé y Lote N° ... del Paraje Verón Cué, ya que el mismo debió otorgarse por Escritura Pública, en virtud de su carácter gratuito, aplicándose por ello las normas de la donación, que debe efectuarse mediante dicha formalidad. Que en definitiva, y dado que los demandados adquirieron los derechos y acciones hereditarios de quien en vida fuera Saturnina Acevedo, conforme la escritura pública que acompañan, los actores carecen de acción para perseguir su desalojo. Producidas las pruebas, se clausuró el período probatorio, dictándose la Sentencia N° 140 el 19 de octubre de 2.018, por la cual hizo lugar parcialmente a la falta de legitimación activa interpuesta por los demandados, se rechazó el pedido de desalojo respecto de las Parcelas ... y ... de subdivisión conforme Plano de Mensura N° ... de la ... del Paraje Ivirayé, imponiendo las costas a la parte actora. Por otra parte, se hizo lugar parcialmente a la demanda de desalojo contra los Sres. Isidoro Gallego y Miguel Gerónimo Saravia condenando a los mismos a restituir a los actores la Parcela 1/C de la ... del Paraje Ivirayé, la ... del Paraje Ivirayé, y el Lote N° ... del Paraje Verón Cué - todos del Departamento San Miguel, dentro de los diez (10) días de notificados, bajo apercibimiento de desahucio, imponiendo las costas a los demandados vencidos. La parte demandada interpuso recurso de apelación. El Sr. Juez de grado desarrolló dos argumentos centrales para rechazar la acción. a) En primer término analizó la legitimación de los actores, y a esos fines, la validez de la cesión de derechos posesorios. Luego, analizó la continuación de la locación. b) En segundo lugar, analizó la posesión alegada por los demandados, la cesión de derechos hereditarios que invocan y la existencia o no de la obligación de restituir. La legitimación de los actores. Así, interpretó respecto de la ... del Paraje Ivirayé y el Lote N° ... del Paraje Verón Cué, objeto de la cesión de sus derechos y acciones posesorias sobre dichos bienes, por parte de la Sra. Saturnina Acevedo, al Sr. Portillo, por instrumento privado con firmas certificadas, que el art. 1.618 del C.C.C.N. establece como requisito de forma para la validez de dichos actos, únicamente que la cesión se otorgue por escrito, a la vez que también determina cuáles son las cesiones que indefectiblemente deben otorgarse por escritura pública, y no se halla enumerada la cesión de derechos y acciones posesorias. Agregó que tampoco se podría aplicar el art. 1.552 del C.C.C.N. a este caso, por cuanto el contrato de cesión de derechos posesorios fue confeccionado conforme las previsiones legales del Código de Fondo, considerando que la ley solo exige la forma escrita, siendo exigida ad-probationem y no ad-solemnitatem, y que basta el instrumento privado, por cuanto no tuvo por objeto la transmisión de derechos reales ni litigiosos. Finalmente declaró la validez de la cesión de derechos y acciones posesorias otorgada por la Sra. Saturnina Acevedo a favor del Sr. Portillo, y en consecuencia también la de la cesión de este último a favor de Juan Manuel Verón, otorgada por Escritura

Pública N° 3 el 7/2/2.017, rechazando por ese argumento la falta de legitimación activa interpuesta por los demandados contra el Sr. Verón y en referencia a los inmuebles ... del Paraje Ivirayé y el Lote N° ... del Paraje Verón Cué. Con dicho basamento, consideró válido a los fines de la legitimación analizada, el arrendamiento de ambos inmuebles en virtud del contrato presentado, en tanto la arrendadora, Sra. Saturnina Acevedo, cedió los derechos y acciones posesorios al Sr. José Portillo, y posteriormente, el Sr. Portillo, por Escritura Pública N° 3 del 7/2/2.017 cedió esos derechos y acciones posesorios sobre los inmuebles referenciados al Sr. Juan Manuel Verón. La continuación de la locación. Entendió acreditada la comunicación de dicha adquisición de los derechos y acciones posesorias a los demandados, de la continuación del contrato y del nuevo lugar de pago, por medio de Cartas Documento N° E2189742-6 y E2189741-9 de Correo Andreani, ya que las mismas fueron recepcionadas por los Sres. Saravia y Gallego, el 24/2/2.017, conforme constancias de autos, así como reconocida la entrega a los demandados de copia del contrato de pastaje, copia de cesión de derechos y acciones posesorias de Saturnina Acevedo a favor de José Portillo de los inmuebles 2 y 3 del contrato, a fs. 110. Encontró verificada la intimación previa, al pago de los canones de los meses de marzo y abril adeudados y al desalojo del inmueble por incumplimiento contractual, bajo apercibimiento de iniciar el juicio de desalojo y cobro de pesos, y su incumplimiento, ya que consideró que los demandados para liberarse de su obligación, debieron acreditar que cumplieron con los pagos con los recibos o constancias de transferencias correspondientes, pero no lo han hecho. Con ello concluye que corresponde hacer lugar al desalojo. La posesión alegada por los demandados. Concluyó que la posesión que intentaron oponer a los derechos del Sr. Verón, y que le fue otorgada mediante la cesión de derechos y acciones hereditarias efectuada por el Sr. Rito Acevedo, heredero de la Sra. Saturnina Acevedo el 12 de junio de 2.017, con posterioridad al inicio del desalojo por falta de pago, adquiriría eficacia únicamente en el juicio sucesorio de la mencionada quedando a que allí sea declarado heredero ese cedente. II.- El agravio de los apelantes se circunscribe a considerar que el sentenciante no tuvo en cuenta lo dispuesto por el art. 1614 del Código Civil y Comercial respecto a la Cesión de Derechos posesorios que la Sra. Acevedo efectuó a favor del Sr. José Portillo, por ?instrumento privado? respecto a la ... del Paraje Ivirayé, y el Lote N° ... del Paraje Verón Cué - todos del Departamento San Miguel, -y que posteriormente, este, por Escritura Pública cedió esos derechos y acciones posesorios al Sr. Juan Manuel Verón-, ya que, de conformidad con esa norma, a dicho contrato de cesión de derechos, al haber sido efectuado en forma gratuita, se le deben aplicar las reglas de la ?donación?. Por lo tanto entiende que como el art. 1552 del C.C.C.N. prescribe que las donaciones deben ser hechas bajo pena de nulidad en escritura pública, indudablemente, resulta nula y sin valor alguno esa primera cesión y todas las posteriores. Que debió ser rechazada la demanda en su totalidad, en razón de que los demandados han adquirido los derechos posesorios sobre dichas parcelas, de quien consideran el único heredero de la Sra. Saturnina Acevedo. III.- Así las cosas, debemos partir de considerar que conforme el art 680 CPCC, la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuyo deber de restituir sea exigible. Se entiende que existe pretensión de desalojo, cuando alguien - invocando derechos al uso y goce de un inmueble, recurre al órgano judicial para obtener su restitución frente a quien lo ocupa sin título justo, ya sea porque tiene obligación de restituir o porque se trata de un intruso, sin aspiraciones de posesión. Por su naturaleza especial, el proceso de desalojo solo permite la discusión de derechos personales, no reales para cuya dilucidación existen otras vías procesales. (Kenny H.E. Proceso de Desalojo. Astrea 2002. p. 3). La acción de desalojo es una acción personal encaminada a obtener la restitución de un inmueble por quien tiene derecho a su libre uso y disponibilidad, frente a quien o quienes no tengan un justo título para continuar en la ocupación. Es decir que el actor debe tener un derecho personal a exigir al demandado la restitución y el demandado debe estar obligado a restituirla. Al decir de Salgado, la naturaleza especial de este tipo de juicio, al que denomina plenario rápido atípico, solo permite la discusión de derechos personales pero acabadamente; es decir que se resuelva lo que hace a su objeto: la tenencia y uso de un inmueble. Si bien quedan excluidas del mismo todas las cuestiones referentes al derecho de dominio o posesión, dado que ellas tienen sus vías procesales y no es precisamente la del desalojo, no debe dejar de tenerse presente su finalidad, al momento de resolver. (Salgado Alí, Locación, Comodato y Desalojo, Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994, Ed. ampliada y actualizada por Santiago Pano y José María Salgado, p.283, 2016, Rubinzal Culzoni, Buenos Aires). IV.- A los fines tratamiento del recurso, corresponde resolver en primer término lo atinente a la legitimación activa; ya que, si tal análisis no se concluye de manera favorable para las demandantes, conforme se ha dicho, carecería de sentido indagar la legitimación pasiva del demandado (Kenny, Héctor E. ?Proceso de desalojo?, p. 74). Así, quien promueve un juicio de desalojo debe alegar y probar cabalmente el acto, el negocio o la situación jurídica susceptible de generar la obligación jurídica de restituir y el recíproco derecho a recuperar la cosa. Al demandado le basta con la negativa de la existencia de tal relación jurídica, para poner sobre el actor la carga de probarla. Si tal extremo no se acredita, sino que por el contrario, el demandado invoca derechos posesorios sobre la cosa y son estos los que resultan verosímiles, se impone el rechazo de la demanda. (Salgado Ali, op. Cit. , p. 435). En el caso, tenemos que los demandados dicen que los actores no están legitimados para demandar por desalojo como ?titulares de derechos posesorios? sobre las fracciones que fueron objeto de la Cesión de Derechos Posesorios efectuada por la Sra. Acevedo el

07 de noviembre de 2016, a favor de José Alberto Portillo que se adjuntó con la demanda. Específicamente atacan la validez de dicho instrumento en razón de considerar que no reviste la formalidad legal para su configuración, y por considerarlo nulo, entienden que no puede ser basamento de la legitimación activa invocada por los actores. Lo cierto es que no es procedente analizar este aspecto, en este contexto, por cuanto estamos ante el ejercicio de una acción personal, donde no se discute la calidad de los títulos, sino al sólo efecto de la legitimación cuestionada. Ello, por cuanto se requiere su verificación, a los fines de analizar la legitimación activa invocada por los actores, en su calidad de ?poseedores? de las fracciones en cuestión. A ese respecto, Enseña Salgado, que en tanto el poseedor tiene el uso y goce de la cosa sobre la que recae la posesión, los que pueden ser arrendados, está habilitado, por lo tanto, para accionar contra el inquilino. (Salgado Alí, Ob. Cit. p.283). V.- Los actores dijeron ser cesionarios de derechos posesorios y por ello continuadores de la locación originariamente pactada con la misma y reconocida por los demandados.

Los demandados consideraron nula la cesión de derechos posesorios efectuada en vida por la Sra. Acevedo, respecto a la ... del Paraje Ivirayé, y el Lote N° ... del Paraje Verón Cué - todos del Departamento San Miguel, por entender que no se habían cumplido las formalidades que para ese acto prevé la ley. Sin embargo, en lo que aquí interesa, resulta fundamental el texto del art. 1618 del C.C.C.N., en tanto el mismo determina, respecto a ?la forma del acto?, que la cesión debe hacerse ?por escrito?, -como unico recaudo-, indicando incluso que ello es, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual. Al respecto Hersalis explica en su comentario del art.1618 del C.C.C.N., que el mismo sigue los lineamientos del Código anterior, pero eliminó la pena de nulidad. (Código Civil y Comercial de la Nación, Alberto Bueres, comentario arts. 1599 a 1648, Hersalis, Marcelo J., T. II, p. 127). La normativa de fondo consagra la libertad de formas, para los casos que la ley no designa una forma determinada para la exteriorización de la voluntad, aunque las partes pueden convenir una forma más exigente que la impuesta por la ley (art. 384 CCCN). Tanto es así, que se establece que la forma escrita puede tener lugar por instrumentos públicos, o por instrumentos particulares firmados o no firmados, excepto en los casos en que determinada instrumentación sea impuesta y puede hacerse constar en cualquier soporte, siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos. En atención a lo dispuesto por el art. 385 del CCCN, el acto que se otorga en la forma exigida por la ley, queda concluido como tal. El instrumento presentado por los actores queda comprendido en la categoría descripta en el primer párrafo del art. 1618 del C.C.C.N., por no hallarse entre las excepciones que el mismo texto prevé y a las que se impone la escritura pública: a) la cesión de derechos hereditarios; b) la cesión de derechos litigiosos, la que, si no involucra derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento; y c) la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública. El contrato presentado entonces, resulta válido, y por ello, su legitimación activa debe ser reconocida en autos. A mayor abundamiento, podemos ver que la demandada invocó para repeler la acción intentada, una posesión que deriva de una cesión de derechos hereditarios de los derechos posesorios que se hallaban en cabeza de la Sra. Acevedo, efectuada por quien sería heredero de la misma, en fecha el 12 de junio de 2017, es decir luego del intercambio epistolar que reconocen haber mantenido con los actores, en especial las CD Correo Argentino N°..., y CD... de fecha 12/05/2017, con originales reservados y cuyas copias obran a fs. 100 y 101, respectivamente, de donde surge que los demandados tomaron conocimiento de la existencia de un instrumento privado de donación entre Saturnina Iluminada Acevedo y José alberto Portillo, referente a las parcelas en cuestión en la fecha de recepción de la CD 1865081-2, el día 25/03/2017. Ha quedado demostrado que el Sr. Verón comunicó a los demandados la adquisición los derechos y acciones posesorias de los inmuebles y que se respetaría el contrato de arrendamiento hasta su conclusión, de lo cual se notificaron el día 25/03/2017 (ver fs. 17). Es decir, este contrato está reconocido y es una relación jurídica que permite reclamar el uso y goce de la cosa. Siendo que la cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta, de acuerdo a lo normado por el art. 1.620 del C.C.C., no ha planteado la nulidad de dicha documentación, durante el plazo anterior al traslado de la demanda, ni al momento de contestar el mismo, y en definitiva si ha aducido una posesión, esa será una cuestión debe dirimirse por otras vías. Ello, atento que respecto a la cesión de derechos y acciones hereditarias otorgada por el Sr. Rito Acevedo como heredero de la Sra. Saturnina Acevedo a los demandados, entiendo, que los derechos posesorios cedidos, lo son, en tanto los mismos configuran ?derechos hereditarios? que eventualmente podrían ser reconocidos en el correspondiente juicio sucesorio de la Sra. Rita Saturnina Acevedo, quedando su eficacia y alcance supeditados a que allí sea declarado heredero ese cedente. Por ello, los demandados podran solicitar el reconocimiento de esos derechos, por esa vía, no siendo este proceso el ambito legal, que como se dijera, no incumbe a los títulos, sino al derecho al uso y goce de la cosa. A todo ello se suma, que los demandados los obtuvieron mediante Escritura Pública N° 23 del 12/6/2.017, fecha en la que ya se hallaban en conocimiento de los derechos que los actores se atribuían para sí sobre dichos inmuebles, en tanto debemos recordar que conforme lo dispone el art. 1620 del CCCN, la cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta. En síntesis, estando el único agravio invocado por los demandados basado en la cuestión de los títulos de la accionante, y estando reconocido por la

demandada la existencia de la locación y la falta de pago de los canones que dieron lugar al desalojo, como acción personal, se puede concluir que la acción debe prosperar en la medida que el sentenciante de grado, lo ha estimado. Las demás cuestiones, referidas a los respectivos títulos, deben ser materia de los procesos convenientes para controvertir los mismos. En tal sentido, se ha dicho "...surge claramente que las implicancias de la relación jurídica establecida (...) exceden el marco de conocimiento de un juicio de desalojo, donde se debe discutir el derecho a la restitución, en base al título que se ostenta, visto como derecho personal? ... ? La naturaleza especial de este tipo de juicio solo permite la discusión de derechos personales, no posesorios, quedando excluidas del mismo todas las cuestiones referentes al derecho de dominio o posesión. Ellas tienen sus vías procesales y no es precisamente la del desalojo. La jurisprudencia tiene decidido que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. ? (criterio unánime de esta Sala, Expte. N° 12459 Sent. N° 19/2016, entre otros). VI.- Por los motivos expuestos estimo que debe rechazarse la apelación interpuesta por la demandada, confirmándose la sentencia en todas sus partes, con costas a cargo de la accionada vencida (art. 68 del CPCC). Así voto. -El Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui dijo: Que adhiere.- Con lo que se dió por finalizado el presente Acuerdo pasado y firmado, todo por ante mí Secretaría autorizante que doy fe.- CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL PROTOCOLO DE SENTENCIAS DE ESTA SALA I. CONSTE. Dra. MARIA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 SENTENCIA N° 46 Corrientes, 25 de junio de 2019.- Por los fundamentos de que instruye el Acuerdo precedente; SE RESUELVE 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs.227/228vta.; en su mérito, confirmar en todas sus partes el Fallo N°128 de fs.210/220. 2°) Imponer las costas a la accionada vencida. 3°) Insértese, regístrese y notifíquese. Dr. ALEJANDRO R. RETEGUI Juez de Cámara Dra. ANALIA I. DURAND DE CASSIS ANTE MI. Dra. MARIA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 040785E