Puerto Madryn, de abril de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 4> c/ <Persona 5> s/ Desalojo" (Expte. N° 457/25)**, venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 422/25), por haber interpuesto la parte demandada recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada bajo N° 689/25.

I. La Sra. Jueza de grado, mediante la resolución de marras, dispuso *"Rechazar la excepción de falta de legitimación activa y pasiva interpuesta"*.

Marca la apelante que para impulsar un desalojo se encuentran legitimados para esta acción el titular del derecho real o quien haya otorgado la tenencia y tenga derecho a requerir la restitución, es decir, cualquiera de los nombrados que acredite un derecho real sobre el inmueble o tener un derecho personal a exigir la entrega de la cosa, encontrándose el demandado obligado a su restitución.

Señala que la mera presentación de un supuesto boleto de compraventa no acredita derecho suficiente para instar una acción de desalojo en los términos del art. 692 CPCC. Más aún cuando dicho boleto fue presentado como copia.

La naturaleza del boleto de compraventa que configura una obligación de hacer es un derecho real imperfecto asimilable a un título o un contrato entre partes no oponible a terceros.

Alega que la <Persona 2> carece de derechos para impulsar el desalojo de autos, pues no solo se presenta como "titular registral" (lo cual, con un boleto de compraventa, es incoherente) sino que también se presenta como sucesora de supuestos derechos de la Sra. <Persona 1>, en carácter de locadora del inmueble de autos; en el que la demandada sería locataria. Sin embargo, no

aporta ningún contrato de alquiler que la obligue a restituir el inmueble de autos.

Afirma que la demandada posee el inmueble a título de propietaria hace más de 10 años, cuando el mismo le fue cedido por su tía a quien se lo había regalado la titular registral, lo que puede ser acreditado por la prueba ofrecida en el escrito de contestación de demanda.

II. Hay falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las "personas habilitadas por la ley" para asumir tales calidades, con referencia a la concreta materia sobre la cual versa.

Corresponde dejar sentado que el boleto otorga legitimación activa para exigir la restitución del bien a ocupantes ilegales o indebidos, siendo un documento de "justo título", en tanto para la promoción de un desalojo no es condición ineludible ser titular del inmueble sin que importe que sea o no propietario o poseedor a título de dueño (cfr. SCBA A y S 1960-III-344; 1692-III-44; 1964-II-484).

En el caso de autos la actora adquirió el inmueble de referencia por boleto de compraventa y las firmas de los suscriptores están certificadas por escribano público. Si bien este boleto no confiere la propiedad, otorga derechos que son reconocidos por la ley y la jurisprudencia, como lo es solicitar la desocupación del bien a quien carece de derecho a mantenerse en el uso, en tal sentido cabe advertir que dicha acción también está habilitada para el poseedor a título de dueño, calidad que indudablemente reviste el comprador.

En tal línea de razonamiento se ha dicho que "*El adquirente de un inmueble por boleto de compraventa posee legitimación activa para promover la acción de desalojo contra el ocupante del bien, pues se otorga el derecho a demandar por desalojo a toda*

persona que ilegal o indebidamente disponga de lo que otro pueda usar o gozar sin invocar un título o derecho legítimo" (CACC Concordia, 29/5/2013 "<Persona 3> c/ <Persona 6>" Id SAIJ: SUI0078746).

En el caso que nos ocupa, resulta dable destacar la iniquidad de la falta de legitimación activa alegada, atento haber acreditado la actora su calidad de adquirente del inmueble objeto del juicio mediante el boleto de compraventa glosado a estos obrados.

Por otra parte, la apelante en sus agravios no esgrime ni exhibe ningún derecho atendible respecto del mismo, sino que su queja se limita solamente a intentar una diferenciación entre las calidades de inquilino que insinúa el demandante con la de poseedor legítimo que invoca, la cual no surge nítida de las constancias obrantes en el expediente y menos aún probar que lo ampara algún derecho para continuar con la ocupación.

En tal orden de razonamiento se ha dicho que la falta de legitimación sustancial se configura cuando alguna de las partes no es el titular de la relación jurídica en que se sustenta la pretensión, con prescindencia de que ésta tenga o no fundamento (cfr. CSJN, 29/6/2004 Lexis Nº 4/52434).

Doctrinariamente se ha dicho que tal extremo se configura cuando el sujeto demandado no es la persona habilitada por la ley para asumir tal calidad con referencia a la concreta materia que se ventila en el proceso. Es decir, no existe coincidencia entre la persona demandada y el sujeto pasivo de la relación sustancial controvertida (cfr. FENOCHIETTO-ARAZI, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" art. 347, pág. 228/ 229).

La dilucidación de tal extremo deviene en la producción del plexo probatorio impetrado por las partes. En tal sentido es dable destacar que no encontramos en el amanecer del litigio, en tales condiciones, atendiendo a que el aporte de elementos probatorios por las partes en el mismo puede ser de trascendencia en orden al acierto de la solución de fondo, es preferible un

amplio debate y un no menos amplio marco de posibilidades de prueba, por ser éste el criterio que mejor se adecua al respecto del derecho de defensa en juicio.

En definitiva, por todo lo expuesto no pueden ser atendidos los agravios de la accionada, de allí que corresponde desestimar el recurso de apelación impetrado y confirmar la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de la queja.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria registrada bajo N° 689/25, en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **SIN COSTAS** en esta instancia, por tratarse de un cuestionamiento entre la parte y la judicatura (art. 69 CPCC).
3. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

La presente causa es firmada por dos vocales por concordar con la solución del caso y encontrarse el Dr. Julián Emil Jalil en uso de licencia.

REGISTRADA BAJO N° /26 SIC