Puerto Madryn, de junio de 2020

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"C., A. C/ I. S/ DESALOJO" (Expte. N° 177 - Año 2019)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 336/19), por haber interpuesto la parte actora recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 554/2019.

I.- La sentencia puesta en crisis fundándose en el artículo 692 del CPCC rechaza la demanda con base en el carácter personal de la acción, y en que no le asiste legitimación activa a la accionante para obrar.

Pone de relieve puntualmente la Señora Jueza de grado a fin de denegar el pedimento que *"la sentencia que acompaña la actora, no le otorga legitimación activa; se trata de una sentencia de escrituración contra F. B. y según informe de dominio que adjunta el inmueble no está a nombre de este, sino de L. C. de B., en consecuencia, la actora carece de legitimación activa…"*.

II.- --La accionante se agravia argumentando que es propietaria del inmueble cuya desocupación persigue en autos. Plantea que en los autos *"C., A. c/ B., F. s/ Demanda por escrituración"* (Expte. N° 259/11), se ordenó por Sentencia Definitiva del Juzgado Civil y Comercial de Puerto Madryn registrada bajo el N°16/13, la escrituración del inmueble en cuestión a su nombre, luego de salir airosa en el reclamo.

Especifica que tanto el Señor F. B. y la Señora L. C. de B. (esposos) fallecieron, razón por la cual hubo de iniciar el trámite sucesorio en calidad de acreedora de la obligación de escriturar; todo ello al efecto de poder concluir con el acto de escrituración.

Manifiesta que la sentencia adjuntada le reconoce el derecho real de dominio *"…pese a no haber culminado su efectiva inscripción por fallecimiento de los mismos"*.

Plantea que en las presentes no está en juego ni mucho menos en discusión su derecho de propiedad exclusiva, agregando: *"sostenemos estos porque se encuentra acabadamente probado con la documental aportada"*.

Finalmente hace consideraciones atinentes a la legitimación pasiva en autos.

III.- - Este Tribunal en uso de las facultades ordenatorias e instructorias que el CPCC confiere en los términos del artículo 36 inciso 2), dispuso a fs. 32 y a fs. 35 la remisión de los expedientes "C., A. c/ B., F. s/ Demanda por Escrituración" (Expte. N° 259/11) y "B., F. y C., L. s/ Sucesión ab intestato" (Expte. N° 967/19), respectivamente, a fin de tener a la vista todos los elementos necesarios para llegar a la comprobación de los hechos invocados en autos.

IV.- -Se ha referido que conforme el criterio de Palacio *"…el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una prestación tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión"* (Título: ACCIARESI, Selmar Jesús, *"Legitimación procesal activa y pasiva en el juicio de desalojo en Santa Fe y legislación fondal"*, LLLitoral 2014 (agosto), 14/08/2014, 715, Cita Online: AR/DOC/1167/2014).

La legitimación activa es asimismo la *"condición jurídica en que se halla una persona con relación al derecho que invoca en juicio, ya sea en razón de su titularidad o de otras circunstancias que justifican su pretensión (legitiimatio ad causam)"* (COUTURE, E., *"Vocabulario Jurídico"*, 3ª edición actualizada, 2004, Edit. B de F, Montevideo, Uruguay, pág. 468/469).

En el juicio de desalojo, tratándose de una acción personal, la acción puede ser ejercida no sólo por el propietario, sino también por el usufructuario, el

usuario, el locador, y toda persona que tenga una vinculación contractual con aquél que detenta la cosa (SUMARIO DE FALLO, 16 de Febrero de 2016, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Salta, Sala Civil, Id SAIJ: SUS0009896).

No obstante lo expuesto, en el caso traído a ser decidido ante esta Alzada, el mismo accionante manifiesta que se trata de un caso de intrusión. Plantea que es una ocupación ilegítima, acontecida en ocasión de que el inmueble *"se encontraba desocupado temporalmente"* habiendo accedido los I. *"clandestinamente y por la fuerza"*.

Vale decir, que no existe ni fue planteada como existente, relación contractual entre el accionante y los ocupantes, lo cual restringe considerablemente el campo de la legitimación activa, de conformidad y de acuerdo a la forma en la cual se halla planeada la demanda en autos. El apelante ha articulado su planteo en torno a la noción de titularidad del inmueble.

Teniendo a la vista los expedientes requeridos de la instancia de grado, se puede concluir que el apelante no logró conmover los fundamentos sobre los que se basa el pronunciamiento de grado.

La titularidad del accionante no surge acreditada irrefragablemente, siendo esa la condición por la cual pretendió investirse de legitimación activa en el proceso; siempre de conformidad con la matriz normativa del proceso elegido, la relación de hechos sobre la que el pedido se sustenta, y sin perjuicio de la posibilidad de accionar por toda otra vía que pueda estimar pertinente.

En el sucesorio iniciado (*"B., F. y C., L. s/ Sucesión ab intestato"* (Expte. N° 967/19), se manifiestó que *"A la presente, tanto F. B. como C. L., se encuentran fallecidos, conforme se acompañan los Certificados de Defunción, no se ha cumplido con la sentencia que ordena la escrituración de los inmuebles, es por ello que me*

presento en carácter de acreedora y solicito se intime al heredero el Sr. J. B., a que cumpla con dicha obligación…" (fs. 14 vta.).

Sin perjuicio de ello, el cotejo del proceso iniciado por el cual se procura la escrituración del inmueble *"C., A. c/ B., F. s/ Demanda por Escrituración"* (Expte. N° 259/11), permite advertir que a fs. 61 del mismo, la profesional que debía escriturar en cumplimiento de lo ordenado por sentencia, Escribana María Fernanda CHAIZAZ, informó que los inmuebles en cuestión *"…se encuentran inscriptos a nombre de L. C. de B. y L. B. de C., respectivamente; por lo cual resulta imposible cumplir mi cometido ya que no se cumpliría con el tracto registral, porque quien vendió según lo actuado en autos, no es titular registral del inmueble"* (fs. 61).

La escrituración no se vio obstaculizada por la muerte de los propietarios, lo cual podría, a todo evento, ser saneado pacíficamente por la iniciación del sucesorio, sino por la circunstancia informada por la escribana CHAIZAZ.

Vale decir que la actora no cuenta con el título que lo invista del carácter de propietario de la cosa -sobre el cual ha hecho residir su derecho a accionar-, ni ha invocado relación distinta con la cosa que le permita accionar por la vía del desalojo.

Por lo expuesto, la Cámara de Apelaciones de la circunscripción judicial de Puerto Madryn, **RESUELVE:**

1.- -**CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria apelada obrante a fs. 23/23 vta. (Reg. N° 554/2019), en cuanto ha sido materia de agravios.

2.-**SIN COSTAS**, atento la naturaleza de la cuestión tratada.

3.-**REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE.**

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara en virtud de concordar en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N° /20 SIC