



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

27309/2016 CASTILLO, VRITALDO ERNESTO c/ YANES, JAVIER Y
OTROS s/DESALOJO: INTRUSOS

Buenos Aires, de octubre de 2018.-

Autos y vistos:

I.- Contra la sentencia de fs. 629 bis/644 interpone recurso de apelación la parte demandada. Sus fundamentos obran a fs. 666/669 y fueron respondidos a fs. 671/674.

Sustancialmente cuestionan que el actor hubiera acreditado su legitimación activa para exigir la restitución de la tenencia del inmueble sito Salvigny 1751, torre 1, piso 1, departamento G de esta ciudad. Por ello se agravian que se considerara que el actor era locatario de Díaz, cuando no existen elementos que lo acrediten; concretamente impugnan la declaración de la Sra. Boner –esposa del actor-. A ello se agrega, explican, que no está acreditado que Díaz sea titular dominial del inmueble. Cuestionan, finalmente, el modo en que fueron impuestas las costas procesales.

II.- En la materia que nos ocupa se ha decidido que es legítimo acordar la acción de desalojo no sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.), contra todo el que esté en la tenencia actual de él (Salgado A. J., "Locación, comodato y desalojo", 7º Ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2010, p. 356). Desde esta perspectiva ha de señalarse que la restitución de un inmueble a través de la vía del desalojo es exigible por quien es acreedor de una obligación de restituir o entregar exigible, sea propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario u ostente otra calidad análoga (cf. Morello, "Códigos Procesales...", T. VII-B, p. 50, año 1999).



El actor, al declarar el 5 de julio de 2014 en la causa penal MPF 55414 señaló que era inquilino de Guillermo Ángel Díaz y que desde hace 13 años residía en la propiedad cuyo desalojo persigue y agregó: “Con respecto al alquiler de la propiedad no puede aportar documentación que acredite esa circunstancia, ni contrato de alquiler, ni recibos de pago, refiriendo quien declara que este señor Guillermo no es dueño de la propiedad ya que la misma es propiedad del Banco Hipotecario...” (cfr. fs. 16/17 de dicha causa).

Dicha instrucción concluyó haciendo entrega al actor del inmueble, por el abandono en la ocupación que hicieron sus ocupantes, -en ese caso el conflicto era justamente con quien el actor indica como su locador-, en los términos del art. 335 del CPPCABA “En los casos de usurpación de inmuebles, en cualquier estado del proceso y aún sin dictado de auto de elevación a juicio, el/la Fiscal o el/la jueza, a pedido del damnificado, podrá disponer provisionalmente el inmediato reintegro de la posesión o tenencia del inmueble, cuando el derecho invocado fuera verosímil”.

La presente demanda por intrusión fue promovida con posterioridad a que dicha entrega, fundada en el abandono voluntario de los ocupantes, aconteciera. En ese contexto, más allá de que los ocupantes aquí demandados no hubieran acreditado un motivo que les permitiera permanecer en la ocupación, una carga previa para el actor era demostrar que ostenta un título que le permita reclamar la restitución de la tenencia o de la posesión (art. 377 del CPCCN).

Dicha legitimación activa no ha sido acreditada. En efecto, la entrega efectuada en el marco de la causa penal no transformó al actor en poseedor o en tenedor, sino que se fundó en la ausencia de oposición de algún ocupante y en la versosimilitud del planteo. Tampoco ha quedado acreditado que Ernesto Vitraldo Castillo sea inquilino en la actualidad, ni al deducir la demanda.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

Además se ha acreditado que el inmueble pertenece a un tercero, sin determinar si se formalizó una locación con Guillermo Díaz, que eventualmente le permitiera sublocar a favor del actor.

En suma, no comprobado que exista un título que le permita al actor reclamar la restitución, al menos, de la tenencia del inmueble de que se trata, corresponde revocar la sentencia apelada y desestimar la presente demanda. Las costas de ambas instancias serán impuestas al actor en su condición de vencido (art. 68 y 69 del CPCCN).

Por lo expuesto **SE RESUELVE**: revocar la sentencia apelada de fs. 629/644 y rechazar, consecuentemente, la demanda de desalojo deducida, con costas de ambas instancias a cargo de la parte actora.

Regístrese, publíquese y devuélvase, encomendando la notificación en la instancia de grado.

5

6

4

