



NEUQUÉN, 15 de octubre del año 2019

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"DUCASSE RENE MARIA C/ HIDALGO MARCELO LUCIO Y OTROS S/DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)" (JNQCII EXP 524277/2018)** venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y

CONSIDERANDO:

1.- El demandado apela la resolución dictada en hojas 44/45.

En sus agravios expresa que, tal como manifestara en su escrito de contestación, detenta la posesión del inmueble a título de dueño desde hace más de 14 años.

Entiende que la resolución impugnada es errónea al sostener que solo se cuestiona la acción y no el derecho que se invoca. Dice que, justamente, la excepción de falta de legitimación activa opuesta está estrechamente vinculada al derecho invocado por la parte contraria.

Señala que no es admisible, sostener como presunción "iure et iure" que la parte actora reviste legitimación activa, por la sola circunstancia de exhibir un título, sin reparar en que su parte alegó ser poseedor a título de dueño, y sin producir prueba a fin de acreditar lo expuesto por su parte.

Sostiene que debió rechazarse la excepción de falta de legitimación activa interpuesta, y de estimar que no



resultaba manifiesta y encontrándose su análisis sujeto a la producción de prueba, debió diferirse su tratamiento para el momento de dictar sentencia. Pero -agrega- de ningún modo debió rechazarse en esta instancia, porque nada excluye a su parte probar que posee el inmueble en calidad de dueño y que, por el contrario, la parte actora nunca detentó la posesión, y que por ende carece de legitimación activa.

Solicita que se haga lugar al recurso interpuesto y que se difiera el tratamiento de la excepción opuesta para el momento de dictar sentencia.

Sustanciado el recurso, la contraria contesta en hojas 48/51vta.

2.- Sobre esta cuestión se ha sostenido que: *"La pretensión de desalojo es aquella que tiene por objeto recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra 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. La titularidad de dicha pretensión corresponde no sólo al propietario sino también al poseedor a título de dueño, al usufructuario, al usuario, y, en general, a todo aquel que tenga un derecho de uso y goce del inmueble"* (Palacio, Lino E., Manual de Derecho Procesal Civil, pág. 856, Abeledo Perrot, Decimocuarta Edición Actualizada).

Luego, tiene dicho esta Alzada que: "[...] el objeto del juicio de desalojo se circunscribe a lograr la desocupación de un bien inmueble a favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga (cfr. Salgado, Alí Joaquín, "Locación, comodato y desalojo", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2010, pág. 330). Ello determina que la legitimación



activa para demandar el desalojo de un inmueble sea amplia, entendiéndose, en general, que se encuentran habilitados para promover el proceso de desalojo todos aquellos que tengan un derecho a recuperar total o parcialmente la detentación de un bien inmueble. En otras palabras, y conforme lo ha señalado la jurisprudencia, la acción de desalojo se confiere a todo aquél que invoque un título del cual derive un derecho a usar y gozar de la cosa (cfr. Cám. Nac. Apel. Civil., Sala K, 11/05/1989, "Ruiz Díaz c/ Larin", LL 1990-A, pág. 77)". (Sala II en autos "ARRIETA SONIA MABEL CONTRA ALONSO ANA MARIA S/DESALOJO", Expte. N° 421573/10).

Sentado ello, y si bien no resulta necesario que el accionante sea titular del derecho real de dominio para encontrarse legitimado, no puede soslayarse el estado en que se encuentra el presente trámite y los términos en que el demandado ha planteado su defensa en hojas 31.

Así, el mismo ha manifestado expresamente *"la parte actora, no se encuentra legitimada para instar la presente acción personal, en tanto el título que acompaña no lo habilita para el desalojo, en todo caso deberá iniciar acción real. El título que acompaña es una sentencia favorable de posesión veinteañal (Expte. Nro. 390741) que fuera cedida como derechos y acciones del sucesorio (Expte. Nro. 390741/9), lo que no le consta a esta parte."*

Y lo cierto es, que ambas actuaciones (el expediente sobre posesión veinteañal y la sucesión del Sr. Horacio Edel Duchase) fueron ofrecidos como prueba por la accionante en su demanda, a fin de acreditar la calidad invocada (cfr. hojas 11vta.).



En ese orden, entendemos que la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por el demandado no resulta manifiesta, por lo que su tratamiento deberá ser diferido para el momento de dictarse sentencia definitiva (conf. art. 347 inc. 3° CPCC).

En función de lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte demandada y en su mérito, revocar la resolución de hojas 44/45, disponiendo diferir el tratamiento de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta para el momento de dictarse sentencia (conf. art. 347 inc. 3° CPCC).

Las costas de ambas instancias se imponen a la parte actora (conf. art. 69 del CPCC).

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte demandada y en su mérito, revocar la resolución de hojas 44/45, disponiendo diferir el tratamiento de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta para el momento de dictarse sentencia (conf. art. 347 inc. 3° CPCC).

2. Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora (conf. art. 69 del CPCC).

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA