

CUESTIONES:

1ª) ¿Debe declararse desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 289 contra la sentencia de fs. 279/88?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:

El recurso no cumple con los recaudos exigidos por el art. 260 del CPC, en tanto prevé que la postulación recursiva debe contener una crítica razonada y concreta a los fundamentos en que se basa el fallo (*arg. esta Sala causas 93575 Reg. 231/95; 95833, Reg. 937/95; 102779, Reg. 181/2002; 119294, Reg. 254/2001; 129523, Reg. 564/2005; SII causas 110794, Reg. 1119/99; 118930, Reg. 32/2002*).

Señala Podetti que ese tipo de crítica ha de consistir en la indicación, punto por punto, de los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo de la causa; y en ausencia de ataque a **las consideraciones determinantes de la sentencia** adversa a las aspiraciones del recurrente, no hay agravios que atender en la Alzada (*arg. Podetti “Tratado de los recursos” p. 163/64 cit. Loutayf Ranea Roberto “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil” Ed. Astrea, T° II pág. 155; C.S.J.N. 15/7/76 ED 10-937*).

El apelante, morosamente, ha dejado en pie los argumentos troncales que llevaron al Juez a decidir como lo hizo.

No encontramos ante un juicio de desalojo iniciado por quienes resultaron adquirentes por un boleto en el que, además de la compra, se estipuló que *“el inmueble se encuentra usurpado...el desalojo del inmueble transmitido se encuentra a cargo de la compradora...”*(v. fs. 10/13 , fs. 141/42 y fs. 159).

El a-quo tuvo particularmente en cuenta que no se hallaba perfeccionada la inscripción registral ni se había tomado efectiva posesión. No obstante, si bien consideró que como principio general no tiene legitimación para accionar por desalojo quien alega su calidad de propietario pero no acredita la posesión del mismo, entendió que se trataba de un supuesto **particular** en el que **correspondía ceder dicha regla** por cuanto **la demandada no pudo probar los fundamentos por los cuales ocupa el bien cuyo desahucio persigue**.

Para arribar a dicha conclusión hizo pie, por un lado, en el criterio sentado por la SCBA en el que expresa que es admisible al mero comprador de un inmueble la legitimación para obrar en juicio, aun cuando no se hubiere efectuado la tradición, si se encuentra acreditado -como en el caso- que el demandado no resulta ser poseedor ni acreditó título que legitime la ocupación (v. fs. 286 vta. ap. III) 4º párr.; con cita de la SCBA 23/12/82, Ac. 36.163 SAIJ sum. B 8745). Y, por otro, analizó pormenorizadamente la prueba por él presentada, a partir del punto e.1.- (fs. 284 vta.) –la documental, la informativa, la pericia que constata el estado paupérrimo de conservación del inmueble y la testimonial de quienes resultan amigos de la demandada-. Y de advertir, asimismo, que el a-quo dijo, refiriéndose a la prueba testimonial, que de las declaraciones obtenidas se observa que la demandada habría ingresado al inmueble a raíz de un contrato civil -compraventa o permuta- y que ello aconteció desde un tiempo no mayor de once años, lo cual no se corresponde con el relato volcado al contestar la demanda (fs. 82).

En resumen, juzgó improbadamente la posesión del demandado; y es a partir de allí que se apartó de la regla que indica que con un boleto de compraventa, si no se ha recibido la posesión, no se puede demandar el desalojo.

Así las cosas, el **memorial no peca de escueto sino de insuficiente**. El apelante debió demoler esos fundamentos, dando las razones por las cuales: 1.-el a-quo no debió apartarse de esta última regla y 2.-debió haber juzgado demostrada la posesión que alega.

Lejos de ello, pese a lo meduloso del memorial, se desentiende de tal labor argumental.

Se expone sobre algunas consideraciones dogmáticas acerca de la legitimación pasiva, la obligación de restituir o el carácter de intruso, el cual dice no detentar.

Señala ser poseedor durante más de 20 años pero reconoce que no lo ha podido acreditar en toda su extensión (v. fs. 302 vta. 3° párr.).

Destaca que el usucapiente no necesita haber ingresado al inmueble de buena fe por lo cual carece de relevancia hablar de usurpadores.

Refiere que es el actor quien debió alegar y probar cabalmente la situación jurídica susceptible de generar la obligación de restituir y no lo hizo y que en el juicio de desalojo cuando el demandado alega la calidad de poseedor sólo debe constatar si tal calidad ha sido *prima facie* acreditada aunque no reúna las notas eficientes para repeler una pretensión reivindicatoria o justificar una usucapición.

Insiste en que el boleto de compraventa le otorga a la actora una acción personal contra el titular del dominio de escriturar, pero no una contra el ocupante poseedor.

No rebate el análisis de la prueba ni el criterio del Superior Tribunal en el que, como dije, asienta su decisión el a-quo.

Habiéndose incumplido la carga impuesta por el art. 260 del CPC, corresponde declarar desierto el recurso de apelación traído a inspección de este Tribunal.

VOTO POR LA AFIRMATIVA.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:

Corresponde: **DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 289 contra la sentencia de fs. 279/88 con costas a su cargo (art. 68 CPC).

ASÍ LO VOTO.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** ----- Por los fundamentos consignados en el precedente acuerdo, SE RESUELVE: **DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 289 contra la sentencia de fs. 279/88 con costas a su cargo (art. 68 CPC). **NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-**

ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ

Si-///

guen las firmas (Expte. N° 166.222).///

RAMIRO ROSALES CUELLO

JOSÉ GUTIÉRREZ

- Secretario-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^