



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

65807/2016

VAZQUEZ, MARTA RAQUEL c/ A.B.P.C. S.A s/DESALOJO POR
VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de septiembre de 2018 fs.132

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Se elevaron estos autos al Tribunal con el fin de entender en el recurso de apelación interpuesto a fs.100, contra la sentencia de fs. 93/99, que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por A.B.P.C. S.A. y, en consecuencia, rechazó la demanda articulada por Marta Raquel Vázquez, que perseguía el desalojo del inmueble locado.

El memorial presentado a fs.107/111, fue contestado a fs.113/122.

II.- La actora insistió con que se admita el desalojo promovido, con sustento en el vencimiento del contrato de locación, que suscribiera con la demandada el 1° de enero de 2010. Indicó que el contrato de alquiler, es anterior a la adquisición del derecho real de condominio por parte de la demandada, sobre el inmueble cuyo desahucio procura, por lo que –a su juicio-, el reclamo debe ser analizado en el contexto de la relación locativa.

III.- La expresión de agravios es el acto procesal mediante el cual el recurrente fundamenta la apelación, refutando total o parcialmente las conclusiones establecidas en la sentencia, respecto a la apreciación de los hechos y valoración de las pruebas, o la aplicación de las normas jurídicas (Palacio, L, Derecho Procesal, V,



pág. 266, n°599; Alsina, H. Derecho Procesal, T. IV, pág. 389; Fenocchiato - Arazi Código Civil y Comercial de la Nación, T I, pág. 939). No bastan pues, las simples generalizaciones, ni las apreciaciones meramente subjetivas que demuestren un enfoque diferente del otorgado por el juzgador. Tampoco la mera disconformidad con el fallo de primera instancia, que se considera injusto, sin suministrar argumentos jurídicos que funden un punto de vista diferente reiterando alegaciones ya efectuadas y examinadas por el a-quo” (CNCiv., Sala F, 14/2/85, L.L., 1985 -C-644, 36.876-S).

En el caso, el apelante se limitó a disentir con las conclusiones de la sentencia apelada, en la que se determinó la improcedencia de la acción instaurada, circunstancia que no satisface adecuadamente el requisito contemplado en el artículo 265 del Código Procesal.

IV.- Sin perjuicio de lo expuesto, que resulta suficiente para decretar la deserción del recurso y a fin de dar acabada respuesta al recurrente, se analizaran las quejas que sostiene la demandante ante esta Alzada.

De acuerdo con las constancias de autos, quedó debidamente comprobado que el inmueble cuyo desalojo se pretende, fue adquirido en un 50% por A.B.P.C. S.A., por venta que le hiciera el entonces condómino, Héctor Álvarez (cfr. fs.19/22). En esas condiciones, en tanto en este juicio un condómino intenta desalojar a otro titular del mismo derecho, la presente acción no constituye la vía adecuada conforme a la naturaleza de la pretensión (cf. esta Sala *in re* “C., J. c. B. de C., S. y otros s/desalojo” del 28 de septiembre de 2011 *id.* “B., J. c/ subinquilinos y/o ocupantes s/ desalojo” del 7 de julio de 2017).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

Al adquirir la demandada el bien como condómina, intervirtió el título por el cual detentaba la ocupación. Así, si la ocupación del inmueble lo era en carácter de locatario y luego se lo adquiere, la primitiva tenencia se ha transformado en una verdadera posesión (conf. Salvat, Raymundo M., “Tratado de Derechos Reales”, t.I, pág.21).

En función de dicha adquisición, no cabe calificar a la demandada como tenedora y, en todo caso, las diferencias entre los condóminos deben ser ventiladas en el proceso que corresponda. Ello, porque el juicio de desalojo no configura la vía idónea para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objeto, como las relativas al mejor derecho a la posesión, la posesión misma o bien la disputa acerca de cuál de los contendientes pueda tener mejor derecho para acceder al bien en función de los antecedentes que cada uno invoque (cf. Salgado, A.J. “Locación, comodato y desalojo”, Ed. La Rocca, p. 318). La actora sabía antes de promover su reclamo, la condición de condómina de su contraria (v. fs.8), por lo que no puede desconocerse que la vía del desalojo no es la adecuada, para dirimir este conflicto.

De tal forma, en relación a las decisiones relativas a la administración de la cosa común (v. arts. 1993 y 1994, del Código Civil y Comercial), la doctrina ha concluido en que, en tanto en ambos casos resulta evidente que la ocupación se realiza a título de propietario, no puede afirmarse que exista una obligación de restituir la tenencia que proporcionaría andamiaje a una acción de desalojo (cf. Arean, “Juicio de desalojo”, Ed. Hammurabi, p. 206). Es que, la acción de desalojo es de carácter personal y, por ende, en principio, quedan marginadas de su ámbito cognoscitivo, todas aquellas cuestiones relativas al derecho de propiedad o posesión que puedan arrogarse las partes, las que deberán debatirse por la vía y forma que



correspondan (cfr. CNCiv., sala G, "Bocos, Daniel E. y otros c. Di Iorio, Lydia R. s/ desalojo", del 22/10/92; Sassi, Edgardo, "Proceso de desalojo ¿Tutela eficaz del derecho de propiedad?", L.L. 1993-E-529). En el mismo sentido, se ha sostenido que no es el desalojo la vía adecuada para debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objeto como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma (cfr. Palacio, Lino Enrique, *Estudio de la reforma procesal civil y comercial*; Abeledo Perrot, Bs. As. 1981, n° 108, pág. 279 letra e); citado en CNCiv., Sala J, "Ibarra c/Capalbo s/ desalojo", del 10 de mayo de 2012).

Por estas razones, en tanto resulta indudable que esta acción no constituye el marco adecuado para decidir cuestiones relativas al modo en que se ponga fin al condominio que une a las partes, la sentencia habrá de ser confirmada.

V.- Las costas serán impuestas a la parte actora, en función del principio general de la derrota que rige en la materia (arts.68 y 69 del Código Procesal).

VI.- Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE: I.** Confirmar el pronunciamiento apelado de fs.93/99. **II.** Imponer las costas de Alzada a la parte actora (cf. arts. 68 y 69, Código Procesal).

Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase.

MABEL DE LOS SANTOS

ELISA M. DIAZ DE VIVAR

MARIA ISABEL BENAVENTE

