



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Expediente 2674/2018 – “Di Pascua, Vilma Teresita c/Ocupantes Catamarca 419 Piso 2, CABA s/Desalojo: intrusos” - Juzgado Nacional en lo Civil n° 17

Buenos Aires, Mayo 21 de 2019

Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones se remiten a este Tribunal a los efectos de conocer acerca del recurso de apelación interpuesto a fs. 52 por el demandado Gregorio Neumayer contra la sentencia de fs. 49/51, concedido a fs. 53 que fue ampliada a fs. 55. Presenta memorial a fs. 56/57, contestado por la actora a fs. 62/63.

El decisorio apelado hace lugar a la demanda de desalojo impetrada por Vilma Teresita Di Pascua contra Gregorio Neumayer y demás subinquilinos y/u ocupantes, a quienes condena a desalojar la propiedad sita en la calle Catamarca 419, piso 2 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

En la especie, la actora deduce a fs. 8/9 demanda de desalojo contra los ocupantes y/o intrusos del inmueble ubicado en la calle Catamarca 419 piso 2, de esta Ciudad. Invoca ser condómina del inmueble en virtud de haber sido instituida heredera testamentaria de quien era titular del 50 % del mismo, Rosa Nelly Calvet de Gorostiaga. Ofrece prueba informativa y documental a fs. 9 ap. V.

A fs. 10, el Sr. Juez “a quo” dispuso que el expediente tramitaría según las normas del proceso sumarísimo y ordenó el traslado de la demanda.

A fs.14 obra diligenciado el mandamiento de constatación que da cuenta de quiénes ocupaban el inmueble al día 11 de Abril de 2018, en los términos del art. 680 ter del Código Procesal, texto ley 25488.

A fs. 27/28 se presenta Gregorio Neumayer y contesta demanda. Aduce que ocupa el inmueble en virtud del contrato de locación que suscribió el 1 de Septiembre de 2017 con María Elena Calvet, a quien individualiza como hermana de quien era titular del



inmueble y que le dijo ser la heredera de la misma. Refiere que el contrato referido es renovación de uno anterior, suscripto entre las mismas partes, en el mes de Septiembre de 2015. Requiere que cite en los términos del art. 94 a María Elena Calvet. Ofrece la prueba de la que intenta valerse a fs. 28 ap, VII.

A fs. 32 se convocó a las partes a la audiencia prevista por el art. 359; 360 conc. y corr. del Código Procesal, a la que sólo asistió la parte actora, tal como surge del acta de fs. 40. Ello motivó que se impusiera al demandado la multa oportunamente prevista a fs. 32

A fs. 42 se denegó la citación del tercero oportunamente requerida a fs. 27 ap. V. Asimismo, se declaró la cuestión como de puro derecho.

El demandado se agravia por cuanto fue denegada la citación de tercero e insiste en que al suscribir el contrato de locación, María Elena Calvet aparecía habilitada para hacerlo. Remarca que celebró el contrato de buena fe. Arguye que el testamento, por el cual la actora resultó instituida heredera de quien era la propietaria del 50 % del inmueble, fue declarado válido con posterioridad a la fecha en que suscribió el contrato con el que pretende hacer valer su derecho a permanecer ocupando la vivienda de la calle Catamarca 419, 2do piso, de esta Ciudad.

En primer término consideramos oportuno puntualizar que el contrato acompañado a fs. 24/25 es una fotocopia simple carente de valor legal.

El instituto de la citación de tercero previsto en el art. 94 del Código Procesal, al que alude el apelante, no está contemplado en los procesos de desalojo. Ello así por cuanto, en los desalojos la relación se entabla entre quien tiene la posesión y reclama la tenencia del inmueble, por lo cual la citación de un tercero resulta ajena a la controversia.

Las razones que invoca el apelante para hacer valer su derecho y poner en evidencia su buena voluntad respecto de la celebración del mentado contrato de locación, no logran desvirtuar los argumentos tenidos en cuenta en la sentencia de fs. 49/51, toda vez que la ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento. De allí que lo dicho respecto a que desconocía que quien supuestamente





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

suscribió el contrato acompañado en fotocopia no era la titular del inmueble, carece de sustento legal en este proceso. No obstante, de así considerarlo, deberá ocurrir por la vía y forma que considere pertinentes para hacer valer el derecho que considera lo asiste.

Siguiendo esta línea argumental, tampoco resulta atendible su pretendida queja respecto de la fecha en que fue declarado válido el testamento que le confiere legitimación a la actora para entablar la presente acción, cuya certificación surge.

Acerca la cuestión, señálase que se hallan legitimados para interponer la pretensión de desalojo el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante (Conf. Palacio Lino E, "Derecho Procesal Civil", Tomo VII, Ed. Abeledo Perrot, p. 89)

Asimismo, el propietario que demanda por desalojo debe probar su posesión actual si ésta es negada por el demandado (CNEsp. Civ. y Com., Sala III, BCEC y C. N| 609, sum. 8268; SCBA, Ac. y Sent.,966-I, pág.510).

Y, si quien demanda por desalojo tiene la calidad de propietario no puede controvertirse su legitimación activa y dicha conclusión se extiende a quien durante el transcurso del proceso consolida aquella calidad antes de que se dicte sentencia (C. Apel. Lomas de Zamora, Sala II, La Ley, Rep. XXXIX (A-I), pág. 370, n° 25), extremo que da por tierra con el agravio intentado respecto de la declaración de validez del testamento y acerca del que ilustra la certificación obrante a fs. 41.

Por otra parte, tampoco obra en autos ninguna prueba que acredite fehacientemente la supuesta continuidad contractual en la locación invocada por el apelante en su contestación de fs. 27/28 ni que permite, mínimamente inferir derecho alguno a permanecer ocupando el inmueble.

En orden a lo expuesto, los agravios vertidos a fs. 56/57 habrán de ser rechazados.

Atento a lo manifestado, el Tribunal RESUELVE:  
Confirmar la sentencia de fs. 49/51 en todo cuanto decide y ha sido materia recursiva, con costas de Alzada al apelante vencido (conf. art. 68; 69 y 161 inc. 3 del Código Procesal).-



Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Art. 4 de la Acordada n° 15/13 de la C.S.J.N. e Inc. 2 de la Acordada 24/13 de la C.S.J.N) y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de trámite, sirviendo la presente de atenta nota de remisión.-

Se deja constancia que la Dra. Patricia Barbieri no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia en los términos del art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional.-

