

San Carlos de Bariloche, 29 de Julio de 2022

VISTOS: Estos autos caratulados: "CARRASCO, INÉS CRISTINA C/ CAÑUPAN, FILOMENA S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)", BA-09842-C-0000, de los que

RESULTA: Que a fs. 5/6 se presentó Cristina Carrasco en su carácter de administradora provisoria de la sucesión de Benjamín Alonso, e interpuso demanda de desalojo contra Filomena Cañupán y demás ocupantes del inmueble sito en calle Don Bosco 905, NC: 19-2-f-170-16.-

Indicó que celebró un contrato verbal con la demandada, en virtud del cual se le entregó en locación una parte del inmueble objeto de autos, ya que en la otra parte vivía Blanca Alonso.-

Sostuvo que la inquilina abonó los cánones hasta el mes de marzo de 2017, y que pese a los reiterados reclamos por parte de la actora, los arriendos continúan impagos.-

Fundó en derecho su pruebas y ofreció pruebas.-

Impuesto que fuera el trámite del proceso sumarísimo, a fs. 41/45 se presentó Filomena Cañupán, patrocinada por los defensores Oficiales Dres. Stella Viudez y Gustavo Suarez.-

Contestó demanda, negó los hechos, interpuso excepción de falta de legitimación activa y ofreció pruebas.-

Manifestó que el acuerdo verbal al que refirió la actora no lo celebró con ella (con la actora), sino con María alonso y lugo con José "Pepe" Alonso, y que se trató de un "usufructo" mediante el cual se les abonaba a María alonso y José Alonso una suma de dinero por el uso de la porción de terreno donde se ubica la vivienda, oportunidad en la que también se acordó el pago proporcional de los gastos de impuestos y servicios.-

Refirió que junto con quien fuera su esposo, el Sr. Daniel Alberto Ledesma, adquirieron una casa tipo bungalow, que les fuera vendida por el Sr. Abel Franco.-

La misma se encontraba emplazada en el inmueble objeto de autos, por lo que se mudaron a dicha vivienda durante los años 1995/1996, residiendo en la misma desde esa fecha y en forma permanente.-

Señaló que luego del fallecimiento del Sr. José Alonso, comenzaron las dificultades con la actora, quien -según refiere- se presentó en su domicilio exigiendo el pago de las

sumas acordadas, aunque alega que no se le entregaban los recibos de pago.-

A fs. 51 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de las constancias de autos, SEON y PUMA.-

En fecha 22/09/2021 se clausuró el período probatorio y en fecha 30/11/2021 se agregó el alegato presentado por la parte demandada y se dictó la providencia de autos para sentencia la que, luego de producida la medida para mejor proveer ordenada por el suscripto en fecha 1/02/2022, se encuentra firme.-

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.-

CONSIDERANDO: I.- En primer lugar, se analizará la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada.-

Ello establecido, cabe puntualizar que la legitimación para obrar es la cualidad, emanada de la ley, que faculta para requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso, situación que coincide, en la mayoría de los casos, con la titularidad de la relación jurídica sustancial (*Conf. Palacio, "La excepción de falta manifiesta de legitimación para obrar" en Revista Argentina de Derecho Procesal, 1968-I-77, ap. II; CNCiv, Sala "C" en ED 42-329*).

Su ausencia determina el rechazo de la pretensión interpuesta por no concurrir, respecto de ésta, uno de los requisitos que condiciona su admisibilidad (*conf. Palacio, Op. cit. t.III, pág. 10, nro 211*), puesto que esta se encuentra supeditada -entre otros recaudos-, a que medie coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y aquellos a quienes la ley habilita especialmente para pretender y para contradecir con relación a la materia sobre la que versa el proceso (*Conf. Palacio, op. cit. t. I, Pág. 406, nro 80*).

Es así como por aplicación de los recordados principios de carácter general, la excepción prevista por el Art. 347 Inc. 3 del CPCC, procede en general en las siguientes circunstancias: a) cuando el actor o demandado no son los titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión; b) cuando mediando alguna hipótesis de litisconsorcio necesario, la pretensión no ha sido opuesta por o frente a todos los sujetos procesalmente legitimados y c) cuando no concurre, respecto del sustituto procesal, el requisito que lo autoriza para actuar en tal carácter (*Conf. Palacio, op. cit. t.*

VI, pág. 132, nro 175).

En la especie, si bien la excepción se limitó a la omisión de acompañar el instrumento que acreditara el carácter de administradora de la accionante, lo cierto es que el mismo se encuentra en autos "Alonso Benjamín S/ Sucesión S/ Reconstrucción" Expte 0455/062/04 que tengo a la vista.-

Sin perjuicio de ello, conforme surge del informe de dominio obrante en SEON, el inmueble objeto de autos se encuentra inscripto a nombre de los herederos del Sr. Benjamín Alonso (Bernardino, Delia Olga, Blanca, Jaime, José, María Rosario y Elina Aurora, todos de apellido Alonso y Moran).-

Asimismo, de los autos sucesorios ya mencionados surge que Delia Olga, Jaime, José, María Rosario y Elina Aurora han fallecido (ver fs. 12, 85, 86, 87 y 92), mientras que Blanca es incapaz.-

De tal forma, las únicas personas con derechos sobre el inmueble, son Bernardino Alonso y Moran, Blanca Alonso y Morán (incapaz) y los herederos o eventuales herederos de los restantes titulares registrales, hoy fallecidos.-

Por otro lado, la actora ha sido designada curadora de los bienes de Blanca Alonso y Morán (ver fs. 125 bis de los autos sucesorios ya mencionados).-

Por ello, entiendo que luego de la inscripción de la declaratoria de herederos, correspondía designar un administrador definitivo y no provisorio, tal como se hizo en los autos sucesorios.-

Dicho de otro modo: Los titulares de la acción de desalojo son los herederos por su propio derecho (titulares registrales desde el momento en que se inscribió la declaratoria) y no la sucesión.-

Mas aún cuando de un total de 7 herederos, 5 han fallecido y una es incapaz, por lo que la mayoría requerida por el art. 709 debe necesariamente integrarse con los eventuales herederos de los titulares registrales fallecidos, quienes no han sido siquiera denunciados en el sucesorio de Benjamín Alonso, a fin de instar su citación y analizar lo que corresponda respecto de la designación de administrador definitivo, en caso que alguno de ellos lo solicite.-

En suma, entiendo que la inscripción de la declaratoria de herederos obliga a designar

administrador definitivo en el proceso sucesorio, con la debida intervención de los eventuales herederos de los titulares registrales fallecidos, junto con la intervención del heredero y titular registral Bernardino Alonso, mas la intervención de la curadora de Blanca Alonso, en forma concurrente con la del Ministerio Publico, en función de su incapacidad.-

Por lo expuesto, debe receptarse la excepción de falta de legitimación activa interpuesta, hasta tanto se designe administrador definitivo en el sucesorio de Benjamín Alonso, sin perjuicio de los derechos que pudieran corresponder a los legitimados para accionar por desalojo por su propio derecho (herederos vivos, herederos de herederos fallecidos, Defensor de Menores e Incapaces, etc).-

Por todo lo expuesto, FALLO: 1) Receptar la excepción de falta de legitimación activa y desestimar la demanda. 2) Imponer las costas a la actora (arts. 68 y cctes. del CPCC). 3) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto exista base económica en los términos del art. 27 de la LA. 4) Protocolícese y notifíquese la presente en los términos de la Acordada 9/22.-

Mariano A. Castro

Juez