

En la ciudad de General Roca, a los 23 días de Febrero de 2012, se reúnen en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "MILLALEF JUAN ALBERTO C/CALIVA GLORIA Y OTROS S/DESALOJO" (Expte.nº 20.873-CA-11), venidos del Juzgado Civil nro. TREINTA Y UNO, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se procede a votar en el orden de sorteo practicado, la siguiente cuestión:

CONSIDERANDO: La sentencia de grado, obrante a fs. 123/24, hace lugar a la defensa de falta de legitimación para obrar en el actor opuesta por la demandada, y en su consecuencia rechaza la demanda de desalojo con costas, lo que genera la apelación que se intenta sostener con memorial de fs. 131/32 con responde a fs. 135.-

I.- La demanda tipo formulario explicita que la demandada se encuentra ocupando el inmueble objeto de la acción, fundado en que se cedió en préstamo porque dadas razones laborales tuvo que trasladarse a otra localidad, habiendo intimado su restitución por carta documento pasado un año del comodato, a lo que hicieron caso omiso.- Para justificar su derecho acompaña copia de un boleto de compraventa en el que la supuesta adquirente del bien sería Juana Valdez, el certificado de defunción de la misma y un certificado de nacimiento de Millalef.- Lo que genera un planteo de falta de legitimación para obrar, por no acreditación suficiente de los derechos que dice le asisten sobre la vivienda, al no hacerlo lo suficiente respecto al vínculo familiar con la que supuestamente adquirió el bien por boleto de compraventa, no siendo ella ni el presunto vendedor, titulares registrales del fundo, ni se acreditan secuencias de las enajenaciones.- Ello es receptado por el magistrado de grado, que explica que las pruebas recogidas no son suficientes para demostrar el señorío del inmueble que esgrime para reclamar el desalojo.- Que el boleto no se encuentra registrado ni en catastro municipal, siendo los que figuran como titulares del dominio, terceros ajenos totalmente al juicio y a los precedentes.- Que la demandada ha acompañado documental en que constan pagos de impuestos y servicios públicos, y que según informan testigos ha realizado mejoras en el bien.- Sin perjuicio de ello el actor no demuestra el vínculo que lo habilitaría para demandar, por cuanto el boleto de compraventa del que derivarían en todo caso los derechos que se arroga, fue celebrado como adquirente por Juana Valdez, fallecida, y Millalef no ha acreditado su parentesco, ya que es hijo de María Clementina Valdez, de la que ni siquiera hay documentación que fuese hija de la anterior, ni que hubiese fallecido.- Del certificado de nacimiento emerge que el actor es

hijo de esta última, por lo que recepta la defensa aludida y como se dijo rechaza la demanda con costas.-

II.- La Sra. Defensora parece no entender que no se hizo lugar a la excepción, lo que no hubiese correspondido por la clase de trámite, sino a la defensa de falta de acción, tratada al momento de dictar sentencia.- Su escueta demanda, tiene fallas que desde ese momento sellaban la suerte de la acción, que tan descuidadamente impetra.- Es que dice que su representado es propietario, lo que lejos está de serlo en derecho, ni de justificar en todo caso alguna relación que lo llevara a serlo eventualmente.- Acompaña sin dar ninguna explicación, una fotocopia de un boleto de compraventa, que aparentemente fuera confeccionado en el año 1955, pero certificado como copia fiel de su original (que no tiene fecha cierta), recién en noviembre del año 2007. La que figura adquirente, que ni la nombra en la interposición de la acción, es la referida Juana Valdez, de la que nada sabemos ni de su edad, estado civil, hijos, etc., fallecida en el año 1983, según consta a fs.7.- También ha anejado el certificado de nacimiento de su representado, donde consta ser hijo de María Clementina Valdez y de Amadeo Millalef.- Es lo que le trata de explicar el a quo, con condescendencia por cierto.-

IV.- Tardíamente argumenta lo que debió traer con la demanda, que es sobre lo que va a versar la litis, lo que sella la discusión que propone, el plexo probatorio, el campo litigioso, sobre lo que la demandada debe defenderse, y sobre lo que el Juez debe expedirse, conforme el deber de congruencia (arts. 153 inc.6 y 34 inc. 4 del CPC).- Todo lo que no se dijo en la pretensión, inútil será demostrarlo en el juicio.- Nada tenía que reconocer la demandada desde que el actor se autotituló pomposamente “propietario”, y acompañó un boleto de compraventa en que una tercera a la que ni menciona ni en esa calidad ni es su relación parental, sería la que supuestamente habría adquirido algún derecho personal sobre el inmueble.- Ni siquiera ha probado haber prestado el bien a la demandada.-

En esta clase de juicios, fuera de que no ha sido el fundamento de la acción, no puede discutirse el mejor derecho a poseer, o las cuestiones derivadas de dicha relación entre la persona y el inmueble.- Se repite, la demanda de restitución, se basa en un supuesto préstamo de uso, sobre un bien del que se autotitula “dueño”, y la lógica consecuencia de tan endeble sustento, es el rechazo de la demanda, por lo que no procede la apelación deducida. Se confirma el fallo de grado.-

Todo ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería, ASI LO RESUELVE.-

Regístrese y vuelvan.-

Dr.Oscar H. GORBARAN Dr.Nelson W.PEÑA  
Presidente Vocal

Dr.Carlos LARROULET  
Vocal  
(EN ABSTENCION)

Ante mi:  
nvp