

Expediente: **542/22**

Carátula: **HERRERA SANDRA VICTORIA C/ DEMETRI MARCO ANTONIO Y OTRA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **09/11/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20161322793 - *HERRERA, SANDRA VICTORIA-ACTOR*

90000000000 - *DEMETRI, MARCO ANTONIO-DEMANDADO*

20161322793 - *SEIDAN, CARLOS MARCELO-POR DERECHO PROPIO*

20161322793 - *BAZZI, MILAGRO-DERECHO PROPIO*

30716271648510 - *HERRERA, GRISELDA NATALIA-DEMANDADO*

307162716482 - *DEMETRI, THIAGO BENJAMIN-DEMANDADO*

30716271648408 - *DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA IIIA. NOM, -DEFENSOR DE MENORES*

JUICIO: HERRERA SANDRA VICTORIA c/ DEMETRI MARCO ANTONIO Y OTRA s/ DESALOJO. N° 542/22 - SALA III

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 542/22



H104138150522

JUICIO: HERRERA SANDRA VICTORIA c/ DEMETRI MARCO ANTONIO Y OTRA s/ DESALOJO. N° 542/22 - SALA III

Sentencia Nro. 348

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 8 días del mes de noviembre del año 2024, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala III, Dres. Luis José Cossio y Rodolfo M. Movsoovich, para considerar y resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de fecha 18 de abril de 2024, que rechazó la demanda de desalojo, con costas a su cargo. Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Dr. Luis José Cossio y Rodolfo M. Movsoovich.

El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio dijo:

I.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal, el recurso de apelación interpuesto el 07/05/2024 por la actora, Sandra Victoria Herrera, en contra de la sentencia dictada el 18/04/2024 por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VIII Nominación.

El citado pronunciamiento rechazó la demanda de desalojo, respecto del inmueble ubicado en calle Granaderos de San Martín n.º 850 de esta ciudad.

Corrido el traslado de ley, el 21/05/2024 contestaron agravios -en sendas presentaciones- la demandada Griselda Natalia Herrera y el menor Thiago Demetri; mientras que el codemandado Marco Antonio Demetri dejó transcurrir el término sin ejercer el derecho que le asistía.

Firme la providencia que llamó los autos para sentencia, el recurso quedó en condiciones de ser resuelto.

II.- Del examen del caso traído a conocimiento resulta que la actora, Sandra Victoria Herrera, por intermedio de su apoderado, inició juicio de desalojo en contra de Marco Antonio Demetri y todo otro ocupante del inmueble sito en calle Granaderos de San Martín n.º 850 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Como fundamento de su pretensión, sostuvo que en fecha 01/07/2020 celebró un contrato con el Sr. Héctor Daniel Rodrigo, por el que éste le cedió todas las acciones, derechos y obligaciones derivadas del boleto de compraventa celebrado con la firma Giberco S.A., respecto del inmueble objeto de litigio.

Sin perjuicio de ello, expresó que la demanda se funda en una relación contractual, en tanto el anterior propietario -Sr. Rodrigo- celebró una locación con el actual demandado.

Manifestó que su parte respetó dicho contrato y con motivo de la pandemia, lo mantuvo de común acuerdo, en forma verbal, en los términos del art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante "CCCN").

Sostuvo que el 19/01/2021, seis meses después de informar la no renovación del contrato y de requerir la restitución del inmueble, firmó con el demandado un convenio de desocupación por el que éste se comprometió a la entrega hasta el 31/03/2021, lo que no ocurrió.

Refirió que luego de ello, los ocupantes dejaron de contestar los llamados y realizaron maniobras tales como cambiar la titularidad del servicio de energía eléctrica.

Narró que el 09/04/2021 envió una carta documento a los ocupantes por la que los intimó a desocupar el inmueble, la que no obtuvo respuesta.

Expresó que en razón de ello, procedió a entablar la acción penal por delito de usurpación y abuso de confianza, que se caratuló "*Demetri Marco Antonio y otro s/ Usurpación y otros*", leg. S-020854/21.

Corrido el traslado de ley, el 07/09/2023 tuvo lugar la primera audiencia, en los términos del art. 466 del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante "CPCC"), ley n.º 9531; oportunidad en que se apersonó la Sra. Griselda Natalia Herrera, asistida por el Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la I Nominación, quien luego de negar los hechos invocados por la actora, brindó su versión sobre los mismos.

Opuso falta de legitimación pasiva, con fundamento en que ocupa el inmueble con carácter de poseedora desde hace más de diez años.

Sostuvo que ingresó a vivir allí en el año 2013, cuando su hijo Francisco Mateo Demetri tenía 6 meses de edad.

Expresó que en ese momento el inmueble se encontraba en estado de abandono y que lo ocupó por carecer de un lugar donde vivir con sus 5 hijos menores de edad. Agregó que allí nació su sexto hijo,

Bautista Eliasin Demetri.

Aseveró que el Sr. Marco Antonio Demetri no vive en el inmueble, en razón de que se separaron en términos controvertidos, a finales del año 2020.

Sostuvo que desconoce el convenio y que éste es falso en su contenido, ya que en enero de 2021 el Sr. Demetri no residía más en el inmueble, como consecuencia de su separación.

Agregó que aquél carece de todo valor, por tratarse de un instrumento privado, sin fecha cierta, y evidentemente adulterada; y que le es inoponible.

Expuso que en los autos "*Herrera Sandra Victoria c/ Demetri Marco Antonio s/ Homologación Judicial de Convenio*", expte. n.º 2022/21, recayó sentencia el 15/10/2021 -la que se encuentra firme-, por la que se resolvió que el convenio resulta ineficaz, en tanto "*...el contrato de locación que se invoca como antecedente del convenio de desocupación no posee fecha cierta, ya que no fue sellado por la DGR ni las firmas se encuentran certificadas por escribano público. Sumado a ello posee raspaduras y enmiendas que no han sido salvadas, por lo que tampoco queda claro si debería tomarse como fecha de celebración el año 2015 o 2017. Sumado a lo anterior, del texto del convenio surge una permanente referencia al Sr. Demetri como tenedor precario del inmueble, sin ninguna indicación del contrato de alquiler que pretende utilizarse en esta instancia como antecedente*".

Negó que existiera vínculo contractual alguno con la actora y sostuvo que ésta es quien debe probarlo.

En virtud de la presencia de menores en el inmueble (hijos del demandado) requirió la integración de la litis con el Abogado del Niño y solicitó que se de intervención a la Defensoría de Niños, Niñas, Adolescentes e Incapaces que por turno corresponda, conforme a lo resuelto por la Sala 2 de este Tribunal (integración: Monteros - Cossio) en autos "*Del Campo José Manuel c/ Argañaraz Celeste s/ Desalojo*", sentencia n.º 262 del 28/07/2023.

Por su parte, el demandado Marco Antonio Demetri no concurrió a la audiencia.

El 14/09/2023 se presentó el Dr. Jorge Marcotulio, abogado del Niño, quien asumió la representación de Thiago Benjamín Demetri. Sostuvo que se remite íntegramente a la contestación de demanda presentada por la madre del menor; sin perjuicio de expresar la opinión de éste sobre el particular.

El 26/09/2023, la Sra. Defensora de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la III Nominación, asumió la representación en el rol complementario de los menores Francisco Mateo Demetri, Thiago Benjamín Demetri y Bautista Eliazin Demetri.

El 02/10/2023 se celebró la continuación de la primera audiencia, oportunidad en que el menor Thiago Benjamín Demetri, por intermedio de su representante Dr. Marcotulio, ratificó su presentación de fecha 14/09/2023.

Luego, se abrió la causa a prueba y se proveyeron las ofrecidas.

El 05/02/2024 se celebró la segunda audiencia y se produjo prueba testimonial.

El 21/02/2024 se celebró la continuación de la segunda audiencia, en que se tomó declaración testimonial y se declaró el cierre del período probatorio.

Conforme se adelantó, la sentencia en crisis, de fecha 18/04/2024, rechazó la demanda e impuso las costas a la actora vencida.

La magistrada de la instancia anterior sostuvo que la actora omitió indicar con claridad si promovió la acción de desalojo como locadora o como propietaria.

Tuvo en cuenta que al haber invocado la causal de vencimiento de convenio de desocupación y al haber fundado su legitimación en el carácter de continuadora de la personalidad jurídica del locador, Sr. Héctor Daniel Rodrigo; estaba a su cargo la prueba de la existencia de la relación locativa.

Consideró que sin embargo, la accionante no logró acreditar aquella y sostuvo que el convenio de desocupación no constituye un indicio en tal sentido, ya que la Sra. Sandra Herrera interviene en aquél como propietaria y el Sr. Demetri como tenedor precario.

En otro orden, valoró que de estar a los términos del convenio de desocupación, de manera de interpretarse que la actora promovió la demanda en calidad de "*propietaria*" tampoco dicho carácter se encuentra acreditado con la documental adjuntada, atento a que la accionante no probó que alguna vez se le hubiera hecho la tradición del inmueble.

Finalmente, destacó la discordancia entre el número de padrón consignado en el boleto de cesión (padrón n.º 231.001); y el que consta en el libre deuda emitido por Giberco S.A. (padrón n.º 336.558 y padrón municipal n.º 62.061). Agregó que los pagos del impuesto inmobiliario que realizó la actora, se refieren a este último y no al que consigna la cesión.

Advirtió que al momento de celebrar la cesión de boleto (01/07/2020), las partes contaban con el libre deuda (emitido el 28/09/2002); de manera que no podría alegarse desconocimiento del número de padrón o que, al encontrarse en un inmueble de mayor extensión, contaban con la identificación catastral que figura tanto en el libre deuda como en las facturas del impuesto inmobiliario.

Finalmente, valoró que en la denuncia policial por usurpación, de fecha 29/12/2021, la actora no figura como víctima, sino el Sr. Héctor Daniel Rodrigo. La jueza sostuvo que ello refleja una falta de correspondencia temporal, en tanto a dicha fecha y, conforme a los términos de la cesión de boleto, la Sra. Herrera ya había adquirido el inmueble en cuestión, por lo que ella debería haber sido la víctima del hecho denunciado.

Concluyó entonces que la actora carece de legitimación para perseguir el desahucio, por lo que rechazó la demanda e impuso las costas a la accionante.

III.- El 07/05/2024, la actora Sandra Victoria Herrera, por intermedio de su letrada apoderada Dra. María del Milagro Bazzi, expresó agravios contra el pronunciamiento en cuestión.

Sostiene que al resolver la falta de legitimación de la actora, la sentenciante incurrió en *extra petita* y vulneró el principio de congruencia, en razón de que los demandados no plantearon tal defensa al contestar la demanda.

Reprocha que la magistrada haya dejado de lado el elemento fundamental objeto del presente litigio, cual es -a su entender- el convenio de desocupación suscripto por el Sr. Demetri.

Afirma que el objeto de la acción es el desalojo por vencimiento del plazo de dicho convenio.

Refiere que el demandado Demetri no se presentó en autos, razón por la cual, su firma debe tenerse por cierta. Agrega que la tercera no contradijo lo expuesto y que no existió controversia sobre la veracidad del instrumento.

Expresa que la demandada no se presentó a la audiencia de conciliación y tampoco contestó las cartas documentos que se le remitieron en el lugar en que reside, lo que exhibe -según sostiene- una maniobra orquestada para perjudicar a la actora.

Agrega que la sentenciante no se pronunció sobre la conducta del demandado Demetri, quien concurrió a las audiencias de mediación, pero no contestó la demanda, no obstante encontrarse debidamente notificado.

Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo de sus dichos y plantea caso federal.

Por lo expuesto, solicita que se haga lugar al recurso y se revoque el pronunciamiento atacado, con imposición de costas a la contraparte.

Corrido el traslado del memorial, el 21/05/2024 contestó la demandada Griselda Natalia Herrera, por intermedio de su apoderado, Sr. Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la Primera Nominación, quien solicitó el rechazo del recurso por los motivos que allí expone y a los que cabe remitirse en honor a la brevedad.

El 21/05/2024 contestó el memorial el menor Thiago Benjamín Demetri, con el patrocinio letrado del Dr. Diego Alejandro Corres, abogado del Niño, Niña y Adolescentes del Ministerio Pupilar y de la Defensa; a cuyos términos cabe remitirse por idénticos motivos mencionados anteriormente.

IV.- Vistos los motivos recursivos y confrontados con los fundamentos que sostienen el pronunciamiento impugnado, las constancias de la causa, las pruebas rendidas y la normativa legal aplicable, se anticipa que el recurso no tendrá favorable acogida, por los argumentos que a continuación se desarrollan.

En primer término, no se verifica la afectación al principio de congruencia que plantea la apelante.

Conforme enseña calificada doctrina, la legitimación para obrar es *"aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para entender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa"* (Palacio, Lino E., *"Derecho Procesal Civil"*, Ed. Abeledo Perrot, Bs.As. 1990, T.I, p. 406).

En tanto se vincula a la titularidad del derecho, la legitimación procesal constituye uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión, es decir, del derecho que tiene la parte a obtener un pronunciamiento sobre el fondo de las cuestiones debatidas.

La Corte Suprema de Justicia de Tucumán se ha pronunciado en diversos precedentes sobre el deber de los magistrados de analizar de oficio la legitimación para obrar.

Así, en fecha reciente, ha recordado su doctrina, conforme a la cual *"El órgano jurisdiccional debe examinar la legitimación para obrar de los sujetos intervinientes en el proceso, e incluso pronunciarse de oficio acerca de su ausencia, aunque no fuera denunciada como excepción previa ni como defensa de fondo, lo que, en modo alguno, vulnera el principio de congruencia, puesto que constituye una cuestión de derecho. La Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, adoptando este criterio, ha dicho que 'No se lesiona el principio de congruencia al abordar de oficio la legitimación, desde que ésta constituye un requisito esencial de la acción' (Ac. 82123, sent. del 14/04/2004, Sumario Juba B23395)..."*.

Expresó también que: *"Como piedra de toque para fundar la procedencia del análisis ex officio de la legitimación para obrar, merece transcribirse parte de un voto vertido por Kemelmajer de Carlucci, en donde expuso, respecto del estudio de legitimación, que: 'a) Rige la norma del iura novit curia (...) b) La calidad o legitimación para obrar es un requisito esencial del derecho de acción (o de la pretensión); una condición de admisibilidad intrínseca de la acción o pretensión; en la terminología procesal de algunos autores, un presupuesto procesal. Consecuentemente, se entra en el juzgamiento del mérito, o de lo pretendido sólo después de acreditarse las 'justas partes' o las 'partes legítimas' (...). c) El juez puede advertir esa falta de legitimación manifiesta antes de correr traslado de la demanda, pudiendo entonces repeler in limine la demanda ya que por ello hace innecesaria la tramitación del proceso. Se trata de un presupuesto de improponibilidad subjetiva de la demanda que autoriza tal actitud. Con mayor razón, entonces, puede hacerlo al momento de la sentencia (...)' (SC Mendoza, sala I, 18/12/91, La Ley, 1992-C, 201; conf. también CNCiv., sala A, 12/12/84, La Ley, 1985-A, 571)" (CSJT, sentencia n.º 1486 del 24/11/2023).*

Así las cosas, el reproche que formula la apelante, en cuanto al análisis oficioso de la legitimación activa realizado por la sentenciante, carece de sustento y debe desestimarse.

Sentado ello, corresponde ingresar en el tratamiento de las quejas vinculadas a la falta de valoración del convenio de desocupación presentado en autos por la actora.

Conforme surge de los términos del documento en cuestión, datado en enero de 2021, la Sra. Sandra Victoria Herrera, en su calidad de propietaria, y el Sr. Marco Antonio Demetri, en su carácter de tenedor precario, celebraron un acuerdo por el cual éste se comprometió a la entrega del inmueble sito en calle Granaderos de San Martín n.º 850, hasta el día 31 de marzo de 2021.

El documento bajo análisis constituye un "*instrumento privado*", en los términos del art. 287 del CCCN, ya que sólo cuenta con firmas ológrafas, no certificadas.

Ahora bien, no asiste razón a la recurrente cuando refiere que la coaccionada Herrera no cuestionó aquél documento. Por el contrario, al contestar la demanda, la accionada desconoció e impugnó expresamente el convenio de desocupación y sostuvo que éste le era inoponible.

Es cierto que el demandado Demetri no se apersonó en autos y, en consecuencia, incumplió la carga de manifestar si la firma le pertenece (art. 314 del CCCN), lo que podría conllevar el efecto - frente a aquél- de tener por auténtico el documento (art. 435 inc. 3 del CPCC).

Sin embargo y en principio, ello no autoriza a extender el efecto obligacional del contrato a la demandada, quien no ha sido parte en el convenio. Ello, en razón de la eficacia relativa de los contratos (confs. art. 1021 y 1022 del CCCN), lo que impide que se pueda reclamar a un tercero el cumplimiento de las obligaciones que están a cargo de otro.

Sin perjuicio de lo expuesto, se tiene en cuenta que la demandada reconoció en su escrito de responde que el Sr. Demetri fue su pareja hasta finales del año 2020 y que vivieron juntos en el inmueble.

En consecuencia, resulta dirimente en autos determinar si a la fecha de suscripción del convenio, el Sr. Demetri continuaba ocupando el inmueble (como "*tenedor precario*" según el acuerdo), circunstancia que la demandada niega, alegando que aquél ya no residía allí, en razón de su separación.

Atento a que el documento carece de fecha cierta, se adelanta que aún posicionándonos en la tesis más favorable a la actora, esto es, tomando como verdadero que fue celebrado en enero de 2021; las pruebas arrojadas al proceso dan cuenta que a dicha fecha el Sr. Demetri no ocupaba el inmueble objeto de litigio.

En efecto, adquieren relevancia las declaraciones testimoniales rendidas en el expediente, por quienes revisten el carácter de vecinos del inmueble en cuestión.

La Sra. María Soledad Cimadevilla, con domicilio en Granaderos de San Martín N.º 846, declaró en audiencia de fecha 21/02/2024 que vive en el barrio desde hace 20 años aproximadamente, y sostuvo que la demandada reside en el inmueble desde hace "*10 y 11 años*" (videgrabación n.º 1777954, 05:40).

Se le preguntó si conoce al Sr. Demetri, a lo que respondió "*lo habré visto una o dos veces, hace muchísimo tiempo atrás, porque realmente después de la pandemia, que estuvimos muchísimo tiempo encerrados, ya no lo he visto más...*" (videgrabación n.º 1777954, 06:52).

Luego de las aclaraciones requeridas por el letrado apoderado de la parte actora, la testigo aseveró que no vio en el inmueble al Sr. Demetri "*desde antes de la pandemia*" (videgrabación n.º 1777954, 08:20).

Asimismo, se le consultó si el Sr. Demetri vivió un tiempo en el inmueble, a lo que la testigo contestó *"yo al hombre sinceramente lo he visto cuando va a buscar a los chicos"* (videograbación n.º 1777954, 09:39).

Por su parte, se le preguntó a la vecina Mirta Graciela Domínguez, domiciliada en Granaderos de San Martín N.º 837, si el Sr. Demetri vive en la casa, a lo que respondió: *"No. Yo sé que antes de la pandemia se separaron y lo veo pero, cada cuanto (...) deja a uno de los chicos que parece que trabaja con él, lo deja y se va"* (videograbación n.º 1777955, 02:14).

Luego, al ser consultada si antes de la pandemia el Sr. Demetri vivía junto con la Sra. Herrera, la testigo respondió *"Claro, pero le miento si le digo exactamente cuándo (...) pero fue al principio de la pandemia"* (videograbación n.º 1777955, 03:00).

Cabe destacar que los citados testimonios no fueron impugnados por la contraparte.

Así las cosas, las testigos ubican temporalmente la ocupación del demandado Demetri en el inmueble, como ocurrida *"antes de la pandemia"* o al *"principio de la pandemia"*.

Debe recordarse que la pandemia causada por el Covid 19 ocurrió en marzo de 2020 en nuestro país, decretándose una medida de *"aislamiento social, preventivo y obligatorio"* desde el 20/03/2020 hasta el 07/06/2020 (DNU n.º 297/20 y sus prórrogas, DNU n.º 325/20, n.º 355/20, n.º 408/20, n.º 459/20, n.º 493/2020), para luego continuar con una medida de *"distanciamiento social, preventivo y obligatorio"* (DNU n.º 520/20).

De allí que las declaraciones testimoniales corroboran los dichos de la demandada, de que el Sr. Demetri vivió en el inmueble hasta fines de 2020. Asimismo, sustentan la versión de los hechos de aquella tocante a la separación del demandado y la Sra. Herrera, y de que luego de ello, sólo vieron al Sr. Demetri cuando iba a buscar o a dejar a sus hijos en la casa.

De este modo, acreditado que el codemandado Demetri no ocupaba el inmueble al momento de la suscripción del convenio, éste carece de todo valor, siendo inoponible a la demandada Herrera; por lo que se rechazan las quejas de la recurrente sobre el punto.

Frente a tal cuadro de situación, sólo cabía analizar -conforme lo hizo correctamente la sentenciante-, si la actora revestía el carácter de *"propietaria"*, a fin de poder hacer valer su pretensión de desahucio frente a la demandada. Ello, toda vez que ésta sostuvo, al contestar la demanda, que ingresó al inmueble porque se encontraba abandonado y no tenía donde vivir.

La accionante acompañó un contrato en virtud del cual, el Sr. Héctor Daniel Rodrigo le cedió las acciones, derechos y obligaciones derivadas del boleto de venta suscripto por Giberco S.A., relativo al inmueble objeto de litigio.

De los términos del contrato, surge que fue suscripto por las partes el 01/07/2020 y que adquirió fecha cierta con la certificación de firmas, el 26/04/2021.

Se advierte, sin embargo, que la actora no arrió al proceso el boleto de compraventa cuyas acciones, derechos y obligaciones fueron cedidos.

Sin perjuicio de ello, asiste razón a la magistrada de la instancia anterior cuando valora que la accionante tampoco probó que se le hubiera hecho la tradición del inmueble, a los fines de acreditar su legitimación para obrar.

Cabe recordar que, conforme lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, *"El derecho real sobre el bien inmueble se adquiere con título y modo (tradición) y si bien la falta de inscripción registral"*

de dominio no empece para que el poseedor a título de dueño, conforme a un boleto de compraventa, pueda demandar el desalojo, lo cierto es que no está eximido de acreditar fehacientemente la posesión del inmueble con ánimo de dueño. Es oportuno señalar que es doctrina legal de esta Corte de Justicia que "Si el titular de dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar el título y debe además acreditar la posesión de la cosa, esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble" (CSJT, sentencia n.º 451 del 18/06/2012).

Resulta evidente que tal circunstancia no acaeció, toda vez que a la fecha de suscripción del contrato de cesión (01/07/2020), el inmueble se encontraba ocupado por la aquí demandada; circunstancia que fue corroborada con la prueba testimonial rendida en autos, reseñada anteriormente, que ubican a la Sra. Natalia Herrera en el inmueble desde hace 10 u 11 años.

Asimismo, la jueza ponderó adecuadamente que la actora acompañó la copia de una denuncia penal por usurpación, realizada el 29/12/2021, en la que figuran como acusados los Sres. Demetri y Natalia Herrera; y en calidad de víctima, el Sr. Héctor Daniel Rodrigo. Ello, pese a que la denuncia es de fecha posterior al contrato de cesión.

Así las cosas, se concluye con la sentenciante en que la demandada no aportó prueba conducente alguna, que acredite que hubiera recibido alguna vez la posesión del inmueble, a fin de probar su legitimación para obrar, conforme a la doctrina del Alto Tribunal antes referenciada.

En razón de lo expuesto, considero que los cuestionamientos vertidos en el memorial no logran conmover los sólidos fundamentos del decisorio en crisis, el que al resolver la falta de legitimación activa, lo ha hecho sobre la base de un adecuado análisis de los hechos controvertidos, de la prueba arrimada y de la normativa aplicable en la especie; por lo que corresponde confirmar la decisión en tanto rechaza la demanda de desalojo.

V.- Por todo lo expuesto, considero que debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto por la actora Sandra Victoria Herrera, contra la sentencia de fecha 18/04/2024 y, en consecuencia, confirmar el pronunciamiento atacado.

VI.- Atento al resultado al que se arriba, las costas generadas en esta instancia se imponen a la recurrente vencida (conf. art. 62 del CPCC, ley n.º 9531).

En este sentido dejo expresado mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Rodolfo M. Movsovič dijo:

Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

Por ello,

RESOLVEMOS:

I.- NO HACER LUGAR, por lo considerado, al recurso de apelación interpuesto por la actora **Sandra Victoria Herrera**, contra la sentencia de fecha 18 de abril de 2024, la que se confirma.

II.- COSTAS de esta instancia como se considera.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

LUIS JOSÉ COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

POR ANTE MI QUE DOY FE:

MARÍA ALEJANDRA MOLINUEVO

Actuación firmada en fecha 08/11/2024

Certificado digital:
CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:
CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.