Datos del Expediente

Carátula: CARRIL MARIA TERESA C/ TISSERA MONICA BEATRIZ S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

Fecha inicio: 04/09/2025 **Nº de Receptoría:** JU - 6316 - 2022 **Nº de Expediente:** JU - 6316 - 2022

Estado: Fuera del Organismo

Pasos procesales: Fecha: 21/10/2025 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

Anterior**21/10/2025 10:23:53 - SENTENCIA DEFINITIVA**Siguiente

REFERENCIAS

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20226056085@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20264042241@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 21/10/2025 10:23:53 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 21/10/2025 10:24:00 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 21/10/2025 10:24:09 - DI PIETRO Natalia Paola - SECRETARIO DE CÁMARA

Tipo de Resolución CONFIRMA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 21/10/2025 10:24:53

Fecha de Notificación 24/10/2025 00:00:00

Notificado por Di Pietro Natalia Paola

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2025

Código de Acceso Registro Electrónico AC0B2D22

Fecha y Hora Registro 21/10/2025 10:24:35

Número Registro Electrónico 179

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Di Pietro Natalia Paola

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

‰9lè1è'jydgŠ

257600170007748968

Expte. n°: JU-6316-2022 CARRIL MARIA TERESA C/ TISSERA MONICA BEATRIZ S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa nº JU-6316-2022 caratulada: "CARRIL MARIA TERESA C/ TISSERA MONICA BEATRIZ S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta Y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 25/08/2025 la Sra. Jueza de grado rechazó las defensas de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la accionada, y consecuentemente hizo lugar a la demanda de desalojo iniciada por la Sra. María Teresa Carril contra la Sra. Mónica Beatriz Tissera, condenando a esta última y a cualquier otro ocupante, a restituir en el plazo de diez días y bajo apercibimiento de lanzamiento, el inmueble objeto de litis., con costas del proceso a su cargo -

Para así resolver tuvo por acreditado que la accionante en su condición de cesionaria de la locadora -heredera del titular registral- se encuentra legitimada para reclamar el desalojo fundado en el vencimiento del

plazo de dicho contrato.-

Por su parte desestimó defensa basada en la calidad de poseedora de la demandada al no haber la misma producido prueba alguna tendiente a acreditar dicha condición.-

Dicha resolución fue apelada por la demandada en fecha 28/08/2025, recurso que concedido libremente motivó la elevación de las actuaciones a esta instancia, siendo debidamente fundado el recurso mediante la presentación realizada el 22/09/2025.-

La crítica allí desarrollada gira en torno a que contrariamente a lo sostenido por la sentenciante de grado, del relato de los hechos de la propia accionante quien manifestara que desde el 18 de marzo del año 2.009 reclamó la entrega del inmueble sin obtener respuesta favorable y de la documental agregada surge que su parte ocupa el inmueble junto a su grupo familiar desde el año 2.006.-

También considera acreditado que desde hace 15 años, momento en que advirtiera que la locadora no resultaba titular registral del inmueble, dejó de abonar el alquiler, dado que los locadores no estaban legitimados para percibirlos.-

Asimismo, señala que durante dicho período su parte realizó reformas en el inmueble y abonó impuestos y tasas del inmueble, lo que demuestra su condición de poseedora.-

Por último señala que ha sido la accionante quien no produjo prueba alguna más que el contrato de alquiler celebrado entre la demandada y un tercero fallecido, sobre el cual no pudiera realizarse la pericia caligráfica por no haber adjuntado la accionante la documentación correspondiente.-

Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios la misma es resistida por la accionante en fecha 23/09/2025, en donde solicita la confirmación del decisorio, señalando que al igual que en oportunidad de contestar la demanda, la accionada reconoció haber suscripto el contrato de locación en que se funda la pretensión actoral, no habiendo producido prueba alguna tendiente a acreditar su condición de poseedora.-

Firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.- En tal labor, es dable recordar que en el proceso de desalojo está excluido todo debate referente al derecho de propiedad, al ius possidendis o el ius possesionis..." (Sumario Juba: B4204495; SCBA LP C 118196 S 19/09/2018; SCBA LP C 118906 S 19/09/2018).-

Recayendo sobre el demandado la carga de la acreditación "prima facie" de la posesión invocada. En ese sentido, también ha resuelto nuestro Superior Tribunal que: *"No es suficiente que el demandado por desalojo manifieste que es poseedor para que, por esa sola circunstancia, quede relevado de la carga de probar la verosimilitud de su afirmación, obligando al actor a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble*" (SCBA LP C 119770 S 23/05/2017, sumario Juba B23277).-

Bajo tales parámetros, adelanto que el recurso no ha de prosperar.-

Ello así por cuanto de la lectura de la contestación de demanda surge que la accionada reconoció haber ingresado en el inmueble en calidad de locataria, es decir como mera tenedora del inmueble objeto de litis.-

Llegado a este punto, sabido es que nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión, por lo que quien ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario (conf. art. 2.353 del Cód. Civ. y art. 7 del C.C.C.).-

Así se ha sostenido que: "....*Para que exista interversión del título, no bastan las simples manifestaciones de la voluntad, como se desprende de la norma del art. 2447, sino que la actitud debe consistir en hechos exteriores que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un verdadero alzamiento contra su derecho, que puede revestir la forma judicial, aunque no es necesario que se plantee un litigio, o actos de fuerza que impidan al propietario el ejercicio de su derecho. Estos actos, por lo tanto, deben revestir un carácter ostensible e inequívoco para tener la consecuencia que la interversión apareja, cual es la de convertir la tenencia en posesión..."* (Musto, Derechos Reales T I, pág. 166).-

Ahora bien , la demandada recurrente en ningún momento invocó ni mucho menos acreditó cual habría sido el acto a partir del cual habría intervertido el título exteriorizando su voluntad de excluir al propietario, sin que el silencio guardado ante la intimación de pago o tendiente a la restitución insinuados como único argumento recursivo, resulte suficiente para tener por intervertido la condición de tenedora con que ingresara al inmueble.-

Conforme a ello, y encontrándose consentido la condición de cesionaria de la accionante de la locadora del contrato en virtud del cual la accionada reconociera haber ingresado al inmueble objeto de autos, es que habré de proponer a éste Tribunal, desestimar el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, confirmar la sentencia en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. arts. 68, 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr.. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta , dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- DESESTIMAR el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, CONFIRMAR la sentencia en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. arts. 68, 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (doctr. art. 31 de la L.H.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr.. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- DESESTIMAR el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, CONFIRMAR la sentencia en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. arts. 68, 676 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (doctr. art. 31 de la L.H.).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

DI PIETRO Natalia Paola
SECRETARIO DE CÁMARA

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^