

Comodato: desalojo: acción personal; cuestiones marginadas; improcedencia del desalojo; prueba del comodato *

Doctrina:

- 1) *La acción de desalojo es de carácter personal. Por ende, en principio, quedan marginadas de su ámbito cognoscitivo todas aquellas cuestiones relativas al derecho de propiedad o posesión que puedan arrogarse las partes, las que deberán debatirse por la vía de los interdictos y las acciones petitorias.*
- 2) *La pretensión de desalojo no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor, siempre que aporte elementos probatorios que prima facie acrediten la verosimilitud de su alegación. Verificada esta demostración, resulta excluido del juicio de desalojo el debate relativo a la naturaleza de la posesión, ya que la sentencia que se dicte no hará cosa juzgada sobre el punto y el actor puede hacer valer su eventual mejor derecho mediante la vía de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitorias.*
- 3) *Cuando durante el proceso no se incorporan elementos que otorguen verosimilitud al derecho a tener la cosa con ánimo de dueño por parte del accionado, la cuestión debe decidirse por la vía del desalojo.*
- 4) *No basta que el demandado por desalojo alegue la calidad de poseedor para que el actor recurra a*

las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble, sino que aquél debe probar, por lo menos prima facie esa posesión que invoca como defensa.

- 5) *El pago de los impuestos, servicios y expensas por parte de quien ocupa un inmueble en calidad de comodatario no refleja animus domini alguno a los fines de la adquisición de dominio del bien por usucapión, cuando se trata de obligaciones asumidas en el marco del comodato existente, pues si bien dichas conductas son normalmente ejercidas por un poseedor, se presume que quien comenzó a habitar el inmueble como tenedor realiza dichos pagos en esa calidad y no en otra, conforme a lo previsto en el art. 2353 del Código Civil.*
- 6) *Aunque el art. 2263 del Código Civil autorice toda clase de prueba para acreditar la existencia de un comodato, de ello no puede colegirse que de la sola circunstancia de que un sujeto figure como titular de un bien ocupado por otro, el primero sea comodante y el segundo comodatario.*

Cámara Nacional Civil, Sala I, agosto 2 de 2005. Autos: "M., A. F. S. c. G., G. N. y otros s/ desalojo. Comodato".

*Publicado en *El Derecho* del 30/3/2005, fallo 53.921.