

Locación: procedimiento: desalojo; legitimación pasiva;
adquirente por boleto; falta de legitimación *

- 1) *Quien tiene derecho a recuperar la tenencia tiene derecho a demandar en el proceso de desalojo y, en principio, estos son: el propietario, el locador, el locador principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante.*
- 2) *Si el titular de dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar el título (escritura pública) y acreditar u ofrecer prueba para demostrar la posesión de la cosa, porque si no la tiene se carece de legitimación para accionar por desalojo. En tal sentido, la acción pertinente para recuperar la posesión en poder de terceros es la reivindicación, ya que puede el adquirente de un inmueble invocar el derecho a poseer que le han transmitido los anteriores titulares de dominio.*

* Publicado en *El Derecho* del 11/01/2007, fallo 54.453.

3) *No está legitimado para promover juicio de desalojo el adquirente con boleto de compraventa, ya que con ello no acredita la titularidad de dominio. Y si el actor invocó la titularidad de dominio y no probó ni el título ni la tradición con respecto al inmueble objeto de la acción de desalojo, obviamente tampoco la inscripción registral, no cumpliendo con las exigencias del art. 2505 del Código Civil, no es factible consi-*

derarlo como propietario del inmueble y, en consecuencia, debe concluirse que carece de legitimación para accionar por desalojo ante la oposición articulada por el demandado, quien opuso la excepción prevista en el art. 345, inc. 3º del Código Procesal.

CApel.CC Mercedes, Sala II, octubre 27 de 2005. Autos: “Mato, Ramón Orlando c. Lombardo, María Isabel s/ desalojo”.