

CASO N° 2


Dra. MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
CONSEJO ASesor de la MAGISTRATURA

**JUICIO: “ PEREZ ROBERTO vs. GONZALEZ ROSARIO DEL CARMEN S/
DESALOJO “.-**

El actor, Sr. Roberto Pérez, inicia en fecha 10/09/2021 demanda de desalojo en contra de la Sra. Rosario del Carmen González. Relata y acredita:

Que mediante escritura Pública N° 15 obrante en autos, que adquirió el inmueble objeto de litis, ubicado en calle Las Flores 58 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en fecha 10/06/2018.-

Que lo adquirió al Sr. Juan Rodríguez, quien lo había adquirido a su vez de la Sra. Rosario del Carmen González en fecha 20/09/2015.-

Que la Sra. González continuó ocupando el inmueble en calidad de comodataria hasta la fecha, a pesar de tener la obligación de desocupar el inmueble.-

Que el 15/04/2021 el Sr. Pérez envió carta documento a la Sra. González notificándola que adquirió el inmueble ubicado en calle Las Flores 58 de la ciudad de San Miguel de Tucumán e intimándola a la desocupación y entrega del inmueble, cosa que no ocurrió (la Sra. Gonzalez contesta la Carta Documento y le niega todo derecho para reclamar la entrega del inmueble y desconoce la venta realizada por el Sr. Rodríguez a su favor).-

Que ante la negativa a la entrega del inmueble, el Sr. Pérez se vio obligado a iniciar la presente acción de desalojo por la causal de vencimiento del comodato.-

Corrido el traslado de la demanda, la cual es notificada en forma correcta, se presenta la Sra. Rosario del Carmen González, quién contesta en los siguientes términos:

La Sra. González niega al Sr. Pérez todo derecho a iniciar el presente juicio de desalojo, ya que ella sigue siendo la única dueña, dado que el Sr. Juan Rodríguez, a quién ella vendió la casa, nunca le termino de pagar la misma.-

Que el pago por la venta del inmueble se pactó en Diez Millones de Pesos, de los cuales debía entregar en efectivo el 80% al momento de la firma de la escritura (lo cual se cumplió), y el 20% restante en un cheque con fecha de pago a los 90 días posteriores a la firma de la escritura. Pago que no se concretó ya el cheque fue rechazado por el banco girado y nunca lo pudo cobrar.-

Que si bien esta modalidad de pago no figuraba en la escritura, ya que en la misma solo se hizo figurar Ocho Millones, por la amistad que tenía con el Sr. Rodríguez, la verdad de los hechos es que nunca se completó el pago del precio pactado, por lo cual nunca entrego el inmueble al Sr. Rodríguez y en consecuencia no se produjo la tradición del inmueble, acto necesario para perfeccionar la venta del mismo, por lo que sigue siendo la única dueña y poseedora del inmueble.-

Por lo narrado opone como defensa falta de acción y/o falta de legitimación sustancial activa. Señala que entre el actor y el Sr. Rodríguez no se perfeccionó la transferencia dominial conforme el Código Civil, ya que el Sr. Rodríguez nunca estuvo en posesión del inmueble y no puede transferir lo que nunca tuvo, por lo que el actor no se encuentra habilitado para reclamar la entrega y desocupación del inmueble ya que nunca tuvo la posesión del mismo.-

Notificado y firme el auto a despacho para resolver, corresponde su tratamiento:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by several loops and a final flourish.