------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los quince días del mes de mayo del año dos mil veinticinco, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Günther Enrique Flass y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Jorge Luis Früchtenicht y Claudio Alejandro Petris, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"C. de M. M. S.A. c/ M., C. T. s/ Desalojo"*** (Expte. N°: 243 – Año: 2024 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 26 de febrero de 2025 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. PETRIS - FRÜCHTENICHT - FLASS.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones:

PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 20 de septiembre de 2024? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------Se abre esta jurisdicción con la apelación de la actora interpuesta contra la sentencia dictada en la causa que rechazó la demanda de desalojo incoada por Cía. de M. M. S.A. contra C. T. M.

Impuso las costas a la actora y reguló honorarios profesionales.----------

------Por ID 1744664 de fecha 3 de diciembre de 2024 expresó agravios la apelante siendo su queja central el rechazo de la acción de desalojo promovida por entender que existió una controversia respecto al derecho de dominio sin tener en cuenta la prueba rendida. Deficiente valoración de la misma. Incumplimiento del derecho vigente. Errónea interpretación de la posesión y deficiente fundamentación.----------

------Se detiene en el yerro que dice más relevante que ha cometido el juez de origen: omitir considerar el informe de dominio incorporado a la causa, siendo la actora titular registral del inmueble que se pretende desalojar.-----

------Sostiene que el sentenciante consideró que existían cuestiones de propiedad y posesión que debían resolverse en un juicio aparte, y si bien la demandada alegó que su hermano es accionista de la compañía y por ende tiene derechos a usar la propiedad no ha presentado pruebas contundentes que acrediten la titularidad de las acciones.----------

------Dice que la demandada reconoció que la posesión del inmueble

comenzó en ocasión de asumir la conducción comercial de la sociedad, que el origen de la posesión se justifica con la actividad laboral de la madre de la demandada primero y de la accionada después, por lo que finalizado el vínculo laboral correspondía la restitución del bien.----------
------Agrega que aún en el caso que M. M. resulte ser socio de la actora no le da derecho de ocupar bienes inmuebles de la Sociedad Comercial, pues no le pertenecen, son de otro sujeto de derecho que administra, y dispone de sus bienes a través de los órganos societarias pertinentes.----------
------Tampoco la demandada demostró la posesión con ánimo de dueño, puesto que los servicios de la vivienda están a nombre de la Sociedad Comercial y reconoció que la propiedad es de un tercero.----------
------Afirma que M. es una intrusa, que M. no vive en el inmueble de modo permanente para justificar una ocupación que no tiene derecho a efectuar, que se valoró de modo deficiente la prueba y una desviación del derecho vigente.----------
------Cita jurisprudencia. Pide se revoque la sentencia atacada.----------
------Como segundo agravio y de manera eventual se agravia de la condena en costas, toda vez que la naturaleza de la cuestión hizo suponer a la actora con un alto grado de razonabilidad que le asistía derecho a peticionar como lo hizo.----------
------Solicita se ajusten en menos los emolumentos regulados al letrado apoderado de la demandada.----------
-----Sustanciadas las quejas fueron respondidas por la accionada con el ID 1754974 el 10 de diciembre de 2024 sosteniendo la sentencia objeto de apelación.----------
------Se llamó autos para dictar sentencia el 06 de febrero de 2025 providencia firme y consentida por los justiciables, se practicó el sorteo de ley el 26 de febrero de 2025, desinsaculado a votar en primer término, procedo a emitir mi voto bajo las prescripciones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut en este acto.----------
------Las quejas no resultan atendibles. Al menos así lo he de proponer al Pleno que integro.----------
------**I.-** Ya hemos tenido oportunidad de sostener en esta Cámara que el desalojo no es la vía para dilucidar controversias sobre el mejor derecho de posesión, ni el dominio o la propiedad. En este tipo de juicio se ventila

sumariamente la acción personal de quien tiene derecho a que se le restituya el inmueble que la demandada ocupa como simple tenedora, y quedan excluidas del mismo por lo tanto las cuestiones relacionadas con la propiedad o la posesión del bien, ya que para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales idóneas destinadas precisamente a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.----------

------Al tiempo de contestar la demanda la accionada sostuvo como fue la historia familiar de su madre con el Sr. J. S. M., socio y fundador de la C. de M. M. S.A. (hoy la actora), que su hermano termina siendo su único y universal heredero, que el Sr. M. comenzó a construir la casa donde vivió hasta su muerte, que la Sra. S. se trasladó a vivir a la casa lindera a la C., que le realizó diversas mejoras, que luego del fallecimiento de su madre ocurrido en el año 2015 continuó viviendo en la casa.----------

------Relato que es compartido por la actora, si bien bajo otras directrices haciendo hincapié en que justamente no se demostró en este proceso de desalojo el carácter de accionista del Sr. M. M.. Tampoco se discute aquí el carácter de propietaria o titular del dominio de la compañía actora, pero no puede desconocerse justamente la realidad habida en este conflicto entre la C. de M. M. S.A. y el Sr. M. M. que reviste ser una persona que se encuentra bajo la curatela de su hermana demandada en autos Sra. C. T. M., la posesión que alegó unida a la de su progenitora, etc., etc.----------

------A su vez arriban firmes a la Alzada por ausencia de impugnación específica que M. M. desde el año 2010 vive en el inmueble objeto de desahucio, el pago de servicios de luz (12/2009 a 02/2014), que J. S. M. fue accionista de la empresa accionante, que a su fallecimiento tomó la conducción societaria E. S. (esposa) hasta su fallecimiento (04/07/2015), que a partir de esa fecha tomó la conducción la accionada M., curadora de M. M., heredero de J. S. M., que E. S. y M. M. estuvieron ocupando el inmueble con anterioridad a la fecha en que la actora entregó el inmueble a M. con motivo de la relación laboral.----------

------1) Entiendo que fue bien rechazada la acción de desalojo por el juez de grado inferior ante este cuadro de situación porque los demandados alegaron poseer con animus domini y tal defensa no es una simple argucia para demorar la entrega del inmueble, sino una posición que aparece al menos seria en virtud de los hechos defensistas narrados, pues la citada pretensión

puede ejercerse contra el locatario, el sub-locatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible (art. 692 del C.P.C. y C.), es decir contra quienes reconocen a otro titularidad dominial, más no contra quien posee animus domini.----------

------Es que la acción de desalojo no puede ejercerse contra el poseedor, cualquiera sea el vicio de la posesión, pues no pueden resolverse en el juicio de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación resultan inexcusables las formas más amplias del proceso ordinario correspondiente (reivindicación y/o acción posesoria).----------

------2) La propia actora apelante termina por reconocer que no se pudo probar en el juicio de desalojo de manera debida que M. M. sea titular de acciones representativas del capital de la C. de M. M. S.A., ni una partición y adjudicación de bienes hereditarios que excederían justamente los alcances de este proceso sumario.----------

------No se advierte incumplimiento del derecho vigente. Por el contrario, se aplicó de manera correcta.----------

------Se fundamentó la sentencia en los términos del art. 3 del Código Civil y Comercial de la Nación.----------

------El pronunciamiento se ajusta al criterio de esta Cámara cuando se argumenta como defensa seria la posesión para repeler la acción de desalojo.----------

------3) En cuanto a la valoración de la prueba para resolver el caso diré que respecto a la prueba y su valoración, los jueces no se encuentran obligados a tener que analizar todas y cada una de las pruebas colectadas en autos, sino solo aquellas que a su criterio y máximas de la experiencia resultan conducentes para la dilucidación de la causa, ni tampoco seguir el orden que le impone el justiciable. El Juez es soberano en el análisis que realice sobre la base de los hechos traídos a su conocimiento y material probatorio recolectado en el expediente (doctrina art. 390 del CPCC, esta Cámara S.D. N° 30/10, 54/10, 31/11, 54/12 entre otras).----------

------Si el demandado por intrusión alega un derecho a la posesión, debe acreditar “prima facie” su condición de poseedor para enervar el juicio de desalojo, pues en tal supuesto no surge con claridad la obligación de restituir, situación ésta que tendrá que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio, ya que en el juicio de desalojo no se trata de discutir el “ius

posisdendi" o el "ius posesionis", sino verificar la verosimilitud de la defensa que hace valer el intruso, exigencia mínima para que la invocación tenga la virtualidad de paralizar el desalojo.----------
------Es que todo asunto relativo a posesión en sí no puede ser ventilado en juicio de desalojo, sino a través de la vía procesal adecuada que constituye la pertinente acción posesoria. Si se intenta la acción de desalojo invocando el ius possidenti o el ius possesionis, la demanda se debe rechazar (Salgado, Alí Joaquín, "Locación, Comodato y Desalojo", Edic. La Rocca, Buenos Aires, 1997, 4ª. Edic., pág. 283).----------
------Tal condición ha logrado acreditarla la demandada, por los medios probatorios ya referidos, que brindan "prima facie" elementos suficientes de convicción para tomar en cuenta tal defensa en este juicio.----------
------El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------
------**II.-** El segundo agravio, referido a las costas, nuestro ordenamiento procesal acoge el sistema puramente objetivo en materia de imposición de costas. Ello hace que habiendo un perdidoso o vencido en el litigio, él deba soportar el pago total de ellas (art. 69 del C.P.C. y C.).----------
------El principio rector de la carga de las costas es que las mismas deben ser soportadas por el vencido, calidad que surge de la suerte que finalmente corren las pretensiones. Por tanto, resulta adecuada la imposición de las costas a la actora perdidosa, resulta por la a quo en la sentencia recurrida.--
------El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------
------**III.-** Respecto a la apelación deducida por la parte actora contra la regulación de honorarios efectuada a favor de los letrados de la parte demandada en la sentencia recurrida por considerarlos altos, diré que, teniendo en cuenta la tarea desempeñada por los profesionales, resultado obtenido y efectuados los cálculos pertinentes, entiendo que los honorarios fijados se ajustan a derecho por lo que deben ser confirmados. Así lo VOTO TAMBIÉN.----------
------**IV.-** Costas de Alzada a la apelante perdidosa en el recurso, atento el resultado habido y lo dispuesto por el art. 69 del C.P.C. y C. Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:--------
------No reiteraré aquí la glosa de antecedentes de este legajo que en su voto realizó precisa y detalladamente el colega que me precediese con su

dictamen. Me remito a ellos y los hago propios en tanto se corresponden con las constancias documentales y digitales que he examinado y ponderado y que se encuentran anejadas a estos autos (art. 2 Ley V N° 203 DJP).----------**I.-** Dispuesto ya a ponderar el memorial de agravios de la actora apelante (v. fs. 223/226vta.), advierto que identifica como primer agravio genérico el rechazo de la acción de desalojo promovida por entender que existía una controversia en cuanto al derecho de dominio sin tener en cuenta la prueba rendida en autos. Se queja por una deficiente valoración de la prueba; errónea interpretación de la posesión, acusando una deficiente fundamentación en el decisorio que ataca, cuestiones que a su juicio derivaron en un pronunciamiento contra derecho a la vez que descalifica a la sentencia hoy puesta en crisis por resultar un acto jurisdiccional inválido. ----------En apoyo de su impugnación señala como yerro principal del sentenciante en tanto omitió con valorar el informe de dominio acompañado y que da cuenta que la actora resulta ser propietaria y titular registral del inmueble cuyo desalojo se pretende. Insiste en que la accionada invocó como defensa que su hermano M. M. resultaría ser accionista de la C. de M. M. S.A. y que en función de ello tendría derecho a ocupar el inmueble mas no acreditó tal condición. ----------

----------Refiere que la accionada tampoco acreditó su posesión con ánimo de dueña. Reitera que C. T. M. es intrusa y que su mencionado hermano M. M. no vive en el inmueble de manera permanente. Que ello no habilita para justificar la ocupación que no tiene derecho a ostentar. Reitera sus dicho a una deficiente valoración de la prueba agregada. ----------

----------A los fines del estudio de las cuestiones traídas al conocimiento de esta Alzada, y coincidiendo con lo expuesto por mi colega Dr. Petris al pto. I de su voto, agrego que el marco procesal en que se desenvuelve esta causa, es un juicio de desalojo, una acción personal en la cual se trata -como tema central- el recupero del uso y goce de un inmueble, no sus títulos. Esta acción personal, está encaminada a obtener la restitución de un inmueble por quien tiene derecho a su libre uso y disponibilidad, frente a quien o quienes no se encuentren habilitados para continuar en la ocupación. Es decir que el actor debe tener un derecho personal a exigir al demandado la restitución y el demandado debe estar obligado a hacerlo. ----------

----------Advierto inicialmente que la demandada, en la contestación de

demanda (v. fs. 45/52), negó primero que exista obligación de restituir para luego alegar que ella misma es poseedora *animus domini* de la cosa. Para lo cual resaltó el extenso período de tiempo en que realizó, tanto su madre primero y luego ella misma, numerosos actos posesorios que describió en detalle. Y a modo de cierre destacó que la acción de desalojo no es la vía idónea para discutir derechos posesorios. Cabe señalar que sólo la actora mencionó que existiera entre ellas un pacto en virtud del cual el accionado se encuentre obligado a restituir el inmueble (art. 692, primer párr. CPCC), siendo contradicha dicha afirmación por la accionada en su responde. ----------También surge de los escritos postulatorios que la propia actora al inicio califica de intrusa a la accionada y más luego refiere que la autorizó a ocupar el inmueble cuyo desalojo pretende, esto con motivo de una relación laboral que comenzó en fecha 06.07.2015 (v. fs. 30 vta.).----------De los dichos de la accionada M. surge que es curadora del Sr. M. M., hijo del fundador de la compañía actora y que el mismo también ocupa el inmueble en condición de dueño.----------También refiere que se halla actualmente en litigio la venta de acciones del Sr. C. en favor de J. S. M. (padre de M. M.) en Expte. Nro. 069 del Año 2018 que hoy tramita por ante el mismo Juzgado.----------Como bien lo afirmase el vocal preopinante la acción de desalojo es personal y no resulta ser la vía procesal idónea para debatir un mejor derecho a la posesión ni el dominio.----------Es entonces que resultando que a la acción de desalojo se le opuso la posesión a título de dueño del inmueble; que no se halla acreditada la obligación de restituir; que la accionada tampoco resulta ser "*intrusa*" en los términos a que se alude en el art. 692 CPCC y que la propiedad de la C. de M. M. S.A., titular dominial del inmueble que se pretende desalojar hoy se encuentra debatida y subordinada a la sentencia a dictarse en el mencionado Expte. Nro. 069 Año 2018 en trámite por ante el mismo tribunal, concluyo que la sentencia dictada deberá confirmarse y así he de proponerlo al Acuerdo. En función de lo hasta aquí manifestado, es que propondré al Acuerdo la desestimación del agravio así deducido. **Así lo voto**. ----------**II.-** Su segunda queja –articulada en orden al principio de eventualidad procesal– la articula cuestionando la imposición de costas en su contra y por estimar elevados los honorarios regulados en favor de los letrados de la

demandad, y pide sean ajustados.----------
------Dispuesto a ponderar la queja así deducida, nuevamente voy a coincidir con lo expuesto por el Dr. Petris en los ptos. II.- y III.- de su voto, pues ante el resultado habido en la primera instancia y que en esta sede se confirma: **a)** la carga de las costas en la persona de la quejosa se impone y **b)** considerados los honorarios regulados a la luz de la Ley del Arancel (arts. 5, 8, 9, 25 y ccdts), estimo que aquellos resultan ajustados a derecho y deben confirmarse. **Así lo voto.**----------
------**III.-** Respecto a las costas de esta instancia, y atento la solución que propugno, estimo deben ser impuestas a la actora vencida y por imperio del hecho objetivo de la derrota alojado en el art. 69 CPCC. **Así lo voto en definitiva** .----------
------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------
------En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a la apelante perdidosa; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. E. R. en OCHO (8) JUS y los correspondientes al Dr. V. H. M. en ONCE (11) JUS, en ambos casos conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia, más el IVA pertinente de corresponder, (arts. 5, 6bis, 7, 13, 18, 46 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4); por lo actuado en esta Alzada.----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:--------
------En acuerdo con lo expresado al ponderar la primera cuestión, propongo al Pleno: **1.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada a la apelante vencida (arts. 69 del CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. V. H. M. en **(ONCE) 11 JUS** y los correspondientes al Dr. J. E. R. **OCHO (8) JUS**, en ambos casos con más el IVA pertinente de corresponder conforme a la categoría tributaria que ostente cada letrado, y a calcularse sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado ante esta Alzada, (arts. 5, 13, 25. y ccdts. de la ley del arancel).----------
------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------**S E N T E N C I A**----------

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ***resuelve:***----------

------**I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada.----------

------**II.- IMPONER** las costas de esta instancia a la apelante perdidosa.---

------**III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. E. R. en OCHO (8) JUS y los correspondientes al Dr. V. H. M. en ONCE (11) JUS, en ambos casos conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia, más el IVA pertinente de corresponder, (arts. 5, 6bis, 7, 13, 18, 46 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4); por lo actuado en esta Alzada.----------

------**IV.- REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Günther Enrique Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, última parte, del C.P.C. y C.----------

JORGE L. FRÜCHTENICHT **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° 17 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2025. CONSTE.