Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

AUTOS: "F., M. Á. c/ T. , J. J. y Otra s/ Desalojo" (Expte. N° 2.577 – C.A.N.E. – Sala "B").-

---- Trelew, 12 de marzo de 2.008.-

---- VISTO:----------

---- El recurso de apelación interpuesto a fs. 77, contra la sentencia de fs. 73/75, concedido que fuera el mismo a fs. 78, fundado mediante el memorial de agravios de fs. 79/82, corrido traslado a la contraria a fs. 83.----------

---- Y CONSIDERANDO:----------

---- I.- A fs. 73/75 hace lugar la Sentenciante de Grado a la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por los demandados a fs. 60/64. Funda lo resuelto en que aún cuando a la actora le asistan fundamentos para iniciar la acción de desalojo en su carácter de adquirente por boleto de compraventa, en el caso de autos ha interpuesto la acción alegando ser propietario del inmueble, ante lo cual la excepción previa interpuesta por el demandado resulta un obstáculo insalvable para la prosecución de la acción, pues el demandado estuvo llamado a contestar la demanda promovida por M. A. F. como propietario y no como poseedor, y fue precisamente por la calidad invocada por el actor que esgrimió su defensa, no resultando posible modificar los términos de la demanda una vez trabada la litis. Puntualiza que resulta tardía la alegación de la actora de fs. 67/68 respecto de que es poseedora con boleto de compraventa y no propietaria como arguyó en la demanda, debido a que nadie puede alegar su propia torpeza, por lo que resulta inviable –ante la oposición de la parte demandada- una modificación de la legitimación con que intentó la pretensión. Impone las costas a la parte actora vencida y regula honorarios.----------

---- II.- A fs. 77 apela lo resuelto el actor vencido, quien expresa agravios mediante el memorial de fs. 79/82. Puntualiza cuatro agravios. Primer agravio: resalta que promovió demanda de desalojo en el carácter de adjudicatario en venta de las tierras individualizadas catastralmente como lote 24-a, Fracción D, Sección I-I conforme Resolución 135/1987 IAC, Departamento de Paso de Indios. Invoca que al describir y parafrasear el contenido del Decreto N° 1130/1992 refiere que acredita –atestigua, documenta- la calidad de co-propietario. Aclara que no estaba refiriéndose a la calidad jurídica que le otorga tal documento, toda vez que sin perjuicio de lo que claramente surge de la letra del Decreto referenciado, nunca llegó a realizarse la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que la transmisión de dominio no se encuentra perfeccionada (art. 2505, C.C.). Argumenta que su parte se presenta por

derecho propio, en el carácter de adjudicatario en venta del inmueble que se intenta desalojar y documenta la calidad de poseedor de buena fe con justo título con el decreto que acompaña en copia certificada, el que afirma se encuentra vigente. Segundo agravio: esgrime que erróneamente la 'a quo' considera la pretendida cesión de derechos instrumentada mediante escritura pública N° 26 como una transmisión sobre los derechos de tierra fiscal. Puntualiza que habiendo verificado el expediente sucesorio de don J. P. y N. F. de P. se encuentra inactivo desde 1993 y archivado desde 1997, sin que se haya presentado ninguna de las partes involucradas en el negocio jurídico a perfeccionar la cesión de derechos. Puntualiza cuál es el procedimiento para la cesión de derechos acordados sobre tierra fiscal oponibles al Instituto Autárquico de Colonización y Fomento Rural. Invoca que no puede confundirse la pretendida cesión de derechos hereditarios con el trámite de cesión de derechos sobre la tierra. Argumenta que la escritura de cesión fue presentada al IAC al solo efecto de frenar la tramitación del título de propiedad. Señala que sin perjuicio del intento de la demandada de desconocer el Decreto N° 1130/1992, que fundamenta la calidad de su parte para presentarse en juicio a exigir la restitución del bien, el mismo continúa vigente. Tercer agravio: afirma que la legitimidad activa de su parte está dada por los documentos agregados como prueba y fácilmente corroborables con la producción de la prueba anticipada ofrecida por la demandada. Sostiene que en el presente trámite la calidad para interponer la demanda se encuentra ampliamente probada, ya que con el Decreto N° 1130/92 se demuestra que su parte posee un status de adjudicatario en venta con ciertos requisitos legales exigidos para el otorgamiento del título de propiedad, calidad que, afirma, se encuentra esgrimida desde la interposición de la demanda de desalojo y que otorga una posesión de buena fe, con justo título. Cuarto agravio: invoca que la Juez considera ligeramente que su parte pretende presentarse en la calidad de propietaria por la sola mención de la palabra propiedad sacándola del contexto del cuerpo de la demanda. Peticiona se declare procedente el recurso interpuesto, se haga lugar a la apelación y se resuelva el caso conforme a derecho.----------

---- III.- El núcleo de la cuestión a resolver reside en analizar la calidad esgrimida por el actor al tiempo de promover la demanda de desalojo y si la misma coincide con la expuesta al contestar el traslado que le fuera conferido de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por los demandados y con la argumentada al expresar agravios.----------

---- En autos, M. A. F. , por su propio derecho, con el patrocinio letrado de la Dra. P.

N. F. , promovió juicio de desalojo contra los Sres. J. J. T. , E. A. y/o contra cualquier otro ocupante del establecimiento ganadero “L. E.”, ubicado en el lote 24-a de la Fracción D, Sección I-I, Dpto. de Paso de Indios. En el acápite I- PERSONERÍA, expresamente refirió: “Que vengo en el carácter invocado como co-adjudicatario en venta de las tierras ubicadas catastralmente como lote 24-a ..., conforme la Resolución 135/1987 IAC que se adjunta en original y copia ... Que asimismo, **acredito mi calidad de co-propietario de la superficie** de ... con copia certificada del Decreto N° 1130/1992, de fecha 6 de julio de 1992” (ver fs. 12).----------

---- El actor en su escrito de inicio invoca equívocamente y como categorías de idéntica entidad las calidades de adjudicatario y co-propietario (ver fs. 12/13). En ningún pasaje de dicha presentación esgrime ser poseedor de buena fe con justo título, calidad ésta última recién invocada al tiempo de contestar la excepción opuesta, presentación ésta, la de fs. 67/68, en la que reconoce expresamente no revestir la calidad de propietario.----------

---- Pretende actualmente el recurrente darle al vocablo co-propietario utilizado en el escrito de inicio un alcance que no fue expresamente delimitado al promover la demanda, aclaración que exigía la utilización del vocablo escogido, el que tiene un significado específico distinto del que el apelante afirma le adjudicó en primera instancia al momento en que fue trabada la litis. Más allá del acierto o no del alcance dado por el actor al término co-propietario en los presentes actuados, interpretado el mismo por los demandados como invocación de la calidad de titular dominial, cuestionando los demandados puntualmente que se haya accedido al derecho de propiedad (ver en particular fs. 62vta.), trabada la litis de esa forma, al contestar el traslado conferido en virtud de la excepción opuesta la parte actora reconoce expresamente no revestir la calidad de propietario e invoca la de poseedor, señalando que para ejercer la acción de desalojo no se requiere la calidad de propietario, sino que se admite como legitimado activo a todo el que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por cualquier título legítimo.-

---- De tal modo, el principio de congruencia impone al poder jurisdiccional la limitación en virtud de la cual está vedado alterar los datos fácticos constitutivos de la pretensión, como así también principios vinculados al derecho de defensa en juicio y a la igualdad de las partes, que impiden alterar el título invocado.----------

---- Pretender actuar en calidad de poseedor, tenedor, usuario o usufructuario con posterioridad a la traba de la litis, importa la alteración de la “causa pretendi”, con claro quebrantamiento de los principios dispositivo y de bilateralidad que hacen al

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

debido proceso (esta Sala, SIC 72/00).----------

---- Es que, al demandar la parte debe invocar los hechos, entre los que se halla el carácter en que la deduce (art. 330, inc. 4° del C.P.C.C.), para permitir a su contraria cumplir con su carga de reconocer o negar categóricamente cada uno de los hechos expuestos en la demanda (art. 356, inc. 1° del citado ordenamiento) y lo cierto es que el actor en ningún lugar del escrito de inicio invocó la calidad de poseedor.----------

---- Debe saberse bien que es lo que se demanda y en virtud de qué hechos y circunstancias, para que desde el momento en que se conteste la demanda una y otra parte conozcan perfectamente las cuestiones planteadas y puedan preparar sus defensas y probanzas (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, causa B-1573, sen. 149/61, citado por Morello-Passi Lanza-Berizonce, “Códigos Procesales …”, T. IV, Ed. Platense, 1972, pág. 226).----

---- Se trata de preservar la defensa de los derechos del demandado y asegurar la igualdad de las partes en el juicio (CNCiv., Sala “D”, L.L. 124-897, citado por Serantes Peña-Palma, “Código Procesal …”, Ed. Depalma, 1983, Tomo II, pág. 60).----------

---- De allí que, el juzgador decidió cual era su deber, de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio (art. 163, inc. 6° del C.P.C.C.), y no de acuerdo a un título no contenido en el escrito inicial de demanda, sino recién invocado al contestar el traslado de la excepción opuesta y que se intenta variar con posterioridad a la traba de la litis.----------

---- No introducidos los hechos alegados en cuanto a la calidad de poseedor, usufructuario o usuario al promover la demanda, se vio impedida su contraria de ejercer defensa en tal sentido, de modo que su invocación posterior (esta Sala, SIC 72/00).----------

---- Es también por lo demás, el criterio sustentado por esta Cámara, por su Sala “A”, c. 14.984, S.D.C. 38/99.----------

---- En su mérito, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial del Noreste del Chubut RESUELVE:----------

---- CONFIRMAR la sentencia de fs. 72/75.----------

---- IMPONER las costas de Alzada a la parte actora vencida (arts. 68, 69 y concs., C.P.C.C.), regulando los honorarios correspondientes a la Dra. P. N. F. , en mérito a la extensión, calidad, eficacia de la labor profesional cumplida y al resultado obtenido, en un 25 % de los que a su favor han sido establecidos por su actuación en la instancia antecedente (art. 14, ley 2.200 y modif.).----------

---- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

Fdo: RAUL ADRIAN VERGARA – ALDO LUIS DE CUNTO – SERGIO RUBEN LUCERO

REGISTRADA BAJO EL Nº 29 DE 2008 – SIC.- CONSTE.-
CECILIA INES CORNEO – SECRETARIA DE CAMARA