--- Trelew, 16 de mayo de 2.008.----------

------- **Y VISTOS:** El recurso de apelación interpuesto por el actor a fs. 49 contra la resolución de fojas 44/46 y memorial de agravios de fs. 54/58 vta., y -

---------- **CONSIDERANDO:** ----------

---------- La resolución apelada hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por el demandado.----------

---------- La sentencia en crisis se basó en que siendo que el propio actor manifestó en la demanda que le vendió el inmueble a desalojar a los demandados, la pretensión de desalojo es ajena a toda cuestión posesoria.----------

I.- Se agravió el apelante, en lo esencial, en razón de que jamás pretendió que se controvierta o decida sobre el derecho de propiedad o el derecho de poseer. -------- Sostuvo que la acción de desalojo es la vía procedente en el presente caso, pues no existe vínculo contractual que relacione a las partes y los accionados se encuentran ocupando ilegítimamente el inmueble como precarios tenedores. ---------- Afirmó que el proceso de desalojo tiene por objeto la exclusión de una o más personas de un inmueble, en razón de haberse dado alguna de las causales previstas en la ley y que puede fundarse en un contrato vencido, violado o en una ocupación indebida. ----------

------- Adujo que si bien es cierto que la acción de desalojo no procede contra poseedores, el sentenciante omitió considerar que en el presente caso los codemandados dejaron de tener tal calidad para pasar a revestir como tenedores precarios.----------

------- Manifestó que el contrato de compraventa que alguna vez vinculó a las partes no se encontraba vigente al momento de interponer la acción de desalojo. ---------- Argumentó que la venta del inmueble fue resuelta con fecha 1/10/07 mediante la comunicación telegráfica agregada al expediente previa intimación fehaciente por el término de ley. ----------

---------- Expresó que la afirmación del sentenciante de que los demandados son poseedores no basta para enervar la acción, pues debe permitírsele intentar probar los extremos de su pretensión. ----------

---------- Transcribió doctrina que avalaría su postura.

PAULO EDUARDO KÖNIG
SECRETARIO DE CAMARA

---------- **II.-** De acuerdo a los propios dichos del actor, que manifestó haber vendido a los demandados el inmueble que se pretende desalojar y en razón de lo expuesto en el memorial de agravios, en el cual reconoce a los excepcionantes que, al menos, tuvieron la calidad de poseedores, a más de los recibos acompañados por la demandada que dan cuenta de pagos realizados en relación a la finca objeto del juicio, la demandada ha conseguido demostrar "prima facie" la seriedad de su planteo defensivo, consistente en la ocupación del fundo a título de poseedora y no de mera intrusa. Por consiguiente - y sin que esta sumaria comprobación implique juzgamiento alguno acerca de la legitimidad de la posesión invocada - resulta indisputable que la naturaleza de la controversia excede el marco de debate que permite el proceso de desalojo incoado, en tanto el "ius possidendi" o el "ius possesionis" son materias ajenas a este estrecho ámbito cognoscitivo (C.2ªCC. La Plata, 25/04/78 R.DJ. 1979-2-27 - sum. 64), por lo que debe ventilarse la cuestión a través de alguna de las vías adecuadas para este género de pleitos (S.D.C. 17/97; en id. sentido: SC Bs. As., 16/9/80, DJBA, 119-821, id. 26/9/84, Ac. 33.469 - DJBA, 127-202; entre muchos otros). Es que el juicio de desalojo tan sólo viabiliza el ejercicio de una pretensión personal y no real, cuyo objeto se limita al recupero de la tenencia, por lo que no puede dirigirse contra quien invoca el derecho de poseer (conf. RAMIREZ, J.O., “El juicio de desalojo”, pág. 3 y ss., Depalma, 1988).----------

--- No se trata, como afirma el apelante, sobre si la parte demandada es poseedora o no, sino de que dicha cuestión no puede ser debatida en un proceso como el desalojo que posee una estructura de sumario abreviado no apta para dilucidar dicha cuestión.---------- Ello sin perjuicio de que el actor opte por obtener la declaración judicial de la resolución contractual, lo que, eventualmente, le permita lograr la restitución del inmueble objeto de autos. ----------

--- **III.-** Toda vez que el actor fue derrotado se le impondrán las costas de Segunda Instancia (art. 69 C.P.C.C.).----------

---------- Teniendo en cuenta la naturaleza de las presentes actuaciones, la extensión y eficacia de las tareas efectivamente desarrolladas, así como el resultado obtenido y el carácter con que actuara, bajo las pautas rectoras que deben aplicarse al caso "sub examine" prescriptas por los arts. 6, 7, 14, 26, 33 y concs. del dec.-ley 2.200, se regularán los honorarios de Alzada de la Dra. J. L. F. en el 0,60 % del valor locativo anual, con más el I.V.A. correspondiente.----------

---------- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew; **RESUELVE:** ----------

---------- Confirmar la resolución de fs. 44/46. ----------

---------- Imponer las costas de Alzada al actor. ----------

---------- Regular honorarios por los trabajos de Segunda Instancia, a la Dra. J. L. F. en el 0,60 % del valor locativo anual, con más el I.V.A. correspondiente.----------

---------- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse vacante la restante vocalía de la Sala (art. 8, ley 1130, to. ley 4550). ----------

---------- Regístrese, notifíquese y remítase.----------

Fdo: CARLOS A. VELÁZQUEZ – CARLOS DANTE FERRARI

--- REGISTRADA BAJO EL Nº 78 DE 2.008 – SIC.- CONSTE.---

PAULO EDUARDO KÖNIG
SECRETARIO DE CAMARA