--- En la ciudad de Trelew, a los 31 días de octubre del año dos mil ocho, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“G. S.A. s/ desalojo” (Expte. 22436 – Año 2007)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Está legitimado el apelante para recurrir la sentencia?, SEGUNDA: En su caso, ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 77.----------

---------- **A LA PRIMERA CUESTIÓN** , el Dr. De Cunto dijo:---------- Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto a fs. 53/vta. por R. R. B. contra la sentencia de fs. 47/48 que hiciera lugar a la demanda de desalojo promovida por G. S.A., condenando a los ocupantes del inmueble sito en Barrio B., Edificio Nº x, Unidad Funcional Nº x, Segundo Piso, Departamento x de Puerto Madryn a desalojarlo en el plazo de cinco días de quedar firme el pronunciamiento. A fs. 54 se concede el recurso y a fs. 67/70 el recurrente expresa agravios de lo que se confiere traslado a fs. 71, siendo devuelto a la actora el escrito de contestación del mismo, tal como surge de las constancias de fs. 74/75.----------

--- I.- Comenzaré por reseñar los agravios vertidos por la apelante para luego adentrarme en la legitimidad de la misma para recurrir la sentencia, atento la primera cuestión planteada.----------

------- 1) La quejosa comienza por manifestar que la sentencia le causa gravamen irreparable, considerando que se han tenido por ciertos extremos jamás acreditados en autos. Alude a los antecedentes de la causa, manifestando que la actora interpuso la demanda de desalojo ante la pacífica posesión que ejercita sobre el departamento adquirido por compraventa. Explica que existe un interés jurídico comprometido que ha sido lesionado porque si bien la actora es titular dominial del predio o terreno con posterior afectación a propiedad horizontal carece de legitimación a fin de instar el desalojo. Menciona que la demandante adujo que tuvo conocimiento que personas desconocidas ocuparon

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

el inmueble sin título alguno, requiriendo la rebeldía y la declaración de puro derecho, desligándose de la acreditación de los extremos esgrimidos en su presentación. Indica que la apreciación de la prueba documental fue errónea, ya que la misma no es idónea para incoar la acción de desalojo. Entiende que se omitió determinar la historia dominial del bien ya que no existe inscripción de los contratos de compraventa de las unidades funcionales afectadas y la actora omitió adjuntar la instrumental que acredite suficientemente su legitimación activa.---------- Indica que es equivocado entender que la rebeldía generó la presunción de verdad de los hechos lícitos citados, ya que al resultar insuficiente la prueba instrumental aportada debió requerirse otro medio de prueba que permitiera sostener el criterio judicial. Expresa que debió abrirse la causa a prueba, y al no haberse hecho omitió la actora acreditar en autos la inscripción registral del inmueble en cuanto a la prehorizontalidad y dominio. Reitera que G. S.A. no era titular dominial de la unidad funcional sino del predio o terreno de edificación. Sintetiza que no puede imaginarse que empresas constructoras de obras civiles resulten legitimadas para iniciar acciones legales, aún en el supuesto de reservar algunas unidades para su posterior comercialización, ya que esta circunstancia debe ser registralmente informada con la afectación a propiedad horizontal.---------- ---------- 2) En otro ítem de su expresión de agravios, la recurrente objeta que en la sentencia se hubiera tenido por acreditada la titularidad de la actora con el Reglamento de Copropiedad acompañado. Manifiesta que existen serias deficiencias en la afectación a propiedad horizontal intentada por la actora ya que omitió cumplir expresas normas de orden público en la materia. Señala que G. S.A. utilizó una modalidad operativa diferente a la habitual ya que compró la fracción, inició las obras realizando la venta de las unidades funcionales totalmente financiada y refirió que las propiedades ya estaban vendidas. Esto le permite concluir que el planteo de hechos efectuado por la misma actora refiere a que las unidades ya tenían adjudicación, verdaderos dueños por lo que no pertenecían a la otrora titular dominial. Refiere luego a los requisitos de los que se debió dejar constancia en la escritura de dominio de acuerdo a la ley 19724 -t.o. según ley 20509-.----------

Menciona particularmente el art. 7 en cuanto establece la obligación del propietario para con los adquirentes de las unidades funcionales cuya denuncia formal fue omitida por la actora, así como la obligación que emana del art. 12 de registrar los contratos celebrados con los adquirentes. Expresa que la sentencia dio por acreditada la legitimación de la constructora para iniciar la demanda de desalojo sin advertir la falta de uno de los requisitos exigidos por la ley de prehorizontalidad, cual es la debida identificación de los contratos ya perfeccionados. Entiende que la actora ha dejado de ser propietaria, cita en extenso los arts. 34, 35 y 36 de la Ley de Prehorizontalidad, remarcando que una cosa es ser propietario y otra muy diferente ser adquirente del inmueble afectado a propiedad horizontal. Señala que la ley 13512 se encuentra sometida a la ley 19724 efectuando una regulación del preconsorcio. Reitera que jamás fue efectuada la debida inscripción de los contratos celebrados, que no se realizó la afectación exigida por ley de orden público, surgiendo de las actuaciones agregadas de sendas medidas cautelares efectivamente inscriptas correspondientes a reclamos de escrituración, lo que da cuenta de la existencia de numerosos compradores en demanda por escrituración. Afirma que del régimen de prehorizontalidad sustituye la publicidad posesoria del Código Civil por la publicidad registral en el ámbito de su aplicación en relación a los contratos inscriptos, no pudiendo la empresa constructora seguir disponiendo de acciones enervadas por la realidad jurídica existente. Insiste que la ley 19724 fue dictada fundamentalmente ante la necesidad de tutelar a los adquirentes de unidades a comercializarse mediante el sistema de la propiedad horizontal. Para finalizar hace alusión al art. 2505 del C. Civil, expresando que en la especie no existen constancias de la existencia de inscripción del respectivo boleto de compraventa correspondiente a la unidad funcional en cuestión, resultando insuficiente la documental agregada a fin de acreditar la debida inscripción de la titularidad del bien que se pretende desalojar. Por último, efectúa el petitorio de estilo.---------- II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, y tal como lo propone la primera cuestión planteada, corresponde analizar si el apelante está legitimado para recurrir la sentencia.---------- 1) La legitimación para apelar, o en general para recurrir un

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

pronunciamiento judicial, presenta, como es sabido, dos campos de observación, la legitimación activa y la pasiva. En el caso de autos se trata de indagar la legitimación activa, por tratarse de quien se presenta apelando la sentencia definitiva. El derecho a utilizar los recursos está supeditado al cumplimiento de ciertos requisitos subjetivos -en cuanto el que recurra sea parte en el litigio, que haya recibido un perjuicio y que el embate se presente ante el órgano habilitado para decidirlo-, y objetivos -en el sentido de que el sendero de impugnación sea idóneo y jurídicamente posible- (conf. Hitters, Juan Carlos: “Técnica de los recursos ordinarios”, Librería Editora Platense S.R.L., 1985, pás. 335/336). Con relación a los primeros, la regla general es que quienes tienen la potestad de apelar son quienes ocupan la calidad de partes, en ciertas oportunidades los terceros, y debe ser requisito ineludible la existencia de un agravio (conf. De Santo: “Tratado de los Recursos”, Ed. Universidad, 1999, Tº I, págs. 283/284).---------- En lo que se refiere a la legitimación de las partes, poseen tal condición cualquiera de los integrantes de un litisconsorcio, las partes accesorias como el tercero adhesivo simple, las partes incidentales o transitorias (abogados o procuradores por sus honorarios), y las partes en sentido restringido (conf. Hitters, op. cit., pág. 337). Según Hitters, el tercero que participó en el proceso o fue convocado al mismo debe considerarse parte, ya que adquiere una verdadera vocación recursiva en virtud de lo dispuesto por el art. 96, 2do. párrafo del CPCC. En este aspecto la condición de “terceros” queda muy limitada en el ámbito impugnativo, o lo que es lo mismo, el concepto de parte se dilata muchísimo (conf. Hitters, op. cit., pág. 340).---------- 2) Es de recordar, que en el “sub exámine”, la actora incoó la presente demanda de desalojo contra los ocupantes del inmueble objeto del litigio (ver fs. 36, pto. I, 2), es decir que el carácter de legitimado pasivo se circunscribió a quienes efectivamente ocupan el inmueble. En tal sentido se constató a fs. 41 vta., el estado de ocupación del inmueble y se identificó a la Sra. C. B. y sus cinco hijos como ocupantes, alegando un relación locativa con R. B., ahora apelante. Luego de notificada la sentencia (ver fs. 52 vta.), se presenta R. R. B. (ver fs. 53/ta.), quien además de apelar el decisorio, hace referencia al planteo de un incidente de nulidad que

efectuara, dejando constancia que no reside en el departamento objeto del pleito (ver fs 53, 5to. párrafo). De las constancias del incidente de nulidad que corre acollarado a los presentes (Expte. Nº: 856, Año: 2007), se desprende que el mismo fue rechazado (ver fs. 106/107 de dichas actuaciones), y si bien el aquí recurrente apeló dicha decisión (ver fs. 110), con posterioridad se declaró la deserción del recurso (ver fs. 112).---------- De lo dicho se colige que el aquí quejoso no resulta parte aún en el sentido amplio que se refiriera “ut supra”, ya que amén de no ser demandado concretamente ni identificado como ocupante al momento de diligenciarse la notificación de la demanda, surge de su propio escrito de apelación que el mismo no ocupa el inmueble. Por lo demás, la condición de propietario del bien que alega por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa (ver escrito de apelación de fs. 53, 4to. párrafo), no es una cuestión que pueda ser considerada, ya que esto supondría retrotraer el proceso, lo cual, ante el rechazo del incidente de nulidad, resulta vedado de acuerdo a lo dispuesto por el art. 93 del ritual. A mayor abundamiento se ha sostenido que “quienes no se han presentado en el proceso con anterioridad a la sentencia de primera instancia, encontrándose debidamente diligenciada la notificación del traslado de la demanda a subinquilinos y ocupantes en los términos del art. 684 del Cód. Procesal, y sin impugnar el contenido de la respectiva diligencia, carecen de legitimación para recurrir la sentencia recaída” (conf. CN. Civ., Sala C, 21/9/93, JA, 1994-IV-460, Rep. LL, 1995 (LV)-1840). Es de destacar que la única diferencia del precedente citado con el “sub lite” radica en que el aquí apelante promovió la nulidad de las actuaciones, mas adquirió firmeza la resolución que desestimara dicho incidente.---------- En síntesis, como corolorario de todo lo expuesto, se concluye en que el recurrente no se encuentra legitimado para apelar la sentencia atacada. Ello, sin mengua del derecho del apelante a promover las acciones pertinentes a las que se crea con derecho en virtud de la relación contractual que el mismo denunciara en relación al inmueble de autos.----------
---------- III.-En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se declare formalmente inadmisible del recurso de apelación interpuesto a fs. 53/vta., con costas al recurrente (conf. art. 68 del CPCC). Dado que se concluye en la falta

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

de legitimación del apelante para atacar el decisorio en crisis, las labores desempeñadas en esta instancia devienen inoficiosas, por lo que no procederá regular honorarios a la Dra. S. E. L. C., letrada patrocinante del quejoso (conf. art. 3 de la ley 2200).---------- Voto entonces a esta cuestión POR LA NEGATIVA.---------- **A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:---------- El sufragante en primer término ha reseñado de modo completo y claro la sentencia de fs. 47/48, así como la expresión de los agravios vertidos por el Sr. R. R. B. a fs. 67/70, habida cuenta de lo cual me eximo de realizar nuevamente dicha reseña por lo que, ateniéndome a ella, paso derechamente al tratamiento de los mismos.---------- I.- Se ha propuesto al acuerdo expedirse sobre la cuestión relativa a la legitimación del impugnante para interponer el recurso de apelación deducido. -------- Es que fácil es constatar del propio relato de los antecedentes de la causa en los cuales planteara el recurso bajo análisis que el mismo no reviste ni calidad de parte demandada –la demanda sólo fue dirigida en contra de los ocupantes (vide: punto 2.- Objeto, del escrito inicial –fs. 36-). Asimismo, el ahora pretenso recurrente no ejerció su derecho de presentarse voluntariamente como tercero interesado ni tampoco se provocó su citación al proceso por la parte demandada a pesar que al momento de cumplirse la diligencia de notificación de la demanda en los términos previsto por el art. 684 del C.P.C.C., se indicó por parte de las personas identificadas en dicha diligencia que habían alquilado por intermedio de la inmobiliaria “R.” desde el mes de julio de 2005 al Sr. R. B. (ver: constancia de cédula obrante a fs. 41 vta.).---------- Hago notar al respecto que perfectamente se pudo requerir la citación del dicente locador por parte de quienes invocaron la calidad de locatarios, con fundamento en lo dispuesto por los arts. 1515, 1526, 1527 y concordantes del Código Civil, a efectos de permitirle intervenir al Sr. B., de considerarlo necesario, en el proceso como tercero indicado como poseedor mediato, por vía de lo dispuesto por el art. 94 del Código del rito.---------- Asimismo, a su vez, le era perfectamente posible al recurrente presentarse voluntariamente a fin de hacer valer derechos o intereses propios, pero vinculados a la causa u objeto de la pretensión, sea como

adhesivo autónomo o litisconsorcial de los demandados –ocupantes dicentes locatarios- (si considerare que contaba con legitimación propia para demandar o ser demandado) o como adhesivo simple (por contar con un interés propio), según lo considerare que correspondía, todo ello en los términos previstos por el art. 90, incs. 1° y/o 2° del C.P.C.C.. No soslayo advertir que el tercero puede intervenir desde que ha sido admitida la demanda principal, aún cuando ella no hubiera sido contestada, hasta la terminación del proceso con el dictado de la sentencia.---------- No hecho de tal manera, adelanto opinión en el sentido que el ahora pretenso impugnante, Sr. Bogado, devino en un tercero en absoluto extraño al presente proceso de desalojo merced a que resulta ajeno a los sujetos que conformaron la relación jurídico procesal y, por ende, carece de legitimación alguna para impugnar el fallo que sostiene que lo afecta.---------- Rememoro que la legitimación procesal, en general, importa la aptitud reconocida a un sujeto para instar el ejercicio de la función jurisdiccional. Ausente ello cae por sí misma la impugnación de quien se dice agraviado por la sentencia que infructuosamente intentara poner en crisis.---------- Bien se señaló por parte del sufragante en primer término, Dr. De Cunto, que iniciado con fecha 31/10/2007 un incidente de nulidad de la notificación de la demanda de desalojo, que tramitó por separado en actuaciones que corren agregados por cuerda (Expte. N° 856-Año 2007). Este planteo fue desestimado por sentencia de fecha 21/02/2008, registrada bajo N° 51/08 del protocolo del tribunal de grado, obrante a fs. 106/107 de los citados autos. Y, si bien fue planteado recurso de apelación por parte del pretenso nulidicente, el recurso fue declarado desierto por falta de fundamentación (ver: fs. 110, 111 y 112 de las mencionadas actuaciones). Tales alternativas procesales y sus resultados vedan en absoluto toda posible incidencia en la determinación de la indispensable legitimación que se requiere a los efectos de poder deducir válidamente el recurso de apelación deducido en estos actuados.---------- En consecuencia de lo expuesto, coincidiendo con el Dr. De Cunto, propondré al acuerdo se declare formalmente inadmisible el recurso de apelación interpuesto por el Sr. R. R. B., con costas a su cargo (Conf. Arts. 68 y 279 del C.P.C.C.).----------

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

---------- Atento al resultado que se propicia no corresponderá regular honorarios a la Dra. S. L. C., letrada patrocinante del pretenso recurrente, en atención que sus labores de alzada han devenido inoficiosas (Conf. Arts. 3 y 6 de la ley 2.200).---------- ---------- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto expresó:---------- Atento la forma en que se decidió la anterior pregunta, deviene abstracto pronunciarse sobre la presente cuestión.---------- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:---------- Atento al modo en que se concluye en el tratamiento de la cuestión anterior, la presente ha quedado vacía de contenido por lo que me eximo de pronunciarme en ella.---------- ---------- **A LA TERCERA CUESTIÓN,** el Dr. De Cunto manifestó:---------- ---------- En vista del acuerdo arribado acerca de la cuestión precedente, corresponde por tanto: I) Declarar formalmente inadmisible el recurso de apelación interpuesto a fs. 53/vta..---------- ---------- II) Imponer las costas en la Alzada a la apelante (conf. art. 68 del CPCC).---------- III) No regular honorarios profesionales por la actuación en esta sede de la letrada patrocinante de la recurrente, Dra. S. E. L. C., dada la inoficiosidad de sus tareas (art. 3 de la ley 2200).---------- Así lo voto.---------- ---------- **A LA TERCERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:---------- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, por resultar el mismo fiel reflejo del acuerdo antes alcanzado.---------- ASÍ LO VOTO.---------- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Raúl Adrián Vergara (art 8 de la ley 1130, textos de la ley 4550), pasándose a dictar: ----------

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

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la

Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; **RESUELVE**:----------

--- I) Declarar formalmente inadmisible el recurso de apelación interpuesto a fs. 53/vta..----------

------- II) Imponer las costas en la Alzada a la apelante (conf. art. 68 del CPCC).---------- III) No regular honorarios profesionales por la actuación en esta sede de la letrada patrocinante de la recurrente, Dra. S. E. L. C., dada la inoficiosidad de sus tareas (art. 3 de la ley 2200).----------

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

Fdo: ALDO LUIS DE CUNTO – SERGIO RUBEN LUCERO

--- REGISTRADA BAJO EL Nº 41 DE 2008 – SDC.- Conste.-

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA