En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los 9 días del mes de octubre del año dos mil ocho, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Nélida Susana Melero y Dra. Graciela Mercedes García Blanco, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"A. D. L. I. P. D. L. A. c/ C., I. s/ DESALOJO", expte. nro. 16.924/08**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de la localidad de Sarmiento (expte. nro. 60/06), y atento el resultado del sorteo establecido en el art. 268 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 256), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Nélida Susana Melero, Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 206/213vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I) Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de esta Alzada por haber interpuesto la patrocinante del demandado, a fs 219, recurso de apelación contra la sentencia nro. 13 del 09/05/08 de fs. 206/213vta, habiéndose concedido libremente a fs. 222.

El fallo, en la parte cuestionada, resolvió: "1°) Rechazar la excepción de falta de

legitimación pasiva articulada por el Sr. I. C. contra la pretensión actora y hacer lugar a la demanda deducida por la A. D. L. I. P. D. L. A. condenando al nombrado a desalojar el inmueble que identifica como Lote *, Manzana 20, Fracción *, Chacra ** de Sarmiento, Chubut, en el plazo de cinco (05) días desde que la presente quede firme o ejecutoriada... 4) Imponer las costas al demandado y concederle a los profesionales de la abogacía un plazo de tres (03) días para que procedan a formular la estimación del valor del bien recuperado y sobre el que practicar liquidación de emolumentos y 5) Regular los honorarios...".

I.A) A fs. 243/247 obran glosados los agravios expuestos por el apelante demandado, los que son contestados por la parte actora a fs. 251/253.

Entendiendo que en la estructura de la sentencia los resultandos (aplicable aquí a los agravios) tienen por finalidad la individualización de los sujetos de la pretensión y la relimitación del ámbito objetivo del litigio sobre el que recae el pronunciamiento, incluyéndose así entre los elementos que la sentencia deberá contener "la relación sucinta de las cuestiones que constituyen el objeto del juicio (o de los agravios), siendo el estilo judicial agregar una breve relación de las vicisitudes del proceso, a cuyo efecto basta una mera remisión (conf. crit. Morello - Sosa – Berizonce en "Códigos Procesales de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación", T.II-C, pág. 64; Cám.Nac.Com., Sala C, 03/11/80, entre otros) y advirtiendo que el apelante sintetiza los argumentos de sus agravios clara y concisamente a fs. 244/vta., y considerando de aplicación el principio procesal de concentración, he de realizar la transcripción de los

mismos sin perjuicio de tener en cuenta cada línea de pensamiento expuesto en el desarrollo que en cada uno de sus agravios ha realizado la apelante en los ptos. 4.3 y 4.4. (fs. 244vta./247).

Concretamente el recurrente demandado basa su línea argumental considerando que el a-quo equivocó su decisión en cuanto a que:

1) tomó en cuenta a fs. 210vta., pto. IV, una documental sin ningún valor como lo es el recibo de fs. 5, teniendo probado con ello que la actora abonó impuestos municipales desde el año 1983.

2) cuando a fs. 196 tiene por clausurado el período probatorio estando pendientes dos pruebas vitales como lo eran la pericial caligráfica y documentológica.

3) en el modo en que trata la defensa articulada por su parte basada en una posesión derivada de la adquisición del inmueble en cuestión así como en el análisis de la prueba aportada en autos que acreditan, prima facie, dichos extremos.

I.B) Advirtiendo la estrecha vinculación existente entre las distintas expresiones vertidas en contra del decisorio del a-quo, he de tratar los agravios expuestos por el apelante demandado en forma conjunta.

La actora promueve (fs. 13/15) este proceso con el fin de obtener el desalojo del bien cuya propiedad adquirió conforme emerge de la escritura nro. 97 del día 01/04/85; señala la accionante su pretensión de tomar posesión del bien que ocupa como intruso el accionado. Este, por su parte, ha fundado su falta de legitimación para ser demandado (fs. 46/51) en la inexistencia del carácter de intruso que se le asigna,

invocando para ello que adquirió el inmueble en crisis en legítima forma y pagando como precio del mismo la suma de pesos tres mil ($3.000) el día 21/11/83, con lo cual su posesión y permanencia en el inmueble resulta ajustada a derecho.

Es entendimiento de la suscripta que el objeto del juicio de desalojo se limita a la desocupación del inmueble; estrictamente se persigue el reintegro de un bien, respecto de locatarios, tenedores precarios, o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir sea exigible como también contra intrusos. Ha dicho la Suprema Corte que la acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituirla, salvo un supuesto de excepción, en que no existe esa obligación de dar cosa cierta: cuando el ocupante es intruso, cuando ha penetrado en el inmueble sin derecho, o por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor. En cualquier otro supuesto en que no existe obligación exigible de restituir o intrusión no tiene virtualidad la legitimación pasiva (rectius pasiva), lo cual surge claramente del art. 680 del CPCCCh.

En definitiva, el juicio de desalojo procede únicamente contra el intruso o contra quien tenga obligación de restituir.

El caso del intruso es una excepción o caso especial, en el que no se invoca ni prueba la obligación de restituir, sino que se debe alegar y probar la intrusión para que proceda el desahucio. Incluso, este último, podrá obtenerse precautoriamente mientras en el ínterin se desarrolla el proceso si el derecho del reclamante fuera verosímil (art. 680 2do.

párr. CPCCh). Y ello con el fin de proteger y restituir a una persona en el uso y goce del inmueble del que es privado, el que no tiene que originarse -como en las restantes causales- en una relación personal.

En ese orden, siendo que esta acción fue promovida con fundamento en el carácter de intruso que a criterio de la actora reviste quien ocupa el inmueble en discusión, y que aquél a su turno negó tal calidad, alegando la posesión del bien animus domini, fundada en una adquisición a título oneroso, corresponde determinar el carácter de la ocupación.

Tengo presente, asimismo, que ha establecido la jurisprudencia en cuanto a la temática en análisis que: "Hay que considerar que quien detenta un bien inmueble reconociendo haberlo recibido de otro, no alegando título alguno que autorice a retenerlo o a oponerse a la obligación de restituir, se encuentra legitimado pasivamente para ser demandado por desalojo (Pcia. de Tucumán, Sentencia nro. 832 - "R. I. M. c/ P. A. J. y Otro s/ Desalojo" - corte suprema de justicia - Corte - 10/10/2000: elDial - BB4665).

Siguiendo en el análisis de la figura alegada por la actora como intruso, amerito que la intrusión -no definida jurídicamente en las leyes de fondo, ni de forma-, importa intromisión sin derecho en el inmueble, contra la voluntad del dueño, debiendo configurar al mismo tiempo una simple tenencia sin animus domini (Morello y otros "Códigos...", vol. VII. B p. 70). Sin embargo también se ha asimilado jurídicamente la intrusión a la tenencia precaria, en tanto la situación de quien se niega a devolver la cosa que tiene en virtud de un título que obligue a la restitución, se asemeja a la del intruso (ídem, pág.

71).

El desalojo es una acción personal, es decir, una acción en la que no se discute el derecho sobre la cosa, sino que su objeto queda limitado a verificar si existe o no la obligación de restituir del demandado. Y con ello se agota el litigio, no resultando viable acumular otras pretensiones que desvirtúen el objeto especial o particular de esta clase de proceso estrictamente sumario, planteando cuestiones propias de otra vía procesal que no coincide con la estructura y trámite del proceso sumario (arts. 320, 679 CPCCCh).

Es sabido que éste no es el ámbito adecuado para la discusión de efectivos o pretensos derechos reales de las partes; como también que el carácter de poseedor en el demandado basta para enervar la acción. Pero no lo es menos que no es suficiente que el demandado por desalojo manifieste que es poseedor para que, por esa sola circunstancia, quede relevado de la carga de probar la verosimilitud de su afirmación, obligando al actor a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble. Por ello la cuestión debe decidirse de acuerdo a las pruebas y no a las simples manifestaciones de las partes (art. 377 CPCCCh).

Entonces, para obstar a la procedencia de la acción de desalojo es menester que el demandado haya probado al menos prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando así la seriedad de su pretensión.

Es principio rector establecido por nuestro Superior Tribunal de Justicia que: "Los jueces tienen la posibilidad de seleccionar la prueba que

estiman esencial y aquéllos no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas arrimadas sino sólo aquellas estimadas conducentes para fundar sus conclusiones desde una visión de conjunto de la litis (STJCh, 07-07-1999, Sentencia Definitiva, Magistrados: Fernando Royer - Agustín Torrejón; autos caratulados: "S., M. c/ C. T. S.A.I.C.I.C. s/ Cumplimiento Contractual-Daños y Perjuicios"). También ha establecido que: "Es jurisprudencia constante que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus alegaciones, ni valorar toda la prueba, sino sólo a tomar en cuenta lo que razonablemente estimen conducente para la solución del litigio" (STJCh, 04-03-1994, Sentencia Interlocutoria, Magistrados: Agustín Torrejón - Fernando S.L. Royer - Raúl Martín, autos caratulados: "S., H. D. c/ I.S.S.A.R.A. s/ Recurso de Queja"). En igual sentido se ha expedido esta Sala "B" el día 08-11-2000, Sentencia Definitiva, en autos caratulados "Q., C. P. c/ M. SA s/ Demanda Laboral - Haberes e Indemnización-"), 02-11-1999, Sentencia Definitiva, autos caratulados "O., P. A. c/ S., M. y Otro s/ Daños y Perjuicios").

En ese sendero, debo reiterar que la accionante funda su derecho en la escritura n° 97 cuya copia obra a fs. 6/8 (y es coincidente con la informativa prestada tanto por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut –fs. 126/128- como por el Intendente de la Municipalidad de Sarmiento – fs. 170/171-). De dicho instrumento público (arts. 1184 y 1190 del Código Civil) –el cual no fue reargüido de falsedad por el demandado- surge la compraventa del inmueble en cuestión por parte de la

actora. Para desvirtuar el derecho que le asiste a la misma, debió el demandado, al menos prima facie, acreditar su derecho a la posesión, y ello no ha ocurrido, ya que las declaraciones testimoniales prestadas por D. C. E. N. (fs. 95/96); E. D. R. T. (fs. 97/vta.), F. J. M. (fs. 98/vta.), S. T. B. R. (fs. 99/vta.), a las cuales valoro atento haber sido concordantes, consistentes y efectuadas por personas que tuvieron intervención directa en los hechos referenciados por la actora. En este orden de ideas ha establecido la jurisprudencia que: "Constituye la mejor garantía de veracidad, la concordancia del testimonio, sea entre las diversas partes de una declaración, sea entre las declaraciones de varios testigos, o de éstas con otras pruebas ("L. D. C., N. I. c/ J. L. M. s/ Daños y Perjuicios" - Fallo: 190465 - Primera Cámara Civil - Circunscripción: 1 - Mendoza - 2000/11/14, Corte en Pleno, Magistrados: Garrigos, Staib, Barrera, expediente: 25406 - Ubicación: S091-007: elDial - MC306).

No ha de ameritarse con la misma fuerza convictiva las declaraciones efectuadas por los testigos R. A. B. (fs. 101/vta.), M. I. J. (fs. 102/vta.), S. B. V. (fs. 103), H. A. T. (fs. 104/vta.) y M. H. G. D. Ñ. (fs. 110/vta.), ya que no han logrado acreditar lo alegado por el demandado atento lo impreciso y relativo de sus declaraciones.

Ello así, ya que es entendimiento de la suscripta que para que las declaraciones testimoniales tengan fuerza legal y convictiva, conforme a las reglas de la sana crítica, deben ser veraces, sinceras, específicas, objetivas, imparciales, concluyentes y concordantes y no deben dejar dudas (conf. crit.

CNTrab. Sala I, 2002/10/07, “B., N. R. c. S. A. S.”), DT, 2003-A-547. Voto de la Dra. E. Carnero de Niveyro; ídem. Tribunal del Trabajo de Formosa - sala II - Causa: "P., D. c/ S, d, C, S, y/u otro s/ Laboral -en apelación- Las Lomitas...", sentencia N° 37/03 de fecha 17/10/03; voto de las Dras. E. Carnero de Niveyro, M. Figuerero, A. Gallardo: elDial - FC2EC).

De lo ameritado en el presente voto considero de aplicación el criterio jurisprudencial que determina que: “Probado el título del actor a la disponibilidad de la cosa, el demandado que no acredita un título en qué apoyar la conservación de su tenencia, ni indicios suficientemente serios de una situación posesoria, se encuentra obligado a desocupar el inmueble” (Sent. N° 22 - "T. B. J. c/ M. L. R.” - Desalojo - expediente nro. 813187/36 - Cámara Cuarta de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba - 22/03/2007: elDial - AA3D24).

Por las consideraciones de hecho y de derecho expuestas, arribo a la convicción que deben rechazarse los agravios expuestos por la parte apelante demandada a fs. 243/ 247 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 206/213vta. en este sentido.

I.C) En virtud de lo resuelto, las costas de esta instancia son impuestas al demandado apelante vencido (art. 68 del CPCCCh). Se difiere la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento del acuerdo, donde serán regulados teniendo en cuenta la temática planteada, la labor desarrollada y el éxito obtenido, conforme lo prescripto por los arts. 6, 7, 14, 47 ccdtes. del Dto. Ley Pcial. nro. 2200 y su modificatoria Ley Pcial. nro. 4335.

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Propongo como fórmula postulatoria para el momento del acuerdo, la siguiente:

1) Rechazar los agravios expuestos por la parte apelante demandada a fs. 243/247 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 206/213vta. en este sentido.

2) Imponer las costas de esta instancia al demandado apelante vencido (art. 68 del CPCCCh). Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento del acuerdo (arts. 6, 7, 14, 47 ccdtes. del Dto. Ley Pcial. nro. 2200 y su modificatoria Ley Pcial. nro. 4335).

3) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 247.

A la primera y segunda cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento la presente causa por apelación deducida por la parte demandada contra la sentencia definitiva nro. 13/2008 del Juzgado en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de la circunscripción judicial de Sarmiento, que hizo lugar a la demanda previa desestimación de la excepción de la falta de legitimación pasiva, ordenando a I. C. a desalojar el inmueble Lote *, Manzana **, Fracción *, Chacra ** de Sarmiento en el término de cinco días e impuso las costas del proceso al demandado (fs. 206/213vta., fs. 219).

Habiéndose cumplimentado la exigencia procesal del art. 163, incs. 3 y 4, del Código Procesal en la materia por la Srta. Camarista preinterviniente, y en la convicción que la manda constitucional del art.

169 no está destinada a repeticiones disvaliosas, tratándose mi voto el segundo en orden me eximo de efectuar la reseña de los agravios de la apelante, que en memorial lucen a fs. 243/247.

Análisis:

Inicio el tratamiento del agravio recordando que jurisprudencia y doctrina han señalado los recaudos que la motivación debe reunir –en cuanto a forma y contenido- para dar validez al fallo y excluir la arbitrariedad; debe ser expresa, clara, completa, legítima y lógica. Este último aspecto se refiere al deber de observar las reglas del recto entendimiento humano que presiden la elaboración racional de los pensamientos, que de acuerdo a las construcciones iusfilosóficas, debe reunir los caracteres de coherente (congruente, no contradictoria, inequívoca, a fin de no violar los principios de identidad, contradicción y tercero excluido), derivada (concordante, verdadera, suficiente, respetando el principio de razón suficiente) y adecuada a las normas de la psicología y la experiencia común (De la Rúa "El recurso de casación en el derecho positivo argentino", pág. 180/185 –SD nro. 14-SER-99, cita STJCh, SD nro. 15-SER-2005).

La sentencia venida en crisis -en mi opinión- no adolece de vicios, cumpliendo los requisitos detallados en el párrafo precedente, con una detenida valoración de las probanzas existentes en autos y los hechos y derecho invocado por las partes.

En una adecuada dimensión de los elementos probatorios arrimados tengo que señalar a las declaraciones testimoniales de fs. 95/96, fs. 97vta., 98vta. y 99vta. que son concordantes y tuvieron conocimiento por haber intervenido en los hechos, sin

poder merituar, a diferencia de lo que ocurrió en la instancia de grado, las constancias del expediente penal habida cuenta que se han incorporado a la causa a fs. 155/191 fotocopias sin certificar, no obstante no fue descalificada por el memorial de agravios.

Las declaraciones testimoniales en las que asienta su disconformidad el apelante carecen de contundencia para alterar las conclusiones arribadas ya que las mismas llevan a la conclusión de que se trató de una mera invocación insuficiente para repeler la acción de desalojo, pues resulta necesario acreditar acabadamente la verosimilitud de la posesión invocada a fin de aventar conductas reñidas con la buena fe procesal. "Quien alega la condición de poseedor para oponerse al desalojo ha de acreditar acabadamente –y no prima facie- que detenta la cosa con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad (art. 2351 del CC) más allá de la legitimidad o ilegitimidad; de su posesión..." (cf. Cám. Civil 1ra., Sala 3ra., La Plata RSD 126-96 – cita STJ Chubut, sent. def. 15-SRE-2005).

Estas razones me convencen que deben rechazarse los agravios y confirmarse la sentencia venida en crisis, con costas a la apelante vencida según el principio general de la derrota (art. 68 del ritual).

Coincido con la fórmula postulatoria de la magistrada prevotante y la doy por reproducida, con el siguiente agregado: Advertir al Sr. Juez Aquo que en el futuro deberá verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas al personal bajo su dependencia. Así también dar cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 440, 441 y 445 del CPCCCh, que en el presente caso no

se verificó y las declaraciones fueron valoradas toda vez que las partes consintieron.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 271 y 272 del CPCCCh (reforma ley 4550 del 23/12/99), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Reynoso de Roberts no emite su voto. Asimismo, la Dra. Melero dijo que adhiere a la advertencia al juez a quo propuesta por la votante en segundo término.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar los agravios expuestos por la parte apelante demandada a fs. 243/247 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 206/213vta. en este sentido.

2) Imponer las costas de esta instancia al demandado apelante vencido, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales de la Dra. S. M. M. en el TREINTA POR CIENTO (30%) y de la Dra. F. M. U. en el VEINTICINCO POR CIENTO (25%), porcentajes a calcular sobre lo regulado a sus partes por los trabajos realizados en primera instancia.

3) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 247.

4) Advertir al Sr. Juez Aquo que en el futuro deberá verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas al personal bajo su dependencia, como así también dar cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 440, 441 y 445 del CPCCCh.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

NÉLIDA SUSANA MELERO - Juez de Cámara
GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO - Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. 33 DEL AÑO 2008
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"