En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los 28 días del mes de noviembre 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. Nélida Susana Melero y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"G., V. M. c/ G., N. y C., M. E. s/ DESALOJO"**, **expte. nro. 16.986/08**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 1856/07), y atento el resultado del sorteo establecido en el art. 268 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 78), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, Dra. Nélida Susana Melero y Dra. Graciela Mercedes García Blanco.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 59/60vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

Que llegan las presentes actuaciones a la Alzada en apelación (fs. 65) de la sentencia de fs. 59/60vta. que hace lugar a la demanda promovida por V. M. G. y condena a N. G. y M. E. C. y/o quien resulte ocupante a desalojar el inmueble sito en Calafate *** de esta ciudad en el término de diez días a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza. Impone las costas a los demandados y regula los honorarios.

A fs. 73/74vta. se agrega la expresión de agravios por entender que no se encuentran acreditados los requisitos establecidos por la ley 23928 y el código de rito.

Determina que la falta de legitimación fue planteada y el actor no acreditó el carácter de propietario que se atribuye.

Señala que la sentencia se encuentra infundada, pues refiere genéricamente que se encuentran reunidos los recaudos legales, sin especificar mínimamente cuáles son esos recaudos, intentando fundarse en la confesión ficta de la Sra. C. o constancias de la notificación atribuida a G., pero no meritúa la prueba de la actora, la que resulta insuficiente.

Indica que el boleto de compraventa presentado por la actora fue desconocido, sin que se acreditase la autenticidad.

Agrega que del instrumento acompañado surge que la operación comercial que el actor supuestamente realizó, no guarda relación alguna con el inmueble objeto del desalojo.

Cita jurisprudencia para sostener que el boleto de compraventa es insuficiente para sostener la legitimación activa.

En principio advierto que a fs. 65 apela la sentencia la Sra. C. y a fs. 73/74vta. se presentan ambos codemandados a expresar agravios.

Y más allá que coincida con la decisión final del sentenciante, advierto que el demandado en la contestación planteó, si bien no como excepción, la falta de legitimación del actor, aduciendo que no era propietario ni poseedor del bien cuyo desalojo

pretende, no obstante la sentencia de fs. 59/60vta., no dedica ninguna consideración a tal planteo.

El agravio con relación a la falta de legitimación fundado en el alcance del boleto de compraventa, y sobre lo que la doctrina no es conteste, no será objeto de pronunciamiento, atento que el acompañado por el actor, como bien lo señala el quejoso, ninguna relación tiene con el inmueble cuyo desalojo se pretende. En consecuencia sentar criterio al respecto, ninguna influencia tendría en la decisión.

Conocida y constante es mi posición sobre la valoración que el sentenciante efectúa sobre las pruebas, pues el juzgador es soberano en la apreciación de las mismas, salvo el caso de ser manifiestamente absurda, entendiéndose por tal la que escapa a las leyes lógicas formales, transgrediéndolas, o lo que es impensable o inconcebible y no puede ser de ninguna manera por haber quedado al margen de las reglas del raciocinio, lo que en autos no se observa. Finochietto Arazi, en "Código Procesal Civil y Comercial", tomo II, pág. 356, enseña: "La apreciación de la prueba es la actividad intelectual que realiza el juzgador para determinar la fuerza probatoria relativa que tiene cada uno de los medios de prueba en su comparación con los demás, para llegar al resultado de la correspondencia que en su conjunto debe atribuírseles respecto de la versión fáctica suministrada por las partes. La sana crítica se sintetiza en el examen lógico de los distintos medios, la naturaleza de la causa y las máximas de experiencia".

Es cierto que en la pretensión de desalojo, aún siendo ajena la misma a toda cuestión

reivindicatoria, posesoria y de interdictos, le incumbe al actor como carga de su parte (art. 377 CProc.) la de acreditar estar legitimado como propietario del inmueble, acompañando el testimonio de la escritura traslativa de dominio, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble y el informe de dominio actualizado, entendiendo otra parte de la doctrina que surte igual efecto el boleto de compraventa.

Y sin perjuicio de tal principio, se ha dicho "que a los fines del proceso de desalojo, en el que no se discuten derechos reales, la admisión, aunque sea en forma tácita, de que el inmueble ocupado pertenece a los actores, basta para conferirles legitimación" (SCBA, "Proceso de desalojo", H. E. K., pág. 72).

Y en autos la apelante ha reconocido ante la autoridad policial que el actor es el propietario del inmueble ubicado en la calle Calafate *** de esta ciudad, y su compromiso a reintegrarlo. Y más allá del desconocimiento que realizara en la contestación, se encuentra reservado en secretaría el original de la copia certificada agregada a fs. 11.

"El hecho material de que se efectúen las declaraciones perceptibles por el oficial público constituye un objeto idóneo para la autenticación, por lo que no cabe duda que, en este plano, gozan de fe pública, y cualquier impugnación debe hacerse mediante la redargución de falsedad" .

Y si bien sabido es que el instrumento público sólo hace fe con respecto a los hechos que el oficial público enuncia cumplidos en su presencia; y la demandada desconoce la documental firmada en sede policial, la postura adoptada al ser citada para

absolver posiciones, no concurriendo y quedar confesa en cuanto es dirimente que el Sr. G. es propietario de la vivienda, el compromiso de desalojar la vivienda, haber recibido la carta documento el 25 de noviembre de 2003, intimándola al desalojo, son razones que permiten confirmar la sentencia

Las costas de la Alzada se imponen a la apelante vencida.

A fin de regular los honorarios, tengo presente la labor profesional, el resultado obtenido y demás pautas de los artículos 7 y 14 de la ley de aranceles.

A la segunda cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo que:

1) Rechaza los agravios y confirma la sentencia de fs. 59/60vta.

2) Impone las costas a la apelante vencida y regula los honorarios de la Dra. M. A. P. en la suma de ciento veinticinco pesos ($125).

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Considerando que, a tenor de la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut es innecesaria la repetición de los argumentos formulados por las partes en cada uno de los votos de esta Alzada, por lo cual, a fin de evitar reiteraciones estériles que afectan los principios de celeridad y concentración procesal y resultando de quien abre el recurso la síntesis suficiente del caso traído a decisión, a ella me remito.

I.A) A fs. 73/74vta. obran glosados los agravios de la parte apelante demandada contra la sentencia de fs. 59/60vta., en cuanto la misma hizo

lugar a la demanda de desalojo promovida por el actor.

Cabe precisar, en primer término, que es entendimiento de la suscripta que la expresión de agravios debe contener un análisis razonado de la sentencia, punto por punto, y una demostración de los motivos que se tienen para considerar que ella es errónea, ya sea en la apreciación de los hechos, en la valoración de la prueba o en el derecho aplicado, de manera de demostrar al tribunal de grado que las conclusiones a que se llegó en el decisorio impugnado son equivocadas.

A ello debe agregarse que el juicio de desalojo es el instrumento procesal idóneo para reintegrar en el uso de la cosa a quien tiene algún título a su libre disposición, excluyendo a quien, a la inversa, ningún título (en sentido amplio) goza en apoyo de su ocupación.

Por último, ha de valorarse que el tenedor está siempre obligado a restituir el inmueble al propietario, mientras no acredite un título que le acuerde derecho a continuar en la tenencia (arts. 2461, 2462 y 2465 C.C.). No habiéndose demostrado el título invocado por la demandada, se la debe considerar como simple tenedora de la cosa, que la obliga a restituirla, siendo procedente la acción de desalojo en su contra. Desde un punto de vista objetivo, no existe diferencia entre tenencia y posesión, por cuanto ambas se exteriorizan con la ocupación del bien. De ahí que no baste invocar el carácter de poseedor para enervar la acción de desalojo, sino que sea menester la demostración de tal calidad (conf. crit. - "S. N. E. c/ F. M. I. -desalojo-comodato-tenencia precaria-recurso de apelación", N° 865867/36 - Cámara Octava de

Apelaciones en lo Civil y Comercial de córdoba - 07/08/2007; elDial - AA41A7).

He de coincidir con la colega preopinante en que el agravio acerca de la falta de legitimación basado en el alcance del boleto de compraventa no ha de ser objeto de resolución, atento a que conforme emerge de fs. 8 (doc. res. nro. 144/08 por Secretaría de Cámara), el instrumento agregado por el actor no tiene relación alguna con el inmueble objeto de la acción de desalojo.

Después de una detenida lectura de los términos en que fuera contestada la acción por los codemandados (fs. 22/23), considero de aplicación el criterio doctrinario que expresa que: "La facultad – carga procesal de contestar la demandada- que tiene el accionado no la satisface con una mera negativa genérica ni particular de cada extremo de la demanda si no brinda la propia versión de lo acaecido, lo cual deviene luego ponderable, especialmente cuando surge de la prueba que uno o varios de los hechos negados así ocurrieron" (Roland Arazi – Jorge A. Rojas, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T.II, pág. 292, ed. Rubinzal – Culzoni, enero 2007).

A lo dicho precedentemente ha de sumarse que la carga de la prueba es el imperativo que pesa sobre cada uno de los litigantes para que acrediten la verdad de sus afirmaciones respectivas mediante su propia actividad, si quieren evitar la pérdida del proceso en el caso del actor, o la procedencia de la defensa, excepción, etc. que conlleve al rechazo de la demanda en lo concerniente al demandado ("U., L. c/ E. L. S.; L. B. L.; E. A. L. y M. C. S. de L. s/ Desalojo" - Fallo: 98190241 - Primera Cámara Civil,

Circunscripción: 1 - Mendoza - 1998/05/07- Corte en Pleno, expe-diente: 23960 - Ubicación: S081-068: elDial - MC192F).

En este sentido se ha expedido esta Cámara de Apelaciones cuando determinó que: “Si el demandado 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. No se trata de discutir en el juicio de desalojo el "ius possidendi" o el "ius possesionis", sino de verificar la seriedad o verosimilitud de la defensa que hace valer el demandado, exigencia mínima para que la invocación tenga virtualidad de paralizar el desalojo” (08/10/02, voto del Dr. Julio Antonio Alexandre en autos caratulados: “Z. C., M. c/ M. G., C. H. s/ Desalojo”, expte. nro. 12.875/02, sentencia definitiva nro. 70”).

A través de la contestación de la absolución de posiciones del codemandado N. G. a la 5ta. posición (fs. 44), ha quedado reconocido que el actor lo intimó a desalojar, reconocimiento expreso que contradice su expresa negación de dicho hecho efectuado a fs. 22vta., pto. 10; a dicha circunstancia se le agrega que la otra codemandada M. E. C. incurrió en confesión ficta (fs. 50).

Amerito, asimismo, que conforme emerge de fs. 50 el a-quo le dio por decaído el derecho a producir la prueba testimonial ofrecida por la parte codemandada a fs. 23, con lo que son de aplicación los criterios respecto de la carga de la prueba expuestos precedentemente en este voto, ya que no fue diligente

dicha parte en producir la prueba que avalara sus dichos.

Por las razones de hecho y de derecho expuestas, arribo a la convicción que deben rechazarse los agravios expuestos por la parte apelante codemandada a fs. 73/74vta. y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 59/60vta. en cuanto la misma hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por el actor.

I.B) En virtud de lo decidido en el presente voto, las costas de esta instancia son impuestas a la parte codemandada apelante vencida (art. 68 del CPCCCh). Se difiere la regulación de los honorarios de la profesional interviniente para el momento del acuerdo, donde se tendrá en cuenta la temática planteada, la labor desarrollada y el éxito obtenido, conforme lo prescripto por los arts. 6, 7, 14, 47 y ccdtes. del Dto. Ley Pcial. nro. 2200 y su modificatoria Ley Pcial. nro. 4335.

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria de la vocal preopinante Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y considerar que esta parte del voto no está comprendida en la manda constitucional del art. 169, a la misma me adhiero.

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. García Blanco no emite su voto.

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

SENTENCIA:

1) Rechazar los agravios de la demandada de fs. 73/74vta. y confirmar la sentencia de fs. 59/60vta.

2) Imponer las costas a la apelante vencida y regular los honorarios de la Dra. M. A. P. en la suma de CIENTO VEINTICINCO PESOS ($125).

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

NÉLIDA SUSANA MELERO - Presidente
MARTA SUSANA REYNOSO DE ROBERTS - Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. 37 DEL AÑO 2008 DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"