000222/2009

--- En la ciudad de Trelew, a los días de septiembre del año dos mil nueve, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, 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: **“F. A. J. c/ Á. V., M. A. y/u Ocupantes s/ Desalojo”** (**Expte. 222 - Año 2009 CANE)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente el recurso de apelación interpuesto?, 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. 144. --

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

--- Vienen estos actuados a conocimiento de la alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 104) en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos (fs. 95/100) por el cual se rechaza en todos sus términos la demanda de desalojo entablada en contra de la Sra. M. A. Á. V., con costas a su cargo.-

----------El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 135/136 y vta.---------- Ordenado su traslado a la parte contraria (fs. 142), éste no fue evacuado.---------- A fs. 138/139 y vta., luce agregada la sentencia interlocutoria N° 102/2009 de los registros de éste tribunal, por la cual se rechaza el replanteo de prueba solicitado.---------- I.- La parte actora recurrente formula los siguientes agravios, a saber: 1) cuestiona que la sentenciante del anterior grado hubiera expresado que el proceso de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desborden su objeto, como son las relativas al mejor derecho a la posesión misma por ser propias de acciones petitorias o posesorias, relacionándolo con el apartado V en cuanto dice que el juicio de desalojo no es el marco adecuado para decidir el mejor derecho a la posesión que cada uno de los concubinos le compete. Indica que se lo consideró como propietario del inmueble desvirtuando lo sostenido por la demandada por lo que caería en desuso (sic) considerar estos temas de la posesión, al no tener justificación alguna, aunque es una situación compleja la del concubinato, por lo que advierte una contradicción en la sentencia ya que su parte está legitimado como propietario para encausar la acción de desalojo sin inconvenientes. Sostiene que al interponer la demanda dejó sentada su situación al final del relato de los hechos, punto III, al decir que no le quedaba otra alternativa de iniciar esta acción a fin de recuperar el inmueble en su carácter de único propietario, habiendo concluido el préstamo de uso precario debiendo la demandada restituir el inmueble en tiempo propio y en las mismas condiciones. Insiste que es reconocida su calidad de propietario por la Juez a quo y por ende la acción de desalojo no tendría obstáculo alguno para su prosecusión puesto que la acción interdictal sería innecesaria. Asevera que resulta contradictorio el razonamiento del a quo al querer confundir con una comunidad de intereses entre concubinos y luego sostener que es incompatible la sumariedad propia

del juicio de desalojo para recuperar el bien ocupado por el conviviente de hecho, poniendo en duda la acción de desalojo como vía apta para recuperar el tan ansiado inmueble de propiedad de su parte. Advierte que, por otra parte, se le veda el camino de aportar a fs. 32/33 documentación y nuevas pruebas en línea con lo aportado por la demandada considerando que las mismas son innecesarias para el debido esclarecimiento de la litis atento a la estrictez del proceso de desalojo. Finalmente la Juez de primera instancia resuelve que no hay pruebas suficientes para su acreditación tanto para el desalojo como así también acerca del comodato vulnerando su derecho de defensa. Refiere que la documental que se presentó en esa oportunidad porque trabaja en el sur y por razones de distancia no pudo acercarla en tiempo, indicando que la restante documental la tiene retenida la demandada en el inmueble que se pretende desalojar incluso los recibos de la testigo G., recién fueron aportados ya trabada la litis porque los tenía archivados el contador. 2) Se agravia del rechazo de la demanda en base a una ineficaz y complaciente prueba testimonial única brindada por la demandada que no fue –dice- analizada en profundidad por la juzgadora pese a sus contradicciones, las que fueran advertirdas en la audiencia por su parte. A tal efecto ofrece como hecho nuevo al tener recién conocimiento de la documental que acredita la relación por trabajos eventuales en la chacra durante unos meses del año 2005 y 2006, con su parte según surge de cinco recibos que acompañara donde la Sra. R. G. de Y. estampa de puño y letra su firma con aclaración desconociendo airadamente a su persona en la audiencia celebrada el día 10/06/2008 al contestar la preguna décimo cuarta referida a si trabajó durante los años 2005/2006 para la Sra. A. y el Sr. F., contestando que nunca. Por eso, considera, que sus manifestaciones deben tildarse de mendaces quedando expedita la denuncia penal por falso testimonio ante el fiscal en turno. Sostiene que no solo es mendaz la testigo G. sino que en todo momento apaña el accionar de la demandada y en la primera pregunta que se le formula advierte que tiene un interés en la causa por ser vecina de la Sra. A., debiendo por estos hechos –expresa- ser tildados sus respuestas como falsas. 3) Con respecto al punto IV del considerando referido a que el contrato de comodato no fue acreditado y que ninguna prueba se aportó tendiente a acreditar tal vínculo, concluyéndose que no existe dato concreto del comodato en cuanto al tiempo, duración o alguna otra modalidad, cuestiona que no se lo tuviera por probado por indicios o presunciones. Con cita doctrinal postula que el comodato se acredita tan solo con los hechos expuestos en la demanda por ser un contrato real, unilateral, gratuito, no formal, puesto que su parte le otorgó verbalmente a la demandada el uso del inmueble para que una vez requerido le sea devuelto. Hace notar que remitió carta documento no siendo necesario fijar un tiempo, duración o alguna otra modalidad, tan sólo es un préstamo de uso hasta que el comodante se lo requiera y es lo que sucedió. Añade, que además del tiempo transcurrido y por haberse quedado sin trabajo su parte, ni tener donde habitar, tuvo que hacer uso y refacción del galpón lindante a la casa que usa la demandada

quedando por ello expedita la acción de desalojo de inmediato y no la interdictal, puesto que es una obligación sin qua non (sic) del comodatario restituir la cosa. Arguye que la buena fe de los contratos es la piedra fundacional y ha sido en el caso abiertamente desconocida y burlada por la demandada al valerse de hechos y actos totalmente antijurídicos, la prueba está en la testimonial ofrecida, la permanente dilación en el proceso y la innecesariedad de elongar este proceso haciendo uso del derecho de un comodato gratuito cuando su parte solicitó se declare la cuestión de puro derecho y el decaimiento del derecho de la demandada por no instar la prueba que hacen a su defensa en desmedro de su parte que no se le permitió acompañar pruebas por hechos nuevos. Todo ello, aduce, impide arribar a una justa composición de intereses por parte de la demandada no reconocimiento lo que es público y notorio que es el derecho de propiedad de la cosa en litigio. Añade que en cuanto a las causales de desalojo su parte centró su pretensión en la alternativa válida de recuperar la tenencia de su propia casa que construyó en una chacra adquirida con justo título (propietario) y que dio en comodato (comodante) atento a las consideraciones especiales del caso, por una relación de concubinato concluido y que solicitó su entrega teniendo el comodatario la obligación ineludible de restituir y no volver sobre sus propios actos, pretender ser propietario y realizar mejoras como aduce en la contestación de la demanda y que no pudo probar. Sostiene que fulminar esta acción por el simple hecho procesal y formal no es materia de estos tiempos cuando la paz social y la justicia tiene un valor preponderante en la resolución pacífica de los conflictos. 4) Se agravia finalmente en relación a las costas fijadas al vencido, siendo altas y por considerarlas –dice- inadecuadas. Alude a los honorarios fijados en los demandados teniendo en cuenta el trabajo y calidad profesional, el tiempo, la colaboración procesal y judicial, el presunto resultado del juicio deriva en que deben ser disminuidos o por bien por su orden.----------

--- II.- En los límites marcados por los términos en los que fueran expuestos los agravios que se han reseñado precedentemente con la mayor fidelidad posible, ingresaré a su tratamiento siguiendo para el mejor seguimiento y orden de su análisis, la misma cronología y numeración con la que fueran individualizados por la apelante, haciéndolo en conjunto cuando lo permita su contenido.----------

----1) El primer motivo de cuestionamiento se encuentra dirigido a la vía procesal elegida y su finalidad. Esto es, si es factible en el proceso de desalojo discutir y discernir jurisdiccionalmente sobre el mejor derecho a poseer el inmueble que se pretende sea restituido, sea invocando la calidad de dueño, o bien, de comodante, tal como efectivamente fuera promiscuamente planteado en el supuesto de autos (vide: capitulo de los hechos, punto III de la demanda, fs. 13 y vta.).----------

--- Sobre el punto la juzgadora de la anterior instancia, previa cita doctrinal en apoyo de su conclusión posterior, expuso: *“…puede afirmarse entonces, que el proceso de desalojo no es la vía procesal adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objeto, como son las relativa al mejor derecho a la posesión misma, por*

ser propias de acciones petitorias o posesorias. De allí que la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor que, prima facie, acredite la verosimilitud de su alegación, ya que la sentencia que se dicte no hace cosa juzgada y el actor sólo puede entonces hacer valer su eventual mejor derecho mediante la vía de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitorias…" (sic) (conf. Considerando III, fs. 96 vta. "in fine").----------

----En contra de tal claro y fundado posicionamiento el actor recurrente plantea que la juzgadora ha considerado probada su calidad de propietario por lo que caería *"…en desuso…"*(sic) considerar estos temas de la posesión, aún cuando indica es una situación compleja la del concubinato que lo uniera a la demandada. De allí derechamente y sin explicar en qué sostiene su afirmación postula que la sentencia incurre en una contradicción ya que está legitimado como propietario sin ningún inconveniente.---------- ----------

----Pues, he reproducido con la mayor pulcritud que me fue posible el argumento empleado por la Sra. Juez a quo para excluir del ámbito del conocimiento y decisión en el proceso de desalojo de la posesión invocada en la contestación de la demanda que, por lo demás, cabe advertirlo, tuvo "prima facie" por no acreditada (ver: considerando de fs. 97), para poner en la palestra, con evidencia, la ausencia absoluta de crítica concreta y razonada que provea de la materia indispensable para que este tribunal de alzada pueda ejercer su facultad revisora.-------- ----------

----Es que, bien sentado por el fallo apelado que el proceso de desalojo tiene por objeto exclusivo la recuperación o restitución de un bien inmueble cuya pretensión es dirigida en contra de quien tiene la obligación de restituirlo, resulta indisputable que su calidad de propietario que trae a colación el impugnante deviene indiferente por sí sola a la viabilidad de consecución de dicho objeto pretendido.---------- ----------

----En tal sentido, no se registra mayor discusión en la actualidad que siendo la existencia y exigibilidad de la obligación a restituir el bien cuyo desalojo se demanda lo único que puede controvertirse, la prueba debía versar sobre tales extremos, quedando al margen del debate lo que aparezca vinculado a una alegada relación dominial o a derechos posesorios.---------- ----------

----En esta misma línea de entendimiento se ha dicho que "El proceso de desalojo, por medio del cual se persigue la desocupación de un bien inmueble, tiene por objeto recuperar la tenencia del bien y con ella, el uso y goce por parte de quien alega un derecho sobre el mismo y contra quien detente la tenencia. No es admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuya caso habrá de recurrir a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos (Conf. CNCiv., Sala C, 1997/08/14, "Cosovi, Jorge c/ Gudzden, Miguel y otro", L.L., 1998-B-15).----------

----No obstante, es útil también advertir que la juzgadora no se restringió a posicionarse en tal tesitura sin más, sino que enrolándose en una postura amplia que habilita ampliar

su cognición en punto al grado de certeza a que debe arribar el juez acerca del hecho de la posesión (preciso: solo del hecho mismo de la posesión no así de su legitimidad y tiempo de la misma) que fuera alegada por la demandada y cuya carga de probar correctamente se le atribuyera, concluyó que no se acreditó en debida forma la misma (Conf. Ver: Morello-Sosa-Berizonce-Tessone, “Códigos Procesales…”, Ed. Abeledo Perrot, ed. Año 2005, T. VII-B, págs..19/20, letra b).----------

----Y añadiré, en estricta coincidencia con lo expuesto por la juzgadora del anterior grado, que no basta con la mera invocación de la calidad de poseedor por parte del demandado para declarar improcedente el desalojo, sino que será necesario que sea acreditada tal circunstancia, aunque no se requiera una prueba concluyente sobre el derecho atento el proceso especial regulado en el artículo 680 del C.P.C.C. (Conf. CNCiv., Sala B, 1996/05/07 “Shuster, Adolfo c/ Intrusos y ocupantes”, L.L. 1997-D-863 [39.745-S]; id. CNCiv., Sala I, 1999/12/16, “Foms S.A. c/ De Negro, Roberto A. y otro”, L.L., 2000-D-874 [42.886-S]).----------

----En suma, no encuentro que el presente agravio satisfaga mínimamente los requerimientos técnicos exigidos por el Código del rito, por lo que propondré al acuerdo se tenga parcialmente desierto el recurso a su respecto (Conf. Arts. 265 y 266 del C.P.C.C.).----------

----Aclaro al solo título “obiter dicta”, que soslayo deliberadamente referirme a la supuesta “veda” de la que, se denuncia, habría sido pasible la parte actora recurrente para aportar pruebas que hagan a la demostración del derecho que esgrime en estas actuaciones por cuanto bastará con remitir a las constancias de autos para advertir que ello deriva de la intentona frustrada de incorporar tardía e improcedentemente elementos de prueba luego de trabada la litis (ver: escrito de fs. 32/33 y vta.) bajo el artilugio frustrado de entender que se habrían opuesto en el escrito contestatario supuestamente las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva para obrar y una contrademanda –reconvención-, lo cual fácil es de verificar no aconteció en autos (ver: escrito de contestación obrante a fs. 27/29 va.). Y ello fue apropiada y oportunamente indicado en el proveído de dicho escrito, de fecha 23 de mayo de 2007, en el que se indicó que no se opuso excepción alguna ni reconvención, ordenándose consecuentemente la devolución de las instrumentales adjuntadas extemporáneamente (ver: fs. 34). Pongo de resalto que dicha providencia fue consentida por la ahora actora apelante, por lo cual ha precluido toda posible discusión respecto a tal susodicha “veda”.---------- ----------

----2) La apelante arguye en sustento de su impugnación a la valoración probatoria que mereciera la testimonial prestada por la Sra. R. G. de Y. (fs. 75/76) el supuesto “hecho nuevo” que consistirían en los cinco recibos que acompaña para poner en crisis la credibilidad de los dichos expuestos por la misma a partir de la respuesta dada a la décimo cuarta pregunta relativa a si durante los años 2005/2006 trabajó para las partes de autos, a lo que respondió que con ellos nunca. Pues bien, bastará con hacer notar

respecto al punto que tal pretendida “tacha del dicho” no se encuentra amparada por la legislación procesal vigente.----------

----Se ha dicho en tal sentido que no ha de confundirse la impugnación de inidoneidad, dirigida contra la persona del testigo, con la llamada “tacha al dicho” tendiente a evidenciar la inatendibilidad de las declaraciones. Solo aquélla puede ser objeto de alegación y prueba, conforme lo prevé el art. 456 del Código del rito.----------

--- Es de ver que tal aspecto entronca con la tardía e inadmisible aportación de documental que se pretendiera realizar fuera del momento procesal correspondiente. Aduno, por lo demás, que difícilmente su agregación hubiera incidido para la exclusión probatoria que se sugiere en el agravio bajo tratamiento siendo -en todo caso- tal circunstancia –contando con tales recibos agregados en su debido tiempo y forma- ponderable al tiempo de apreciar el juzgador el valor de convicción que cabría aportar a dicho testimonio al momento de emitir su veredicto.----------

--- Es palmario también que el interés denunciado por la testigo al responder por las generales de la ley resulta indiferente para alterar la valoración que mereciera en los términos contemplados por los arts. 386 y 456 del C.P.C.C..----------

--- Lo dicho, magüer que, es de ver, que este planteo impugnatorio dirigido en contra de la valoración es una reiteración del formulado al tiempo de alegar de bien probado (vide: punto IV del escrito de fs. 92 y vta.). Y sabido es respecto al tópico que, en principio, la insistencia en postular un argumento, sea en sustento de una pretensión sea de naturaleza valorativa, no comporta la necesaria crítica que debe ser dirigida en contra de las razones que, de su cuño, expresara el juzgador para sustentar su veredicto. En todo caso, reiterar la apreciación que le mereciera al apelante el testimonio prestado en autos al tiempo de alegar no viene a constituir más que un mero disenso o desacuerdo con la que mereciera del juzgador que trasunta un punto de vista subjetivo y distinto pero que no constituye –reitero- la indispensable critica que pudiera dar andamiento a su queja.---------- ----------

----En este direccionamiento, tengo para mí, que la circunstancia aducida por la testigo como comprensiva del “interés” que denunciara al responder por las generales de la ley escasa incidencia tiene para desmerecer su valor probatorio. Es que bastará con reparar el tenor de la respuesta dada a la pregunta relativa a si tiene interés en el pleito, a la cual respondió lo siguiente: *“Sí, porque soy vecina de la Sra. M. A. A., las demás no le comprenden…”*(sic)(ver: fs. 75) Ello se corrobora con solo repasar las causales que se enuncian como susceptibles de ser apreciadas en tren de evaluar la idoneidad subjetiva del testigo, como de la fuerza de convicción que surja de sus dichos (Conf. Arts. 386, 441 y 456 del C.P.C.C.).---------- ----------

----Empero, lo que realmente sella la suerte del dicente agravio es que lejos estuvo de tener relevancia para el interés esgrimido por el actor al demandar, como el que ahora expresa al formular su agravio dicho testimonio. Es que basta con reparar que el único testimonio aportado al proceso fue apreciado por la juzgadora a quo solo en vías de

evaluar si se acreditó en la especie el hecho de la posesión denunciada al responder a la demanda de desalojo deducida en su contra (ver: 1er. y 2do párrafo de los considerando –fs. 97-). Esto es, ninguna relevancia tuvo para decidir el presente conflicto de intereses, el que se decide negativamente respecto a la fundabilidad de la pretensión actoral por falta de pruebas relativas al contrato de comodato que se invocara en el escrito de inicio y, de allí, por la consiguiente ausencia de la indispensable acreditación de la existencia de obligación de restituir en cabeza de la demandada Sra. A. V., que pudiera en definitiva dar andamiento al desalojo pretendido.-

---

----De lo dicho, entonces, concluiré igualmente que en tal porción el recurso también ha devenido parcialmente en desierto por carecer de fundamentación técnica suficiente (Conf. Arts. 265 y 266 del C.P.C.C.).----------

--- 3) De la lectura del agravio, en lo pertinente, habré de señalar que allende de la autoridad que cabe reconocer al doctrinario cordobés citado, Profesor Mario Piantoni, difícil es compartir la tesitura argüida por el recurrente con trascripción parcial del mismo, en cuanto postula que el contrato de comodato se acredita con los hechos expuestos en demanda. En todo caso, quizás, cabe precisar que se admitirá todo tipo de pruebas a los efectos de su acreditación pero nunca, a mi ver, que se deba tener por cierta su existencia con la sola alegación en demanda. Y en ello, ausente casi en absoluto la actividad tendente a probar su existencia y, con ello, insatisfecha la carga de probar que pesaba sobre quien lo invocara al contrato de comodato y ante su controversia (conf. Art. 377, 2do. Párrafo del C.P.C.C.), resta muy poco para agregar a lo ya dicho por la juzgadora del anterior grado, sin que mereciera el más mínimo concreto y razonado embate.----------

----Por ello igualmente propiciaré se declare desierto parcialmente el recurso respecto al punto bajo análisis (Conf. Arts. 265 y 266 del C.P.C.C.).----------

--- 4) Principiaré por advertir la evidente inadecuación a la habilitación con la que cuenta esta alzada para pronunciarse de las referencias que a título de cuestionamiento realiza el apelante en relación a los honorarios regulados a los letrados de la parte demandada. Es que bastará con anotar que no se interpuso el pertinente recurso autónomo de apelación de honorarios que prevé el art. 244 del C.P.C.C., en concordancia con el art. 49 de la ley 2.200.---------- ----------

----De otro lado, resulta axiomático que el recurrente confunde costas con honorarios, como así, también de quienes son los que resultan titulares de la regulación (los letrados y no la parte) al expresar textualmente *“…Es en relación con las costas fijadas al vencido siendo altas y por considerarlas inadecuadas, los honorarios fijados a los demandados, teniendo en cuenta el trabajo y calidad profesional, el tiempo, la colaboración procesal y judicial…”*(sic)(ver: el individualizado como cuarto agravio –fs. 136-).----------

----A todo evento, es de ver que la imposición de costas responde adecuadamente al

resultado del presente pleito, en tanto se rechazó totalmente la demanda. Habida cuenta de lo cual no es disponible, salvo razón fundada, apartarse del principio general que impera en materia de imposición de costas y que se encuentra contenido en el art. 68 del C.P.C.C..----------

----No obstante lo determinante, es lo señalado al comienzo del examen del dicente agravio y que conduce a que propicie se lo tenga por técnicamente insuficiente (Conf. Arts. 265 y 266 del C.P.C.C.).---------- ----------

----III.- Conclusión: ----------

--- Por todo lo expuesto, entonces, corresponderá declarar desierto el recurso de apelación interpuesto, con costas a cargo de la parte actora recurrente vencida en esta segunda instancia (Conf. Arts. 68 y 279 del C.P.C.C.).----------

--- No corresponderá regular honorarios al Dr. A. J. C., letrado apoderado de la parte actora, por su actuación cumplida en esta alzada, toda vez que sus trabajos han resultado inoficiosos (Conf. Arts. 3 y 6 de la ley 2.200).----------

Termino el tratamiento de la presente cuestión pronunciándome en ella por la NEGATIVA.----------

----**A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó: ----------

----Dada la claridad de la reseña que efectuara el colega preopinante de la sentencia de origen de fs. 95/100, y de los agravios que contra la misma expusiera la actora a fs. 135/136 vta., me remito a la misma a fin de evitar reiteraciones estériles y en homenaje a la brevedad.----------

----I.- Analizaré los agravios del apelante a fin de dar respuesta al interrogante acerca de la suficiencia técnica del memorial.- ----------

----1) La recurrente comienza por expresar que en la sentencia se decidió que el desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que exceden su objeto, como las relativas al mejor derecho a la posesión, ni tampoco para decidir dicha cuestión entre concubinos. Señala que la jueza de grado tuvo por probada su condición de propietario por lo que caería en desuso considerar estos temas de la posesión, por lo que advierte una contradicción en el fallo. Destaca que invocó su situación de propietario, por lo que al ser la misma reconocida debió haberse acogido su pretensión de desalojo. Refiere también a que se le imposibilitó adjuntar prueba en la instancia anterior y luego la sentenciante decidió que no se habían producido las suficientes para hacer lugar a la demanda.----------

----En primer lugar debo aclarar que acertada fue la decisión de la juzgadora en cuanto expresó que el proceso de desalojo no es el marco adecuado para debatir cuestiones que hacen a la posesión del bien. Y es correcto también lo expuesto en cuanto a que no basta invocar ser poseedor para repeler la acción de desalojo, sino que el derecho de posesión alegado debe revestir cierta seriedad. Al respecto se ha entendido que no basta para enervar la demanda de desalojo invocar la situación de poseedor, sino que ella debe ser probada y esta carga es ineludible frente a un adversario que produce

prueba concluyente de los extremos que constituyen la acción (conf. Cám. 2da., Sala II, La Plata, LL, v. 60, pág. 478); y en sentido concordante se ha dicho que para imponer al actor que recurra al ejercicio de las acciones reales o posesorias, no es suficiente que el accionado por desalojo invoque derechos posesorios, puesto de que tal modo, resulta restringido el ámbito de aplicación del proceso especial de desalojo, imposibilitando su realización en los casos de intrusión o precariedad (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1962, v. II, p. 334, entre otros citados en Morello – Sosa – Berizonce - Tessone: “Códigos Procesales...”, Tº VII-B, pág. 75).----------

----Frente al razonamiento que antecede carece de entidad suficiente lo manifestado por el apelante en cuanto a que cae en desuso la consideración sobre los derechos posesorios o entre concubinos porque se tuvo por acreditada la condición de propietario del actor. Pero amén de ello es del caso señalar que la sentenciante precisó claramente que la mentada acreditación resultaba irrelevante a los fines de la pretensión de desalojo, por cuanto *“...en el caso en examen, si bien como ya se dijo se ha acreditado la calidad de propietario del bien del actor, cabe resaltar que el accionante ha iniciado la presente acción invocando un comodato y tal vínculo es el que debe probar, por cuanto la demandada ha sido llamada a contestar la demandada* (sic) *en mérito a tal circunstancia...”* (ver sentencia a fs. 97 vta., 3er. párrafo). Y no le asiste razón a la recurrente cuando dice que dejó sentada su situación de propietario, porque en el mismo párrafo de la demanda que cita en la expresión de agravios, hace referencia a que la demandada debe restituir el inmueble por haber concluido el préstamo de uso precario (ver fs. 135, pto. II, 3er. párrafo y demanda a fs. 13 vta., 1er. párrafo). Por lo que queda claro que la legitimación invocada fue la de comodante, como se aprecia por lo demás de lo expuesto en demanda a fs. 13, pto. III, dos primeros párrafos).- ----------

----A lo hasta aquí expuesto debe añadirse que lo manifestado con relación a las consideraciones de la jueza acerca de la inadecuación del proceso de desalojo para debatir derechos posesorios, tampoco ataca los fundamentos dirimentes del fallo. Y ello por la simple razón que se concluyó que la demandada no acreditó la condición de poseedora (ver sentencia a fs. 97, antepenúltimo párrafo). Y lo expuesto por el quejoso en relación a que viera restringida su posibilidad de producir prueba, soslaya que pretendió adjuntar y ofrecer prueba tardíamente con la presentación de fs. 32/33 vta., invocando una supuesta contestación de excepciones y reconvención, todo lo cual fue objeto de condigno rechazo en la providencia de fs. 34, la cual fuera consentida por el actor.- ----------

----Es así que cabe concluir que la quejosa no se hizo cargo, en este agravio, de la fundamentación dirimente del decisorio que ataca. Al respecto es sabido que crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso, se debe trasuntar un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna (conf. CN. Civ., Sala D,

12/9/79, ED, 86-442). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia, sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 941).- ----------

----Por los motivos expuestos, compartiré lo postulado por el colega preopinante, en cuanto a que deviene parcialmente desierto el recurso en el aspecto analizado.- ----------

----2) El segundo agravio se refiere a la valoración que se efectuara de la declaración testimonial brindada por R. G. de Y.. Al respecto diré en primer lugar que dicha queja se enanca en el hecho nuevo y la prueba documental aportada por el recurrente en la expresión de agravios y que fuera objeto de desestimación en la resolución de fs. 138/139. A más de lo expuesto, comparto lo discurrido por el Dr. Lucero en cuanto a la pretendida tacha de los dichos de la testigo. Pero, sobre todo, lo que debe tenerse en cuenta, y parece no reparar en ello la recurrente, es que dicha prueba resultó intrascendente a los fines del decisorio. Ello es así por la simple razón que dicha prueba fue ofrecida por la demandada a los fines de acreditar su condición de poseedora. Y expresamente la sentenciante concluyó que la accionada fracasó en dicha acreditación (ver sentencia a fs. 97, 2do. y 3er. párrafos).- ----------

----Al respecto es sabido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). En la especie es claro que el agravio en examen ataca la valoración de una prueba que resultó irrelevante para el rechazo de la demanda, por lo que también en este aspecto habré de concluir en la deserción parcial del recurso.- ----------

----3) En tercer término el apelante se queja sí de un aspecto sustancial de la argumentación de la jueza, en cuanto no tuvo por acreditada la relación contractual de comodato. Para ello, cita doctrina -si bien lo hace en forma imprecisa- según la cual el comodato se acredita tan sólo con los hechos expuestos en la demanda (ver fs. 135 vta., anteúltimo párrafo). El resto de las consideraciones que se vierten en este tercer agravio resultan genéricas, ya que por un lado se explaya sobre la buena fe contractual y reitera que tiene justo título por ser propietario y que entregó el inmueble en comodato a la demandada.- ----------

----Entiendo que con dicho agravio el quejoso no se hace cargo de diversos argumentos dirimentes expuestos en la sentencia. Entre otros menciono que es imprescindible que el actor narre los hechos en los que se funde la acción de desalojo (ver fs. 98 vta., 2do. párrafo). Del relato efectuado en la demanda a fs. 13, sólo se menciona que entregó el bien en comodato a Á. V. para aclarar enseguida que mantuvo una relación de concubinato con la misma y que en su carácter de comodante se separa de ella, comenzando con el reclamo de restitución del bien (ver fs. 13, pto. III, 1er. y 2do. párrafos). De lo reseñado se colige que aún cuando le asista razón al actor, en cuanto a

que el comodato se pueda acreditar tan sólo con los hechos de la demanda, cabe decir, que en el “sub exámine”, los hechos relatados resultan tan confusos que flaco favor se deduce de los mismos para sostener la postura que se esgrime.- ----------

----Por lo demás resulta ostensible que el recurrente no se hace cargo de los argumentos expuestos por la jueza de grado en el sentido de que el contrato de comodato debe interpretarse restrictivamente y se lo tendrá por acreditado si los medios de convicción aportados a la causa no ofrecen dudas al respecto; así como que porque un sujeto figure como titular de un bien ocupado por otro, deba inferirse que el primero sea comodante y el segundo comodatario (ver fs. 98 “in fine”/vta., 1er. párrafo). Con su cita doctrinaria el actor se limitó a discrepar con el razonamiento de la sentenciante. Y nuevamente aquí procede recordar que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamento a la oposición (conf. CN. Civ., Sala A, 21/5/90, LL, 1992-A-269; íd., Sala B, 16/9/86, LL, 1987-D-631, 37.701-S; íd., íd., 16/10/79, ED, 86-450; íd., Sala C, 15/8/89, JA, 1990-II-97; entre otros), o formula apreciaciones subjetivas (conf. CN. Civ., Sala E, 21/5/91, JA, 1991-IV-6).----------

----En síntesis reiteraré aquí la misma conclusión a la que arribara al examinar los anteriores agravios, esto es, la deserción recursiva.- ----------

----4) Finalmente el apelante se agravia de la imposición de costas y de los honorarios regulados a los letrados de la parte contraria. En cuanto a esto último, y como bien lo puntualiza el Dr. Lucero, debe señalarse que el quejoso debió interponer el recurso autónomo previsto en el art. 244, 2do. párrafo del CPCC y en el art. 49 de la ley arancelaria, por lo que en esa porción deviene inaudible el agravio.- ----------

----En relación a la petición de distribución de costas por su orden, no se aprecian ni se explicitan los motivos por los cuales la jueza debía apartarse de la aplicación del principio objetivo de la derrota para eximir de costas al actor vencido, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 68 del ritual.- ----------

----En definitiva no brindándose razones que ameriten revertir lo decidido en este aspecto en el decisorio, tampoco en este punto resulta suficiente técnicamente el recurso.----------

----II.- En síntesis, por todo lo expuesto y razonado corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido por la actora, con imposición de costas en esta sede a la recurrente vencida (conf. art. 68 y 279 del CPCC).- ----------

----Sin perjuicio de lo anterior, ante la deserción del recurso declarada, no corresponderá regular honorarios al letrado de la apelante por resultar inoficiosos sus trabajos realizados ante la Alzada (conf. arts. 3 y 6 de la ley arancelaria).----------

----A la luz de todo lo expuesto y razonado, a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------

----Atento al modo en que me pronuncio en la cuestión anterior, la presente deviene en

vacía de contenido por lo que me eximo de pronunciarme en ella.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------

----En atención a la respuesta brindada a la primera cuestión planteada, deviene abstracto pronunciarse respecto de la segunda pregunta presentada.----------

----**A LATERCERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por el Sr. A. J. F.. 2) IMPONER las costas de segunda instancia al actor vencido en ella; sin regular honorarios al Dr. A. J. C. en virtud de la inoficiosidad de sus tareas de alzada.---------- ----------

----ASI LO VOTO.- ----------

----**A LA TERCERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto expresó:----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, fiel expresión del acuerdo al que se ha arribado.- ----------

----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, To. 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 con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: ----------

----DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por el Sr. A. J. F.. --------

----IMPONER las costas de segunda instancia al actor vencido en ella. ----------

----NO REGULAR honorarios al Dr. A. J. C. en virtud de la inoficiosidad de sus tareas de alzada.----------

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

----REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2009 – SDC.- Conste.- ----------

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA