000372/2009

--- En la ciudad de Trelew, a los días de noviembre del año dos mil nueve, se reúne la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Carlos Dante Ferrari y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Marcelo J. López Mesa y Carlos Alberto Velázquez, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: "D. N. R. c/ B. P. I. o cualquier otro ocupante s/ Desalojo" (Expte. 372 - Año 2009 CANE) venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 166.---------- --- A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Marcelo López Mesa dijo: ----------

--- I. Que a través de la sentencia definitiva de primera instancia (fs. 138/142) se hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada y, en consecuencia, se rechazó en todas sus partes la demanda de desalojo incoada, con costas al actor.---------- II. Que la juez a quo acogió la defensa de falta de legitimación activa en base a los siguientes fundamentos: 1) en el caso en estudio, si bien en alguna medida los términos del escrito inicial resultan un poco equívocos o imprecisos, ya que alude a la adquisición por boleto de compra-venta mediante la que operó la tradición y con ello tomó posesión del inmueble indicado (fs. 18 pto. II segundo párrafo), en el primer párrafo de fs. 18 vta. alude concretamente que en su carácter de propietario dio en comodato el bien cuya restitución persigue en esta ocasión. Iguales términos utiliza en la carta agregada a fs. 16 mediante la que intima a la demandada la restitución del inmueble. 2) Que ha sido discutido por la parte demandada el carácter de propietario del inmueble cuyo desalojo se persigue alegado por el actor, habiendo quedado acreditado en la causa con el informe de dominio agregado a fs. 31/33 que figura como propietario del mismo S. A. E., ante lo cual la excepción interpuesta por la demandada resulta un obstáculo insalvable para la procedencia de la acción pues ésta estuvo llamada a contestar la demanda promovida por D. como propietario y no como poseedor, y fue precisamente en base a esa calidad, invocada por el actor, que esgrimió su defensa 3) Se ha dicho que no está legitimado para promover juicio de desalojo el adquirente por boleto de compraventa, ya que con ello no acredita la titularidad del dominio, pero como puede suceder que ese adquirente con boleto de compraventa haya recibido la posesión del inmueble, y si lo que invoca el adquirente es su carácter de poseedor, estará legitimado para accionar por desalojo 4) En el caso el accionante, si bien en algún pasaje de su escrito inicial alude a tener la posesión no inicia la acción sosteniendo claramente su calidad de poseedor en mérito a tal boleto sino su calidad de adquirente y propietario, término que también utiliza en la carta documento que le remite a la demandada. ----------

--- III. Que contra dicho pronunciamiento se alza el actor perdidoso, interponiendo recurso de apelación a fs. 147, el que es concedido a fs. 151 y fundado a fs. 161/163 vta.----------

---------- Se agravia el apelante en primer término de que se haya considerado en la sentencia que se ha invocado el carácter de propietario del bien cuyo desalojo se persigue al iniciar la presente acción en base al boleto de compra venta que en fotocopia certificada obra glosado a fs. 5/7. Afirma que la calidad invocada para dar inicio a la presente acción, que da sustento a la legitimación activa, es la de comodante, lo que así expuso claramente en el escrito de demanda y que el término "propietario" ha sido utilizado en sentido amplio, para justificar la entrega del inmueble. Sostiene que la referencia normativa al Artículo 2285 del C.Civil y la expresión "...di en comodato..." despejan cualquier duda sobre cuál es la aptitud para demandar el desalojo. Afirma por último que al actor sólo le bastaba justificar la condición de titular de un derecho personal, circunstancia que -dice- se ha acreditado, por lo que es equivocado el fallo al exigir al actor, por haber alegado la calidad de propietario, que deba acreditar el título. Cita jurisprudencia. En segundo lugar se agravia el apelante respecto de que los términos del escrito inicial resulten un poco equívocos o imprecisos, sosteniendo una vez más, que la calidad de propietario expuesto en el libelo de promoción fue expuesta en un sentido lato, comprensiva de cualquier derecho subjetivo de índole patrimonial, con los alcances de las disposiciones de los Artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional. Cita jurisprudencia al respecto. Sostiene que esa parte ha efectuado una construcción jurídica en la que basa su pretensión, tomando como fundamento justamente la titularidad de un derecho personal, que reconoce como antecedente un acto previo de tradición y posterior posesión de la cosa objeto del comodato. Solicita por último se deje sin efecto la sentencia recurrida. ---------- Que corrido traslado de los agravios a la contraria a fs. 164, no son contestados los mismos.----------

---

--- IV. Que ingresando al tratamiento de la cuestión traída a revisión de esta instancia, luego de una lectura detenida de las constancias de la causa, encuentro que el decisorio de grado que se ataca en el memorial de fs. 161/163vta. no constituye derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa, siendo él insostenible jurídicamente, a la luz de lo acontecido en esta litis.----------

---

--- Es que la Sra. Juez de grado hace una serie de manifestaciones respecto de la falta de legitimación del actor para reclamar el desalojo, afirmando que el mismo no ha iniciado esta acción en base a su calidad de poseedor. Debo disentir con el criterio de la a quo, al estar en autos debidamente introducida la afirmación procesal relevante de ser el actor poseedor del inmueble objeto de litis, afirmación que luego fuera probada además por tres testigos contestes. Con ello basta para dejar sin sustento real a la decisión de grado de hacer lugar a una excepción de falta de legitimación que nunca debió admitirse, al no estar dados en esta causa los presupuestos para tal acogimiento.

--- Iremos despacio desandando lo actuado en esta causa. En la demanda, a fs. 17 el actor manifiesta expresamente que compró el inmueble ubicado en la calle Raúl B. Díaz *** de la localidad de Dolavon. Que el 4 de Marzo de 1994 operó la tradición, tomando posesión su parte del inmueble y comenzando a vivir en el mismo junto a su familia hasta aproximadamente el mes de Marzo de 1998. Sostuvo también que explotó el comercio que allí funcionaba bajo el nombre de fantasía de "P. D." y que posteriormente alquiló el

inmueble destinado a viviendo al Señor A. y el comercio al Sr. A. (cfr. Fs. 17).----------

--- Posteriormente dice el actor que nace a favor del comodante una acción para reclamar la restitución de la cosa, pudiendo su parte perseguir el desalojo del inmueble dado en comodato (cfr.. fs. 17vta. in fine).----------

--- En uno de los pasajes de la sentencia de grado, posiblemente en el párrafo más concreto dedicado a esta causa, pues muchos de los demás son generalizaciones que nada suman a este caso, dice la a quo que "Nótese que en el caso el accionante, si bien en algún pasaje de su escrito inicial alude a tener la posesión no inicia la acción sosteniendo claramente su calidad de poseedor en mérito a tal boleto sino su calidad de adquirente y propietario….".----------

--- Del simple relato de los hechos afirmados en la demanda se comprueba que la afirmación de la sentencia de grado de que el actor demanda como propietario y no como poseedor no se corresponde con la materialidad de esa causa. En la verdad de los sucesos, el actor ha demandado el desalojo como comodante, es decir como titular de un derecho personal a la restitución de la cosa y fundando su pretensión en lo dispuesto por el art. 2285 C.C. No alcanzo a comprender el sentido que la juez de grado diera a la demanda y al carácter que ella afirma ha asumido el actor en ella, pero a la luz de los propios dichos de la demanda y sin necesidad de interpretación alguna adicional, encuentro que el actor estaba perfectamente legitimado para iniciar esta acción y que la sentencia que dispone lo contrario no se sustenta ni fáctica ni jurídicamente, de acuerdo a lo acontecido en esta causa.----------

--- Es más, llamativamente se hace lugar a una excepción de falta de legitimación activa opuesta por una persona que la introduce en términos absolutamente improponibles y contradictorios, como que la demandada a fs. 40 afirma ser poseedora del inmueble que ocupa, reconociendo luego la posesión en otro, lo cual es jurídicamente imposible.--

--- Lo demostraré. A fs. 40 la accionada dice textualmente que "la posesión real y efectiva la realizo desde el año 2002 en que me fue entregada por la Sra. D. P. para su mantenimiento y cuidado, residiendo con mi grupo familiar, realizando los pagos de los servicios e gas y luz…".----------

--- Si se suma que los párrafos anteriores eran meras transcripciones de criterios generales y que en este párrafo la excepcionante asume dos calidades incompatibles (poseedora y tenedora a nombre de otro), la conclusión inevitable es que se le ha exigido al actor una precisión inaudita en el reclamo, al extremo del exceso ritual manifiesto, liberándose paradójicamente a su contraria de toda exigencia de precisión al actuar en justicia y admitiéndosele una excepción que técnicamente carecía de los mínimos recaudos para ser acogida.----------

--- Es más, la accionada en ningún segmento de su presentación de fs. 39/40vta brinda una razón para ocupar el inmueble, ni ha probado que ella exista, por cuanto el testigo que ella propusiera -y que declaró, dado que fue declarada la caducidad de otra prueba testimonial

ofrecida por la accionada a fs. 102- Sr. C. G. fs. 84, en la respuesta a la tercera respuesta afirma ser testigo de oídas, lo que lo descalifica como testigo, y en otras respuestas se expide en términos ambiguos como "Que yo sepa no" o "Desconozco", lo que termina por descalificar su testimonio y lo vuelve irrelevante. Lo mismo ocurre con el testigo ofrecido por la demandada N. M., quien a fs. 84 en su respuesta a la pregunta tercera afirma sin ambages que habla por lo que los accionados le contaron y en las siguientes encabeza sus respuestas en varias ocasiones con la frase "Que yo sepa, no" y "Desconozco", lo que directamente borra esa declaración del anaquel de las pruebas convincentes admisibles en esta causa.------

--- Ello, para no mencionar -además- que es una absoluta fragilidad la posición asumida por la accionada en autos. Piénsese que podría perfectamente tenerse por absuelto en rebeldía el pliego de posiciones de fs. 71, a tenor de las respuestas dadas por la accionada a fs. 72, ya que se limita a decir "No", frente a las posiciones segunda a decimosegunda, sin decir como debió "No es cierto" y manifestando no recordar lo afirmado en la posición decimotercera. Como no hace falta en autos, porque existe prueba plena que afirma la posición del actor ni siquiera deberé recurrir a esta opción. Pero quede claro que a tenor de lo dispuesto por el art. 417 CPCyC y en virtud de las negativas crípticas de fs. 72, podría en autos tenerse por confesa a la accionada a tenor del pliego de fs. 71, lo que torna todavía más llamativo el acogimiento de la excepción de falta de legitimación activa que ésta impulsara a fs. 40 en las deficientes condiciones técnicas ya referidas.----------

--- Contrariamente a tal situación de la accionada, el actor se ha preocupado por traer prueba convalidante de sus afirmaciones. Por ejemplo, a fs. 75 el testigo O. R. P. afirma que el actor compró el inmueble, que ha visto el boleto de compraventa mediante el que lo compraba, que el actor vivió varios años en el inmueble objeto de disputa en autos, lo que le consta porque se domiciliaba en frente de ellos (cfr. Fs. 75, especialmente respuestas segunda y quinta). Algo equivalente afirma el testigo H. D. R. a fs. 79, expresando el testigo a fs. 79vta (respuesta a la pregunta anteúltima, que vivía a veinte metros del inmueble en litigo, lo que robustece sus dichos al haber sido testigo directo de lo que afirma. A fs. 82 el testigo J. E. V. también corrobora la versión fáctica dada por el actor y su carácter de adquirente y poseedor del inmueble.----------

--- A esta altura del relato del material fáctico obrante en autos, queda perfectamente claro que la accionada no ha probado ningún derecho para ocupar el inmueble y que su contrario ha probado con tres testigos contestes, a cuya declaración no se opone en autos elemento alguno de juicio que sea admisible y convincente, su carácter de adquirente por boleto de compraventa del inmueble base de la disputa, su carácter de poseedor del mismo durante un tiempo previo a darlo en comodato y que inició esta demanda invocando expresamente su carácter de comodante y la legitimación que tal carácter le otorgaba.----------

--- Difícil es, ante tales comprobaciones, coincidir con lo resuelto en el grado. Por el contrario, creo que ante estas comprobaciones que surgen sin esfuerzo de la causa en

revisión, no queda otro remedio que derribar la sentencia dictada en la instancia inferior, al hallarse ella privada de toda apoyatura, tanto fáctica como jurídica.----------

--- Pese a que no sería en rigor imprescindible, a tenor del claro resultado procesal de la causa, que impide acoger la excepción opuesta por la accionada, habré de encauzar sustancialmente el material fáctico de autos.----------

--- Hallándose probada la posesión del inmueble por parte del actor -por conducto de la declaración de los testigos O. R. P. de fs. 75, H. D. R. a fs. 79 y J. E. V., a fs. 82-, como "la posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria" (art. 2445 Cód. Civil), la única conclusión posible de la aplicación de esta norma al material fáctico de autos es que el actor se hallaba perfectamente habilitado para accionar por desalojo. ----------

--- Máxime cuando la accionada no ha probado ni manifestado siquiera idóneamente que ha intervertido su título sobre el inmueble. Lisa y llanamente no ha dado ella razón alguna admisible para ocupar el inmueble, ante lo cual su permanencia en el mismo luego de la intimación glosada a fs. 16 debe juzgarse carente de causa y, por tanto, irregular.----------

--- Y el intento de la a quo de hacer a un lado la afirmación procesal relevante de posesión en cabeza del actor, a tenor de su particular conjetura de que éste habría reclamado como adquirente o propietario -cuando expresamente invocó su calidad de comodante- implica un exceso ritual manifiesto que no cabe convalidar aquí.----------

--- Coincido con el criterio de que cuando la demanda es promovida por el locador, el sublocador o comodante, su legitimación sustancial no requiere otra fundamentación que el contrato en virtud del cual se entregó el uso y goce de la cosa y del cual deriva la consecuente obligación de restituir. Porque la acción de desalojo es de carácter personal y no real, no se necesita acreditar el dominio de la cosa ni puede tampoco prosperar la defensa de la demandada fundada en la relación entre el adquirente y el vendedor del inmueble que se intenta desalojar (C. Civ. y Com. Paraná, sala 2ª, 14/2/92, "Usatinsky, P. v. Barrios, N. G. y otro", JA 1993-II, síntesis).----------

--- De tal modo, en el caso de autos, el criterio sustentado en el decisorio de grado aquí derribado resulta no compartible. Ello, en especial, cuando la accionada primero manifestó ser poseedora -sin presentar prueba alguna de ello ni de cómo habría adquirido la posesión ni por qué medio-, y seguidamente se declaró tenedora a nombre de otro que la habría colocado en el inmueble para cuidarlo y limpiarlo, sin probar tampoco la posesión en cabeza de su principal.----------

--- Y no cabe olvidar que, como principio general, cuando se demande el desalojo por cesación de comodato incumbe al demandado la carga de demostrar la titularidad de un derecho a la tenencia suficiente para repeler dicha acción. Esta doctrina no es caprichosa ni

arbitraria, ya que el comodato o préstamo de uso, en virtud de su carácter gratuito, es un vínculo contractual que exige un elevado grado de confianza entre los contratantes, o algunas veces un singular espíritu de generosidad por parte del comodante. Por tales motivos resulta verdaderamente excepcional que el contrato se celebre por escrito, perfeccionándose por la simple entrega de la cosa (C. Nac. Esp. Civ. y Com., sala 5ª, 3/11/83, "Fernández de Páez, Olga M. v. Zárate, Ramón R.", JA 1984-IV-165).----------

--- Y no cabe soslayar que, al invocar la accionada su tenencia de la cosa a título de tenedora o detentadora -no fue precisa su afirmación al respecto- y habiéndosele opuesto por comunicación fehaciente no respondida y no negada su recepción en su declaración confesional, tenía a su cargo la accionada la carga de la prueba de tales afirmaciones, a tenor de lo dispuesto tanto por el art. 377 CPCyC como, especialmente, por el art. 2285 in fine del Código Civil.----------

--- No habiendo la accionada producido prueba alguna de su derecho a la posesión, ni de su calidad de tenedora en virtud de un derecho emanado de persona distinta a la del actor, procede sin más el desalojo de ella y demás ocupantes del inmueble, dentro del plazo de cinco días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.----------

--- Así cabe disponerlo, dado que participo del criterio de que cuando el comodante pide la restitución de la cosa en los términos del art. 2285 del Código Civil, la condena de desalojo se equipara al supuesto de vencimiento de plazo, según lo prescribe el art. 686 inciso primero del Código Procesal, no siendo procedente extender el plazo de desocupación pues ello sería tanto como desnaturalizar la norma de fondo (..." puede el comodante pedir la restitución de la cosa cuando quisiere" art. 2285 del Cód. Civ.) (C. Nac. Civ., sala B, 28/12/89, "LLEONART DE PAGNOTTA, SUSANA v. LIO, BRENDA MABEL Y/U OCUPANTES s/DESALOJO", en AbeledoPerrot online).----------

--- Entiendo que dicho plazo es más que suficiente para el desalojo, máxime cuando la comodante ocupa el inmueble en forma irregular, al haberle sido requerida su devolución por comunicación fehaciente glosada a fs. 16 y cuya recepción no fuera negada en las posiciones, desde Julio de 2007.----------

--- De acuerdo a lo hasta aquí desarrollado, encuentro que en autos el reclamo contenido en la demanda estaba expedito al momento de demandar, no siendo admisible la excepción opuesta al progreso de la acción por la accionada y, por tanto, siendo insustentable jurídicamente la sentencia de grado que acogiera la misma, motivo por el cual propongo la revocación in totum del decisorio de grado y el acogimiento de la pretensión sustancial contenida en la demanda. ----------

--- Los fundamentos anteriormente expuestos convencen de que el fallo de grado no se ajusta a derecho, no constituyendo derivación razonada del derecho vigente, de acuerdo a las circunstancias comprobadas de la causa, lo que lleva a disponer su revocación.----------

--- En tal situación propongo al Acuerdo la revocación del decisorio de fs. 138/142 y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de desalojo promovida en autos por el Sr. N. R. D., en contra de la Sra. P. I. B., condenando a esta última y a cualquier otro ocupante a desocupar el inmueble sito en calle Raúl B. Díaz Nro. *** de la Ciudad de Dolavon, dentro del plazo de cinco días de hallarse firme la presente, bajo apercibimiento de inmediato lanzamiento por la fuerza pública en caso de no dar cumplimiento voluntario a esta sentencia.----------

--- Propongo también la imposición de las costas de ambas instancias a la demandada, que ha sido vencida (art. 68 CPCyC), dejándose sin efecto los honorarios regulados en la instancia anterior, los que se adecuarán al nuevo resultado del pleito (art. 47 segundo párrafo, Ley 2200).----------

--- Por imperio de lo dispuesto por el art. 279 C.P.C.C. deben adecuarse a esta nueva decisión la condena en costas pronunciada y los honorarios regulados en el grado precedente. En tal situación procede dejar sin efecto tanto la imposición de costas como las regulaciones de honorarios dispuestas en la instancia anterior.----------

--- En cuanto a las costas, habiendo sido derrotada en su totalidad la accionada, corresponde en base al principio objetivo de la derrota, imponer las costas de ambas instancias a la demandada, que ha sido vencida (art. 68 CPCyC), lo que así propongo al acuerdo.----------

--- En cuanto a los honorarios regulados en la instancia anterior, ellos deben ser dejados sin efecto, para proceder a una nueva regulación, conforme al resultado correcto del pleito (art. 47 segundo párrafo, Ley 2200). En tal situación, corresponde regular aquí los honorarios correspondientes a la instancia anterior, en las siguientes alícuotas del monto del proceso que se establezca en etapa de ejecución de sentencia: para los Dres. M. B. y P. P. -letrados patrocinantes de la actora- un 17 % del monto del proceso, en conjunto; y para la Dra. N. B. N. -letrada patrocinante de la accionada- un 9 % de dicho monto. Tales determinaciones arancelarias se corresponden con la calidad, mérito, trascendencia, extensión y resultados de las respectivas labores desarrollados en el grado por cada profesional (arts. 6, 7, 9, 10, 19, 37, 39 y 47, Ley 2200, modif. por ley 4335).----------

--- Corresponde también regular los honorarios de Alzada correspondientes a los Dres. M. B. y P. P.-letrados patrocinantes de la actora- en un treinta y cinco por ciento de los que le sean determinados como estipendios de primera instancia (art. 14 in fine, Ley 2200), de acuerdo al coeficiente explicitado en el párrafo anterior.----------

--- Por las razones expuestas hasta aquí, a la primera cuestión, VOTO POR LA NEGATIVA.----------

--- A ESTA MISMA CUESTIÓN, dijo el Dr. Ferrari: ----------
I. Ya el Dr. López Mesa ha hecho una ilustrativa reseña de la cuestión que motiva la

apelación de la parte actora y de los antecedentes fácticos referidos a la misma, de manera que no tiene objeto abundar acerca de dichos aspectos, por cuanto se hallan cumplidas las exigencias formales previstas en los arts. 163, inc. 3° y 164 C.P.C.C. En consecuencia, me pronunciaré directamente sobre el tópico traído a decisión de esta alzada.---------- II. En este cometido puedo anticipar desde ya que, tras un detenido examen de los hechos y de los elementos probatorios obrantes en la causa, comparto en un todo la postura del apreciado colega de sala al pronunciarse sobre las críticas de la apelante, a cuyo respecto no podré agregar nada novedoso, por cierto, con mi voto. En efecto, al igual que el Dr. López Mesa, considero que las quejas formuladas en la pieza recursiva resultan plenamente atendibles, a la luz de la situación bajo juzgamiento. No obstante, a fin de cumplir con la exigencia del art. 169 de la Constitución Provincial, brindaré a continuación las razones jurídicas que me llevan a coincidir en la solución propuesta para el caso, a riesgo de incurrir en una inevitable reiteración de conceptos.---------- III. Acerca de la titularidad de la relación jurídica sustancial, estimo conveniente traer a colación las esclarecedoras enseñanzas de Jaime Guasp cuando explicaba en qué consiste el título de una pretensión, al decir que lo constituye "una suma de acaecimientos concretos de la vida que particularizan la petición del pretendiente", agregando que es menester que se aporten "todos aquellos elementos fácticos, históricos, que efectivamente, jueguen tal papel delimitador: teoría de la sustanciación o del hecho natural". Y como ejemplo de ello mencionaba, por caso, que no bastará que quien reclame la entrega de la cosa se limite a expresar que es propietario de la misma, sino que debe "añadir los hechos concretos y particulares de que deriva tal propiedad, v.g., la compra, la herencia, el legado" (conf. autor cit. - "Derecho Procesal Civil", Tomo Primero, Instituto de Estudios Políticos - Madrid, 1963 - pág. 226 y ss.) para terminar su consideración con la clásica cita romana ("nárrame los hechos, te daré el derecho") que da sustento a la conocida facultad judicial enunciada bajo el breve apotegma de iura novit curia. Y en referencia a esta última, es pertinente rememorar aquí otro concepto diáfano, de íntima ligazón con los ya enunciados: es el juez quien, con prescindencia de la errónea invocación de las partes, calificará la relación que se dé en la litis, por cuanto "la acción se individualiza por los hechos y son éstos los que en realidad determinan la norma" (conf. Alsina, H. "Tratado...", 2da. edición - t. II, pág. 249, ap. "c" - mi voto en Expte. 20992; entre otros).---------- IV. Dicho esto, agregaré que cuando se invoca el carácter de poseedor para la pretensión de desalojo, el postulante deberá acreditar haberlo adquirido mediante un acto exterior revestido de materialidad, pues la posesión de los inmuebles no se adquiere antes de la tradición (arts. 577, 2377 y 2379, Código Civil; su doctrina conf. mi voto en Expte. 21/08). Así, pues, en primer lugar si por una parte es bien sabido que "posesión" y "dominio" son conceptos jurídicos diferentes, puede observarse en el caso que la posesión alegada por el actor -por haberla adquirido por tradición el 4 de marzo de 1994 en base al contrato de compraventa glosado con la interposición de la demanda (ver demanda, fs. 17)- ha sido suficientemente acreditada en autos, cual era su carga procesal (art. 377, C.P.C.C.).---------- V. En efecto, como bien lo señalara el colega de primer voto, el instrumento privado traído al proceso con firmas autenticadas por notario público, y cuya copia fuera certificada por la actuaria (fs. 5/9) además de abonar la existencia de ese negocio jurídico, encuentra asimismo adecuado respaldo probatorio en los dichos concordantes de tres testigos (P., fs. 75; R., fs. 79; V., fs. 82) según las reglas de la sana crítica racional (arts. 386, 456 y conc., C.P.C.C.).---------- VI. En suma, hallándose acreditada la calidad de poseedor mencionada en la demanda, ella le otorga al postulante

suficiente legitimación activa para obrar en su reclamo de recuperar dicha posesión por la vía del desalojo; máxime cuando el demandado no ha demostrado ostentar un título válido para resistir dicha pretensión.------- VII. Por si ello fuera, poco y como lo ha puntualizado con acierto el Dr. López Mesa, el actor refirió además que había otorgado el inmueble en comodato, hecho que, pese a la negativa del demandado, cabe tener por demostrado en el proceso, en tanto este último no ha acreditado ninguna otra causa jurídica que lo habilite a mantenerse en dicha finca. En tales condiciones, calificada conforme a derecho, cabe enmarcar la situación bajo juzgamiento dentro del instituto reglado por los arts. 2255 y ss. del Código Civil (art. 163, inc. 5 y 6, C.P.C.C.). Y en particular, desde que no ha demostrado el comodatario hallarse amparado por un plazo de duración del préstamo de uso, cual lo establece el art. 2285, C.Civil, no cabe sino inferir entonces que el comodante se hallaba en aptitud de requerir la devolución cuando quisiere.---------- VIII. Conclusiones: ---------- A mérito de las consideraciones expuestas, que se suman a los compartibles fundamentos vertidos por el señor magistrado preopinante, opino que debe revocarse el fallo apelado a fin de acoger la pretensión de desalojo entablada, con costas en ambas instancias a la parte demandada vencida (arts. 68 Y 279, C.P.C.C.).---------- Concuerdo asimismo en las regulaciones propuestas para retribuir las tareas profesionales de los actuantes letrados en ambas sedes, atendiendo a la extensión, calidad, eficacia de dichas labores y a los resultados respectivamente obtenidos, conforme a las escalas arancelarias vigentes (arts. 6, 7, 9, 10, 19, 37, 39, 47 y conc.-, Dec. Ley 2.200); las que doy aquí por reproducidas, en mérito a la brevedad.---------- Voto entonces a esta cuestión POR LA NEGATIVA.---------- A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Marcelo López Mesa dijo: ----------

--- Que dado el acompañamiento que ha tenido mi propuesta de solución a la cuestión previa por el colega de la Sala, el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente.---
---

--- 1) REVOCAR el decisorio de fs. 138/142 y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de desalojo promovida en autos por el Sr. N. R. D., en contra de la Sra. P. I. B., condenando a esta última y a cualquier otro ocupante a desocupar el inmueble sito en calle Raúl B. Díaz Nro. *** de la Ciudad de Dolavon, dentro del plazo de cinco días de hallarse firme la presente, bajo apercibimiento de inmediato lanzamiento por la fuerza pública en caso de no dar cumplimiento voluntario a esta sentencia.----------
---

--- 2) IMPONER las costas de ambas instancias a la demandada, que ha sido vencida (art. 68 CPCyC), dejándose sin efecto los honorarios regulados en la instancia anterior, los que se adecuarán al nuevo resultado del pleito (art. 47 segundo párrafo, Ley 2200).-

--- 3) REGULAR los honorarios correspondientes a la instancia anterior, los que habrán de aplicarse al monto del proceso que se establezca en etapa de ejecución de sentencia, en las siguientes sumas: para los Dres. M. B. y P. P. -letrados patrocinantes de la actora- un 17 % del monto del proceso, en conjunto; y para la Dra. N. B. N. -letrada patrocinante de la accionada- un 9 % de dicho monto (arts. 6, 7, 9, 10, 19, 37, 39 y 47, Ley 2200, modif. por

ley 4335).----------

--- 4) REGULAR los honorarios de Alzada correspondientes a los Dres. M. B. y P. P. -letrados patrocinantes de la actora- en un treinta y cinco por ciento de los que les sean determinados como estipendios de primera instancia (art. 14 in fine, Ley 2200), de acuerdo al coeficiente explicitado en el párrafo anterior.----------

--- 5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

--- Así lo voto.----------

--- A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Ferrari expresó: ----------
Tal como ya lo adelanté, comparto la resolución propuesta por el colega preopinante en todos sus términos, votando en el mismo sentido.----------

--- Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 9 ley 1130, To. Ley 4550).----------
---- Trelew, de noviembre de 2009.----------
En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala "A" de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:----------
---------- S E N T E N C I A: ---------- ---
-- REVOCAR el decisorio de fs. 138/142 y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de desalojo promovida en autos por el Sr. N. R. D., en contra de la Sra. P. I. B., condenando a esta última y a cualquier otro ocupante a desocupar el inmueble sito en calle Raúl B. Díaz Nro. *** de la Ciudad de Dolavon, dentro del plazo de cinco días de hallarse firme la presente, bajo apercibimiento de inmediato lanzamiento por la fuerza pública en caso de no dar cumplimiento voluntario a esta sentencia.----------

--- IMPONER las costas de ambas instancias a la demandada, que ha sido vencida (art. 68 CPCyC), dejándose sin efecto los honorarios regulados en la instancia anterior, los que se adecuarán al nuevo resultado del pleito (art. 47 segundo párrafo, Ley 2200).------

--- REGULAR los honorarios correspondientes a la instancia anterior, los que habrán de aplicarse al monto del proceso que se establezca en etapa de ejecución de sentencia, en las siguientes sumas: para los Dres. M. B. y P. P.-letrados patrocinantes de la actora- un 17 % del monto del proceso, en conjunto; y para la Dra. N. B. N. -letrada patrocinante de la accionada- un 9 % de dicho monto (arts. 6, 7, 9, 10, 19, 37, 39 y 47, Ley 2200, modif. por ley 4335).----------

--- REGULAR los honorarios de Alzada correspondientes a los Dres. M. B. y P. P. -letrados patrocinantes de la actora- en un treinta y cinco por ciento de los que le sean determinados como estipendios de primera instancia (art. 14 in fine, Ley 2200), de acuerdo al coeficiente explicitado en el párrafo anterior.----------

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

REGISTRADA BAJO EL Nº DE 2.009 - SDC.- Conste.-

PAULO EDUARDO KÔNIG

SECRETARIO DE CAMARA