----En la ciudad de Trelew, a los días de febrero del año dos mil once, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Raúl Adrián Vergara y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Aldo Luis De Cunto y Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“B., B. M. E. c/ N., C. E. y otro s/ Interdicto de adquirir”** (Expte. Nº 562 - año 2010) venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 221.----------

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

----Vienen estos actuados a conocimiento de este Tribunal de alzada con motivo del recurso de apelación incoado por la parte demandada (fs. 208) en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos (fs. 202/205) por el cual se rechaza la excepción de defecto legal opuesta y se hace lugar al interdicto de adquirir planteado por la Sra. B. M. E. B., ordenando poner en posesión a la actora la vivienda identificada como Sector X, Escalera ***, Departamento “X” del Barrio “ **** V” Plan FONAVI – Código 80- de Trelew, para lo cual se dispone que los demandados Sres. C. E. N. y C. R., desocupen el inmueble en el plazo que indica, junto con las personas y cosas que de ellos dependan y que tengan a su cuidado, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública, con costas a su cargo.----------

----------A fs. 211/217, luce agregado el escrito de expresión de agravios.----------A fs. 218 se ordena su traslado a la parte actora el cual no fue evacuado.----------I.- La parte demandada recurrente expone como sustento de su impugnación lo siguiente, a saber: 1) excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda: En relación al rechazo de la excepción opuesta expone que debe reverse toda vez que se verifica la situación de indefensión que le da viabilidad a la misma toda vez que como lo expusiera al contestar la demanda y sin perjuicio de lo que manifestara en relación a la ausencia de actos preparatorios previos al dictado de los actos administrativos lo cual eventualmente -dice- acarrearía su nulidad, cuando su parte tomó vista formal de las actuaciones administrativas obrantes en el Expte. Nº 1494/09 S.I.P. y S.P., advirtió con asombro que los actos en los cuales se fundaba la demanda de la parte actora (Resolución Nº 1073/08 IPV) no obraban en dicho expediente y tampoco fue acompañada con las copias adjuntas a la demanda por lo que se ignora cual es su contenido y tenor de la misma afectando su derecho de defensa en juicio. Asevera que ni de los instrumentos acompañados con el escrito de demanda que se le corriera traslado, ni de los documentos que pudieron recabarse en el Instituto Provincial de la Vivienda (Expte. Adm. Nº 1494/09 S.I.P. y S.P.) se encuentra la Resolución Nº 1073/08-IPV, acto administrativo en la que fundara su derecho la parte actora. Efectúa citas jurisprudenciales relativas a la excepción de defecto legal. 2) Interdicto de adquirir: En cuanto a los fundamentos que determinan que

se hiciera lugar al interdicto planteado por la actora en relación a la vivienda que se identifica y que motivara el interdicto de adquirir indican que deben ser revisados ya que, sostienen, resultan meramente formales y superficiales. Expone que se relativizó las obscuridades y ambigüedades en la formulación de la acción, como asimismo, en el procedimiento administrativo llevado adelante por el I.P.V. y D.U. en el que se fundara. Señalan también que no se hizo mérito y se dió adecuado tratamiento a las testimoniales de los tres vecinos linderos del inmueble objeto de la presente acción. Refiere a las testimoniales en cuestión que al tratarse de vecinos son los que más saben sobre las cuestiones de hecho relacionadas al inmueble, de sus sucesivos moradores y de la forma en que accedieron a la posesión del mismo. Observa que las tres declaraciones son concordantes en cuanto a la antigüedad de la posesión (ocho meses antes del cambio de titularidad de los derechos y acciones administrativas ante el IPV y DU), la forma pacífica y consensuada en la cual se accedió a la misma, contando con la anuencia de familiares y vecinos, y el desconocimiento total de la hoy actora. Es por ello, entienden, que no puede omitirse su merituación por privar a las presentes actuaciones de una adecuado basamento fáctico que claramente permitiría inferir –expresan- la existencia de una ficción documental en las actuaciones labradas por ante el IPV y DU, con afectación de los principios de verdad material, legalidad y de anuencia previa (derecho a ser oído). Destaca que se tratan de testigos calificados indicando entre ellos al propio hijo de la titular originaria del inmueble. Refieren a la que calificara la Sra. Juez como ocupación ilegítima, para lo cual se apoya en las constancias del procedimiento administrativo, el que reiteran, se llevó a cabo con clara afectación de los principios de verdad material, de legalidad y de anuencia previa. Indican, además, que el mismo fue perfeccionado recién ocho meses después de que se mudaran al departamento objeto de la presente acción, de manera pacífica, pública y contando con la anuencia y conformidad de los por entonces titulares de los derechos y acciones sobre el inmueble, de sus familiares y de los vecinos linderos. Cita jurisprudencia relativa al interdicto de adquirir y sus requisitos a cuya lectura me remito por razones de brevedad. Resulta claro, entienden, que de los elementos probatorios aportados –en particular las declaraciones testimoniales- ha mediado buena fe de su parte, comportándose frente a la adjudicataria originaria, frente los vecinos, e incluso, frente al propio IPV y DU, como los continuadores de la posesión de la Sra. V. A. B. Es decir, sostienen, que desde el mismo momento en que accedieron al inmueble lo poseyeron en nombre propio sin reconocer en otro posesión alguna, de buena fe y que solicitaron las inspecciones respectivas al IPV y DU, por lo que consideran improcedente el interdicto intentado por lo dispuesto en el inciso 2º del art. 607 del C.P.C.C.. Refieren al recaudo del mencionado inciso, en cuanto exige que nadie tenga título de dueño, usufructuario o posea la cosa de la que se trata por cuanto si se da cualquiera de estas condiciones la cuestión debería tramitarse por proceso ordinario. Efectúan cita doctrinal a la cual remito. Postulan a continuación que existió un error en

la valoración de los hechos y, consecuentemente, en la interpretación y aplicación del derecho por lo que solicitan la revocación de la sentencia con costas a la contraria.----------II.- En los límites provistos por los agravios que vengo de reseñar ingresaré a su tratamiento particularizado siguiendo el mismo orden con el que fueran planteados.----------1) E**xcepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda**: Derechamente señalaré al acuerdo, por lo evidente y determinante que resulta, que en el dicente agravio del epígrafe los recurrentes incurren en deserción técnica. Ello así, puesto que al intentar infructuosamente sostener su ataque en relación a la desestimación de la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda que opusieran al tiempo de trabarse la litis, se remiten a reproducir argumentos ya expuestos en dicha oportunidad procesal.----------Para constar tal circunstancia basta con remitirse al capítulo IV del escrito de responde (fs. 152 y vta.), en el cual vertieran idénticos planteos argumentales a los que ahora exponen en esta instancia revisora.----------Así, por caso, indicaron en tal oportunidad procesal una supuesta ausencia de actos preparatorios previos al dictado de los actos administrativos (lo cual acarrearía su nulidad); la diferencia en la numeración de las resoluciones denunciando que no se corresponden con las actuaciones obrantes en el Expte. Administrativo 1494/09 S.I.P. y S.P.; que la resolución Nº 1073/08 IPV, no obra en dicho expediente ni tampoco se les corrió traslado de la misma con la copia correspondiente por lo que ignoran su contenido y tenor. Inclusive hasta se reiteran idénticas citas jurisprudencial y doctrinales. De tal modo, pues, se ha dicho en precedentes análogos y es necesario reiterarlo en el presente que la sede de la apelación es una instancia de revisión crítica, donde lo que se ataca o defiende es el pronunciamiento del tribunal del anterior grado, en función de sus impropiedades o desaciertos.----------Esto es, no es una instancia para reiterar argumentos buscando ganar con su replanteo una suerte diversa de la que se obtuvo en primera instancia; muy por el contrario, tiene por finalidad realizar una crítica concreta y razonada del fallo que se impugna examinando las proposiciones del juzgador a quo y exponiendo los motivos por los que se consideran equivocados sus argumentos, o inaplicables las normas jurídicas mencionadas por la sentenciante, o bien puntualizando porqué es errónea la decisión que adoptara.----------En tal sentido, resulta ineficaz la pretensa expresión de agravios que se limita a consignar una mera disconformidad con lo resuelto por la judicante pero sin concretar, ni siquiera aproximadamente, cuáles son los motivos por los cuales se considera el fallo erróneo, injusto o contrario a derecho (Confr. Morello-Sosa-Berizonce en “Códigos procesales...”, Ed. Abeledo Perrot, 2da. ed., reelaborada y ampliada, año 2009, T. III, págs. 338 y sgtes.; id., Loutay Ranea, Roberto, “Recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Ed. Astrea, 2da. ed. actualizada y ampliada, año 2009, T. 1, pág. 70 y sgtes., & 28).------

----------Y, en tal inteligencia, cabe poner en la palestra que la Sra. Juez a quo, bien o mal pero de manera inatacada, expuso básicamente para desestimar la excepción opuesta que *"...si bien en el responde se hace hincapié en cuanto a que la actora designa erróneamente las resoluciones que indica en el escrito de demanda, ello no le impidió a los demandados contestarla, quienes a su vez dieron su propia versión de los hechos y ofrecieron la prueba que consideraron pertinente..."* (sic)(vide: considerando II –fs. 203 y vta-). Y en contra de tal dirimente señalamiento los recurrentes no han dirigido el más mínimo cuestionamiento crítico que habilite a este Tribunal de alzada a ingresar siquiera a ejercer su facultad revisora por cuanto, reitero, se carece en verdad de material o contenido argumental impugnativo sobre el cual pudiera expedirse.----------En consecuencia, propondré al acuerdo que se declare parcialmente desierto el recurso por carecer de fundamentación técnica suficiente (Conf. arts. 265 y 266 del C.P.C.C. –actuales arts. 268 y 269 de la Ley XIII Nº 5 Anexo A-). Así lo voto.----------2) **Interdicto de adquirir -su admisión-**: En relación al objeto principal perseguido por los actores en el presente proceso interdictal, cual es, adquirir la posesión del inmueble, la Sra. Juez a quo expuso literalmente lo siguiente: *"...Que de las copias certificadas del expediente administrativo No. 1494/09 del IPV y DU, surge que el inmueble objeto de esta causa**, le fue adjudicado en comodato** primeramente a la Sra. V. A. B. mediante resolución No. 1481 de fecha 16/12/92 (fs. 54), **que se dejó sin efecto por caducidad** mediante resolución No. 1876 de fecha 03/08/09 (fs. 100) al haberse constatado que ya no vivía en el departamento...Que mediante resolución No. 2772 de fecha 09/11/09 **se le otorgó a la actora y a A. M. D. el bien raíz como adjudicatarios** (fs. 132/133), en el que se hace mención que ya se encontraban inscriptos en el Registro permanente con el No. 10324..."*(sic)(Vide: considerando III –fs. 203 vta.-)(lo destacado en negrita me pertenece).----------El párrafo trascripto "supra" es de suma utilidad para la evaluación de la viabilidad del recurso en referencia al agravio bajo examen. Es que a partir de verificar los tres (3) datos puntuales en los que se pusiera el énfasis emana, a mi ver, el núcleo fundante del veredicto admitiendo el planteo actoral que ahora se pretende poner en crisis de manera que, adelanto, no tendrá buen éxito.----------Y digo de tal modo toda vez que se constata de las constancias del expte. Adm. Nº 1494/09, tramitado por ante el I.P.V. y D.U., que tengo a la vista que efectivamente por resolución Nº1481/92 IPV y DU, se le otorgó *"...en carácter de comodato a favor de la Sra. A. B....la unidad habitacional...identificada como Sector X –Escalera ***- Departamento X del B."**** v.- Plan FONAVI- Código 80" de la ciudad de Trelew..."*(sic). Que el comodato fue dejado sin efecto por resolución Nº 1876/09 I.P.V. y D.U. de fecha 03/08/2009, en razón de que dicho departamento no era ocupado por la titular –la comodataria designada- y su grupo familiar. Esta última resolución fue notificada mediante publicación en el Boletín Oficial

del 25/08/2009 y del 27/08/2009, tal como consta de las copias simples obrantes a fs. 107/109 de las citadas actuaciones administrativas. Y tal circunstancia jurídicamente da por tierra por sí misma a toda la alegación defensiva ensayada por los demandados en autos al contestar la demanda y en la cual insisten al intentar sostener la impugnación deducida en contra del fallo que apelaran.----------Es que resulta en verdad indiferente que la Sra. Z. A.C. hubiera prestado tareas domésticas y de dama de compañía a la anterior ocupante del inmueble, la Sra. V. A. B., quien habitaba en calidad de comodataria el departamento que se pretende obtener su posesión por esta vía procesal; como tampoco es relevante que ésta hubiera quedado al cuidado del mismo con motivo de los frecuentes viajes que la mencionada comodataria realizaba por motivos de salud a Buenos Aires. Es que aún cuando ello fuera así, lo cual reitero es indiferente para la resolución de la presente causa, de ninguna manera produce efecto jurídico en favor de los demandados Sres. N. y R.. Y ello es así desde que, en carácter de comodataria la Sra. V. A. B. solo contaba con un derecho personal de uso (derecho de naturaleza *intuito personae*) pudiendo ejercerlo conforme a su naturaleza y destino, empero conservando el Instituto Provincial de la Vivienda tanto la propiedad como la posesión civil del inmueble que entregara en comodato (Conf. arts. 2265; 2268 y 2271 del Código Civil)(vide: Borda, Guillermo “Tratado de Derecho Civil –Contratos-”, Ed. La Ley, 9ª ed., año 2008, actualizada por Alejandro Borda, T. II, págs. 740, nº 2127 y 2128).----------De allí que mal puede predicarse la existencia de una supuesta cesión de derechos de la comodataria Sra. A. B. a favor de la Sra. Z. A. C. por cuanto nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel a quien lo adquiere (conf. art. 3270 del Código Civil).----------Y aludo solo a una “supuesta” cesión de derechos merced a que es de observar que la misma se pretende acreditar fallidamente mediante la copia fotostática certificada obrante a fs. 144 vta., en la cual, como puede verse, no se registra suscripción alguna, magüer que, además, esta documental fue desconocida por la parte actora (fs. 156 y vta.)(Doctr. art. 1012 del Código Civil).----------Pero aún cuando se soslayare lo indicado precedentemente no es factible omitir señalar igualmente que la cesión del comodato de la que fuera beneficiaria la Sra. A. B. también se encontraba expresamente prohibida según puede verificarse de la lectura de la cláusula séptima del Contrato de comodato obrante a 28 del Expte. Adm. (correspondiente a fs. 47 de la foliatura de estos autos), encontrándose tal prohibición en consonancia con lo dispuesto por el art. 23 de la Ley 1.134 (actual Ley XXV Nº 5).----------Ni tampoco puede prescindirse de observar en el análisis que se efectúa que la aludida supuesta cesión de derechos que se invoca habría sido realizada entre contratantes ajenos a las partes intervinientes en este

proceso. Por lo que tampoco sería susceptible de ser invocada respecto de la parte actora por la contraria como se pretende en autos desde que tal contrato es absolutamente ajeno a ellas (Conf. arts. 1195 y 1199 del Código Civil).----------
----------De otro lado, la Sra. Juez a quo correctamente trajo a colación que mediante resolución No. 2772 de fecha 09/11/09 se le otorgó el bien raíz objeto de autos a la Sra. B., B. M. E. y al Sr. A. M. D. en carácter de adjudicatarios, contrayendo estos últimos el compromiso de escriturar con hipoteca en primer grado a favor del Instituto y contrayendo el compromiso con dicho organismo *"...según lo establecido mediante Resolución Nª 1073/08 IPV y DU..."* (ver: Expte. Adm. -fs. 132/133-); y, que recién por nota de fecha 04/12/09 se presentó la aquí demandada Sra. C. N. por ante el Instituto de la Vivienda informándole que se encontraba ocupando el departamento de marras y pidiendo su constatación (ver: Expte. Adm. –fs. 137).--------
----------A todo evento preciso que la referencia a la Resolución Nº 1073/08 del IPV y D.U., se encuentra vinculada a las razones que motivaron la reglamentación que contiene dicho acto administrativo de naturaleza reglamentaria. Ello así, habida cuenta que el organismo de aplicación habiendo observado que asiduamente los beneficiarios de distintas operatorias habitacionales, en plazos muy próximos a la adjudicación, requerían ser autorizados a ceder el inmueble que se les otorgara, desvirtuándose el principio de solidaridad sobre el que se asienta el plan FONAVI, se establece por dicha norma que recién pasados tres (3) años, a partir de la fecha de entrega de los inmuebles, recién se podrá transferir los planes de viviendas construidas mediante distintas operatorias del I.P.V. y D.U..----------
----Asimismo, aún cuando parece ser una mención que va de perogrullo no obstante igualmente lo señalaré. Resulta jurídicamente improponible postular la titularidad de algún derecho en relación al inmueble en cuestión sin haber siquiera sugerido haber cumplido con algunos de los requisitos que son exigidos para acceder a una posible transferencia de una vivienda (y no necesariamente el departamento que actualmente ocupan de hecho los demandados) de aquellas que otorga el I.P.V. y D.U., los cuales se encuentra enunciados en planilla obrante a fs. 93/94.----------
----Tales circunstancias fácticas y temporales descartan de plano, para mí, que se pudiere postular una situación jurídica distinta a la calificada por la juzgadora del anterior grado, asignándoles la calidad de ocupantes ilegítimos del inmueble en cuestión.----------
----En sintonía con lo que vengo expresando solo agregaré que mal puede predicarse haber ingresado al departamento *"...de manera pública, pacífica y contando con la anuencia y conformidad de los "titulares de los derechos y acciones sobre el inmueble, de sus familiares y asimismo de los vecinos linderos..."* (sic) (Conf. escrito de expresión de agravios -fs. 215-), cuando en todo caso lo que se exigía era concurrir por ante el I.P.V. y D.U. para obtener la "anuencia" o "conformidad" de la mencionada autoridad de

aplicación.----------

----Obsérvese que no es factible hacer depender de los favores de quienes hubieren sido originariamente beneficiarios del préstamo de uso de una vivienda social o de sus parientes y menos aún de los vecinos linderos el otorgamiento de derecho alguno a la vivienda de la que se trate por cuanto ello implicaría propiciar la ocupación de tales inmuebles sin orden y sin atender a prelación alguna. Tales ponderaciones de prelación y orden se encuentra a cargo de la autoridad administrativa de aplicación, la que adjudicará según las pauta puntillosamente reglamentadas, las que se encuentran basadas en las necesidades de aquellos grupos familiares más necesitados (según pautas que rigen el otorgamiento de viviendas que proyecta, ejecuta y asigna el Estado provincial por intermedio del I.P.V. y D.U., atendiendo a la finalidad de propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población y a solucionar el déficit habitacional de la misma)(Conf. arts. 1º; 4º; 14º; 15º y conc. de la Ley Nº 1134, T.O. por Dcto. 1680/84 –actual Ley XXV Nº 5-).----------

----Es por ello que, allende de la trascendencia que sostienen los recurrente tendrían las testimoniales prestadas por quienes manifestaron ser vecinos o el hijo de la anterior comodataria del departamento, en verdad su valoración resulta innecesaria (Conf. art. 386 del C.P.C.C. –actual art. 390 de la Ley XIII Nº 5 Anexo A-).----------

----En consecuencia de lo expuesto, propondré al acuerdo la desestimación del presente agravio. Así lo voto.----------

----III.- Conclusión: ----------

----Por ello corresponderá confirmar el fallo venido en apelación en todo aquello que fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a cargo de la parte demandada recurrente vencida en ella (Conf. arts. 68 y 279 del C.P.C.C. –actuales arts. 69 y 282 de la Ley XIII Nº 5 Anexo A-).----------

----Los honorarios del Dr. J. L. S., letrado patrocinante de los co-demandados apelantes, por sus tareas de alzada, apreciándolas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado regularlos en la suma equivalente al 25% de los que se le fijara en la anterior instancia, con más el I.V.A. pertinente (Conf. arts. 6 y 14 de la Ley 2.200 – actuales arts. 5 y 13 de la Ley XIII Nº 4-; leyes 23.349 y 23871).----------

----Finalizo de tal manera el tratamiento de la presente cuestión pronunciándome en ella por la AFIRMATIVA.----------

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

----Encuentro suficientemente clara la reseña que el Sr. Magistrado antes sufragante ha efectuado, tanto de la sentencia de origen de fs. 202/205, como de los agravios que contra la misma expusiera la demandada en su memorial de fs. 211/217, por lo que me remitiré a la misma en homenaje a la brevedad.----------

----I.- Trataré en primer lugar el agravio referido a la excepción de defecto legal, para luego, en su caso, expedirme sobre las quejas sobre el fondo del decisorio, dado que ése es el orden lógico de examen.----------

----1) La demandada, al exponer sus agravios con relación al rechazo a la excepción de defecto legal, arguye que además de las deficiencias en cuanto a la ausencia de actos preparatorios previos al dictado de los actos administrativos, en la demanda se ha aludido a números de resoluciones que no se corresponden con las actuaciones obrantes en el Expediente Administrativo 1494/09 S.I.P. y S.P., no obrando tampoco la Resolución Nº 1073/08 IPV en el que se fundaba la pretensión de la actora. Indica que por dicha razón su parte debió intentar reconstruir lo que debiera haber manifestado, argumentado y encuadrado normativamente la contraria y cita dos fallos judiciales a fin de sostener el acogimiento favorable de la excepción (ver fs. 211 “in fine”/213).----------

----Si se coteja lo manifestado y argüido en este agravio con la porción de la contestación de la demanda en la cual se dedujo la excepción de defecto legal (ver fs. 152/vta., pto. IV), resulta fácil concluir que se trata de una reproducción en los mismos términos de la misma. Al respecto debe recordarse que resulta insuficiente técnicamente la expresión de agravios que se remite a presentaciones anteriores (conf. CSJN, 2/5/89, LL, 1989-D-220; CN. Civ., Sala A, 23/10/88, LL, 1988-E-419; íd., Sala D, 16/12/85, LL, 1986-B-619, 37.237-S; Sala G, 7/7/82, LL, 1984-A-498, 36.578-S; CN. Com., Sala A, 13/5/83, ED, 104-757; entre otros). Es que no reúne el carácter de una demanda de agravios si se reduce a una simple reedición de los argumentos esgrimidos en primera instancia (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 942).----------

----A lo expuesto ha de agregarse que amén de que se reiteraron argumentos presentados en la instancia de origen, no se atacaron los fundamentos dirimentes del fallo. Y ello por cuanto, la jueza de grado razonó *“Que si bien en el responde se hace hincapié en cuanto a que la actora designa erróneamente las resoluciones que indica en el escrito de demanda, ello no le impidió a los demandados contestarla, quienes a su vez dieron su propia versión de los hechos y ofrecieron prueba que consideraron pertinente”,* citando doctrina y jurisprudencia en dicho sentido (ver sentencia a fs. 203, dos últimos párrafos/ vta., 1er. párrafo). Dicho razonamiento no fue objeto de impugnación en el memorial, y sabido es 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, op. cit., pág. 941). En el mismo sentido 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). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y

pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). Este es el criterio sostenido por esta Sala en numerosos antecedentes, entre ellos, recientemente, CANE, Sala “B”, SDL Nº 20/2010 del 10/05/10.----------

----En síntesis, por los motivos expuestos concordaré con el colega preopinante en declarar la deserción parcial del recurso en lo que a este agravio respecta, por insuficiencia técnica del mismo (conf. arts. 268 y 269 de la ley XIII Nº 5 Anexo A).---------

----2) En lo que hace a la parte sustancial del decisorio atacado, la sentenciante de origen argumentó de manera dirimente *“Que de las copias certificadas del expediente administrativo No. 1491/09 del IPV y DU, surge que el inmueble objeto de esta causa, le fue adjudicado en comodato primeramente a la Sra. V. A. B. mediante resolución No. 1481 de fecha 16/12/92 (fs. 54), que se dejó sin efecto por caducidad mediante resolución No. 1876 de fecha 03/08/09 (fs. 100) al haberse constatado que ya no vivía en el departamento. Que mediante resolución No. 2772 de fecha 09/11/09 se le otorgó a la actora y a A. M. D. el bien raíz, como adjudicatarios (fs. 132/133), en el que se hace mención que ya se encontraban inscriptos en el Registro permanente con el No. 10324. Que si bien a fs. 56/vta. con fecha 22/04/09 la demandada Sra. N. expresó que vivía en el departamento desde hacía un mes, agregando que la Sra. A. se fue por temas de salud y le dejó el departamento a Z. A. C., su madre; y que la Sra. A. había dejado “resolución de adjudicación”, no existe en dicho expediente ninguna cesión válida de V. A. a favor de Z. C. o de C. E. N., que legitime la ocupación de esta última y su grupo familiar en el inmueble. Nótese que recién con fecha 04/12/09, después de la adjudicación del departamento a la actora, se presenta C. N. informando que se encuentra ocupándolo y pide una visita para constatarlo (fs. 137). Posteriormente,*

recién con fecha 23/10/10 la actora junto con su madre y quien dice ser el hijo de V.A. - a quien ya se le había caducado el comodato- presenta una nota, junto con una información sumaria en el Instituto, dando cuenta que según esas manifestaciones, la Sra. A. le había dejado la tenencia a la demandada Sra. E. C. N. (fs. 140). Que cabe resaltar que no existe ninguna documentación anterior a la adjudicación del bien a la actora, en la que se presentara cesión alguna firmada por la Sra. A. a favor de la Sra. C. al IPV y DU para que éste tomara conocimiento y se pudieran efectuar los trámites administrativos correspondientes para que se efectivizara. Es más, en la información sumaria de fs. 139/vta. de fecha 18/02/10 Z. A. C. expuso que la Sra. A. le cedió a ella - no a C. N.- mediante un papel con sus datos y firma y le pidió a C. N. que se quedara en el departamento, siendo ésta una declaración completamente unilateral, sin perjuicio de los testigos que firmaron allí" (ver sentencia a fs. 203 vta., pto. III, tres últimos párrafos/fs. 204, 1er. párrafo).----------De los párrafos de la sentencia transcriptos se desprende que la jueza "a quo" consideró en forma especial que el comodato adjudicado por el IPV y DU a favor de quien lo habría cedido a la madre de la demandada N. (ver fs. 54), fue dejado sin efecto por caducidad mediante resolución del mismo organismo que fuera notificada por edictos (ver fs. 100 y fs. 107/109), que con posterioridad a ello la actora resultó adjudicataria del bien (ver fs. 132/133), y que con anterioridad a esta adjudicación no existe presentación o documentación alguna de la que resulte adjudicación o cesión de comodato en favor de la demandada (ver constancias de fs. 137, 139 y 140). Ante esta secuencia de actos administrativos generados por el organismo con competencia pertinente (conf. art. 4, inc. d) de la ley XXV Nº 5, antes ley 1134), comparto lo afirmado por el Dr. Lucero en que devienen estériles los hechos alegados por la recurrente en cuanto a que la situación de hecho del inmueble transitó por otra vía, debido a que la comodataria A. B. habría cedido a su madre el comodato y que luego la demandada habría quedado con la tenencia del bien. Y ello es así porque además de que todas las cesiones o entregas materiales sobre el bien fueron efectuadas sin la intervención ni autorización del organismo competente (conf. art. 23 de la ley XXV Nº 5), en el contrato de comodato suscripto entre el instituto comodante y la comodataria original (A. B.) se pactó expresamente que el acuerdo era de naturaleza *"intuitu personae"*, quedando expresamente prohibido al vecino ocupante transferir la vivienda o ceder por cualquier título oneroso o gratuito (ver fs. 47 vta., cláusula séptima). Por lo tanto, más allá de las opiniones doctrinarias encontradas acerca de la naturaleza *"intuitu personae"* o no del contrato de comodato (a favor: Borda: "Tratado de Derecho Civil. Contratos II", Ed. Perrot, 1979, pág. 790; Rezzónico, Juan Carlos en Belluscio-Zannoni: "Código Civil Comentado", Ed. Astrea, 2004, Tº 9, pág. 1019; en contra: Sozzo, Gonzalo en Lorenzetti: "Código Civil Comentado", Contratos Tº III, Rubinzal-Culzoni Editores, pág. 524), en la especie tanto la ley regulatoria de la actividad del instituto provincial

competente como el propio contrato firmado, prohibían la cesión invocada por la demandada en sustento de su derecho.----------

----A la luz de lo señalado la jueza de grado calificó correctamente la situación jurídica de los demandados con relación al inmueble como “ocupación ilegítima” (ver sentencia a fs. 204 vta., 1er. párrafo), dado que dicha ocupación fáctica no se encontraba avalada por el organismo interviniente ni por la normativa aplicable. De allí que resultan carentes de efectividad los testimonios invocados en la expresión de agravios, ya que en todo caso se trata del conocimiento de los vecinos acerca del carácter fáctico de la ocupación del inmueble y de la anuencia de los mismos y familiares con dicha situación (ver fs. 214, antepenúltimo y anteúltimo párrafos y fs. 215, segundo párrafo). Es que el sistema de adjudicación de las viviendas de acuerdo a la ley XXV Nº 5 se desentiende de los acuerdos o anuencias que puedan existir entre los particulares, primando en el mismo criterios de mérito como la necesidad (art. 14), residencia y antigüedad de inscripción en el registro correspondiente (art. 15). Consecuentemente también deviene intrascendente lo alegado por la apelante en lo relativo a la ocupación material pública y de buena fe que dice detentar (ver fs. 215, 3er. párrafo), alegaciones más propias de una demanda de usucapión que de defensa en un interdicto de estas características, dado que la situación con relación al bien requería la debida intervención del organismo público competente para su validación. En virtud de lo señalado y con relación a los requisitos de procedencia de esta acción establecidos en el art. 613 de la ley XIII Nº 5 Anexo A -antes art. 607 del CPCC-, la sentenciante de origen aclaró expresamente que los demandados no acreditaron tener título alguno ni ser usufructuarios legítimos ni son poseedores o tenedores de la cosa, debido a que su ocupación es ilegítima (ver sentencia a fs. 204 “in fine”/vta., 1er. párrafo). Y los recurrentes no han aportado ni esgrimido elementos de juicio que permitan revertir la calificación de dicha ocupación de acuerdo a lo considerado en los párrafos precedentes.----------

----En resumen de todo lo expuesto, coincidiré en la desestimación de este segundo agravio.----------

----II.- En consecuencia de lo anterior corresponde confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas a la apelante vencida (conf. arts. 69 y 282 de la ley XIII Nº 5 Anexo A).----------

----A tal fin, y atento el resultado del pleito, como el mérito y extensión de los trabajos realizados en esta sede, se regulan los honorarios por su actuación en la Alzada, al letrado patrocinante de la demandada Dr. J. L. S., en un 25% de lo establecido en la primera instancia (conf. arts. 5 y 13 de la ley XIII Nº 4), con más el IVA correspondiente (conf. leyes 23349 y 23871).----------

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

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

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) CONFIRMAR el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios. 2) IMPONER las costas de

segunda instancia a la parte demandada recurrente vencida en ella. 3) REGULAR los honorarios del Dr. J. L. S., por sus tareas de alzada, en la suma equivalente al 25% de la que le corresponde por la regulación que mereciera en la anterior instancia, con más el I.V.A. correspondiente.----------ASI LO VOTO. -

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

----En atención al acuerdo arribado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, fiel expresión del mismo.----------

----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 haberse logrado la mayoría (art. 8 , Ley V – Nº 17) 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**: ----------

---- CONFIRMAR el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios.----------

---- IMPONER las costas de segunda instancia a la parte demandada recurrente vencida en ella.----------

---- REGULAR los honorarios del Dr. J. L. S., por sus tareas de alzada, en la suma equivalente al 25% de la que le corresponde por la regulación que mereciera en la anterior instancia, con más el I.V.A. correspondiente.----------

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

REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2011 – SDC.- Conste.-

cg

VILMA NOEMI BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA