--- Trelew, de abril de 2.011.-

--- **CONSIDERANDO**: ----------

--- **I.-** Que por la resolución de fs. 33/34vta. se decidió no hacer lugar a la excepción de defecto legal y rechazar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la codemandada, impuso las costas y reguló honorarios. ----------

--- Para resolver así el juez "a quo" consideró, sucintamente, que: a) de la lectura de la demanda se puede observar que no adolece de defecto alguno; b) la accionante no invocó el carácter de intruso de los demandados; c) ese carácter surge de la jurisprudencia citada en la demanda; d) en la pretensión de desalojo incumbe al actor como carga acreditar estar legitimado como propietario del inmueble; e) el actor acompañó informe de dominio del inmueble cuyo desalojo pretende. ----------

--- Contra esta decisión se alza la recurrente a fs. 38 y, en síntesis, expresa como agravios a fs. 42/43vta. que: a) procede la excepción de defecto legal en cuanto la demanda no se ajusta en su forma o contenido a las prescripciones legales, tal sería, según entiende el recurrente, iniciar un desalojo cuando corresponde una acción de reivindicación; b) elegida una vía incorrecta para demandar, cuando corresponde otra acción –según pretende el quejoso–, cercena la defensa en juicio; c) el actor inicia este proceso invocando el carácter de intrusa de la demandada y también afirma, dice el recurrente, que hace cinco años que ocupa el inmueble; d) ocupación que realiza en forma pacífica, pública, continua y como poseedora con intención de adquirir la propiedad del inmueble; e) la acción de reivindicación es procedente, afirma la accionada, cuando el propietario ha perdido la posesión y la acción de desalojo es procedente contra ocupantes que no son poseedores; g) la actora inició la demanda invocando su calidad de propietaria y acompañó un certificado de dominio del inmueble, pero no incorpora –advierte el quejoso– un título de dominio que la respalde como tal. --

--- Con estos fundamentos e invocación del derecho, el recurrente solicita la revocación de la sentencia de grado, que se haga lugar a las excepciones y se rechace la demanda con costas.----------

--- **II.-** Así planteado el caso, corresponderá confirmar la sentencia de grado en lo que ha sido objeto de agravios. ----------

--- En autos se inició una demanda de desalojo de un inmueble contra quienes, según afirma el actor, fueron autorizados a utilizarlo hace aproximadamente cinco años (fs. 6/vta.). El tribunal de grado imprimió a la causa el trámite sumario de los arts. 679 y 680 del C.P.C.C. (actuales arts. 691 y 692 de la ley XIII nº 5; fs. 8). Los demandados deducen sendas excepciones, de defecto legal y falta de legitimación activa (fs. 17/vta.), con fundamento en que sería procedente una acción posesoria cuando el propietario ha perdido, como en el caso, la posesión del bien; pues, según pretenden, ellos son poseedores "animus domini", con invocación de una cierta temporalidad y actos posesorios realizados, y agregan que el Registro de Propiedad Inmueble no se ha

hecho responsable del informe emitido sobre la titularidad del inmueble en cuestión. ----------
--- Ambas cuestiones, conforme han sido expuestas en autos, no son determinantes para el caso. ----------
--- 1. La pretensión que se esgrime en el proceso de desalojo persigue, básica y únicamente, la desocupación de un inmueble, a favor de quien alega un derecho sobre él, y contra quien lo detenta o retiene sin justa causa. Es, por lo tanto, una acción personal que procura tutelar el uso y goce o la libre disposición del bien inmueble, y no debe confundirse con las acciones posesorias del Código Civil (arts. 2468 a 2501) que protegen la posesión en sí misma, ni con la acción de reivindicación (arts. 2578 y sig., Código cit.) dirigida a preservar el dominio de las cosas, y tampoco tiene relación con los interdictos del Código Procesal Civil y Comercial (arts. 612 y sig.) que defienden la tenencia (conf. ALSINA, Hugo, "Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial", Ed. Ediar, Buenos Aires, 2ª ed. actualizada, 1963, p. 55 y sig.; también MOLINA QUIROGA, Eduardo – VIGGIOLA, Lidia E., "Locación de cosas", Ed. La Ley, Buenos Aires, 1999, p. 290). ----------
--- Siendo este el objeto del proceso de desalojo, son inadmisibles en él planteos que impliquen discutir el dominio del bien o su posesión (conf. ALSINA, "Tratado", cit., T. VI, p. 60; SC Buenos Aires, Ac. 68604, 16/02/2000, "Denesiuk de Soto, Elena y otro c/ Luccisano, Delia Elvira y otro s/ Reivindicación", en JUBA sum. B6479; Cám. de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Matanza, Sala I, 12/04/2007, "Benac, Alberto B. c/ Vallejos, Mónica P. y otros", LLBA, 2007 [septiembre], p. 927). ----------
--- 2. Siguiendo ese orden, entonces, es inadmisible que con la excepción de defecto legal de fs. 17 se pretenda discutir el encuadre del fondo del asunto, pues esto, dicho de otra manera, importa sacar de quicio tal excepción dilatoria; excepción que sólo apunta –como explica la doctrina– a la subsanación de presuntas deficiencias u omisiones de los recaudos formales de la demanda (doc. art. 357, inc. 4º, C.P.C.C.; conf. HIGHTON, Elena I. – AREAN, Beatriz I., "Código procesal civil y comercial de la Nación. Concordado", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2006, T. 6, ps. 842-843). Aspectos estos que el excepcionante ni siquiera ha indicado. ----------
--- Se advierte, por el contrario, que el libelo de fs. 6/7 claramente precisa quién demanda, contra quiénes demanda, porqué demanda y qué demanda. Mientras que el excepcionante con el acuse de defecto legal de la demanda a fs. 17 sólo pretende que la actora debería haber planteado otro tipo de acción. Lo que, como se expresó, no es admisible ni procedente. ----------
--- 3. En cuanto a la excepción de falta de legitimación activa, es cierta la afirmación del juez "a quo": para el desalojo no es requerida la demostración por parte del actor de su calidad de propietario, ya que en este pleito no se discuten derechos reales sino

personales (fs. 34). Por ello el cuestionamiento que el excepcionante dirige contra la calidad de propietario que invoca el actor, a partir de la "expresión" que formuló el Registro de Propiedad Inmueble en relación al estado de conservación del título (fs. 4vta.), es improcedente en autos y eventualmente sólo podría referirse a la responsabilidad del ente público por el servicio que brinda (conf. CS, 17/07/2007, "Securfin S.A. c/ Santa Fe, Provincia de s/daños y perjuicios", Fallos 330:3447, entre otras).----------

--- Además, debe advertirse que la alegación de una eventual posesión con la intención de adquirir el dominio (fs. 17 y 42vta.), así como la determinación de las consecuencias que podrían seguirse de ella en relación a la también invocada propiedad del inmueble (fs. 6vta.) (doc. arts. 2353, 2401, 2407, 2510, 3949, 3989, 3998 y 4015 del Código Civil), exceden el acotado y excepcional marco de discusión del proceso de desalojo, y deberían plantearse –si así se estimara que corresponde– en otro proceso más adecuado para su dilucidación (conf. SC Buenos Aires, Ac. 68604, 16/02/2000, "Denesiuk de Soto, Elena y otro c/ Luccisano, Delia Elvira y otro s/ Reivindicación", en JUBA sum. B6479). ----------

--- Por lo expuesto corresponde confirmar la resolución de fs. 33/34vta. en lo que ha sido objeto de cuestionamiento. ----------

--- **IV.-** Por la forma en que se resuelve el presente, las costas se impondrán al recurrente perdidoso (art. 70, C.P.C.C.). En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido en el incidente, así como el carácter con que actuaran, corresponde regular los honorarios del Dr. Guillermo J. Hervida en el 0,65%, de la liquidación final del proceso que oportunamente se realice (arts. 5º, 6º, 7º, 8º, 13, 23 y 32, ley XIII nº 4). ----------

--- Por ello, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ----------

--- Confirmar la resolución de fs. 33/34vta. ----------

--- Imponer las costas al recurrente perdidoso. ----------

--- Regular los honorarios del Dr. G. J. H. en el 0,65%, de la liquidación final del proceso que oportunamente se realice. ---------- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO DE CAMARA

REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2011 – SIC. Conste.-

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO DE CAMARA