En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de mayo del año dos mil once, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y asistencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"L., J. M. c/ J. R., M. D. C. s/ DESALOJO", expte. nro. 548/10**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de la ciudad de Sarmiento (expte. nro. 32/09), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 232), correspondió el siguiente orden para la votación: Graciela Mercedes García Blanco, Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y Dra. Nélida Susana Melero.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 197/205vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento el presente pleito por apelación deducida por la parte demandada contra la sentencia definitiva nro. 25/2010 del Juzgado Civil de la ciudad de Sarmiento, de esta circunscripción judicial (fs. 207, fs. 197/205vta.).

La sentencia venida en crisis rechazó la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada, hizo lugar a la demanda de desalojo interpuesta por J. M. L. y condenó a M. D. C. J. R. a desalojar el inmueble que se identifica como lote ***, Manzana *, chacra ** cuya nomenclatura catastral es ejido **, circunscripción *, sector *, manzana **, parcela ** con una superficie de 312,56 m2 de la localidad de Sarmiento – Chubut. Tuvo presente la

reserva del caso federal, impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

A fs. 216/220 luce agregado el memorial de agravio de la accionada.

El primer agravio es la orden de desalojo que transcribe. Sostiene que un verdadero acto de justicia hubiera sido reconocer que el inmueble había sido adquirido durante la relación de concubinato mientras la demandada vivía con el Sr. R., siendo propietaria de la mitad indivisa.

Una realidad condicionada llevó a la suscripción del acta nro. 538/02, donde no tomó conciencia de que estaba en el inmueble como un comodato.

Dice que el actor Sr. L., amigo de R., elucubró para hacer la venta a un precio ínfimo, que el supuesto vehículo dado en pago sigue a nombre del comprador.

Segundo agravio: dice que no dijo en la absolución de posiciones que no reconoció que R. había otorgado en condición de comodato, transcribiendo parcialmente la sentencia apelada. Dice no haber entendido la pregunta.

Prueba vedada. Se queja porque se decretó la caducidad de prueba testimonial.

Se queja por la absolución de posiciones del actor que no pudo estar presente, según fs. 119.

Pidió la apertura a prueba en esta instancia, requerimiento que le fuera denegado a fs. 225 por resolución interlocutoria nro. 19/2011.

Hizo reserva del caso federal

Los agravios de la demandada fueron

contestados a fs. 227/229.

Análisis:

Es doctrina incólume del STJ Pcial. sobre el contenido de la expresión de agravios que esta es el acto procesal mediante el cual el recurrente fundamenta la apelación, refutando total o parcialmente las conclusiones establecidas en la sentencia. Por sus alcances importa una demanda tendiente a obtener la apertura de una instancia, pues sin ese memorial, el Tribunal se encuentra imposibilitado de entrar a verificar la justicia o la injusticia de la sentencia apelada y como su objeto lo constituye el ataque a la decisión del juez, la doctrina la denomina “demanda de impugnación”.

"... No se advierte en el escrito ninguna crítica pormenorizada de los fundamentos del fallo, la mínima suficiencia técnica sobre los eventuales errores de la sentencia. Brilla por su ausencia la refutación de los argumentos de hecho y de derecho considerados por el A quo para arribar a la resolución recurrida, y nada permite a este Tribunal siquiera comenzar a dilucidar acerca de la presencia de un error de omisión en el fallo” (Dr. Royer, Sent. Def. 01/2005).

Considero que el escrito bajo estudio es una discrepancia con lo decidido por el sentenciante de grado, reiteratorio de manifestaciones vertidas en los estadios procesales anteriores, y exterioriza un amplio desconocimiento del derecho procesal al quejarse de la prueba sustanciada en el proceso, por lo que me permito afirmar que no reúne el escrito bajo examen los requisitos establecidos en el art. 268 del código ritual.

No obstante ello, el cuerpo que integro ha mantenido un criterio de admisibilidad amplio y que conforme ha sostenido la Corte Suprema de Justicia de la Nación en autos "Montes de Víctores, Vilma E. c/ Caja Nacional de Previsión para el Personal del Estado y Servicios Públicos", 26-06-1991, "incurre en un injustificado rigor formal incompatible con el derecho de defensa, la resolución que declaró desierto el recurso, basado en la omisión de una crítica concreta y razonada, si el escrito contiene argumentos mínimos sobre el tema que pretende someter a conocimiento de la Alzada" (autos "Servicios Eléctricos del Gran Bs.As. c/ Municipalidad de Gral. Sarmiento", CS 2010-08-24, DJ Rev. año XXVI-nro. 52-29-12-2010).

Es también cierto que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. No obstante, cuando el demandado alega poseer con animus domini y la defensa no aparece como simple argucia para demorar la entrega del inmueble, sino como una posición seria, el juicio de desalojo no procede, sin que la seriedad de la defensa de la demandada signifique que esté obligada a probar en forma plena su derecho dentro del juicio de desalojo.

La pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible (art. 680 del Código Procesal, redacción dada por la Ley 22434), vale decir, contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (arts. 2460 y ss. del Código Civil), pero no contra quien posee animus domini (art. 2351 C. Civil). Si el poseedor aporta elementos que prima facie

acreditan la verosimilitud de su alegación, el desalojo no procede (C. Nac. Civ., sala G, 22/10/1992, JA 1993-III-319).

Estas situaciones no ocurrieron en autos, solo la exteriorización de la demandada sobre su vida en común con el transmitente del inmueble y poco aportó en el curso del proceso en tal sentido. De todo lo expuesto puedo concluir que: no se ha demostrado la obligación de permanecer en el inmueble; sí que la demandada ocupa en comodato vencido los plazos: que entre las partes no existe un vínculo jurídico, sino entre la demandada y un tercero, el que fuera su concubino, además, que las consecuencias de esa trasmisión del inmueble del tercero al actor invocadas por la accionada, no pueden ser resueltas en este juicio de desalojo.

Con relación a esto último, señalo que la apelante ensaya argumentos en su memorial que se refieren a supuestos distintos al aquí examinado, en el que no hubo despojo, condición básica para la procedencia de acciones posesorias e interdictos. Admitido ello, los derechos de las partes y de las partes con el tercero, deben resolverse en otro pleito diferente, en el que eventualmente podrán requerir la nulidad o resolución del boleto si hubiese motivos para ello. Hipótesis esta que traerá aparejadas otras consecuencias (v. gr., indemnización del daño, nacimiento de un condominio, pago de canon locativo, etc.) que, insisto, excedieron el marco de la presente litis.

Por último, en cuanto a las apreciaciones sobre la sustanciación de la prueba -y no me refiero a los temas ya resueltos en interlocutoria

de este Tribunal nro. 19/2011 de fs. 225, sino a las improcedentes manifestaciones vertidas sobre la audiencia de absolución de posiciones del actor y la ausencia de la proponente y demandada-, en nada afectaron su derecho de defensa por cuanto dejó el pliego a tenor del cual debía deponer el accionante (fs. 50).

El art. 413 del CP contempla la ausencia y justificación del deponente no del proponente, que en la especie se atendió esta última situación en reiteradas oportunidades según luce a fs. 53, fs. 73, fs. 74, fs. 51 de autos y la finalidad del pliego presentado con anterioridad está dado (entre otras razones) para que se tomen las posiciones, aún con la ausencia del ponente (art. 414 CP) (ver Fassi-Maurino "Cód. Proc…", t. 3, pág. 589, ed. Astrea-2002).

Conforme lo dicho, considero que debe declararse la deserción del recurso en los términos del art. 269 del CPCCh, con costas de esta Alzada a la demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCCh); sugiero, además, diferir la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes al momento del Acuerdo.

A la segunda cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Propongo:

1. Declarar desierto el recurso interpuesto, conforme considerandos.

2. Confirmar el fallo venido en crisis, según considerando respectivo.

3. Costas a la demandada vencida, difiriendo la regulación de los honorarios de los

profesionales actuantes al momento del Acuerdo.

4. Tener presente la reserva del caso federal.

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

El Sr. Juez de grado rechazó la excepción de falta de legitimación activa articulada por la Sra. M. D. C. J. R. y admitió la demanda condenando a la demandada a desalojar el inmueble que se identifica como lote **, manzana *, chacra **, cuya nomenclatura catastral es ejido **, circunscripción *, sector *, manzana *, parcela ** con una superficie de 312,50 m2 de Sarmiento, en el plazo de diez días desde que la sentencia quede firme. Tuvo presente la reserva del caso federal. Impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios.

Tal decisión es apelada por la demandada.

Concedido el recurso, elevados los autos a la alzada, cumple la apelante con la manda de los artículos 262 y 263 del CPCCCh.

Luego de transcribir parte del fallo, sostiene que ello conculca sus derechos, aquellos que permitirían mantener su ocupación por ser en realidad propietaria o pretensa propietaria, ya que el inmueble fue adquirido mientras convivía con E. R. y con el producido del esfuerzo mancomunado del trabajo de ambos, quienes convivieron durante 30 años.

Indica que un acto de justicia sería que R. aceptara que es la propietaria. Aduce que no tomó conciencia de lo que firmaba, econn referencia al Acta 538/02, de donde surge que el inmueble se le aportó en carácter de comodato,

Narra que luego de una vida de violencia que R. le dispensó, ejecutó maniobras para lograr figurar como único adquirente del inmueble ayudado por amigos y luego como vendedor, sumado al accionar del actor L., amigo personal de R..

Indica que el vehículo que L. transfirió a R. aún está a nombre del primero -su titular registral-.

En el segundo agravio señala que al momento de absolver posiciones, no hubiera dicho que R. le había entregado el inmueble en calidad de comodato o haber reconocido que este era el único propietario del inmueble, si no fuera porque no entendió las preguntas.

Indica que el ingreso a la vivienda fue anterior a la firma del acta y que había concurrido por la cuota alimentaria y no sabe por qué terminó firmando el acta.

Se refirió a la prueba vedada y solicitó apertura a prueba en esta instancia.

Mantuvo el caso federal.

Mediante sentencia interlocutoria registrada bajo el N° 19/2001, agregada a fs. 224/225 se dieron razones por las que no se admitía la apertura a prueba, coincidiendo con las consideraciones efectuadas por el sentenciante en punto a las pruebas testimoniales.

Corrido el traslado de los agravios, el actor contesta los mismos.

De la lectura de la sentencia advierto que el aquo dio respuestas bastas y fundadas a cada uno de los planteos de la demandada, arribando a una decisión que no logró conmover mediante los agravios.

Como dijéramos en la interlocutoria

mencionada, la quejosa cae en un lamento general sobre los perjuicios y violación del debido proceso sin lograr una crítica concreta y razonada del fallo que pretende atacar.

En el primer agravio pretende modificar la decisión adoptada con relación al acta N° 538/02, argumentando que no sabía lo que firmaba, sin rebatir lo sostenido en la sentencia en cuanto a que el avenimiento fue efectuado en la defensoría pública y bajo las normas de la Ley III, N° 21 y que se trata de un instrumento público que no fue redargüido de falsedad, habiendo dejado a salvo al contestar demanda la actuación de los funcionarios intervinientes.

Ninguna queja le produjo lo resuelto con relación al alcance del boleto de compraventa, por medio del cual el Sr. R. vendiera al actor el inmueble en cuestión.

No probó ni intentó hacerlo que el bien inmueble haya sido adquirido por el esfuerzo de ambos, máxime cuando el a-quo fijó el alcance del concubinato.

No ha realizado la demandada una crítica concreta y razonada del fallo y advierto que se ha limitado a una presentación donde disiente, sin hacerse cargo, reitero, de rebatir los fundamentos del a-quo, lo que revela la insuficiencia del intento.

De allí que opino que el recurso deberá ser desestimado toda vez que la presentación del quejoso no satisface las exigencias rituales, que requieren un estudio detenido del pronunciamiento que se pretende revertir, aportándose elementos y demostrando en esta instancia las equivocaciones de las deducciones, inducciones y resultado al que arriba el sentenciante.

Vengo sosteniendo con apoyatura doctrinaria y jurisprudencial, y lo reitero, que "La expresión de agravios debe ser una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia. Requiere así una articulación seria y fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, punto por punto, y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea" (Morello, Passi Lanza, Sosa, Berizonce: "Código Procesal Civil y Comercial", T. III, art. 260, pág. 445). "…El tribunal de apelación no tiene la función de contralor o de revisión de todo lo actuado en la instancia de origen, sino que trabaja sobre los puntos que le han sido sometidos a través de los agravios del apelante que, reiteramos, debe ser una alegación fundada, demostrativa de los errores del fallo que se ataca, pues el juicio de apelación comienza con esa pieza que hace las veces de la demanda que se abre después de la sentencia…" (Ibáñez Frocham: "Los recursos en el proceso civil", p. 50).

Como dispone el art. 265 del Código Procesal, el escrito de expresión de agravios no es una fórmula carente de sentido, sino un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia, punto por punto, y una demostración de los motivos que se tienen para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho. Deben precisarse así los errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyan, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones, no reuniendo las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general, los requisitos mínimos para mantener la apelación (cf. C.Nac.Civ., Sala C, L. 49780, 15/2/1991 y sus citas). Es por ello que no

constituye una crítica concreta y razonada de la sentencia la mera expresión de disconformidad con la interpretación judicial sin fundamentar la oposición o sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista (C. Nac. Civ., Sala D, ED 111-354; íd. Sala C, L. 98681, 24/3/1992; íd. Sala C, L. 197426, 24/9/1996; íd. L. 202.586, 27/2/1997; íd., Sala F, 04/04/2007, "Torelli, Andrea L. c/ Lascombes", L. 464.118).

Por todo ello, y no habiendo la apelante cumplido mínimamente con lo que dispone el art. 268 del CPCCCh, la sanción del art. 269 deviene justa.

Las costas de la instancia, por el principio objetivo de la derrota y de acuerdo al art. 69 del CPCCCh, deben aplicarse al apelante vencido.

Para regular los honorarios, que los difiero para el momento del acuerdo, valoraré el resultado obtenido, el trabajo profesional, la posibilidad de que las pretensiones prosperen y la medida de la oficiosidad, todo ello en concordancia con los artículos 3, 5 y 13 de la ley de aranceles.

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

1) Declarar desierto el recurso y confirmar la sentencia de fs. 197/205vta.

2) Costas al recurrente vencido. Diferir la regulación de los honorarios.

3) Tener presente la reserva del caso federal.

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

SENTENCIA:

1) Declarar desierto el recurso de apelación y confirmar la sentencia de fs. 197/205vta.

2) Costas al recurrente vencido, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. P. F. D. G. en la suma de PESOS MIL CIENTO CINCUENTA ($1.150) y de la Dra. K. A. A. en la suma de PESOS QUINIENTOS SESENTA Y TRES ($563).

3) Tener presente la reserva del caso federal.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia la Sra. Jueza de Cámara Dra. Nélida Susana Melero y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2011
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"