----En la ciudad de Trelew, a los días de agosto 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: **“L. de S., E. D. y otro c/ B. H. D. s/ Desalojo” (Expte. 144 - Año 2011 CAT)** 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. 246. ----------

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

----Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo de los recursos de apelación de la actora contra la regulación de honorarios a fs. 215/217 y a fs. 218 en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 206/211, por el cual se hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa incoada por el demandado, y se rechaza, en consecuencia, la demanda de desalojo promovida por E. D. L. de S. y O. R. L. contra H. D. B. y/o quien resulte ocupante, con costas a la actora.----------

----A fs. 219 se conceden ambos recursos, expresándose agravios a fs. 225/236, contestando la demandada a fs. 238/243 el traslado pertinente conferido a fs. 237.------

----I.- Comenzaré por realizar una reseña de la expresión de agravios y su contestación.----------

----1) La actora comienza por realizar la reserva del caso federal por entender que el fallo recurrido ha violentado sus derechos constitucionales de defensa, al debido proceso y de propiedad. Seguidamente entiende que la sentencia impugnada resulta incongruente y que en ella se ha realizado una equivocada interpretación de la prueba producida, dado que omite ponderar la prueba documental y se ha sobrevalorado la testimonial, vulnerándose así groseramente los derechos arriba indicados.. Expresa que la propia jueza alude a que el demandado ha reconocido los telegramas acompañados por su parte a fs. 91/92 y 95, con lo cual, ha aceptado que en el año 2005, y al menos durante los veinte años anteriores, no detentaba la posesión del predio en disputa, no lo ocupaba *animus domini,* sino que se consideraba un peón rural en relación de dependencia con los hoy actores. Subraya que esta prueba fue lisa y llanamente ignorada por la sentenciante. Agrega que la incongruencia del decisorio se patentiza en cuanto se refirió que la carga de la prueba respecto a la posesión recae sobre el demandado y que no es el actor quien debe acreditar que se le hizo la tradición, sino que aquél debe demostrar lo contrario. Con posterioridad señala que la jueza, con un singular razonamiento y una particular ponderación de la prueba testimonial, concluyó que el demandado logró acreditar que los actores jamás han tenido la posesión de las tierras, así como tampoco la madre de los mismos, quien les transmitió el derecho de propiedad, ignorando el expreso reconocimiento que efectuara la contraria de los telegramas aludidos. Destaca la mala fe del accionado, quien a la par de reclamar una

supuesta indemnización laboral y reconocer a los actores como propietarios y poseedores de la chacra, sostiene que él fue y es poseedor a título de dueño.- ----------

----Hace alusión a la aclaración que en su oportunidad efectuara el demandado con relación a que él ocupaba sólo una parcela y que los telegramas se referían sólo a trabajos que realizaba en las demás parcelas que integran la chacra, expresando que, al menos, el reconocimiento del demandado de que no tenía el dominio se extiende al 90% de las tierras en cuestión. Enfatiza que la documental mencionada resulta de vital importancia para decidir el caso y fue absurdamente obviada en el decisorio. Resalta dicha circunstancia para explicar la arbitrariedad e irrazonabilidad de la sentencia que se limitó a valorar de manera muy particular la prueba testifical. Ataca la ponderación de esta última, manifestando que los testigos dijeron que el demandado lleva muchos años viviendo en la chacra, mas ello no prueba que los actores no tuviesen la posesión o que la ejerciera el accionado, ya que dijeron no saber quién era el dueño. Insiste en que debió considerarse el reconocimiento de los telegramas por parte de la contraria, ya que ello implica la confesión del demandado. Cita jurisprudencia con relación a la apreciación de la prueba, expresando que el material probatorio debe ser apreciado en su conjunto, lo que, apunta, fue omitido por la juzgadora de grado. Critica asimismo que se hubiera privilegiado la prueba testimonial sobre el resto de las probanzas arrimadas, como la documental reseñada y la confesión ficta. Con relación a esta última reflexiona que el demandado no compareció a la audiencia de absolución de posiciones para no tener que volver a pronunciarse sobre el reconocimiento de la documental que ya había aceptado como auténtica y válida, evitando, de esa manera, brindar mayores explicaciones. Añade que la jueza debió hacer jugar a dicha prueba con el resto de los elementos colectados, destacando además la prueba documental de fs. 59/90, corroborada con el informe municipal de fs. 189, la que consiste en el pago de los tributos, prueba que hace al dominio del inmueble. Al respecto destaca que los actores -y su madre- abonaron los impuestos durante los últimos sesenta años, lo que no pudo ser válidamente dejado de valorar en el pronunciamiento. Colige de ello que es muy poco serio poner el dominio en cabeza del demandado quien jamás se preocupó del pago de las obligaciones del inmueble, siendo un mero tenedor de hecho.- ----------

----Cita jurisprudencia con relación a la estrictez de la prueba del pretenso poseedor, y a la luz de la misma resalta que se tuvo por probada la posesión del demandado con una prueba testimonial insuficiente, habiéndose ignorado la prueba documental como la confesión ficta. Califica de temeraria y desmesurada la afirmación de la sentenciante en cuanto a que se pone en duda que la propia madre de los accionantes hubiera ejercido la posesión del inmueble. Se explaya luego acerca del potencial valor económico del bien en relación a una eventual prescripción adquisitiva por parte del accionado, destacando que la chacra se encuentra en la zona de mayor crecimiento e inversión urbana y residencial de la ciudad de Trelew. Agrega que sus mandantes se han visto precisados a promover esta demanda, luego de haber sido extremadamente tolerantes

con la ocupación de su pariente, quien incluso alejó a quienes años atrás arrendaban algunas hectáreas de la misma chacra a la madre de los actores. Refiere a que se omitió una presunción que surgía evidente, la cual consiste en que, la donación de la madre de los actores supone que la misma no se había desinteresado por el inmueble. Manifiesta que esto demuestra que, aún con la ocupación del demandado, los actores siempre estuvieron muy cerca de las tierras, y dicha presunción no puede considerarse aisladamente, sino en conjunto con el pago de los impuestos.----------

----Seguidamente se refiere a la excepción de falta de legitimación activa, expresando que la misma debió rechazarse por cuanto, a la luz de los elementos señalados, no ha quedado acreditado que los actores carecían de la posesión, así como tampoco el demandado probó -como contracara de lo anterior- la posesión invocada por él. Cita profusa jurisprudencia y doctrina relativa a la violación del derecho de defensa y del debido proceso destacando finalmente que también se ha violentado su derecho constitucional de propiedad.- ----------

----2) La demandada, al contestar los agravios, efectúa una síntesis de los antecedentes de la causa, esto es, la demanda, su contestación y la sentencia de primera instancia, dedicando las últimas páginas de su presentación para contestar estrictamente la expresión de agravios de la actora. Refiere que el escrito que responde sólo trasunta una mera disconformidad con el decisorio apelado, ya que, la objeción de la contraria radica en no haberse considerado la prueba documental consistente en los telegramas adjuntados por la accionante, los que sí fueron tenidos en cuenta por la jueza. Agrega que esta última consideró que dicha prueba era irrelevante y si en todo caso la misma contraría la posesión alegada por su parte, se entendió que dicha posesión estaba acreditada con el grado de verosimilitud suficiente, y la discusión excedía el marco cognoscitivo de esta acción de desalojo. Señala que los propios actores terminan discutiendo la cuestión de la posesión la que indicaron como ajena al objeto de este pleito, y que fue alegada por su parte porque era la única manera de enervar la acción promovida por los actores, quienes, valiéndose de un supuesto carácter de propietarios, intentaron hacerse de una posesión que nunca ostentaron.-----

----Reitera que el desalojo no es la vía idónea para discutir y obtener la posesión, y si la contraria debe recurrir a un largo peregrinaje judicial para obtener el reconocimiento de su derecho, ello se debe a la precariedad del mismo. Considera inatendibles los argumentos que se refieren al derecho de propiedad, ya que, como lo expresó la sentenciante, el decisorio no hace cosa juzgada sobre la cuestión de fondo. Añade que en el pronunciamiento se entendió que su parte logró acreditar, con el grado de verosimilitud exigible en el marco de la causa, la posesión alegada como defensa, con lo que la juzgadora no hizo más que proteger un derecho adquirido por su representado, ya que si se hubiera hecho lugar a la demanda sin discutirse acabadamente la posesión invocada, se habrían conculcado derechos adquiridos por su mandante. Reitera su reserva del caso federal.- ----------

----II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré al tratamiento de los agravios reseñados.----------

----1) Cabe señalar en primer lugar que la sentenciante de grado hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa por concluir que los actores, si bien son los titulares registrales del inmueble objeto de la litis, no acreditaron que se les hiciera tradición del mismo y por ende nunca tuvieron la posesión, y ante la prueba verosímil de la posesión invocada por el demandado, consideró que los accionantes debían recurrir a otras vías judiciales, ya que el desalojo no es el remedio procesal idóneo para discutir la posesión cuestionada (ver sentencia a fs. 209 vta. “in fine”/210 vta.). Es de recordar que el accionado dedujo la defensa de falta de legitimación activa con fundamento en que ni los actores ni su madre, quien les donara el bien, habían ejercido nunca la posesión del mismo (ver fs. 50 vta.), y a su vez, interpuso la excepción de falta de legitimación pasiva, argumentando que ostenta la posesión, como continuador de la que ejercía su padre (ver fs. 51vta./52). Es así que, si bien, la sentenciante de grado no se expidió acerca de la defensa de falta de legitimación pasiva, la misma se encuentra fundada en los mismos argumentos que la falta de legitimación activa, ya que la invocada carencia de posesión por los actores -y su madre donante- encuentra su motivación -según el relato del demandado- en que su padre y el propio B. -como continuador- han ejercido desde antaño dicha posesión. Y la juzgadora de origen tuvo por no acreditada la posesión de los actores por encontrar probada, en el grado de verosimilitud suficiente, la posesión del demandado.- ----------

----Antes de examinar los agravios de los actores, referiré que el encuadre conceptual y teórico que efectuara la jueza de grado con relación a la posesión y su incidencia en el acogimiento de la acción de desalojo resulta correcto. Al respecto, es de hacer notar que esta Sala se ha pronunciado en concordancia con dicho razonamiento de la juzgadora. Así, personalmente el suscripto ha entendido *“...que no puede ejercerse la acción de desalojo contra quienes revisten la condición de poseedor o poseedores, desde que no cabe decidir en el juicio especial de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación son inexcusables las formas propias de los interdictos y acciones posesorias o las acciones reales pertinentes (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1963, v. I, p. 121; 1963, v. VIII, p. 1005; 1967, v. II, p. 196; Cám. 1era., Sala III, La Plata, LL 149-583, 29.952-S...En el mismo sentido se ha considerado que la acción de desalojo no corresponde contra el poseedor, ni por la naturaleza u objeto es idónea para obtener la recuperación del inmueble poseído por otro, cualquiera sea el vicio que pudiere afectar la posesión, por ello no interesa en este tipo de juicio, si la posesión es legítima o ilegítima, de buena o mala fe (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1968, p. 1039; Cám. 2da., Sala III, La Plata, causa B-80.342, reg. sent. 29/95...”* (conf. CANE, Sala “B”, SDC Nº 04/08 del 11/02/08, in re: “Torres, Luis Alberto c/ Antiñir, Julio y/o contra quien resulte ocupante s/ desalojo”, expte. nro. 22294/07). Asimismo he añadido que *“...no basta para repeler la acción de desalojo invocar la condición de poseedor sino que debe*

acreditarse (conf. Cám. 2da., Sala II, La Plata, LL, v. 60, p. 478)...Los tribunales en forma mayoritaria se han pronunciado en el sentido de que debe acreditarse prima facie la posesión y no analizarse si la posesión reúne los requisitos legales (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1987, v. IV, pág. 42), no basta para enervar la acción de desalojo promovida por el propietario, la sola afirmación del demandado de que posee, pues es menester que éste acredite "prima facie" la calidad que invoca (conf. SCBA, Ac. 56.967, 07/03/95)....en consecuencia si se alega por el accionado revestir la condición de poseedor, corresponde verificar la seriedad de la defensa invocada a fin de establecer si las pretensiones para oponerse a la demanda, o sea el poseer animus domini, constituye una alegación seria o no, pero sin que importe la carga de acreditarlo plenamente en el proceso de desalojo y fuera del que corresponde por la naturaleza de la acción (conf. Cám. Nac. de Paz, Sala IV, 05/04/72, ED, 44-645)" (conf. CANE, Sala "B", ídem).- ----------

----En síntesis, resulta correcto el análisis conceptual de la jueza, según el cual, debe rechazarse la acción de desalojo si el demandado acredita *prima facie* la condición de poseedor del bien cuyo desahucio se solicita (ver sentencia a fs. 208 vta., 3er. párrafo).-

------2) Sentado el marco argumental en el cual la accionada basara sus excepciones y que la sentenciante "a quo" tuvo por acreditado, cabe indicar que toda la argumentación desplegada por los actores en su expresión de agravios radica en sostener que la juzgadora se equivocó en tener por acreditada la posesión del demandado y por no probada la posesión por ellos alegada. Y el fundamento esencial en el cual cifran dicha equivocación radica en que se sobredimensionó la prueba testimonial y se obvió la prueba documental y la confesión ficta del accionado. Es así que encuentro dirimente analizar el examen que se efectuara de dicha prueba. Antes de ingresar a la consideración o no de la prueba documental y de la confesión ficta, resulta relevante que los recurrentes hayan cuestionado la valoración que se efectuara de la prueba testimonial. Al respecto sostienen que los testigos sólo declararon que B. lleva muchos años viviendo en la chacra, mas manifestaron no saber quién era el dueño (ver fs. 228, párrafos segundo a cuarto). La magistrado de la anterior instancia, luego de reseñar las declaraciones testimoniales, concluyó *"Que en el caso en examen como puede apreciarse todos los testigos son contestes y categóricos al indicar que el demandado vive en la Chacra *** desde que nació y que ya lo hacía su padre, indicando que conocen la situación porque iban a la escuela con el demandado, porque son vecinos, sosteniendo que B. estuvo allí toda la vida, incluso el testigo G. dice que pensaba que era el propietario...aún cuando otros no saben quien figura como tal, pero en lo que aquí interesa, es decir, demostrar prima facie la seriedad de su alegación en el sentido de que es el poseedor del predio desde una fecha anterior a que los actores recibieran la propiedad por donación de U. R., y que por ende no se les dio a éstos la tradición, los testimonios rendidos tienen aptitud para tal fin, ya que son también coincidentes con los propios dichos de los actores -quienes dicen que aún mientras vivía la madre de éstos,*

B. habitaba la Chacra cuyo desalojo se persigue" (ver sentencia a fs. 209 vta., anteúltimo párrafo).----------

----De lo expuesto se desprende que se tuvo por acreditada la posesión invocada por el demandado dado que los testigos son contestes en señalar que el mismo nació y vivió toda su vida en la chacra en cuestión, más allá de que no conocen quién es el propietario, agregando que los propios actores admiten que B. ocupaba el bien aún en vida de la madre de aquéllos. Si se repasan los testimonios considerados, el testigo P. (ver fs. 180/vta.) expresa que el demandado vive en el inmueble desde hace unos cincuenta años (respuesta quinta), que tiene caballos (respuesta séptima), que ignora a quién pertenecen los lotes lindantes al ocupado por B. (respuesta octava), e ignora cómo B. adquirió las tierras donde vive (respuesta novena); A. (ver fs. 181/vta.) dice que el demandado vive en la chacra *** desde siempre porque nació allí (respuestas cuarta y quinta), que el mismo estaba allí con los padres (respuesta séptima), que la casa que habita B. estaba cuando ellos fueron a vivir allí (respuesta octava), que tiene unos caballos (respuesta novena), que no sabe a quién pertenecen los lotes lindantes, ni cómo adquirió las tierras que habita (respuestas décima y undécima), y agrega que los actores nunca vivieron en el lugar (respuesta décimo tercera); V. E. (ver fs. 182) coincide en que el demandado nació en el lugar (respuesta quinta), y no sabe quiénes son los propietarios aunque aclara que todos en el valle creen que son ellos -por B.- porque vivieron toda la vida en la chacra (respuesta a primera repregunta); G. (ver fs. 183/vta.) es conteste en que B. vive en la Chacra *** desde que nació (respuesta quinta), que con anterioridad la habitaba el padre del demandado (respuesta sexta), no sabe quién construyó la casa que habita el demandado (respuesta séptima), desconoce cómo tomaron posesión del bien y hace alusión a una cuestión sucesoria (respuesta octava); G. (ver fs. 184/vta.) expresa que B. vive en la chacra desde que lo conoce hace 44 años, vivía con su padre y sus hermanos y cuando murió el padre él se quedó a vivir allí (respuesta segunda), y no sabe quién construyó la casa aunque pensaba siempre que el demandado era el dueño (respuesta octava).----------

----De lo reseñado se desprende que los testigos, todos vecinos del lugar, coinciden en que el demandado vive en el inmueble desde que nació, mas desconocen cómo adquirió su familia el inmueble, y quién es el dueño, manifestando algunos de ellos que siempre consideraron a B. como el propietario. Ante tales expresiones resulta necesario, como bien lo indican los apelantes, concordar dicha prueba con el resto de los elementos obrantes en la causa. Es que la prueba debe ser valorada en su conjunto, tratando de vincular armoniosamente sus distintos elementos de conformidad con la reglas impuestas por el art. 386 (del CPN), puesto que el proceso debe ser tomado en su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí (conf. C. 2da. Civ. y Copm. La Plata, Sala III, 12/2/80, DJBA, 118-367; CN. Com., Sala B, 4/9/79, LL, 1980-A-94). Las pruebas en general no son susceptibles de fraccionarse para que la parte que las invoca aproveche lo que le es útil

y deseche lo que la perjudica (conf. CN. Civ., Sala E, 31/12/76, LL, 1977-C-182), ni de fragmentar el todo integrado por la reunión de los elementos probatorios (conf. SCBA, 9/11/79, DJBA, 109-329). En apoyo de la doctrina expuesta, la Corte reiteradamente ha casado sentencias por omitir valuar en conjunto las pruebas, o bien al interpretarlas parcialmente o en forma aislada de los elementos aportados a la causa; es decir, sin integrarlos ni armonizarlos en su totalidad, al expresar que “la valoración de la prueba exige una apreciación global e integradora de los elementos de juicio incorporados al proceso” (conf. CSJN, 2/10/90, LL, 1991-B-280).- ----------

----3) El análisis integrador que se impone realizar conduce a evaluar la prueba testimonial comentada en el punto anterior en conjunto con la documental y confesional que los actores invocan en su favor y achacan a la sentenciante no haber ponderado debidamente. En realidad la única referencia efectuada en el decisorio es a la confesión ficta requerida por los actores, estimando la jueza que no resultaba necesario su análisis, dado que en virtud del examen efectuado de la prueba testimonial, la misma no era esencial ni decisiva (ver sentencia a fs. 210 vta., 2do. párrafo). Pero omitió el reconocimiento a los telegramas obrantes a fs. 91/92 y 95. Es que el letrado del demandado -como gestor- expresó a fs. 122 vta. que reconocía los telegramas en cuestión, aclarando que B. habita una parcela de las diez que componen la chacra y que a los fines del cuidado de la totalidad de la chacra, acordó con los accionantes que se ocupara de las tareas de cuidado y vigilancia del inmueble a cambio de una mínima remuneración, por lo que al serle requerida la desocupación de la chacra, cursó el telegrama referido. Dicha presentación fue ratificada a fs. 170 por el accionado. Y a fs. 136 por providencia se amplió la producción de la prueba confesional a raíz de dicho reconocimiento, en el sentido de reconocer firmas y documentación. Los telegramas referidos fueron remitidos por el demandado en el año 2005 a la madre de los actores y al coactor O L., donde hace referencia a un despido verbal del 04/09/05 y a un reclamo de desocupación de la vivienda, ante lo cual, en lugar de invocar la posesión en su favor y la falta de tradición y consiguiente posesión en los reclamantes, solicita se aclare su situación laboral, se le abonen haberes desde septiembre de 2003, intima a registrar la relación de trabajo desde el 01/03/85, especificando los términos de la misma, todo ello bajo apercibimiento de considerarse despedido (ver fs. 91/92), lo que concreta con el telegrama de fs. 95.- ----------

----Como se puede apreciar el reconocimiento de los telegramas en cuestión resulta abiertamente contradictorio con toda la argumentación defensiva que ensayara el demandado, a través de las excepciones que dedujera y de su contestación de demanda. Teniendo en cuenta así el pliego que obra en sobre cerrado a fs. 205 y que en este acto abro y se agrega por Secretaría a fs. 247/248, resulta relevante la confesión ficta en lo que se refiere al reconocimiento de la intimación a que se le abonen los salarios e indemnizaciones pertinentes en razón de su desempeño como puestero y cuidador de la chacra (ver posiciones quinta y séptima), sin perjuicio de que

el resto de las posiciones se condice con la postura esgrimida por los actores, en cuanto a que el accionado siempre reconoció la propiedad de los mismos y que se mantuvo en la ocupación de la chacra a pesar de los reclamos de desocupación de aquéllos. Debe tenerse en cuenta que la confesión ficta crea una situación desfavorable para el absolvente, que puede ser destruida por los demás elementos obrantes en autos, el valor de la ficción no puede ser mayor que la realidad y nada obsta a que el perjudicado por ella la destruya mediante prueba en contrario. La confesión ficta tiene un alcance distinto al de la confesión judicial expresa, ya que la primera admite prueba en contrario, que debe ser suministrada por el absolvente, y la segunda constituye plena prueba (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 2, págs. 416/417).- ----------

----A la luz de lo anterior, debe tenerse en cuenta que, más allá de la confesión ficta operada en el “sub exámine”, el reconocimiento expreso de los telegramas que se efectuara a fs. 122 vta., ratificado a fs. 170, importa una confesión expresa, por lo tanto contra el mismo cede la eficacia probatoria que pudiera derivarse de las declaraciones testimoniales consideradas por la sentenciante de grado. Es más, ya me he expedido respecto a que estas últimas tampoco son categóricas en cuanto a la posesión del demandado, ya que de ellas se extrae una ocupación de larga data y el desconocimiento de a quién pertenece la chacra. Del reconocimiento de los telegramas se desprende que en el año 2005, es decir el año anterior al de la donación en favor de los actores (ver escritura de fs. 14/17), el demandado reconocía ser puestero y cuidador de la chacra en relación de dependencia con la donante y uno de los donatarios, relación que remonta a veinte años atrás. Este reconocimiento da por tierra con la invocada posesión de su padre del cual el accionado se manifiesta continuador. Es que debe tenerse en cuenta que la contratación de un cuidador para la limpieza y vigilancia del bien importa un acto posesorio (conf. CN. Civ., Sala C, 26/6/66, ED, 15-179; ídem, Sala A, 26/11/68, ED, 27-404), por lo tanto si el demandado invocó en el año 2005 dicho vínculo laboral, resulta claro que reconocía la posesión del bien en cabeza de sus “empleadores”.- ----------

----Por lo demás si en el año 2005 B. no se consideraba poseedor, ¿cómo es que al año siguiente, al realizarse la donación a favor de los actores, pasó a ocupar el inmueble en carácter de poseedor?. En ese orden de ideas debió invocar y acreditar la interversión de su título. Se ha entendido que deben estar presentes los siguientes requisitos para que opere la interversión del título. En primer lugar debe darse la exteriorización de la intención de poseer mediante la realización de actos posesorios. Así para que el tenedor modifique su relación con la cosa y ascienda a la categoría de poseedor, no resultan suficientes la mera voluntad interna en tal sentido ni las manifestaciones de poseer la cosa a nombre suyo o como dueño (art. 2447). Es necesario que la intención de transformarse en poseedor se exteriorice a través de actos materiales, concluyentes e inequívocos, que tengan por objeto privar al poseedor

de disponer de la cosa (conf. Picado, Leandro S., en Kiper, Claudio: “Código Civil Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2004, Derechos Reales, Tº I, pág. 445). En segundo lugar debe patentizarse la privación de la disponibilidad material de la cosa, de allí que no basta con que los actos del representante sean ejecutados con la intención de privar al poseedor de la disponibilidad de la cosa, sino que es imprescindible que tales actos produzcan ese efecto y quede excluido su representado de la posesión que detentaba. Al respecto se ejemplifica diciendo que el locatario que, vencida la locación continúa en la cosa negándose a su restitución o sin abonar los alquileres, no se transforma en poseedor por esas circunstancias, ya que tales actos no privan al poseedor de la disponibilidad material de la cosa. Por el contrario, si el locatario se niega a desalojar ante los reclamos del locador, lo expulsa del inmueble y le niega todo derecho sobre ella, se habrá convertido en poseedor de la cosa y, consecuentemente, el representado habrá perdido su posesión (art. 2401) (conf. Picado, op. cit., ídem, págs. 445/446). En sentido concordante se ha considerado que no basta con haber recibido *la cosa con obligación de restituirla*, como se desprende del artículo 2372, sino que es necesario que el tenedor manifieste su intención de transformarse en poseedor, mediante la realización de actos materiales, concluyentes e inequívocos, que produzcan el efecto de excluir al poseedor (arts. 2353 y 2458). Deben ser actos que afirmen la posesión propia y que nieguen la posesión ajena. Así ocurrirá la interversión del título si habiéndose dado en alquiler una finca para su cultivo, el locatario levanta en ella su domicilio y el de su familia, deja de pagar los alquileres, cría animales, cerca el predio y ante los reclamos del locador se niega a desalojar, expulsa del inmueble al locador y le niega todo derecho sobre ella (conf. Picado, op. cit., ídem, pág. 226). Asimismo los tribunales se han expedido sobre esta materia haciendo mérito del art. 2353 del C. Civil en cuanto consagra el principio de inmutabilidad de la causa de la relación real, que no puede ser cambiada por la mera voluntad del sujeto, prolongándose en el tiempo el emplazamiento originario. De modo que quien comenzó a poseer por sí continúa en ese carácter mientras no pruebe que se ha convertido en tenedor. Y quien comenzó su relación real como tenedor, persiste en tal condición hasta tanto acredite que se transformó en poseedor. La interversión del título no puede operarse por un acto de propia y exclusiva voluntad del sujeto, sino que es necesario que la misma se exteriorice por actos que no dejen lugar a la más mínima duda y que claramente revelen al público la decisión de alcanzar aquel propósito, ya sea por un acto jurídico que manifieste esa voluntad (art. 2387), o por la expulsión violenta de la parte interesada, o por actos exteriores que tienen por finalidad privar al poseedor de disponer de la cosa, produciendo ese efecto (arts. 2455 y 2458 del C. Civil) (conf. C. Civ. y Com. de Morón, Sala II, 23/04/96, in re: “Mercadal, Alberto J. c/ Lo Bruno, Francisco J. s/desalojo, Base Juba versión 7.0a, cit. en Picado, op. cit., ídem, págs. 170/171). Y el máximo tribunal federal se expidió en el mismo sentido, considerando que para que se configure la interversión del título no basta con el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su

exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho (conf. CSJN, 07/10/93, in re: “Glastra SACI c/ estado Nacional y otros s/ prescripción adquisitiva”, cit. en Picado, op. cit., ídem, pág. 171).- ----

----De más está decir que en la especie ni siquiera se invocó la interversión del título aludida, y en su argumentación, el demandado no alegó que pasó a poseer luego del año 2005, por el contrario remonta su posesión a la supuestamente iniciada por su padre quien a su vez la habría recibido de la abuela de los actores (ver fs. 54 vta., anteúltimo párrafo), presentándose como continuador en la misma. Sin embargo, reitero una vez más, esto se contrapone abiertamente con el reconocimiento de su condición de puestero y cuidador del inmueble contratado por los actores. Esto último sella la suerte del pleito, por lo que resulta innecesario examinar la prueba documental consistente en el pago del impuesto inmobiliario y tasas de servicios sobre el bien objeto de autos por parte de los demandantes desde el año 2004 hasta el año 2009 en forma ininterrumpida (ver fs. 73/90). Sobre el particular es de señalar que existe jurisprudencia contradictoria al respecto, ya que por un lado se ha sostenido que importa acto posesorio el pago de impuestos siempre que ello no aparezca aislado y que los pagos se hayan efectuado en oportunidad debida, lo que no significa excesiva puntualidad, aunque sí periodicidad que vaya demostrando en el transcurso del tiempo una efectiva posesión (conf. Cám Paz Letrada Santa Fe, 24/3/82, JA, 1983-III-67); por el otro y en forma mayoritaria se ha considerado que el pago de impuestos o tasas y la consecuente tenencia de los recibos no constituye acto posesorio (conf. Cám. 2da. Civ. y Com. Córdoba, 9/8/40, DJLL, IV-1165; C. Civ. 2da. Cap., 3/4/36, JA, 54-158; SCBA, 3/10/44, LL, 36-725;CN. Civ., Sala B, 15/8/79, JA, 1980-I-89; entre otros). Sin perjuicio de ello, a la luz de los elementos de prueba analizados, el pago acreditado por los actores, si bien no es prueba relevante, aduna la documental reconocida por el demandado y la confesión ficta del mismo, en aras de considerar poseedores a los actores.- ----------

----De todo lo razonado concluyo que corresponde hacer lugar al recurso de apelación de los accionantes, con el consiguiente rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva deducidas por el demandado, procediendo acoger favorablemente la demanda de desalojo.- ----------

----III.- En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se revoque el fallo apelado, desestimando las excepciones de falta de legitimación activa y de falta de legitimación pasiva interpuestas por el accionado, y haciendo lugar a la demanda de desalojo promovida por E. D. L. de S. y O. R. L. contra H. D. B. y/o quien resulte ocupante. En consecuencia de lo anterior procede condenar al demandado, a que en el plazo de diez días de notificada la presente (conf. art. 698, inc. 1 del CPCC), desaloje el inmueble compuesto por las parcelas *, * y *, todas ellas de la Chacra *** del ejido de Trelew, bajo apercibimiento de lanzamiento.- ----------

----Dado que se revoca la sentencia, corresponderá readecuar la imposición de costas y la regulación de honorarios de la instancia anterior (conf. art. 282 de CPCC). Respecto a lo primero, en virtud de la aplicación del principio objetivo de la derrota, las costas se imponen al demandado vencido (conf. art. 69 del rito). En lo que se refiere a la regulación de honorarios, la actora había deducido recurso de apelación contra los emolumentos establecidos al letrado de la demandada por considerarlos elevados y porque se le incrementaron los mismos en un 40% por mandato cuando en realidad desempeñó el mismo para participar en las audiencias testimoniales (ver fs. 215/217). Más allá de que resulta correcta esta última objeción de los apelantes (ver poder de fs. 176/177), dado que el desempeño del letrado como apoderado del accionado se limitó a parte de la segunda etapa (conf. art. 38 de la ley XIII Nº 4), procede readecuar todos los honorarios en razón de la revocación del fallo. Es así que, en atención a la extensión y mérito de las tareas realizadas, así como al resultado del pleito, estimo ajustado a derecho establecer los honorarios de la instancia anterior, a los letrados apoderados de la actora, Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 19,6%; y al letrado patrocinante y luego apoderado del demandado, Dr. P. A. G., en un 13,2%; en ambos casos sobre el monto que oportunamente se determine de acuerdo al art. 25 de la ley arancelaria, con más el IVA pertinente (conf arts. 5, 6, 8, 9, 25, 38, 46 y concs. de la ley XIII Nº 4; y leyes 23349 y 23871).----------

----En cuanto a las costas de esta sede, dado que se acoge la apelación deducida, también en virtud de la aplicación del principio objetivo de la derrota se imponen al demandado perdidoso (conf. art. 69 del CPCC). En cuanto a la regulación de honorarios por los trabajos efectuados ante la Alzada, atendiendo a la regulación efectuada en la primera instancia, a la extensión y eficacia de las tareas, así como al resultado obtenido, propongo regular a los mismos, de la siguiente manera: a los Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 6,86%; y al Dr. P. A. G., en un 3,3%; en ambos casos sobre el monto que se determine de acuerdo al art. 25 de la ley arancelaria, con adición del I.V.A. correspondiente (conf. arts. 5, 8, 9, 13, 46 y concs. de la ley XIII Nº 4, y leyes 23349 y 23871).----------

----Voto entonces a esta cuestión POR LA NEGATIVA.- ----------

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

----Vienen estos actuados a conocimiento de este tribunal de alzada con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora (fs. 215/217 y 218) dirigidos en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos y en relación a la regulación de honorarios (fs. 206/211). La sentencia apelada resuelve hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado, Sr. H. D. B. y/o quienes resulten ocupantes; y, en consecuencia, rechazando la demanda de desalojo promovida por la parte actora, Sres. E. D. de S. y O. R. L., con costas a su cargo.----------

---------- El escrito de sostenimiento del recurso luce agregado a fs. 225/236.----------Ordenado su traslado a la parte

demandada (fs. 237), éste fue evacuado (fs. 238/243).----- I.- El magistrado que me precede en la votación, Dr. De Cunto, ha realizado una completa y clara reseña de los agravios formulados por la parte actora apelante y de la contestación que éstos merecieran de la parte demandada por lo que a ella me atendré a fin de evitar repeticiones estériles.---------- Sin embargo si resulta útil identificar cuál es el fundamento básico en el cual se apoyan los impugnantes para sostener su pretensión impugnativa, el cual puede ser individualizado como un cuestionamiento a la valoración de la prueba que –entiende-, por omisión de elementos relevantes para decidir el conflicto de intereses, torna el pronunciamiento en arbitrario e irrazonable.---------- II.- En los límites marcados por los agravios formulados diré inicialmente que bien estableció la Sra. Juez a quo que en el proceso de desalojo no es factible discutir ni la posesión ni el derecho a poseer sino que en el mismo se debe aportar el conocimiento necesario y ceñido a determinar si existe o no obligación a restituir la cosa a quien la reclama.---------- ---------- En tal inteligencia, también es correcto que cuando en un proceso de desalojo se opone como defensa la alegación de que se detenta la cosa -cuya restitución se pretende- a título de poseedor y ésta alegación se acredita *prima facie*, aportándose pruebas que permitan establecer con grado de verosimilitud suficiente que tal defensa ostenta la seriedad mínima exigible, corresponde desestimar la acción de desalojo que se intenta (Conf.: CANE, Sala B, S.D.C., Nº 04/08; S.D.C., Nº 20/09; id., S.D.C., Nº 35/09; id, S.D.C., Nº 46/09; id. CAT, Sala B, N° S.D.C. 03/10, entre otras).---------- Ahora bien, en tal contexto hermenéutico la juzgadora del anterior grado estimó que tal alegación defensiva fue acreditada con la prueba testimonial que apreciara. En cambio la parte actora recurrente por ante esta alzada sostiene, de su lado, que tal apreciación resulta arbitraria por omitir considerar elementos de prueba que descartan la admisión de la posesión argüida en su defensa por el demandado.---------- En tal sentido se indica entre los elementos probatorios relevantes que se denuncian omitidos en la valoración probatoria a la prueba documental consistente en los telegramas glosados a fs. 91/92 y 95. Se destaca que dichos documentos fueron acompañados con el escrito de inicio por los actores y, corrido traslado de los mismos al demandado, éstos fueron explícitamente reconocidos, allende de la explicación que se esgrimiera a su respecto (Vide: escrito de fs. 122 vta.); y, añaden los apelantes, la prueba confesional ficta del demandado que corroboraría el posicionamiento que surge de la aludida prueba instrumental.---------- De manera liminar, advierto respecto a la confesional ficta qué ésta, en verdad, mereció consideración de la juzgadora a quo, aún cuando solo para indicar que no la ponderaría. Ello, en tanto que evaluó que no era necesario su mérito toda vez que alcanzaba para emitir su veredicto el valor de convicción provisto por las testimoniales prestadas en autos, invocando para ello la facultad de valorar solo aquella prueba que

estime decisiva para resolver el caso (Ver: considerando de fs. 210 vta., 2do. párrafo).----- En primer lugar debo poner de resalto que descarto “ab initio” que la Sra. Juez a quo hubiera incurrido en arbitrariedad alguna en la valoración probatoria. Ello lo digo por cuanto reivindico aquello que fue bien señalado por la sentenciante, aún cuando limitándose a la prueba confesional ficta de la demandada. Esto es, que como regla el juzgador si bien tiene el deber de apreciar todo el plexo probatorio ello no implica que tenga la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados sino que tiene la facultad de seleccionarlos y valerse de aquellos que –estime- resultan más eficientes o esenciales para motivar su veredicto. Es decir, no resulta indispensable el examen particular y pormenorizado de cada una de las pruebas, bastando con que en un análisis integral, que debe presumirse afrontado, el juzgador indique las piezas decisivas en las cuales hace descansar su conclusión. Y esto último, sin lugar a dudas, la juzgadora de la anterior instancia lo hizo; magüer que pueda o no compartirse el mérito sobre el que fundara su fallo. Ello así, en particular, con relación a la proyección y trascendencia dada a los datos aportados por las deposiciones testimoniales que ponderara la sentenciante, en relación a aquellos que surgen de los elementos de prueba omitidos en la apreciación y que integraban el plexo probatorio aportado al proceso a los fines de permitir elucidar el conflicto de intereses traído a la jurisdicción para ser dirimido.----------

--- Efectuada tal salvedad, adelanto mi opinión, en que coincido absolutamente con el criterio valorativo expuesto por el magistrado que me precede en la votación, Dr. De Cunto, en cuanto estimo que resulta imperioso e ineludible valorar la prueba testimonial aportada al proceso de manera conjunta y coordinada con la prueba documental y confesional aludidas por la actora apelante.----------

--- Y, efectivamente, tengo para mí que, reconocidos que fueron por la demandada los telegramas obrantes a fs. 91/92 y 95 (Ver: reconocimiento expreso formulado a fs. 122 y su ratificación, a fs. 170), al oponer las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva basadas en la aseveración de que se trata de un poseedor del inmueble cuya restitución se le reclama (vide: escrito contestatario de la demanda, punto II, acápites A y B –fs.50 vta./53 vta.-), ha incurrido en una flagrante contradicción con una conducta anterior incompatible con la esgrimida en el presente proceso la que desde ya, entiendo, no alcanza a ser superada por las deposiciones testimoniales aportadas al presente proceso.----------

--- No puede ser interpretada de otro modo la actitud del demandado Sr. H. D. B., si se advierte que de los términos literales de las referidas comunicaciones postales que remitiera el Sr. B. a la Sra. U. Y. R. de L. y, en términos idénticos, al Sr. O L., éste invocó en el año 2005 un vínculo laboral para intimar a quien ahora reviste en autos la calidad de actor y a su madre –quien se lo donara a él y a su hermana, quien es también co-actora en autos, Sra. E D. L.- (Vide: escritura N° 44 del registro notarial N° 24 –fs. 14/16-), en las que textualmente expresaba: *“**Ante su despido verbal del***

04/09/05 y desocupación vivienda *INTIMO 2 DÍAS aclare situación laboral, abone haberes desde setiembre /03 hasta la fecha, más adic. Dec. 1273/02. En plazo de 30 días intimo a registrar ley 24.018 relación laboral desde mi ingreso 01/03/1985 en forma ininterrumpida,* ***tareas de puestero y cuidador de chacra****, jornada lab. 8 horas lunes a sábados, vac. y feriados laborados, bajo apercibimiento de considerarme despedido…."*(sic)(Vide: TCL de fs. 91 y 92)(lo destacado en negritas me pertenece).---------- Es que resulta necesario exigir a las partes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conductas perjudiciales, y desestimar toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que se ha suscitado con un modo de obrar anterior deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz.---------- Dicho de otro modo, insistiré, por cuanto considero que tal circunstancia resulta un extremo por sí solo dirimente para la resolución del presente conflicto de intereses, en que resulta inatendible aquella alegación que se contradice con la postura que fuera asumida entre las mismas partes con anterioridad al proceso y que, además, fue deliberada, inequívoca, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (Vide: Morello-Stiglitz "La doctrina del acto propio", en L.L., 1984-A-871; Alterini-López Cabana "La virtualidad de los actos propios en el Derecho Argentino" en L.L., 1984-A-877; Amadeo, José L. "La doctrina de los actos propios en la jurisprudencia argentina y española", en L.L. 1984-A-519; Bianchi-Iribarne, en "El principio general de la buena fe y la doctrina "venire contra factum proprium non valet", en E.D. 106-881; Mosset de Espanés, Luis "La teoría de los propios actos y la doctrina y jurisprudencia nacionales", en L.L. 1984-A-152; Peyrano-Chiappini, "La doctrina de los propios actos en el ámbito del proceso civil", en J.A. 1985-IV-818; Campagnucci de Caso, "La doctrina de los propios actos y la declaración tácita de voluntad", en L.L. 1985-A-1000; López Mesa-Rogel Vide, en "La doctrina de los actos propios. Doctrina y jurisprudencia", Ed. Reus, año 2005, en particular en relación a los presupuestos y requisitos de su aplicación, págs. 110 y sigtes., n° 3; ver también, CANE, Sala A, voto del Dr. López Mesa en autos "P., P. E. c/ C., O. E. y otro s/ Demanda de nulidad", S.D.C. N° 33/09 y trabajo publicado en L.L. Patagonia, suplemento N° 6, diciembre de 2008, "Presupuestos y requisitos de aplicación de la doctrina de los actos propios –con particular referencia a la jurisprudencia de la Patagonia-, págs. 513 y sgtes.; id., Eisner, Isidoro "La doctrina de los propios actos compromete también el obrar del tribunal –*venire contra factum proprium non valet*-", en L.L: 1987-C-820).---------- Ello así, dado que de los textos de los telegramas colacionados laborales cursados por el Sr. B. a la anterior titular del inmueble –U. Y. R. de L.- y a uno de los actuales propietarios –O. R. L.- quien lo adquiriera por donación de la primera –de la que fuera beneficiario éste último junto con su hermana co-actora en autos, Sra. E D. L.-, surge con claridad meridiana que se afirmaba la existencia de un vínculo laboral cuya data de alta ubica en el año 1985, aseverando el demandado que ocupaba como cuidador la Chacra N° ***, lote * y que ahora, al momento de la traba de la litis propugna detentar como poseedor,

deviene jurídicamente improponible, en tanto traduce una conducta diametralmente distinta a una conducta vinculante, relevante y eficaz anterior.---------- Reitero, la intimación de índole laboral basada en invocar su calidad de cuidador de la chacra en la que se domicilia y que por este proceso se le pide que restituya se contrapone con la nueva conducta asumida al contestar la demanda, en tanto que oponer las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva fundado en su carácter de poseedor, traduce una pretensión jurídica que resultaría lícita en otro contexto, pero que en la especie es ilícita e inadmisible por la contradicción que representa en relación a la primera conducta que llamara “vinculante” en la medida que afecta valores o conceptos indeterminados, entre los cuales se destaca el principio de la buena fe (Doct. Art. 1198 del Cód. Civil).---------- Insisto, en el caso, la pretensión contradictoria constituye de por sí el ejercicio de un derecho subjetivo, y como tal lícito y merecedor de tutela jurídica. La circunstancia que lo torna inadmisible no emerge del acto autónomamente considerado, sino del contexto jurídico en el que se presenta, el cual se halla signado por la previa actuación vinculante del demandado.---------- Adrede soslayo cualquier referencia a una supuesta interversión del título con el cual se ocupaba el inmueble que se pretende sea restituido toda vez que la misma no fue siquiera sugerida por el demandado excepcionante.---------- Íter más, esta conducta anterior del demandado es corroborada con la prueba confesional ficta del mismo (Conf. Art. 421 del C.P.C.C. -según Ley XIII N° 5 Anexo A-) (Vide: posiciones 5ta.; 6ta.; 7ma.; 8va.; y, 9na. –fs. 247-).---------- Por lo demás, comparto el puntilloso análisis de los dichos de los testigos que realizara el Dr. De Cunto, en cuanto que los declarantes si bien son contestes en afirmar que desde siempre vieron al Sr. B. vivir en la chacra que se pretende que sea restituida, solo algunos consideraron que sería el propietario manifestando en cambio otros desconocer a quién pertenecía; lo cual no alcanza para que con solo dicha prueba testimonial pueda tenerse por acreditado, con el grado de verosimilitud requerida, la seriedad de la defensa opuesta y justificar en consecuencia, que se hiciera lugar a la excepción de falta de legitimación activa desestimándose la acción de desalojo deducida.---------- Por lo expuesto, concluiré concordando con el Dr. De Cunto, en que corresponde admitir el recurso de apelación deducido y, en consecuencia, revocar íntegramente el fallo apelado para desestimar las excepciones de falta de legitimación activa y de falta de legitimación pasiva opuestas; haciendo lugar a la demanda de desalojo incoada. En consonancia con ello el Sr. H. D. B. y/o quienes resulten ocupantes, deberán desalojar el inmueble compuesto por las parcelas *, * y * de la chacra N° *** del ejido de Trelew, en el plazo de diez (10) días de la notificación del presente resolutorio (Conf. 698, inc. 1° y 699 del C.P.C.C.); ello, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública. Así lo voto.----------

--- Atento al modo en el que se concluye, será menester proceder a la adecuación a este nuevo resultado tanto la atribución de las costas como de los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la anterior instancia (conf. Art. 282 del C.P.C.C.).----------

--- En virtud del resultado del pleito que se propicia, en el que se desestima las defensas opuestas y se hace lugar a la acción de desalojo interpuesta, se impone atribuir las costas de ambas instancias a la parte demandada que resulta de tal manera totalmente vencida (Conf. Arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).----------

--- Los honorarios de los letrados, por su actuación cumplida en la primera instancia, apreciándola por su extensión, calidad y eficacia; como asimismo, teniendo en consideración las calidades con la cual actuaran en las distintas etapas que componen el procedimiento en dicha instancia, estimo adecuado fijarlos en las siguientes alícuotas, a saber: a los Dres. J. F. C. y E. C., en conjunto, en la suma equivalente al 19,6%; y, al Dr. P. A. G, en la suma equivalente al 13,2%. En ambos casos tales porcentuales se calcularán sobre el monto del proceso que se determine de acuerdo a la pauta fijada por el art. 25 de la Ley del arancel, con más el I.V.A. pertinente (Conf. Arts. 5, 6, 8, 9, 25, 46 y conc., de la Ley XIII N° 4; leyes 23.349 y 23.871).----------

---------- Los honorarios profesionales por las tareas cumplidas por ante esta alzada, atento a idénticas pautas apreciativas, estimo que corresponde fijarlos del siguiente modo, a saber: a los Dres. J. F. C. y E. C., en conjunto, en la suma equivalente al 6,86%; y, al Dr. P. A. G., en la suma equivalente al 3,3%. Tales alícuotas se aplicarán, igualmente, al monto que resulte de aplicar la pauta fijada por el art. 25 de la ley del arancel, con más el I.V.A. pertinente (Conf. Arts. 5 y 13 de la Ley XIII N° 4).----------

---------- Finalizo de tal manera mi intervención, pronunciándome en esta primera cuestión por la NEGATIVA.----------

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

---------- En vista del acuerdo arribado acerca de la cuestión precedente, corresponde por tanto: I.- Revocar el fallo apelado y en consecuencia rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y de falta de legitimación pasiva deducidas por el demandado, y hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por E. D. L. de S. y O. R. L. contra H. D. B., condenando a este último, a que en el plazo de diez días de notificada la presente, desaloje el inmueble compuesto por las parcelas *, * y * de la Chacra *** del ejido de Trelew, bajo apercibimiento de lanzamiento.----------

--- II.- Imponer, por adecuación, las costas de la instancia anterior, al demandado vencido (conf. arts. 69 y 282 del CPCC).----------

--- III.- Establecer, por adecuación, los honorarios, correspondientes a la instancia de grado, de los Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 19,6%; y del Dr. P. A. G., en un 13,2%; en ambos casos sobre el monto a determinar de acuerdo al art. 25 de la ley arancelaria, y con más el IVA.---------- IV.- Imponer las costas de esta sede al

demandado perdidoso (conf. art. 69 del CPCC).----------
---------- V.- Regular los honorarios, por las tareas desempeñadas en esta instancia de la siguiente manera: a los Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 6,86%; y al Dr. P. A. G., en un 3,3%; en ambos casos sobre el monto a determinar de acuerdo al art. 25 de la ley arancelaria y con más el IVA correspondiente.----------
--- Así lo voto.----------
--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------
--- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, por resultar el mismo fiel reflejo del acuerdo antes logrado.----------
----ASI 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**: ----------
--- REVOCAR el fallo apelado y en consecuencia rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y de falta de legitimación pasiva deducidas por el demandado, y hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por E. D. L. de S. y O. R. L. contra H. D. B., condenando a este último, a que en el plazo de diez días de notificada la presente, desaloje el inmueble compuesto por las parcelas *, * y * de la Chacra *** del ejido de Trelew, bajo apercibimiento de lanzamiento.- ----------
--- IMPONER, por adecuación, las costas de la instancia anterior, al demandado vencido (conf. arts. 69 y 282 del CPCC).----------
--- ESTABLECER, por adecuación, los honorarios, correspondientes a la instancia de grado, de los Dres. Jorge Francisco C. y E. F. C., en conjunto, en un 19,6%; y del Dr. P. A. G., en un 13,2%; en ambos casos sobre el monto a determinar de acuerdo al art. 25 de la ley arancelaria, y con más el IVA.---------- IMPONER las costas de esta sede al demandado perdidoso (conf. art. 69 del CPCC).----------
---------- REGULAR los honorarios, por las tareas desempeñadas en esta instancia de la siguiente manera: a los Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 6,86%; y al Dr. P. A. G., en un 3,3%; en ambos casos sobre el monto a determinar de acuerdo al art. 25 de la ley arancelaria y con más el IVA correspondiente.----------
--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CAMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

----REGISTRADA BAJO EL N° __002___ DE 2011 – SDE.- Conste.- ----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA