--- Trelew, de mayo de 2.013. ----------

--- **Y VISTOS**: La resolución de fs. 31/vta., el recurso de apelación de fs. 34, concedido en relación y con efecto suspensivo a fs. 35, el memorial de agravios de fs. 36/37vta., y

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

--- **I.-** Que la jueza "a quo" por la resolución de fs. 31/vta. rechazó “in limine” la acción de desalojo promovida y ordenó su archivo, impuso las costas y reguló los honorarios profesionales. ----------

--- Para ello consideró, sintéticamente, que los hechos del caso (partes vinculadas por boleto de compraventa, pago de hipoteca, resolución contractual extrajudicial, prestaciones cumplidas y restitución del inmueble) exceden el marco de conocimiento del juicio de desalojo, cuyo objeto –agregó– persigue el recupero de la tenencia de un bien sin que proceda discutir su propiedad, la posesión o cuestiones relacionadas a una resolución contractual. ----------

--- Contra esta decisión a fs. 34 se alzó el accionante, y concedido el recurso a fs. 35 lo fundó con el memorial de agravios de fs. 36/37vta. En lo pertinente, remitiéndose a la buena fe procesal y el análisis extrajudicial que efectuó su parte, expresó que la jueza "a quo" se equivocó al analizar que los hechos de la demanda requieren mayor conocimiento que el proceso de desalojo; remitió al ejercicio de la resolución tácita por su parte para finalizar el contrato, de modo que rechazar la acción por la necesidad de discutir en un proceso más amplio es errado y debe revocarse la decisión de grado. En hipótesis, agregó el recurrente, si la demandada planteara alguna cuestión (futura e incierta) ahí podría analizarse la validez de este procedimiento. ----------

--- En suma, sobre esta base solicitó que se revoque la decisión de grado y se ordene la continuación del trámite. ----------

--- **II.-** Así planteado el caso, corresponderá confirmar la resolución de fs. 31/vta. en lo que fue objeto de agravios por las siguientes razones. ----------

--- El componente fundamental de un proceso de desalojo no es jurídico sino fáctico; de modo que la acción es admisible y procedente cuando se patentiza –sin lugar a debates ni constataciones– que quien ocupa un inmueble no tiene derecho a permanecer en él, o tenía obligación de restituirlo y no lo ha hecho (así, esta Sala en la S.D.E. nº 04 de 2011 en “B. R., J. M. c/ M., M. s/ Desalojo”, expte. 315/2011-r.C.A.T.). ----------

---

--- Por ello se expresó que la acción de desalojo –en los términos del art. 692 del C.P.C.C.– se dirige a plantear una cuestión de ocupación sin derecho, esto es, resultan sujetos pasivos de esta acción aquellos ocupantes del bien inmueble sin título legítimo idóneo originado en la voluntad de las partes o de la ley (conf. Gozaini, “Tratado de derecho procesal civil”, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2011, T. III, p. 780). Y esto, en el caso concreto, no ocurre. ----------

--- De acuerdo a los propios dichos del accionante, éste vendió al demandado el inmueble que ahora pretende que desaloje, reconoció que es por este título que lo

“ocupa” actualmente; afirmó que, por incumplimientos que les imputó, en forma unilateral y extrajudicial decidió resolver el contrato de venta, y, consecuentemente, requiere el desalojo del inmueble en pos de su restitución. ----------

--- Es sobre esta base que la jueza de grado rechazó “in limine” la demanda (fs. 31/vta.). Lo cual, a tenor de la jurisprudencia corriente de esta Sala, importa una solución adecuada para el tipo de reclamo que se pretende canalizar por vía de la acción de desalojo. ----------

--- **III.-** Puede sostenerse que, claramente, estamos frente a circunstancias que exceden el objeto del proceso de desalojo, ya que este no se lo planteó contra un mero intruso u ocupante, mucho menos contra un simple tenedor, sino contra quien se encontraría en el inmueble por el consentimiento del accionante, dado en el marco de un contrato de compraventa, en principio, válido, y que por ello como contrapartida podrían dar lugar a defensas sustanciales o procesales en relación con el cumplimiento del contrato o, incluso, con la resolución unilateral y extrajudicial invocada por el actor (conf. Colombo-Kiper, “Código procesal civil y comercial de la Nación”, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2009, T. VIII, p. 494 y sig.; Borda, “Tratado de derecho civil. Contratos”, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1997, 7ª ed., T. I, p. 342). ----------

--- Ello así, pues, siguiendo los términos del actor, el demandado habría adquirido legítimamente, de buena fe, la posesión de un inmueble por boleto de compraventa (doc. art. 2355, Código Civil); y en virtud de esa posesión tiene, por lo menos, derecho a usar y gozar la cosa a título de “dueño” (incluso podría disponer de la cosa con límite en el art. 3270 del Código Civil). Como tal, también es titular de acciones posesorias para defenderse en esa situación (arts. 2469 y sig. del Código Civil; conf. Lorenzetti, “Tratado de los contratos”, Ed. Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 1999, T. I, p. 324), y hasta podría prevalecer frente a los acreedores concursales del vendedor en las condiciones de la ley (art. 1185 bis, Código Civil, y art. 146, LCyQ; conf. Rivera-Roitman-Vítolo, "Ley de concursos y quiebra", Ed. Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2000, T. II, p. 365 y sig.).-----

--- Siguiendo los términos anteriores, cabe considerar que esta Sala en la S.I.C. nº 78 de 2008 en la causa "M., V. A. c/ C., J. I. y otra s/ Desalojo", expte. nº 22.621/2008-r.C.A.T., resolvió que, en función de la calidad de poseedores de los demandados, resulta indisputable que la naturaleza de la controversia excederá el marco de conocimiento que permite el proceso de desalojo. Se agregó allí que este juicio tan sólo viabiliza el ejercicio de una pretensión personal y no real, cuyo objeto se limita al recupero de la tenencia de parte de quien ocupa el inmueble sin derecho a permanecer en él, o de quien tenía obligación de restituirlo y no lo ha hecho (conf. SC Buenos Aires, Ac.39062, 25/10/1988, “Scarcella, Vicente Oscar c/ Calleja, Fernando Carlos s/ Desalojo”, en JUBA, sum. B8694), por lo que no puede dirigirse contra quien puede invocar o invoca el derecho de poseer (conf. Ramírez, "El juicio de desalojo", Ed. Depalma, 1988, p. 3 y sig.). ----------

--- En suma, no se trata de –como también se afirmó– si la parte demandada es poseedora a título de dueño, o no, sino de que dicha cuestión no podrá ser debatida en un proceso como el desalojo, que posee una estructura de proceso sumario abreviado no apta para dilucidarla (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), desde que toda investigación que trascendiera esa estructura desnaturalizaría la acción en la que no puede controvertirse ni tampoco decidirse lo referente al derecho de propiedad, al "ius possidendis" o el "ius possesionis" (conf. SC Buenos Aires, C.107959, 05/10/2011, “Echenique de Pirotta, Catalina c/ Piuma, Germán Lisandro s/ Desalojo”, en JUBA, sum. B7867, entre muchísimas otras; también esta Sala en la S.D.C. nº 42 de 2009 en la causa “G. S.A s/ Desalojo”, sentencia del 30/09/2009, expte. nº 357/2009-r.C.A.T., voto del Dr. López Mesa). ----------

--- Por lo tanto, sin que lo anterior implique juzgamiento sobre posibles planteos de fondo, es evidente que el acotado marco de discusión del proceso de desalojo no resulta adecuado para justificar el resultado que se pretende como derivado de la resolución extrajudicial de un contrato de compraventa. ----------

--- **IV.-** Frente a lo analizado, se justifica la resolución de grado recurrida. Toda vez que la jueza "a quo" al rechazar “in limine” la demanda por las razones que expresó, no ha hecho más que asumir un concreto contralor de los presupuestos procesales, es decir, de los requisitos de procedibilidad liminar de la pretensión (doc. art. 340, C.P.C.C.; conf. López Mesa–Rosales Cuello, "Código procesal civil y comercial de la Nación", AAVV, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2012, T. III, p. 724); así, pues, le corresponde examinar el caso en cuanto a los sujetos (competencia del juez, legitimación “ad processum” de las partes), al objeto (si fuere idóneo con relación al tipo de proceso en que la pretensión se dedujo) y la causa que la motivó (esta Sala en la S.I.E. nº 37 de 2010 en la causa “P., A. M. c/ B. d. C. SA s/ Inexistencia de mutuo”, expte. nº 480/2010-r.C.A.T.; también, SCBuenos Aires, 18/12/2002, "Juárez, Agustín Eduardo c/ Cooperativa de trabajo Pirincho Limitada s/ Amparo", en JUBA, sumario B47538). --------

--- En mérito de las razones antecedentes, se confirma la resolución de fs. 31/vta. --------

--- **V.-** En función de la forma en que se resuelve el recurso, las costas se impondrán al recurrente perdidoso (art. 70, ley XIII nº 5). En consideración a la importancia y extensión de las labores desarrolladas en la Alzada, carácter con que actúo, las etapas cumplidas y el resultado obtenido, se regulan los honorarios del Dr. D. E. F. en el 0,65% del monto del valor locativo que se determinará en la etapa de ejecución (arts. 5, 6, 8, 13, 22, –doc– 25, 32 de la Ley de Aranceles). ----------

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

--- Confirmar la resolución de fs. 31/vta. ----------

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

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

--- Regular los honorarios del Dr. D. E. F. en el 0,65% del monto del valor locativo que se determinará en la etapa de ejecución. ----------

--- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse vacante la restante vocalía de la Sala (art. 7º ley V nº 17). ----------

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

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2013 – SIE.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO