En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de junio del año dos mil trece, reunida en Acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dr. Fernando Nahuelanca y asistencia del señor Juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre y de la señora Jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"P., A. M. c/M., O. O. s/DESALOJO", expte. nro. 295 año 2012**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 14/2011), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 120), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dra. Silvia Noemí Alonso, Dr. Julio Antonio Alexanre.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 93/97? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. Silvia Noemí Alonso, dijo:

1. El fallo apelado y los agravios

El juez de grado hizo lugar a la demanda promovida por la actora y condenó al Sr. O. O. M. y/o quien resulte ocupante a desalojar, en el término de diez días el inmueble sito en calle C. V. nº *** del Barrio S., Km.* de esta ciudad, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública; impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios profesionales.

La demandada apeló la sentencia a fs. 100, el

recurso fue concedido a fs. 101, fundado a fs. 114/115 y contestados los agravios a fs.117.

El recurrente sostiene que le genera gravamen la condena a desalojar sin que se hayan acreditado los extremos invocados al demandar. Sostiene que al contestar la demandada negó la calidad de inquilino, la autenticidad del contrato locativo y las cartas documentos.

Manifiesta que el contrato carece de certificación notarial y que la contraparte no ha producido prueba para fundar su reclamo; que es desacertado justificar la decisión en supuestos reconocimientos del contrato de locación. Cita jurisprudencia y pide la revocación del fallo.

La parte apelada pide se declare desierto el recurso puesto que los planteos de la contraparte se reducen a un mero disconformismo subjetivo. Destaca que incurre en una sorda reiteración de argumentaciones improcedentes rechazadas ya en oportunidad de debatirse el cobro judicial de alquileres.

2. La suficiencia técnica del recurso.

La actora ha introducido, expresamente, la cuestión relativa a la suficiencia técnica del recurso, de modo tal que he de pronunciarme sobre tal cuestión. La Sala que integro, en forma uniforme, ha sostenido un criterio amplio en la valoración de los fundamentos de los recursos a fin de salvaguardar el derecho de defensa en juicio.

En el mismo orden de ideas, el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga de rebatir

adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, se debe optar por tenerla por satisfecha (cfr.autos “G. vda. d F., E.” del 31-05-99; idéntico sentido autos “T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular” del 22-03-00 Nro. SAIJ00150014 y “P., R. c/ M. s/ diferencias salariales” del 23-03-01 SAIJ01150056).

Por lo expuesto, corresponde tener por superada la etapa de admisibilidad del recurso y, consecuentemente determinar la procedencia o no de los agravios.

3. Tratamiento de los agravios.

Una sencilla razón impide el acogimiento del recurso; la actora acreditó el derecho que invoco y que le impone al demandado el deber de restituir.

El juez de grado ha expresado los serios motivos que impiden desconocer el contrato de locación adjuntado al promover el desalojo y que fue desconocido desde lo formal por el demandado aunque reconocido por conductas anteriores jurídicamente relevantes.

A los motivos dados por el juez de grado aduno que en sendas carta documento glosada a fs. 21/22, enviadas por el recurrente a la inmobiliaria actuante y a la actora, en contestación a intimaciones cursada expresamente se reconoce el arrendamiento.

Esta realidad patentiza la debilidad de la postura asumida por el demandado. Es que legitimación activa, en un juicio de desalojo, se reconoce a favor de quien tenga la titularidad de un derecho sobre los bienes, y que la misma autorice a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier otro análogo. Así lo ha señalado la doctrina y la jurisprudencia en forma unánime.

Tal conclusión encuentra sustento en el carácter personal de la acción de desalojo que tiene por objeto recuperar el uso y tenencia de una cosa, y no admite la discusión del dominio ni es apta para reclamar la posesión, ya que el locatario sólo goza de la tenencia (Colombo - Kiper, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, VI, pág. 352).

En el caso bajo examen se acreditado la existencia del contrato de locación y que la locadora es la actora; ergo está legitimada para interponer la pretensión de desalojo. Huelga señalar que el ordenamiento legal le otorga la facultad para reclamar la devolución de la cosa arrendada.

Incluso la carencia de la titularidad del dominio, si se ha acreditado ese carácter no impide el ejercicio de tal facultad. Es que, el ejercicio de la acción de desalojo no esta circunscripto a quien detetenta el derecho de propiedad sino que se extiende, también como he dicho al poseedor, locador, usufructuario, usuario.

En este la reiteración de una defensa improcedente como es la falta de acreditación de la calidad de propietario carece de toda entidad para sostener la revisión.

Insisto, la actora acreditó la existencia de un vínculo jurídico, en virtud del cual el demandado está obligado a restituirle el bien al con prescindencia del título por el cual éste posee.

Por último señalo que la diversa jurisprudencia citada carece de relación con el debate de autos.

3. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se impondrán a la parte demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota.

Los honorarios se regularán de conformidad con las pautas generales previstas por el artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de la escala específica d el artículo 14 del mismo ordenamiento. En función de ello, propongo se fijen a favor del Dr. E. N., en el 30% de los correspondientes a la primera instancia y los del Dr. M. R. en el 25% calculado sobre los determinados a su favor en la anterior instancia. En todos los supuestos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

A la segunda cuestión la Dra. Silvia N. Alonso dijo:

1º) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 271; en consecuencia confirmar la sentencia de primera instancia obrante a fs. 93/97

2º) Costas de esta instancia a la demandada vencida.

3º) Regular los honorarios del modo propuesto.

4º) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

A la primera cuestión el Dr. Julio Antonio Alexandre dijo:

Que la sentencia de fs. 93/97, por la que se hace lugar a la demanda de desalojo del bien allí individualizado, es apelada por el vencido a tenor del informe de fs. 111/115vta., descalificado por su oponente en su forma y contenido a fs. 117/117vta.

Señalaré en primer lugar, luego de analizar y valorar detenidamente la queja de la recurrente que

sólo realizando un particular esfuerzo se podría sostener que sus alegaciones cumplen con los requisitos exigidos por el art. 268 CPr./DJ. Sin embargo, no he de proponer que se declare desierto el recurso de apelación que impetró en atención a salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 CN). Es este precepto precisamente, el que a mi juicio impone utilizar la facultad que acuerda el artículo 269 del mismo texto legal, con un criterio restrictivo, vale decir, que cabe acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una trasgresión a la citada preceptiva legal, circunstancia que, con las limitaciones señaladas, no se presentaría en estos actuados de una manera rotunda. Es que este tribunal viene declarando de modo concordante que en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aún ante la precariedad de la critica del fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 268 CPr./DJ, según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho la mentada carga procesal.(ver en la misma línea v. gr. CNCiv., sala B, 2008/06/18, en JA 2008-IV, fascículo n.2, pág. 68).

Insiste la demandada en idénticos argumentos defensivos que los ensayados al inicio, negando toda vinculación con la demandante y la autenticidad de toda la documental avalatoria de sus asertos(fs. 43/46; confesional de fs. 71/71vta. conforme pliego de fs. 70 y alegatos de fs. 85/86) pero no ha sido capaz superar su confesional extrajudicial que emerge de la CD cuya

constancia obra a fs. 21, autenticada de conformidad con los argumentos decisivos volcados por el iudex a quo a fs. 96 y ahora consentidos. Esto el reconocimiento del origen de su ocupación a través de un convenio de locación. Consecuentemente tal calidad implica la obligación de restituir al cabo de un plazo o configurándose o por interversión del título.

La legitimación sustancial de la actora surge sin inconvenientes del sucesorio acordelado que no ha sido motivo de redargución de falsedad en atención a su naturaleza. Y lo dicho no es caprichosa sino que responde a la doctrina y jurisprudencia dominante y en la medida, que como se dijo, existe, en principio, un vinculo locativo reconocido y obligación de restituir, eventualmente, por parte de quien se asumió para con ella el carácter de locatario. Veamos, se lee que nuestro ordenamiento adjetivo no establece quienes se encuentran legitimados para promover el juicio de desalojo.

No obstante ello, existe consenso tanto en doctrina como en la jurisprudencia de nuestros tribunales, en reconocer aptitud sustancial para demandar, no solo al propietario, sino también al condómino, al locatario principal, al usufructuario, al usuario, al poseedor, al comodante y en general, a quienes tengan un derecho de uso y goce o disfrute sobre el inmueble (ver v.gr. Lino E. Palacio en “Derecho Procesal Civil” t. VII, p. 89; Alsina “Derecho Procesal” t. VI, p. 67 y ss; Colombo “Código Procesal...” t. II, p. 1103; Finochietto-Arazi “Código Procesal...” t. III, p. 358, nº 1).

En el mismo sentido, se ha sostenido que “quien promueve la acción de desalojo puede ser cualquiera de las personas a las que la ley le reconoce la facultad de transmitir la tenencia de la cosa, pues en definitiva, es la restitución de dicha tenencia lo que se reclama. Se hallan legitimados, en consecuencia, todos los que tengan un derecho a recuperar total o parcialmente la detentación de un inmueble: el propietario, el locador, el locador principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario, el acreedor anticresista y el comodante. Podrían agregarse también, entre otros legitimados el condómino o los condóminos según el caso (art. 1613 CCiv.), el ad ministrador de la sucesión cuyo acervo esté integrado por el objeto a desalojar, el consorcio de propietarios en la especialísima situación prevista por el art. 15 de la ley 13.512” (ver Beatriz Arean en “Pérdida de la posesión por el hecho de un tercero- Un caso original de la legitimación activa y pasiva en el proceso de desalojo-“LLBA 1994-1). En consecuencia, tal circunstancia queda totalmente superada.

En cuanto a la presunta intervención del titulo, bien se ha dicho y resuelto que no es el juicio de desalojo la vía adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma; otro tanto ocurre con la disputa acerca de cuál de los contendientes puede tener mejor derecho a acceder al dominio en función del antecedente que cada uno invoca como apoyatura del supuesto derecho de propiedad alegado por ambos (arts. 594, 596, 3269 y

concordantes del Código Civil). Son todas cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales ajenas al ámbito del desalojo.

Ahora bien, desde el plenario "Monti, Atilio s/suc. c. Palacios de Buzzoni, Danila S. s. Desalojo" (15 de septiembre de 1960; LA LEY, 101-932) que estableció que no basta que el demandado invoque condición de poseedor para que el desalojo no prospere, se ha entendido reiteradamente que si aporta elementos que "prima facie" acrediten la verosimilitud de su alegación, el desalojo no procede. El fundamento de esta corriente jurisprudencial es por demás evidente; 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), vale decir contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (arts. 2460 y ss. de la ley sustantiva), pero no contra quien posee "animus domini", art. 2351 CCiv.(ver v. gr. CNCIv., sala G, 11/04/2011 –“Guerrero, Guillermo y otros c. Ocupantes Balcarce 1350/54”- publicado en: LA LEY 06/06/2011 , 10 • LA LEY 2011-C , 462; Cita online: AR/JUR/12673/2011; SCJ Mendoza, Sala I, 02/03/1995 -"Orozco, Osvaldo Nieves c/Ortuvia, pablo p/Desalojo"- Revista del Foro de Cuyo, Mendoza, Ediciones Diké, 1995, N° 17, pág. 127 y sgtes.).

Desde la perspectiva expuesta y apuntando a la argumentación de los recurrentes, si se tiene presente que todo tenedor cuya obligación de restituir sea exigible, e invoque la interversión de su originario título por el de poseedor "animus domini", debe haber

exteriorizado tal mutación con antelación al reclamo o interpelación restitutoria de quien confirió la tenencia, circunstancia que no se ha acreditado en la especie.

Esta claro que el demandado no ha superado el nivel de alegación sin prueba cierta y seria alguna mas que su propia confesión extrajudicial lo cual se le deben aplicar los efectos negativos de la doctrina de los actos propios al margen de haber rozado los límites de la lealtad procesal.

Por lo dicho concuerdo con el voto con antecede y entiendo también que en virtud del principio objetivo de derrota, las costas deben pesar sobre la demandada, difiriéndose la regulación de honorarios al momento del acuerdo en el que se tendrán en cuenta las pautas arancelarias de la ley XIII Nos. 4 y 15.

A la segunda cuestión el Dr. Julio Antonio Alexandre dijo:

Habiendo concordado con el voto de la Dra. Silvia Alonso reitero su formula decisoria.

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

SENTENCIA:

1º) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 271; en consecuencia confirmar la sentencia de primera instancia obrante a fs. 93/97

2º) Costas de esta instancia a la demandada vencida.

3º) Regular los honorarios del Dr. E. N., en el 30% de los correspondientes a la primera instancia y los del Dr. M. R. en el 25% calculado sobre

los determinados a su favor en la anterior instancia. En todos los supuestos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

4º) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca 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. 13 AÑO 2013

DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"