--- Trelew, de junio de 2.014.-

--- **Y VISTOS**: La resolución de fs. 32/33, y su aclaratoria de fs. 45, el recurso de apelación de fs. 35, concedido en relación y con efecto suspensivo a fs. 36 y la adecuación de fs. 46, el memorial de agravios de fs. 37/39, la vista evacuada por el Asesor de Familia e Incapaces a fs. 50, y ----------

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

--- **I.-** Que por la resolución de fs. 32/35 el juez "a quo" decidió rechazar la excepción de falta de legitimación activa deducida por el demandado, impuso las costas al perdidoso y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.----------

--- **II.-** Contra esa decisión se alzó el accionado a fs. 35, y concedido que fue el recurso a fs. 36 y 46, lo fundó con el memorial de agravios de fs. 37/39.----------

--- En particular expresó el recurrente que agravió el rechazo de la excepción desde que el actor no acreditó los extremos que consideró el juez "a quo" para tenerlo por legitimado (titular del derecho para pretender la restitución de la cosa; el supuesto causante era titular del inmueble cuyo desalojo trata); el contrato acompañado no está vigente; no basta condición de heredero del locador; sólo podría pretender restitución en razón de acciones de dominio, como titular registral o heredero de éste.----------

--- Sostuvo que el magistrado consideró que el actor es administrador judicial y heredero del Sr. J. H. G., pero la cédula del traslado de la demanda nada indicó sino que sólo se acompañó el escrito de demanda. Consideró el recurrente que debieron notificárseles otras constancias de autos, que individualizó. Sobre esta base asumió que no puede continuar el proceso por afectación de la bilateralidad.----------

--- Se agravió nuevamente de que el juez de grado afirmara que el actor es heredero y administrador de la sucesión, y que el locador es titular del inmueble a desalojar, pues a criterio del recurrente ello no se acreditó y resultó dogmático. Sostuvo que el magistrado se fundó en el proceso sucesorio, que su parte sólo conoció con la decisión que recurrió. Por ello indicó que el sentenciante suplió actividad de la parte, que no se puso en conocimiento de su parte.----------

--- Hizo referencia a la carátula, a la cédula del traslado de la demanda posterior a la modificación de la carátula y el informe del actuario sobre las actuaciones del sucesorio. Sostuvo la falta de integración de la litis, como surge del considerando IV de la resolución al imponer las costas en el orden causado.----------

--- En suma, por estos aspectos indicó que la decisión recurrida es equivocada y arbitraria, viola el principio de contradicción, el debido proceso y la igualdad.----------

--- **III.-** A fs. 50 el Asesor de Familia e Incapaces indicó que, no advirtiendo vulneración de derechos de menores, no emitirá opinión.----------

--- **IV.-** Así planteado el caso corresponderá confirmar la resolución de fs. 32/33 por las siguientes consideraciones.----------

--- A) De autos surge que se promovió demanda de desalojo por falta de pago contra el demandado (fs. 7, Objeto, punto I). Se indicó que el Sr. J. H. G. (precisándose:

"fallecido", fs. 7, Hechos, punto II) era locador del inmueble que se individualizó (se adjuntó contrato de locación); se señaló el valor locativo, la modalidad de pago, se indicó el incumplimiento y la no restitución del inmueble.----------

--- A fs. 13 se presenta el Dr. B. invocando mandato del Sr. J. E. G., en su calidad de "administrador judicial definitivo" en autos "G., J. H. s/ Suc. ab intestato" (expte. nº 2012-2006) de trámite por ante el Juzgado de Ejecución.----

--- El juez de grado, previo a dar traslado a la demanda, ordenó a fs. 16 que el actuario informe teniendo a la vista el proceso sucesorio individualizado. El informe luce agregado a fs. 17.----------

--- A fs. 18 obra el despacho inicial, por el que se ordenó recaratular y dar traslado a la demanda de desalojo con los recaudos de ley.----------

--- A fs. 20/vta. obra la cédula de notificación, y al reverso el demandado manifestó el carácter (inquilino) con que ocupa el inmueble en cuestión, según constancia que consignó el Oficial de Justicia a instancia del requerido.----------

--- El demandado a fs. 22/23 opuso excepción previa de falta de legitimación activa en los términos del art. 350, inc. 3º, del C.P.C.C.----------

--- El actor contestó la excepción a fs. 30 solicitando su rechazo, invocando el informe del actuario de fs. 17.----------

--- A fs. 32/33 obra la resolución en examen.----------

--- B) La reseña anterior deja en evidencia que bien hizo el magistrado de la previa instancia en analizar, en forma preliminar, el título de pedir invocado por el actor (tal la resolución que le indicó "aclarar el carácter por el cual inicia el... desalojo", fs. 9); pues, precisamente, ello hace a la legitimación activa y es un presupuesto de la demanda computable de oficio por los jueces (conf. esta Sala en c. 296-2012, S.D.C. nº 01 de 2013, voto del Dr. Velázquez).----------

--- En efecto, es deber insoslayable del juez, antes de aplicar incluso el derecho sustancial, examinar de oficio si concurre el requisito de la legitimación de las partes de la pretensión procesal, en tanto ésta debe ser deducida por y frente a persona procesalmente legitimada (c. 20.336-2005, S.D.C. nº 47 de 2005, voto del Dr. Manino).--

--- Y esto es lo que ocurrió en el caso concreto, en tanto que, previo a despachar la demanda, el juez "a quo" procedió a verificar los extremos invocados: fallecimiento del locador y designación de administrador judicial (fs. 7 y 13); así, desde que a la luz de lo dispuesto por el art. 340 del C.P.C.C. el magistrado interviniente está habilitado para rechazar la demanda "in limine" si detecta un déficit 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" (esta Sala en c. 480-2010, S.I.E. nº 37 de 2010, con cita de S.C.B.A., 18/12/2002, en JUBA, sumario B47538).----------

--- C) Ahora bien, despejado lo anterior, cabe considerar que –sabido es– legitimado activo en un proceso de desalojo no sólo es el propietario o titular registral del bien, sino

todos aquellos que tengan un derecho a usar y gozar de la cosa por cualquier título legítimo (conf. Falcón, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1986, T. IV, p. 413; López Mesa~Rosales Cuello, "Código procesal civil y comercial de la Nación", AAVV, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2012, T. V, p. 435). ----------

--- En el caso de autos, vale reiterar, el actor indicó expresamente que el locador estaba fallecido, y luego su mandatario precisó que su parte tenía el rol de administrador judicial definitivo de la sucesión del causante. Cuestiones verificadas por el actuario de grado (fs. 17). De suyo se sigue que fundó el desalojo del inmueble en función del contrato de fs. 2/4 y su carácter de sucesor del locador (doc. arts. 1195, 3262, 3270, 3279 y 3410 y conc., Código Civil; conf. López Mesa, "Código Civil Anotado con Jurisprudencia", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, "passim").----------

--- Por ello, en línea con lo anterior, bien se ha resuelto que "quien ha sido declarado heredero del propietario de un inmueble posee legitimación para demandar el desalojo, pues de conformidad con lo previsto en el art. 3415 del Código Civil, ha sucedido al causante inmediatamente, sin ningún intervalo de tiempo y con efecto retroactivo al día de su muerte" (conf. CNCiv., Sala C, 11/07/2000, La Ley, 2000-F, 986).----------

--- Por lo expuesto, corresponde confirmar la resolución de fs. 32/33 que rechazó la excepción deducida a fs. 22/23.----------

--- D) En cuanto a las cuestiones que indicó la recurrente sobre la cédula, recaratulación del expediente, así como del informe del actuario sobre el proceso sucesorio, son cuestiones anteriores a la decisión y no fueron invocadas oportunamente (fs. 22/23), de modo que representan –a los fines del presente examen– capítulos no propuestos (doc. art. 280, C.P.C.C.; esta Sala en c. 471-2012, S.D.C. nº 8 de 2013, votos de los Dres. López Mesa y Velázquez; c. 347-2012, S.I.L. nº 34 de 2012, entre otras; conf. López Mesa~Rosales Cuello, "Código", cit., T. I, p. 166), y, por ende, no susceptibles de consideración en esta instancia.----------

--- **IV.-** En función de la forma en que se resuelve el recurso, las costas se impondrán al perdidoso (art. 70, ley XIII nº 5). En consideración a la importancia y extensión de las labores desarrolladas en la Alzada, carácter con que se actúo, las etapas cumplidas y el resultado obtenido, se regulan los honorarios de la Dra. V. F. (patrocinante del demandado) en el 0,5% del monto del proceso (arts. 5º, 6º, 8º, 13, 25 y 32 de la Ley de Aranceles); así, siempre que el resultado sea superior a 8Jus ($3.122), caso contrario corresponderá regular la suma de 8Jus (arts. 6bis, 7º, y 32, ley XIII nº 4).-------

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

--- Confirmar la resolución de fs. 32/33.----------

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

--- Regular los honorarios de la Dra. V. F. en el 0,5% del monto del proceso; siempre

que el resultado sea superior a 8Jus ($3.122), caso contrario corresponderá regular la suma de 8Jus.----------

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

CARLOS A. VELAZQUEZ
PRESIDENTE

MARCELO J. LOPEZ MESA
JUEZ DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO
JUEZ DE CAMARA

REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2014 – SIE. Conste.-

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO