--- En la ciudad de Trelew, a los días de noviembre del año dos mil catorce, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, 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: **“D. P., L. N. c/ V., B. del C. y/o demás ocupantes s/ Desalojo” (Expte. N° 135 – Año 2014 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente la expresión de agravios de fs. 211/213? SEGUNDA: Caso afirmativo de la anterior ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 219.----------

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

--- 1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 195, que fuera concedido libremente a fs. 196, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 186/192 y vta. que hizo lugar a la demanda de desalojo entablada por L. N. D. P. contra B. del C. V. y demás ocupantes del inmueble identificado como Chacra ***, Circunscripción *, Sector *, de la ciudad de Trelew (antes Lotes ** y *de la Chacra ***), condenándolos a desalojar el mencionado bien en el término de diez días, conjuntamente con las personas y cosas de que ellos dependan y por ellos puestas, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública, con imposición de costas al demandado vencido, sin perjuicio de que una vez firme el decisorio se libre oficio a la Secretaria de Acción Social y Promoción del Hombre -Servicio de Protección de Derechos de Niños y Adolescentes- de la Municipalidad de Trelew, a fin de tomar la intervención que estimen corresponder en caso de que el núcleo familiar del demandado no tenga otra vivienda en la que alojarse.----------

--- Los agravios vertidos por el accionado lucen a fs. 211/213, el traslado conferido a fs. 214 fue evacuado por su contraria a fs. 215/216, y el apelante sostiene que los considerandos y el resolutorio al que arribó la juez a quo son contradictorios entre sí, no legitimados en cuanto a los hechos vertidos en la causa, equivocados en cuanto a la valoración e interpretación de los hechos plenamente acreditados en la misma y es desajustada la apreciación legal de las cuestiones fácticas acaecidas en el expediente. Se agravia de que en la sentencia no se haya viabilizado la excepción de falta de legitimación activa articulada por su parte. Transcribe parte del escrito de responde presentado y cita jurisprudencia respecto a la excepción mentada. Señala que la actora indicó que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra a nombre de A.W.de D. P., cuando de las constancias obrantes en la causa -los dos informes de dominio- aportadas por la accionante, se deduce que no es correcto ni cierto. Entiende que el inmueble es propiedad de dos personas. Expone que la magistrada indicó en el punto II de los considerandos que los titulares de dominio son: A. W. y L. no habiendo

manifestado nada ni la actora ni la juez al respecto. Agrega que solo en el libelo de inicio la actora indicó que A. W. y L. es su madre, cuestión que estima no surge de ninguna constancia de la causa. Expresa que la actora no dijo que se presentaba como heredera de la co-propietaria A. W., ni aclara al respecto de L. que figura en los informes de dominio. Indica que en la declaratoria de herederos nada surge en relación a L., que no se puede inferir que es el apellido del consorte de la causante ya que éste es D. P. y que tampoco fue mencionado en la carta documento de intimación a su parte. Añade que nada dijo la actora respecto a la defensa interpuesta por su parte en el escrito de contestación del traslado de la demanda. Afirma en relación al condominio, que demostrada la conclusión de la locación que vincula a las partes la demanda de desalojo es procedente cuando fuere promovida por cualquiera de los condóminos locadores sin el consentimiento de los demás y solo será necesaria la conformidad de todos cuando la restitución sea solicitada antes de concluirse el tiempo de locación. Cita jurisprudencia a fin de reforzar su postura para concluir que en el caso de autos la actora no dijo que se presentaba como condómino a modo de ejercer su legitimación activa. Asevera que no se han acreditado los dichos de la actora por cuanto no se probó que los titulares de dominio W. y L. hayan dado su propiedad en comodato, que el mismo se encuentre concluido ni que ambos propietarios hayan manifestado la intención de iniciar la acción de manera conjunta teniendo en cuenta la no conclusión del comodato. Solicita se revoque totalmente la sentencia apelada, con costas a la actora.----------

--- Por su parte, la actora al contestar el traslado conferido manifiesta que la expresión de agravios de la contraria no cumple los requisitos mínimos establecidos en el código de rito para conmover la sentencia y por lo tanto debería ser declarada desierta. Señala que A. W. y L.es una sola persona, siendo el último apellido el correspondiente a su madre, añadiendo que el apellido D. P. es el perteneciente a su esposo. Concluye que la mencionada no era copropietaria sino propietaria del inmueble, lo que se encuentra probado en el Expte. “W.de D.P. A.s/ Juicio Sucesorio” ofrecido como prueba por su parte. Expone que el demandado basó la excepción de falta de legitimación activa en la supuesta falta de facultades de la Sra. Lidia Nélida De Pablo, administradora judicial y heredera de la propietaria del inmueble, para dar, permitir, facilitar, por su propia decisión un pretenso contrato de comodato y, como consecuencia de ello tampoco tendría facultades, según sus dichos, para iniciar el desalojo. Resalta que sin embargo el apelante en su escrito recursivo si bien le reconoce al condómino la facultad para iniciar el desalojo, niega a su parte la condición de tal, aclarando que del expediente sucesorio mentado surge su calidad de heredera y condómino junto a su hermana N.D. P.del inmueble que perteneció en vida a la madre de la actora. Hace referencia al considerando II de la sentencia y remarca que el tema ha sido tratado y resuelto con suma claridad jurídica por la sentenciante de grado.- --- Solicita se declare la deserción del recurso, con costas a la contraria.----------

--- 2. Cuestiona el apelante el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa opuesta (ver sentencia, considerando, p. I, fs. 187 vta./189) por entender que no se tuvo en cuenta que de los informes de dominio obrantes a fs. 10 y 11 resulta que dos son los titulares de dominio, a saber: “A.W. **y L.**” (ver expresión de agravios, fs. 212, primer párrafo).----------

--- En tal sentido, el condominio invocado no fue capítulo propuesto al juez de primer instancia por lo que la prohibición impuesta por el art. 280 del C.P.C.C hace inaudible la queja.----------

--- Sin perjuicio de ello destaco que acerca de la titularidad de dominio el juzgador señaló a fs. 188 vta., tercer párrafo, que ***la calidad de titular del bien a desalojar por parte de la Sra. A. W. que el demandado niega, ésta surge palmaria y claramente de los informes de dominio agregados a Fs. 10 y 11: tanto el Lote ***como el Lote *que son parte de la Chacra N° *** de la Colonia CHUBUT, son titularidad de la Sra. A. W., por lo que no encuentro asidero alguno a la mera afirmación –sin brindar argumento alguno- efectuada por el demandado en su escrito de responde (Fs. 56 vta.)***.----------

--- Frente a dicho razonamiento expone el quejoso que “... la actora ... NADA dice que se presenta como heredera de la co-propietaria A. W., ni aclara nada al respecto de este tal L. ...”, como también que “... de la copia de la declaratoria de herederos ... NADA surge con relación a L. ...” (ver fs. 212, segundo párrafo).--------

--- Desde ya que la queja resulta inaudible por las razones que seguidamente se exponen.----------

--- En efecto, de los informes de dominio que obran a fs. 10 y 11 resulta que las fincas individualizadas bajo Nros. *****y ****, Lotes **y **que son parte de la Chacra N° *** de la colonia Chubut, se encuentran inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble “**A NOMBRE DE**: A.W. y L..- **CONSTANCIA:** El titular figura como se consigna.- ” (ver fs. 10 vta. y 11 vta., respectivamente) (el subrayado me pertenece).----------

---

--- De tal modo, dichos informes aluden a un sólo titular por lo que se descarta de plano el planteo del recurrente acerca de la existencia de un condominio pues claramente resulta que se alude a una única persona. Dicho de otro modo. Los titulares de dominio no son dos sino uno sólo, tal como lo indican los citados informes (A. W. y L.) pues la conjunción “y” no se refiere a una segunda persona sino al segundo apellido de una misma persona.----------

--- Agrego que ante la referencia que el propio recurrente efectúa de la declaratoria de herederos debe señalarse que la actora ofreció como prueba los autos sucesorios, tanto al promover demanda (ver p. III. 5.c, fs. 17) como al contestar el traslado conferido a fs. 62 (ver p. V.1 y V.2., fs. 66 vta./67), la que proveída favorablemente según providencia de fs. 69/vta. dio lugar a que tales actuaciones caratuladas “W. de D. P., A. s/sucesión ab-intestato” (Expte. Nº 216, Fº 215, Año 1991, Letra 43369; posteriormente Expte. Nº

335, Año 2014) fueran recibidas en préstamo según providencia de fs. 111 (actualmente agregadas por cuerda). Y la compulsa de dichos autos que se tienen a la vista permite señalar que a fs. 3 resulta agregada el acta de defunción de “A. W.” hija de “A.M. W.. y de A. L.”, por lo que claramente surge que el apellido “L.” es el apellido materno de la titular de dominio.----------

--- Tales consideraciones bastan para que la queja resulte inaudible lo que conduce a la deserción del recurso de apelación interpuesto, pues cabe advertir que las demás consideraciones efectuadas por el recurrente (ver fs. 212, último párrafo, y fs. 212 vta./213) están referidas a un condominio inexistente a partir de considerar erróneamente esa parte que tal condominio se acredita con los informes de dominio agregados por la actora, lo que deja vacío de contenido el resto del agravio. Nótese en tal sentido que el apelante nuevamente a fs. 213, primer párrafo, alude a un condominio inexistente al referirse a “... los titulares de dominio W. – L. ...”.----------

--- Sin perjuicio de ello, también señalo que la actora, L. N. de D. P., promovió juicio de desalojo por resultar heredera de la titular dominial y así lo manifestó al indicar que “... es propietaria por derecho sucesorio, dado que la titularidad dominial aún se encuentra a nombre de su progenitora A. W. de D. P. ... ” (ver escrito de inicio, p. II, fs. 15/vta.), calidad de heredera que se acredita con la copia certificada obrante a fs. 14 y con el original de la declaratoria de herederos obrante a fs. 26 de los autos sucesorios ya mencionados (“W. de D. P., A. s/sucesión ab-intestato”, Expediente con identificación originaria Nº 216, Fº 215, Año 1991, Letra 43369).----------
---

--- Y no hay dudas que el heredero de la propietaria registral del inmueble está legitimado para iniciar la acción de desalojo.----------

--- Así lo expuso el sentenciante a fs. 188 vta., dos primeros párrafos, al precisar que ***el heredero tiene la cualidad necesaria para reclamar respecto de otra por una pretensión, es decir es la persona idónea o habilitada por la ley para discutir el objeto sobre el que versa la cuestión o litigio en su calidad de heredero de quien se sindica como titular del bien cuya restitución persigue. Tal calidad de heredero ha sido debidamente acredita en la causa teniendo en cuenta la copia certificada de la Declaratoria de Herederos dictada en la causa “W. de D. P., A. s/ Juicio Sucesorio” (Expte. 216 Año 1991) y agregada a Fs. 14. De allí que en su calidad de heredera declarada en la sucesión de la Sra. A. W. de D. P., de quien sostiene sería la dueña del inmueble a desalojar resulta legitimada para iniciar la presente acción, máxime cuando también ha acreditado ser la coadministradora de la mentada sucesión (Fs. 13). Que en tal sentido se ha dicho que quien ha sido declarado heredero del propietario de un inmueble posee legitimación para demandar el desalojo, pues de conformidad con lo previsto por 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. Por lo demás también se ha establecido que el administrador de***

una sucesión equivale a un mandato concedido en términos generales, que lo autoriza a ejercer todo acto propio de sus facultades implícitas y, entre ellas las de demandar el cobro de alquileres y el desalojo sin necesidad de autorización judicial (Arean, Beatriz, "Juicio de Desalojo", Págs. 216, 220, Ed. Hammurabi, Bs. As., 2004).----------

--- En ese aspecto se expresa que el heredero que ha entrado automáticamente en posesión de la herencia, o que ha sido puesto en ella por el juez competente, continúa la persona del difunto, y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos no transmisibles *mortis causa*, sucediéndolo en la propiedad y posesión de las cosas que detentara el *de cujus* (arts. 3410, 3412, 3413, 3417, 3418 y 3421, Cód. Civil). ... A partir de tales principios, debe concluirse que los herederos del propietario o, en su caso, del locador o comodante, también están legitimados para el ejercicio de las acciones concernientes a los bienes hereditarios, así como también realizar hasta la concurrencia de su parte, las acciones conservatorias de los bienes de la sucesión, entre las que debe encuadrarse la de desalojo (Highton-Areán, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Hammurabi, 2010, T. 10, pág. 57). Agrego en este mismo direccionamiento que: "Está legitimado para iniciar una acción de desalojo quien acreditó ser heredero de la propietaria registral del inmueble reclamado, pues, un heredero que conforme al art. 3410 del Cód. Civil tiene la posesión de la herencia *ipso iure vi et potestate legis*, puede ejercer todas las acciones que corresponden al causante conforme al art. 3417 del ordenamiento mencionado (Cám. Apel. Civ y Com. Corrientes, Sala IV, 5/10/07, *LLLitoral*, 2008 (marzo) 192" (ver Highton-Areán, obra y tomo citado, fallo (3), pág. 58).----

--- Se reitera entonces que, de acuerdo con la normativa vigente, doctrina y jurisprudencia, el heredero tiene legitimación activa en el proceso de desalojo (ver Salgado, Alí Joaquín, "Locación, comodato y desalojo", Ediciones La Rocca, 2003, pág. 342; en el mismo sentido, Morello, Sosa, Berizonce, Tessone, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial ...", Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1999, T. VII-B, págs. 57/58 y cita de fallos).----------

--- En consecuencia, bien señaló el juzgador a fs. 188 vta. que quien fue declarado heredero del propietario de un inmueble posee legitimación para demandar el desalojo, y que en el caso de autos la actora es heredera de A. W., única titular de dominio del bien a desalojar.----------

--- En tales condiciones, el agravio formulado en base a que los titulares de dominio son dos personas: "A. W. **y L.**" (ver fs. 212, sexto renglón), o "W. – L." (ver fs. 213, primer renglón) carece de todo sustento y por tanto es una mera apreciación personal sin respaldo, por lo que no hay agravio que atender.----------

--- No constituye así una verdadera expresión de agravios las apreciaciones personales, o las afirmaciones que no son más que simples generalizaciones son insuficientes por sí solas para sustentar el agravio. No existe, por lo tanto, una crítica razonada de los

fundamentos que demuestren el error del fallo, si respecto de cada manifestación falta el necesario desarrollo argumental capaz de cerciorar sobre la pertinencia de lo aseverado y no se ingresa a un análisis integral de los presupuestos jurídicos y de hecho, que a su turno desarrolló el a quo en forma completa y acertada (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1988, T. III, pág. 355 y cita de pronunciamientos). Y el agravio carece de contenido, cuando como en el caso …d) Simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamentos a la oposición o formula apreciaciones subjetivas … h) No ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Astrea, 1983, T. 1, págs. 838/839).----------

--- A mayor abundamiento señalo que la actora, además de invocar su calidad de heredera (ver demanda, p. II. HECHOS, fs. 15/vta), promovió la presente acción de desalojo en virtud de la legitimación activa que le confiere su carácter de administradora judicial definitiva designada en los autos sucesorios ya individualizados (ver escrito de inicio, p. IV. LEGITIMACIÓN ACTIVA, fs. 17/vta.), lo que así resulta a fs. 25 de los autos caratulados “W. de D. P., A. s/sucesión ab-intestato” (Expte. con identificación originaria Nº 216, Fº 215, Año 1991, Letra 43369).----------

--- Y en este aspecto, tampoco hay discusión alguna en cuanto a que el administrador de la sucesión judicial tiene legitimación activa para promover juicio de desalojo pues se trata de un acto conservatorio de los intereses del sucesorio, por lo que puede estar en juicio aún cuando la administración sea provisoria y sin necesidad de autorización judicial (ver Morello, Sosa, Berizonce, Tessone, ob. cit., T. VII-B, pág. 51 y cita de pronunciamientos). A ello añado que si se presenta uno de los administradores también cuenta con legitimación activa ya que nada impide que cualquiera de ellos actúe en forma indistinta precisamente por tratarse de un acto conservatorio como ya se precisara, máxime en el presente caso ya que del referido sucesorio surge expresamente que el juez autorizó a las administradoras Sras. L. N. D. P. y N. L. D. P. a actuar en forma conjunta, o separada en forma indistinta (ver sentencia interlocutoria Nº 132/1992 obrante a fs. 35 del Expte. Nº 216, Fº 215, Año 1991, Letra 43369).----------

---

--- Por todo ello, cabe precisar que la apertura del recurso lo es en la medida del agravio y para ello el quejoso debe formular su disconformidad con la decisión de primera instancia, motivo por el cual y en virtud del principio dispositivo, cuando no hay una impugnación concreta de las motivaciones básicas de la sentencia recurrida, deviene insuficiente la expresión de agravios (S.C.B.A., Ac. y Sent. 1957, v. II-39; 1963, v. I- 359), y la consecuencia más grave para el justiciable, está dada porque si la no atacada es la conclusión esencial del fallo, al resultar insuficiente el recurso, de esa manera queda firme y asegura así el sustento del decisorio (S.C.B.A., Ac. y Sent., 1974, v. II-694; esta Cámara en su composición de sala única, c. 11.268, S.D.L. N° 69/95; c.

12.201, S.D.L. N° 39/97; sala “A”, c. 13.653, S.D.L. N° 51/98; c. 13.595, S.D.L. N° 95/98; sala “B”, c. 15.275, S.D.L. N°149/99).----------

--- 3. En consecuencia, la parte demandada incurrió en deserción del recurso por deficiencia técnica de su expresión de agravios (arts. 268 y 269 del C.P.C.C.), por lo que propicio al Acuerdo declarar desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 195, que fuera concedido a fs. 196, con costas de Alzada al demandado apelante vencido, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.).----------

--- Atendiendo a la extensión, mérito, eficacia y resultado que arrojan los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, estimo prudente regular los honorarios de los Dres. C. R.Z. y M. Á. G., en forma conjunta y en su carácter de letrados apoderado y patrocinante de la actora, en la suma porcentual equivalente al 6,6% del monto del proceso a establecerse de acuerdo a la determinación del valor del bien previsto por el art. 22 de la Ley del Arancel (arts. 5, 8, 13, 22, 25 y 46 de la Ley XIII Nº 4), con más el I.V.A. correspondiente, y en caso de que el monto resultante sea inferior al mínimo legal se estará al importe equivalente a ocho (8) Jus; y sin regular honorarios al Dr. I.O.B., en su calidad de letrado patrocinante del demandado, en atención a la inoficiosidad de los trabajos cumplidos en los términos previstos por el art. 3 de la ley arancelaria y criterio sentado por esta Cámara, en su composición de sala única, S.D.L. N° 80/93, S.D.C. N° 07/97; sala “A”, S.D.L. Nos. 41/98 y 02/99; sala “B”, S.D.L. N° 149/99, entre otros pronunciamientos.----------

--- Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.----------

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

--- La demandada ha interpuesto, mediante escrito de fs. 195, recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada en autos, la que se halla glosada a fs. 186/192vta. En dicho fallo se hace lugar a la demanda de desalojo interpuesta por Lidia N. D. P. contra B.. del C. V. y demás ocupantes del inmueble identificado como chacra **, Circunscripción *, Sector *, de la ciudad de Trelew (antes Lotes **y * de la chacra***), condenándolos a desalojar el inmueble citado en el término de diez días, conjuntamente con las personas y cosas que de ellos dependen y por ellos puestas, bajo apercibimiento de desahucio por el uso de la fuerza pública. Todo ello, con imposición de costas al demandado vencido, sin perjuicio de que una vez firme el decisorio se libre oficio a la Secretaría de Acción Social y Promoción del Hombre -Servicio de Protección de Derechos de Niños y Adolescentes- de la Municipalidad de Trelew, a fin de que tome la intervención que le corresponda en caso de que el núcleo familiar del demandado no tenga otra vivienda en la cual alojarse.---------- A fs. 211/213 luce agregado el escrito de expresión de agravios de la demandada.------- Ordenado su traslado a la parte contraria a fs. 214, éste fue contestado por la actora por escrito agregado a fs. 215/216.----------

---

--- I.- La reseña de los agravios formulados por la parte demandada recurrente y de la respuesta de la parte contraria a dichos planteos impugnativos, ha sido suficientemente

realizada por el magistrado que me precede en la votación, Dr. Vergara, por lo que me atendré a ella para evitar repeticiones innecesarias.----------

--- Si resultará útil en cambio pasar a individualizar cuáles han sido los aspectos que son motivo del cuestionamiento que se dirige al fallo. Estos son, a saber: 1) el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa para obrar; y, 2) la existencia de un condominio.----------

--- II.- Delimitado el ámbito del conocimiento de éste Tribunal con el marco provisto por el contenido de los agravios que se vienen de identificar ingresaré al examen de su procedencia siguiendo para ello la misma nominación y orden cronológico con el que fueran planteados.----------

--- 1) Rechazo de la excepción de falta de legitimación activa para obrar: Cuestiona el apelante que se haya desestimado su planteo de falta de legitimación activa para obrar, cuando de los certificados de dominio glosados a fs. 10 y 11 surge que el titular del inmueble a desalojar es A. W. y L., y la actora indicó en su demanda que se encontraba a nombre de A. W. de D. P., circunstancia –expresa- que no es cierta ni correcta. Señala que ni la actora, ni la Sra. Jueza dijeron, aclararon, manifestaron o resolvieron al respecto. Indica que la actora no menciona que se presenta como heredera de la copropietaria A. W..---------- Pues diré desde ahora que tales manifestaciones resultan ineficaces para conmover la conclusión que al respecto expusiera la Sra. Juez a quo en relación a la titularidad de la nuda propiedad del bien inmueble a desalojar, la que ya fuera apropiadamente transcripta por el colega que me precede en la votación (Ver: considerando de la sentencia –fs. 56-).----------
---

--- En efecto, de los informes de fs. 10 y 11 se desprende que tanto el Lote 3-b como el Lote 4, que son parte de la Chacra N° 141 de la Colonia Chubut, son de propiedad de A. W. y L.. Asimismo coincido con el Dr. Vergara que en el sucesorio de la propietaria agregado por cuerda a los presentes, caratulado: “W. de D. P., A. s/ sucesión ab-intestato” (Expte. N° 216 – F° 215, Año 1991, Letra 43369), obra agregada a fs. 3 acta de defunción de A. W. hija de “A. M. W.” y de “A. L.” por lo que resulta claro que el apellido materno de la titular de los inmuebles es L..----------
---

--- Y, añado de mi cuño, que del acta de matrimonio que en fotocopia certificada luce a fs. 4/5 del mismo citado proceso sucesorio se puede visualizar que se consigna que la causante contrajo matrimonio con J. S. D. P. –conforme paradójicamente lo advierte la propia parte demandada apelante en el segundo párrafo de fs. 212-, indicándose en la misma que es hija de los nombrados precedentemente, de modo tal que ninguna duda cabe respecto a que A. W. y L. y A. W. de D. P. era una misma y única persona.----------
---

--- Por otra parte, en el escrito de demanda agregado a fs. 15/17vta., la parte actora señaló que: *“…promueve la presente acción en su carácter de Administradora Judicial*

Definitiva designada en los autos caratulados "W. de D. P., A. s/ juicio Sucesorio" (Expte. 216 – F° 215, Año 1.991, Ficha 43.369)", cargo para el que fuera designada y que aceptó conforme surge de la copia certificada de la Declaratoria de Herederos dictada en dichos autos y de los actos procesales que corroboran la designación y correspondiente aceptación de ese cargo que se acompaña como prueba documental" (sic) (Ver: fs.17vta, primer párrafo), de allí que mal puede alegar la recurrente que la actora nada dijo en relación a que se presentaba como heredera de la titular de los inmuebles, cuando expresamente lo indica así, con explícita referencia a la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de la causante titular del dominio y acompaña documental eficaz para acreditar tal extremo, la que no fue impugnada por el apelante. Tales las fotocopias certificadas de fs. 14/15 de la designación del cargo de administradora judicial del sucesorio, su aceptación y de la declaratoria de herederos, donde le es reconocido ostentar tal calidad, aún cuando la actora asumió la posesión de los bienes hereditarios desde el momento del fallecimiento de la titular de los mismos de conformidad con los arts. 3410, 3412, 3413, 3417, 3418 y 3421 C. Civil.----------

--- En efecto, la posesión hereditaria es el reconocimiento de la calidad de heredero, reconocimiento que en algunos casos la ley otorga de pleno derecho, esto es, sin intervención judicial (descendientes, ascendientes y cónyuge) y que en los casos restantes exige la declaración jurisdiccional reconociendo dicha calidad. Es decir, la calidad hereditaria se vincula con el goce de derechos hereditarios y la posesión hereditaria con su ejercicio. Así es que algunos herederos tienen la plenitud del ejercicio de sus derechos desde el momento mismo de la muerte del causante, es decir, ellos gozan de pleno derecho de la posesión de la herencia. Otros, en cambio, necesitan que un juez les reconozca ese carácter, sea a través de la aprobación del testamento o de la declaratoria de herederos (Guillermo A. Borda, "Tratado de Derecho Civil-Sucesiones", Ed. La Ley 9na. Edición, Tomo I, pág. 328).----------

--- Al respecto se ha juzgado que en materia sucesoria, con el fallecimiento del causante opera la apertura y la transmisión *ipso iure* de sus bienes hacia sus sucesores universales (art. 3282, Cód. Civil), y el heredero entra en posesión de la herencia sin precisar del dictado de la declaratoria de herederos (art. 3410, Cód. Civ.), o bien, reclamando la pertinente investidura al juez del sucesorio. Una vez acordada (Conf: art. 3412, Cód. Civ.; arts. 724, 734 y 737 del C.P.C.C.) continúa la personalidad del difunto juzgándose que ha sucedido inmediatamente a éste sin solución de continuidad. Dicha sucesión en la propiedad de los bienes relictos también opera en el ámbito de la posesión que sobre los mismos mantenía el causante (SCBA, 05/03/2014, "A., N. M. c/ S. J., A. s/ Sucesión. Reconocimiento de paternidad y petición de herencia", Juba sum. B3904633).----------

--- Por otra parte, desde la óptica de las facultades otorgadas al administrador judicial en la administración de los bienes hereditarios, es pacífica la doctrina y la jurisprudencia en reconocer su aptitud para estar en juicio en nombre de los herederos, para

demandar el desalojo sin necesidad de autorización unánime de los herederos o autorización judicial previa, pues el ejercicio de esta acción constituye un acto conservatorio incluido dentro de las facultades reconocidas por el art. 747 del código de rito (Marcelo J. López Mesa, “Cód. Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, con leyes complementarias”, Ed. La Ley, T.V, págs. 978/979, ap. 2).----------

--- En efecto, en relación a que el administrador judicial de una sucesión sólo tendría facultades para realizar actos conservatorios de los derechos e intereses de la comunidad, no pudiendo interponer demandas a nombre de aquélla salvo con la autorización unánime de los herederos debe puntualizarse que, precisamente, a la demanda de desalojo se la ha considerado comprendida en dichas facultades por tratarse en sí de un acto de administración conservatorio de los intereses del sucesorio (Conf: Cám. 1ra. Civ. y Com., Sala 2, La Plata, 16/12/1991, “Fernández Bazan, Rodolfo E. c/Andrade, Hugo Alberto y/u otros ocupantes s/ desalojo”, Juba, sum. B150434).----------

--- Ello así, la defensa de falta de acción a la que alude el apelante sólo procede cuando el administrador excede las facultades acordadas por la ley y el límite que se impone a tales facultades, -cabe señalar-, está dado por la necesidad de proteger los bienes del acervo sucesorio en interés de los acreedores y legatarios (Borda, obra citada, pág. 268, con cita de Zanonni, t.1, 330; Maffía, t.1, N° 324), circunstancia no acontecida en el sub examine, pues la designación del administrador de los bienes sucesorios se asimila a un mandato general y, aunque es provisional, le permite actuar en la demanda de desalojo, en tanto ejercita un acto de administración de los comprendidos en el ámbito de sus facultades implícitas.----------

--- En síntesis, ninguna duda abrigo para afirmar que la titular de los inmuebles y la denunciada como tal en la demanda se trataba de la misma y única persona y que fallecida ésta, quien se presenta en autos como administradora judicial de su sucesorio cuenta con facultades legales para hacerlo en tren de preservar el patrimonio relicto integrado por el bien inmueble que se pretende que sea restituido, por tratarse tal pretensión de un acto conservatorio connatural a la administración que le fuera delegada.----------

--- Dicho ello, es compartible la propuesta de resolución que merece la dicente impugnación que se viene de analizar, por lo que coincidiré con el Dr. Vergara en cuanto que en el presente agravio se incurre en deserción técnica por remitirse el recurrente a expresar una mera opinión propia y discrepante con la expuesta por el judicante de la anterior instancia, pero sin aportar el mínimo material crítico que permitiera a este Tribunal ejercer propiamente su facultad revisora (Conf.: Arts. 268 y 269 del C.P.C.C.).----------

--- 2) La existencia de un condominio: La demandada apelante arguye que la actora no aclara nada respecto del denominado “L.”, que figura en los informes de dominio proporcionados como prueba documental por la propia accionante. Y agrega, que de la declaratoria de herederos tampoco surge vínculo con L. y que no puede inferir que sea

el cónyuge de la causante ya que este es J. S. D. P..---------- Pues bien, en relación a la tesitura del apelante enderezada a sostener la existencia de un condómino (L.), el que por otra parte se reconoce que no impide la acción de desalojo intentada (fs.212 segundo párrafo in fine), no debe ser soslayado que es recién en esta instancia revisora donde el apelante alega la dicente existencia de tal condominio “W.-L.”, (ver fs. 212vta/213 de autos). Ello así, puesto que es verificable que esta cuestión no fue sometida a juzgamiento de la Sra. Juez a quo, toda vez que, en ocasión de contestar demanda, sólo postuló como defensa la existencia de diferentes identidades de la titular de los inmuebles y el carácter de administradora judicial de la actora como fundamento de la excepción de falta de legitimación activa para obrar que opusiera. En este marco fáctico, siguiendo la manda del art. 280 del CPCC, tengo para mí, que éste Tribunal revisor se halla impedido de ingresar siquiera a la consideración del tópico so riesgo de incurrir en incongruencia. Ello así, desde que el mismo no constituyó la materia sobre la cual la juzgadora de la anterior instancia debió expedirse encontrándose, por ende, fuera de aquello que es, a su vez, la materia de posible revisión (Conf.: arts. 34, inc. 4º, 165, inc. 6º, 274 y 280 del C.P.C.C.).---------- En conclusión, por los fundamentos expresados por la Sra. Juez a quo y los expuestos en párrafos precedentes, soy de la opinión, que la heredera declarada tal y que funge en la ocasión también como administradora judicial definitiva del sucesorio, que se presentara como demandante en autos, cuenta con legitimación suficiente para iniciar el presente proceso de desalojo.----------

--- Advierto que ningún fundamento dirimente aportó el apelante que permita modificar tal convencimiento. En tal inteligencia se ha dicho que el razonamiento paralelo o propio del apelante, que solo traduce apreciaciones subjetivas en un sentido diverso al expuesto por el judicante, no comporta la crítica concreta que exige la norma procesal. O, en el mismo ideario, se ha establecido que cuando no hay una impugnación concreta de las motivaciones básicas de la sentencia recurrida deviene insuficiente la expresión de agravios, para lo cual debe observarse que para satisfacer tal verdadera carga procesal no basta con limitarse a disentir con la interpretación dada por el juzgador sin fundar la posición distinta y discordante que se propugna, ni concretar pormenorizadamente los errores u omisiones en que éste habría incurrido respecto de la valoración de los elementos aportados al proceso y en función de las normas que rigen la materia.----------

--- Y ello no se logra ciñéndose a postular en sentido distinto a lo decidido agregando, en tren de justificar la posición defensiva ya argüida y que fuera valorada por el juzgador, todas y cada una de las alegaciones expuestas al tiempo de contestar a la demanda.----------

--- En supuestos análogos al presente he discernido sobre qué debe entenderse por “crítica” y qué por “disenso”. Criticar importa un ataque directo y objetivo de la fundamentación, procurando la demostración de los errores cometidos en la misma. En

cambio, disentir, es la mera exposición del desacuerdo con lo decidido. Y el agravio así planteado en la especie se asimila claramente a ésta última postura discrepante por cuanto propone una valoración diversa a la esgrimida por el Sr. Juez a quo sin formular ninguna crítica que permita ejercer la facultad revisora de la Alzada (Conf. CNCiv., Sala A, 21-5-90, L.L., 1992-A-269, con nota de Alberto Jorge Gowland; id., L.L., 1990-C-576, jurisp. agrupada y también la citada en Rev. de Derecho Procesal, Ed. Rubinzal Culzoni, Nro. 2 –medios de impugnación. Recursos I-, año 1999, págs. 421 y s.s.).-------

--- La ausencia de fundamentos precisos y concretos que coloquen en verdadera crisis a las motivaciones expuestas por la judicante para concluir como lo hiciera, esto es, admitiendo la demanda de desalojo, me llevan a concluir que el memorial de agravios presentado por el apelante se encuentra huérfano de la materia esencial para que éste Tribunal de alzada pudiera ingresar al ejercicio de su función revisora, cual es, la crítica realizada como es carga técnica realizarla.----------

--- En consonancia con ello, comparto la opinión del vocal preopinante Dr. Raúl Vergara, en cuanto corresponde declarar la deserción del recurso de apelación planteado en autos por la demandada, con costas de segunda instancia a su cargo (conf. arts. 69 y 282 CPCC).----------

--- Atendiendo a la extensión, calidad, eficacia y resultado obtenido, los honorarios de los Dres. C. R.Z. y M. Á.G.., letrados apoderado y patrocinante de la actora respectivamente, por sus tareas de alzada, estimo adecuado fijarlos, en conjunto, en la suma porcentual equivalente al 6,6% del monto del proceso consistente en el importe de un año de alquiler a determinar en la forma prevista por el art. 22 de la ley de arancel (arts. 5, 8, 13, 25 y 46 Ley XIII, Nro. 4) con más el IVA pertinente. Para el caso que la suma resultante sea inferior al mínimo legal previsto por el cuarto párrafo del art. 7 de la ley de arancel, se estará al importe que resulte de este último. Y, sin que corresponda regular honorarios al Dr. I. O. B., en su calidad de patrocinante del demandado por haber resultado su tarea inoficiosa en los términos establecidos por el art. 3º de la Ley de arancel.---------- Finalizo entonces el tratamiento de esta cuestión, pronunciándome en ella **POR LA NEGATIVA**.----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Vergara dijo:----------

--- En atención a los términos vertidos al desarrollar la primera cuestión, no corresponde ingresar en el tratamiento de la presente por devenir cuestión abstracta.----------

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

--- Atento al modo en que concluyo luego el tratamiento de la cuestión anterior, la presente ha quedado vacía de contenido por lo que me eximo de pronunciarme en ella.-

--- **A LA TERCERA CUESTIÓN** el Dr. Vergara dijo:----------

--- Visto el acuerdo alcanzado al votar la primera cuestión, corresponde: a) declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 195, que fuera concedido a fs. 196; b) imponer las costas de Alzada a la parte demandada apelante

vencida; c) regular los honorarios de los Dres. C. R. Z. y M. Á. G. en conjunto, por los trabajos cumplidos en esta instancia, en la suma porcentual equivalente al 6,6% del monto del proceso a establecerse de acuerdo a la determinación del valor del bien previsto por el art. 22 de la Ley del Arancel, y en caso de que el monto resultante sea inferior al mínimo legal se estará al importe equivalente a ocho (8) Jus, con más el I.V.A. pertinente; y d) sin regular honorarios al Dr. I. O. B., en atención a la inoficiosidad de las tareas cumplidas en esta instancia.----------

--- Así lo voto.----------

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

--- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Vergara por responder el mismo fielmente al 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. 8º 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 de la ciudad de Trelew; RESUELVE:----------

--- DECLARAR desierto el recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 195, que fuera concedido a fs. 196.----------

--- IMPONER las costas de Alzada a la parte demandada apelante vencida.----------

--- REGULAR los honorarios de los Dres. C. R. Z. y M. Á. G., en conjunto, por los trabajos cumplidos en esta instancia, en la suma porcentual equivalente al 6,6% del monto del proceso a establecerse de acuerdo a la determinación del valor del bien previsto por el art. 22 de la Ley del Arancel, y en caso de que el monto resultante sea inferior al mínimo legal se estará al importe equivalente a ocho (8) Jus, con más el I.V.A. pertinente.----------

--- SIN REGULAR honorarios al Dr. I. O. B., en atención a la inoficiosidad de las tareas cumplidas en esta instancia.----------

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

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CAMARA

RAUL ADRIAN VERGARA
PRESIDENTE

--- REGISTRADA BAJO EL NUMERO_____2014 - SDE - CONSTE.----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA