----En la ciudad de Trelew, a los días de junio del año dos mil dieciséis, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia Isabel Spoturno y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Carlos A. Velázquez y Marcelo J. López Mesa y para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“I., V. B. c/ C. M., J. R. y Otras s/ Desalojo” (Expte. 636 - Año 2015 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y
expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 265.----------
----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Señor Juez de Cámara, Doctor Marcelo López Mesa, expresó:----------
---Que a fs. 214/220vta. la Sra. Juez de grado rechazó en todas sus partes la demanda de desalojo entablada por V. B. I. contra J. R. C., M. A. V., y R. A. R. y condenó al IPVyDU a que en el plazo de 20 días revoque la autorización a favor de la Sra. V. B. I. y formalice la misma a favor de la Sra. M. A. V.. Las costas fueron impuestas a la actora vencida y se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes.----------Que a fs. 224 la actora apela dicho pronunciamiento, recurso concedido a fs. 225 y
fundado a fs. 258/262.----------
---Se agravia la apelante de que la a quo haya considerado improcedente el juicio de desalojo, expresando que en el caso de autos no cabe hablar de posesión dado que el propietario de las viviendas es el IPVyDU.----------
---Cuestiona la apreciación de la prueba efectuada por la jueza. Afirma que la misma ha caído en especulaciones, que tiene por probados hechos que no lo están, impugna los dichos de la jueza respecto de la usurpadora del inmueble, cuya conducta la juez inferior toma con llamativa indulgencia. Cita jurisprudencia de esta Cámara y de esta Sala, puntualmente un voto de mi autoría, cuestiona que se ordene al IPVyDU desadjudicar la vivienda a la actora y adjudicársela a la demandada y finaliza expresando textualmente que “adolece el fallo de tal irregularidad y arbitrariedad que debe ser revocado pues como tal, con pronunciamiento judicial, ignora, so pretexto de justicia, tanta legislación, tantos principios que su idea de justo se desmerece y desluce sin más. Avasalló el derecho de defensa que consagra la Constitución Nacional al condenar a quien no era parte a dictar un acto que no podía sustentarse en el fallo dictado en el proceso del cual el condenado no ha sido parte”.----------Con pie en todo ello solicita se revoque la sentencia apelada, con costas.----------Que corrido traslado del memorial a la contraria a fs. 263, el mismo no es
contestado.----------
----Ingresando al tratamiento de las cuestiones traídas, expreso inicialmente mi perplejidad ante la sentencia de grado. La recurrente de fs. 258/262 acierta en todos y cada uno de sus agravios. Es más, la sentencia porta más y mayores vicios que los que

la recurrente le endilga. Pero con los que ella le señala es más que suficiente para hacerla caer, pues se trata de serias irregularidades resolutorias, conceptuales y de fundamento, las que se le han señalado a la sentencia de grado, la que carece de bases de sustentación admisibles.----------

---Repasando todo el expediente detenidamente, al leer la sentencia de grado, la única conclusión posible es que la misma no constituye derivación razonada del derecho vigente, de acuerdo a las circunstancias comprobadas de esta causa.----------

---Para peor se ha presentado en su contra un excelente recurso, concreto, preciso, bien fundado, plagado de agudezas, que patentiza sin lugar a duda alguna, que la sentencia de grado ha plasmado un mero voluntarismo de la juez inferior, por otra parte contrariando la normativa vigente y la jurisprudencia de esta Cámara y que, al portar tales vicios, no puede un decisorio tal sostenerse en vigor.----------

---Así, anticipo que la sentencia de grado no merece ser mantenida, sino que amerita ser derribada en su totalidad, de acuerdo a las consideraciones de hecho y derecho que seguidamente formularé. ----------

----La a quo sostiene como fundamento de su decisión una serie de desafortunadas conjeturas, inadmisibles desde todo punto de vista, en especial, desde lo normativo y lo ético; ello, porque su particular postura implica una neutralidad axiológica inadmisible en un juez, que parece querer premiar a usurpadores de inmuebles, como que hace gala de cuanto argumento *–incluso contrario a las constancias de la causa y a la doctrina legal vigente-* halla a su gusto.----------

---El decisorio de grado, so capa de una serie de argumentos inadmisibles, termina plasmando un principio que podría formularse así: *favor usurpationis* (en la duda en favor de los ocupantes irregulares de un inmueble). ----------En ese particular aforismo, el vocablo ***usurpationis***, genitivo singular de ***usurpatio***, denota al sujeto destinatario de la protección, lo que demuestra la sinrazón del postulado que este novedoso adagio sintetiza.----------Por otra parte, ni ese argumento sería eficaz, dado que en esta causa ni un asomo de duda existe, sobre cómo debía resolverse correctamente ella, de acuerdo al derecho aplicable y a las constancias del expediente. ----------Para concluir sobre lo sorprendente y peregrino del criterio de la a quo, basta pensar que el mismo confronta abierta e indisimuladamente la doctrina legal sentada por esta Sala en su decisorio del 29 de septiembre de 2015 in re “P. T., M. L. c/ A., M. C. y/o Ocupantes y/o Intrusos s/ Desalojo” (Expte. N° 326 - Año 2015 CAT) donde se dijo sin dejar duda alguna que hay demasiados inmuebles usurpados en este país, como para cerrar los ojos ante lo evidente en un caso de usurpación o acoger excusas que ni siquiera presentan una apariencia consistente y que tras sí esconden la nada misma. La pasividad judicial ante las intrusiones de inmuebles no puede ser el correlato admisible en este tipo de casos. ----------Con ello y con el núcleo decisorio de esa causa quedó sentado como

doctrina legal vigente que la permisividad judicial ante la usurpación de inmuebles no era una tesitura admisible. Dicho criterio fue todavía más robustecido en una interlocutoria de este año, donde esta Sala analizó un pedido de concesión de servicios públicos a un grupo de usurpadores de la llamada “Playa Galesa”, donde con toda claridad se dejó sentado que “quien esgrime en su favor prerrogativas o derechos debe previamente justificar que actúa con las manos limpias (Masnatta, Héctor, su comentario sobre la "doctrina Clean Hands", JA. 15-1972-362 y Puig Brutau, José "La Jurisprudencia como fuente del Derecho", Bosch, Barcelona, 1958, Caps. 1 y 2), es decir desde una posición que haya cumplimentado la legalidad y la buena fe. Y en el presente caso, como en el citado, el cumplimiento de este requisito resulta discutible cuando la reclamante parte de una situación de antijuridicidad inicial reconocida (cfr. esta Sala, 23/2/2016, “M., B. L. c/ COOPERATIVA DE SERVICIOS PÚBLICOS, CONSUMO Y VIVIENDA LTDA. DE LA CIUDAD DE RAWSON s/ Medida Autosatisfactiva”; en el mismo sentido, esta Sala, c. 17.939/02, S.D.L. nº 48 de 2002, c. 400/11, S.I.F. nº 4 de 2012, c. 326/15, S.D.E. nº 3 de 2015, entre otras).----------

---Parece que la a quo no leyó esas sentencias o no acató el criterio que surge prístino de ellas, de momento que confronta abiertamente la doctrina legal vigente allí establecida.----------

----Pero no es solo eso, en otro fallo de esta Sala ya se había advertido de la inconveniencia e improcedencia de abordar con criterios civilistas situaciones que no lo son, sino que tienen fuertes componentes publicísticos, como la adjudicación de la vivienda que se discute en autos (cfr. esta Sala, 19/12/2012, “C., B. s/ Tercería de mejor derecho en autos caratulados: “C. J. M. c/ D. P. R. s/ Cobro de haberes e Indemnización de Ley (Expte. 145 Año 2006)”” (Expte. 234 – Año 2012 CAT).----------

---Se agregó allí que cuando estamos en presencia de una vivienda social, otorgada por el IPVYDU, permitir que ella sea dispuesta por un juez como si se tratara de una cuestión privatística o una disputa común entre particulares no es lo correcto e implica una cabal desnaturalización del régimen protectorio de la familia y el propio sentido de la vivienda social.----------

----Por otra parte, la resolución del juez inferior ha omitido gravosamente la consideración de los límites de la intervención de un juez en un proceso. La sentencia de grado es gravosamente incongruente, como que ha condenado a un ente público a otorgar un acto que tiene éste la facultad de disponer apreciando la oportunidad, el mérito y la conveniencia de la medida. ----------Por ende, también la sentencia de grado ha contrariado otro segmento de la doctrina legal vigente, justamente uno en que se dijo recientemente que el juez de grado ha tomado una decisión voluntarista, subjetiva, proactiva, en una materia donde la circunspección

judicial debe ser impar, como que desde siempre se ha dicho en la jurisprudencia de la Corte Suprema y demás tribunales inferiores, que la misión más delicada de un juez es saberse mantener dentro de su esfera natural de actuación, sin excederla, pero tampoco sin retraerse (esta Sala, 23/3/2016, "A. K., P. c/ PROVINCIA DEL CHUBUT - DIRECCIÓN DE AERONÁUTICA PROVINCIAL s/ Acción de Amparo"
(Expte. N° 107 - Año 2016 CAT).----------
---Se agregó allí que en este tipo de causas además de las cuestiones puramente jurídicas, existen otros elementos a tener en cuenta por el juez inferior, tales como: a) las delicadas cuestiones técnicas involucradas en el sub lite; b) la prioritaria facultad administrativa para evaluarlas; y c) las consecuencias efectivas que puede importar una decisión apresurada, inconsulta o no suficientemente madurada sobre la base de
evaluar reflexivamente los aspectos en juego.----------
---Evidentemente la juez a quo no ha advertido que nunca es procedente en sede judicial cambiar una discrecionalidad por otra, una potestad administrativa de apreciación de oportunidad, mérito y conveniencia no se puede válidamente mutar en una discrecionalidad judicial, como ha pretendido hacer ella, ordenándole a un organismo administrativo, que no fue demandado, que cancele la adjudicación de una vivienda a una persona y se la asigne a otra, justamente en violación de sus propias reglas adjudicatorias. Un dislate por donde se lo mire, sustancial y procesalmente.----------Otro severísimo error de la sentencia de grado es que para no colisionar frontalmente con la doctrina legal de esta Sala ha pretendido adjudicar derechos posesorios a los usurpadores del inmueble de marras, aquí demandados. Cuadra aquí volver sobre una advertencia que hicimos previamente: no se pueden aplicar criterios civilistas a casos que son incompatibles con ellos, como el de autos, donde no puede haber propiamente posesión en sentido del Código de derecho privado, puesto que hasta podría discutirse si en autos existe tenencia, y si la mera adjudicación administrativa de un inmueble configura tenencia. ----------Pero lo que es indiscutible es que aún admitiendo que pudiera hablarse de tenencia, la misma estaba en cabeza de la actora de autos, que “tenía” en nombre del IPVYDU. Asimismo es indiscutible que el tenedor no es poseedor, porque “tiene” a nombre de otro, en vez de ejercitar los derechos posesorios para sí. Tenencia y posesión son incompatibles, por ende quien tiene no es poseedor, a menos que intervierta el título de su ocupación del inmueble. ----------
----------Pero en autos, además, a quien la juez de grado le asigna el rol de poseedor no es siquiera tenedor, porque no ha sido puesto allí por el titular del derecho sustancial sobre la vivienda, el IPVYDU, sino que pretende manu militari mantenerse en el uso de la cosa. ----------
----

----Los demandados no son poseedores en modo alguno, ni siquiera como poseedores viciosos. Y en este último plano cabe recordar las agudísimas reflexiones del maestro

Jorge Horacio Alterini sobre “la aparatosa puesta en escena del instituto de la posesión viciosa, no se corresponde con la orfandad de resultados valiosos y con su presencia en gran medida fantasmagórica, por todo lo cual se arraigan mis persuasiones acerca de su inconsistencia y esterilidad y de la conveniencia de su supresión para propender a la clarificación y simplificación de la teoría posesoria y como elemento coadyuvante para afirmar la seguridad jurídica” (cfr. Alterini, Jorge Horacio, “Inconsistencia y esterilidad de la categoría de la posesión viciosa”, en Anales de la Academia Nacional de Derecho, tomo del año 2004 y La Ley online).----------De tal manera, en modo alguno podía reconocerse “posesión” alguna en cabeza de los demandados, usurpadores de una vivienda social, que no tenían ni título ni justificación para ocuparla, extremos ambos que solo la decisión voluntarista de la a quo pudo asignarles y al precio de contradecirse severamente ella misma.----------Porque es necesario decirlo, la juez inferior se contradice abiertamente: a fs. 216vta. segundo párrafo reconoce a los demandados derechos posesorios y por eso rechaza el desalojo, al indicar que cuando se esgrimen derechos posesorios se ve desbordado el marco de tal proceso. Y, llamativamente y al parecer sin advertir cabalmente su propia contradicción o intentando disimularla, a fs. 219 anteúltmo párrafo la a quo ordena al IPVYDU, que no fue demandado, que “…lleve a cabo los actos administrativos pertinentes **para regularizar la actual tenencia** que detenta el grupo familiar demandado, respecto del inmueble sito en calle Las Heras…”.----------
---La frase textual “**para regularizar la actual tenencia”** es reveladora y cierra el paso a multitud de declamaciones efectuadas por la a quo en el decisorio atacado, como algunos consejos que da a los jueces sobre cómo dictar sentencias, no pudiendo dejar pasar un párrafo también textual de la sentencia de grado que indica: “…una decisión razonable es una decisión que contiene argumentos que la justifican, donde se encuentran razones expresadas con logicidad” (textual de la sentencia de grado, fs. 219 vta. primer párrafo). ----------
-
----Cabe indicar que coincidimos con un trabajo de quien fuera Presidente de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba, el Prof. Olsen Ghirardi, donde se dijo que el control de logicidad es el examen que efectúa una Corte o Tribunal “para conocer si el razonamiento que realizaron los jueces inferiores es formalmente correcto desde el punto de vista lógico. En otras palabras, se quiere controlar el cumplimiento de las reglas que rigen el pensar', esto es, se controlan los errores *in cogitando*”.----------Y en otro artículo suyo el maestro Ghirardi, quien fuera nuestro compañero en la Academia de Córdoba, desafortunadamente ya no está entre nosotros, agrega un par de sutilezas que merecen compartirse sobre este tema, al decir que “La Suprema Corte de la Nación, entre los controles que realiza, cuenta el que hemos llamado, en otros trabajos, control de logicidad. Al elaborar la doctrina de la arbitrariedad ha incluido, como una sub-

especie, los casos en los cuales se han violado algunos principios lógicos, especialmente, el de razón suficiente (por falta o insuficiente fundamentación) y el principio de no-contradicción. Lo dicho significa que la doctrina de la arbitrariedad es una especie, ya que abarca casos en los cuales están en juego vicios no lógicos: pero, por otra parte, incluye defectos lógicos que se dan como una sub-especie" (cfr. Ghirardi, Olsen A., "Los principios lógicos y la doctrina de la arbitrariedad en la jurisprudencia de la Suprema Corte de la Nación. (El control de logicidad)", en la página web de la Academia de Córdoba, www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/). ----------

----Y agrega allí el Prof. Ghirardi que "En otras palabras, la expresión doctrina de la arbitrariedad tiene mayor extensión, es decir, abarca más casos, que los que incluyen la violación de los principios lógicos. Y, naturalmente, esto es así por cuanto un vicio lógico (violación del principio de razón suficiente o violación del principio de nocontradicción) -al resolver una cuestión fundamental- conduce a una conclusión arbitraria. La arbitrariedad es la consecuencia, y no la causa, de la inobservancia de los principios lógicos" (op y loc cit).----------

----Claramente, por todo lo expuesto, la sentencia de grado no supera el control de logicidad; ello por diferentes defectos. En primer lugar, desinterpretar conceptualmente y confundir entre sí conceptos como adjudicación administrativa, tenencia y posesión; en segundo, contradecirse abiertamente en cuando al encuadre de la situación base de autos, a la que primero se denomina posesión y luego se termina por confesar que es una mera tenencia irregular. En tercer lugar, condenar a un organismo –o persona- que no ha sido demandado, también es profundamente irrazonable, amén de incongruente (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, sala II, 30/09/2015, "Ruiz Díaz, Antonella Giselle c. Galeno Aseguradora de Riesgo del Trabajo SA s/ accidente - acción civil", La Ley Online, reg. AR/JUR/43502/2015). ----------

---En tal situación, podría seguir abundando en detallar todos sus errores o en analizar otros agravios, pero con lo ya dicho ha quedado más que suficientemente acreditado que la sentencia de grado carece de bases de apoyatura suficientes para sustentarse y que el desalojo base de autos debía prosperar, ya que contaba con las acreditaciones y presupuestos necesarios para hacerlo.----------

---De momento que la actora tiene al presente una adjudicación administrativa de su vivienda en su favor, la que no ha sido revocada, que se ha probado en autos e incluso se halla reconocido que los demandados son meros intrusos, sin derecho alguno a ocupar el inmueble y sin título para hacerlo, como no sea como usurpadores u ocupantes maliciosos, con plena conciencia de su falta de derecho, que no siendo esgrimibles por ellos derechos posesorios en autos, es menester tener por acreditado que se dan en este caso los presupuestos necesarios y suficientes para acoger la pretensión de desalojo del inmueble identificado como Barrio *** viviendas, Casa ***, con frente a calle L. H. Nro. **** de Trelew. En consecuencia, dentro de los cinco días hábiles de hallarse

firme la presente el Sr. Oficial de Justicia procederá sin dilaciones a lanzar del mismo a los demandados, Sres. J. R. C., M. A. V. y R. A. R., así como a cualquier otro individuo que con ellos ocupare el inmueble en cualquier condición.----------

----------Coetáneamente, poner en conocimiento del IPVyDU esta sentencia para que tome las decisiones que las autoridades de ese organismo crean conveniente adoptar, en ejercicio de sus facultades y en preservación de los derechos y fines del ente, para lo cual se le notificará la sentencia también al IPVyDU, con copia certificada de la misma.-

---Creo que todos estos argumentos militan en pro del derribamiento de la sentencia en crisis, la que al contraponerse a las constancias de la causa, interpretar erróneamente la normativa y la doctrina legal aplicable y dar un alcance excesivamente amplio a las facultades judiciales en juego, no constituye derivación razonada del derecho vigente. --

---Por las diversas razones explicitadas supra, propongo la revocación de la sentencia apelada y el acogimiento de la pretensión contenida en la demanda, con costas a los accionados en ambas instancias, dada la inviabilidad sustancial de sus planteos y la inexistencia de razón probable para litigar en cabeza de ellos. ----------

---La forma en que me pronuncio, de ser acompañada por los distinguidos colegas de Sala, ameritará la adecuación de la imposición de costas, las que deberán cargarse a los accionados en ambas instancias y de los honorarios que fueran regulados en la instancia anterior, los que deberán adecuarse al nuevo resultado del pleito (art. 282 CPCC). ----------

----La imposición de las costas de ambas instancias a los accionados procede a tenor de lo dispuesto por el art. 69 CPCyC, el principio general es que “La parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando ésta no lo hubiese solicitado”. ----------

---No estando acreditada en autos circunstancia alguna que amerite la aplicación de la excepción a este principio contenida en el segundo párrafo de la misma norma, corresponde la aplicación del principio general en este caso. ----------

----Ergo, las costas de ambas instancias se impondrán a los accionados, que han sido vencidos (art. 69 CPCyC), debiéndose dejar sin efecto la regulación de honorarios realizada en la instancia anterior, y readecuarla al nuevo resultado del pleito (art. 282 CPCC). ----------

----Corresponde entonces regular los honorarios correspondientes a la instancia anterior, en los siguientes porcentajes: para las Dras. J. D. y S. H. D., patrocinantes conjuntas de la actora, el 18% del monto del litigio que se determine en etapa de ejecución de sentencia; y para el Dr. C. M. A., patrocinante de la codemandada M. V., en el 11% del monto del litigio, ambos a calcular según el valor locativo del inmueble en los términos del art. 25 de la ley XIII nº 4. Dichos porcentuales se corresponden con la calidad, mérito, trascendencia y resultado de los respectivos trabajos profesionales realizados en el grado (arts. 5, 6, 8, 18 y 46, Ley XIII N° 4). ----------

----------Ello así, siempre que los resultados de los porcentuales regulados sea superior al mínimo legal; en caso contrario corresponde regular a las primeras la suma correspondiente a 20 Jus ($ 14.325) y al segundo la suma de 14 Jus ($10.030), en todos los casos con más IVA si correspondiera (arts. 5º, 6º, 6bis, 7º, 9º, 19, 25 y 38 de la Ley XIII N° 4; conf. art. 59, ley V nº 90).----------

---Ahora, atendiendo a las ya indicadas pautas apreciativas de la ley arancelaria, así como a la sentada por el art. 13 del mismo ordenamiento, propicio por las labores de alzada regular los honorarios de la Dra. S. H. D. en el 35% de los honorarios que corresponde por la primera instancia, y para el Dr. C. M. A. en el 25% de lo que se le regulara en el grado; y para el caso de que estos porcentuales no superen los mínimos legales que prevé el art. 7º de la ley XIII nº 4, se aplicarán éstos según las pautas señaladas y manteniendo la proporción de grado.----------Por lo expuesto, a esta cuestión voto por LA NEGATIVA.----------**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo: ----------I. Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por el magistrado que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada.---------II. Luego de una atenta y detenida lectura de las alegaciones de las partes, pruebas producidas, sentencia y agravios, adelanto yo también que el recurso de la actora prosperará. ----------

----La sentencia es arbitraria por apartarse de las constancias de la causa y de las normas vigentes y, además, incongruente pues condena a un ente que no ha sido demandado. La sentencia reconoce a la demandada derechos que no fueron reclamados es decir decidió más allá de lo solicitado por las partes. Ha dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación que *"reconocer a una de las partes derechos no reclamados resulta incompatible con el art. 18 de la Constitución Nacional"* (López Aragón s. Incidente de verificación en: Banco Hispano Corfín S.A. s. Quiebra - 27/08/1993 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - Fuente: Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN - Cita: RC J 105005/09).----------

---La actora cuenta con una adjudicación administrativa de la vivienda otorgada a su favor por el Instituto Provincial de la Vivienda (conforme copia certificada de la Resolución N° 0574/2009 del IPVyDU obrante a fs. 1/5 y 184/191 de fecha 7 de abril de 2009). Los demandados, por su parte reconocieron de manera expresa al contestar demanda que ocupan el inmueble sin derecho ni título para hacerlo. Dijo expresamente el apoderado de la codemandada M. A. V.: "mi mandante y su familia no 'usurpó' la vivienda, sino que la ocupó, teniendo en cuenta la gran diferencia que existe entre uno y otro de estos dos términos' y agrega: "mi mandante no comete un delito, solo ocupa un inmueble que se encontraba 'abandonado' y vacío. Libre de ocupantes y de bienes".----------

----Pues bien, más allá de la terminología usada, los demandados reconocen expresamente su calidad de ocupantes y si bien intentan dar a su versión algún viso de legalidad la realidad es que no lo tiene. Es que expresamente reconocen en su relato que el 24 de mayo de 2012 presentaron una nota ante el IPVyDU (obrante a fs. 39) denunciando la situación de abandono del inmueble y el 25 de mayo de 2012 —según su relato— fueron a limpiar la vivienda y se trasladaron al inmueble con sus pertenencias. Es decir, bajo un relato aparentemente inocente se esconde la ocupación ilegal de una vivienda ajena.----------

----El reconocimiento de un hecho por una parte con un intento de aminoración posterior a través de la afirmación de un hecho improbado, torna aplicable al caso el principio "*in contra se pronuntiatio*", esgrimido por esta Sala en varias sentencias (cfr. Voto del Dr. López Mesa en decisión de esta Sala del 30/9/08, en autos "P. N., B. E. c/G., C. y/o quien resulte resp. laboral de la agencia local de la empresa de Transp. TUS s/dif. de hab. e indem. de ley" – Expte. 22935 – Año 2008, registrada al Nro. SDL de 2008) e ídem, 21/8/08, in re "F., M. c/ B., O. H. y Otros s/ Cobro de Haberes e Indem. de Ley" (Expte. n° 22.863 - año: 2008, registrada al Nro. 54 SDL de 2008) e ídem, 08/10/2008, "M. L., C. c/ S., H. y otro s/ cobro de pesos – laboral" (Expte. n° 22.805 - año: 2008) y que simplemente explicado implica que las afirmaciones de las partes en juicio no pueden probar a su favor pero sí en su contra.---

----Al analizar la situación en la que se encuentran las partes, la jueza de grado confunde conceptos que no pueden confundirse como adjudicación administrativa, posesión y tenencia. ----------

---Analizando la sentencia a la luz de los agravios vertidos, observo un error en la argumentación que no quisiera dejar de señalar. Tiene por probado la *a quo* que la actora no ocupaba la vivienda al momento de la ocupación por parte de los intrusos. Agrega que, conforme los términos de la Resolución N° 0574/2009 del IPVyDU, entre todas las obligaciones que pesaban sobre los beneficiarios, se encontraba la de "ser habitadas por los grupos familiares declarados", previéndose como sanción para el caso de incumplimiento de esta obligación, la caducidad del beneficio otorgado (art. 13), por lo que "con independencia del procedimiento interno que el mencionado organismo prevea, a esta altura de las circunstancias y con las probanzas arrimadas a la causa, es evidente que ese beneficio ya ha perdido toda virtualidad, correspondiendo única y finalmente el dictado del pertinente acto administrativo que así lo disponga, dejando sin efecto la adjudicación a favor de la Sra. I.". Pues bien, entiendo que es aquí donde se equivoca gravemente la jueza y cambia —de oficio— el objeto del juicio y su decisión final. Estamos simplemente ante un juicio de desalojo en el que quien es adjudicataria de la vivienda en virtud de una resolución administrativa persigue el lanzamiento de intrusos. Es ese el objeto del pleito. Ni más ni menos. No está en tela de juicio si cumplió la actora

o no con las obligaciones a su cargo. No le fue solicitado a la jueza que declarara caduco derecho alguno ni mucho menos que cargara con obligaciones al IPVyDU.----------

----La jueza decidió que la actora ya no tenía derechos sobre ese inmueble y, paralelamente, decidió que los intrusos sí los tenían. No puede convalidarse judicialmente actos de esta naturaleza porque sería una invitación para los usurpadores. Ya nadie que cuente con el beneficio de una vivienda social otorgado por el IPVyDU podría irse de su casa tranquilo puesto que podrían aparecer intrusos — protegidos por la justicia— en cualquier momento. Las consecuencias que traería aparejado confirmar una sentencia como la que tenemos en estudio serían de una irresponsabilidad extrema. ----------

---Continúa la jueza de grado con sus desaciertos cuando dice, tratando de fundar de este modo su sentencia, que los demandados ocupan la vivienda con "*animus domini*", que ingresaron a la misma en el convencimiento de que serían nombrados adjudicatarios y que se han comportado respecto de la vivienda como verdaderos dueños. En esta línea de pensamiento sostiene: "cuando la demandada alega poseer con *animus domini* y la defensa no aparece como simple argucia para demorar la entrega del inmueble, sino como una posición seria, el juicio de desalojo no procede". El error en este razonamiento, en el marco de las constancias de la causa, es palmario. La demandada reconoció de manera expresa que ocupó el inmueble sin derecho, que ingresaron al mismo como intrusos. De esta manera, queda sin sustento toda la argumentación en torno al *animus domini* y a la buena fe que dice la jueza portaba la parte demandada. ----------

---Se equivoca también la sentenciante cuando analiza los resultados hipotéticos a los que podría arribarse en la presente. Dice que, de hacerse lugar a la demanda, "se dejaría a una familia como la de los demandados sin posibilidad de acceder NUNCA MAS a una vivienda social". No explica, aunque resultara irrelevante para la solución de la causa, el motivo de tamaña afirmación cuando algunos párrafos antes sostuvo que los demandados estaban en condiciones de acceder a una vivienda social.----------

No tuvo en cuenta la sentenciante para decidir como lo hizo que, conforme normativa vigente, el IPVyDU no entrega viviendas a personas que hayan usurpado o que vivan en una de ellas en forma irregular. Es decir, dejando en pie la sentencia de grado convalidaríamos una violación a la normativa del IPV puesto que lo obligaríamos a hacer una adjudicación que, según sus propias reglas, no puede hacer.----------Tal como fuera señalado por el Dr. López Mesa, acertó el apelante en todos sus planteos y especialmente cuando dice: "El *a quo* estableció normas, acomodó procedimientos y ejerció la función reservada a la administración olvidándose de las verdaderas reglas". Creo que aquí está el meollo de la cuestión. Nos encontramos frente a una vivienda social de propiedad del IPVyDU y adjudicada a la actora. Los procedimientos para

adjudicar las viviendas así como también para declarar caducos los derechos están expresamente normados siendo la autoridad de aplicación el propio IPVyDU y no resulta admisible sortear judicialmente las normas administrativas disponiendo discrecionalmente de las viviendas sociales.----------Por otra parte, y tal como lo señala la apelante en sus agravios, la sentencia resulta incongruente por cuanto ordena al IPVyDU que revoque la adjudicación a favor de la actora y formalice la misma a favor de la demandada. El resultado obtenido por la demandada en la presente causa fue mucho más allá de sus pretensiones al contestar demanda (en la que se limitó a solicitar el rechazo de la demanda de desalojo). El principio de congruencia exige una perfecta correspondencia entre la acción promovida, su contestación y la sentencia que se dicte. El juez debe pronunciarse sobre todo lo que se le pide y solamente sobre lo que se le pide. En la presente causa la jueza de grado dictó una sentencia que excede lo que fuera sometido a su decisión. ----------En este sentido correctamente se sostuvo en una sentencia capitalina a través del voto de la Dra. Elena I. Highton de Nolasco: *"El principio de congruencia, al que debe ceñirse el juez al fallar, establece el marco de la decisión, limitándolo a las cuestiones sobre las que ha quedado trabada la litis. La congruencia consiste en la relación inmediata y necesaria que debe existir entre las pretensiones de las partes y lo resuelto por el juez; en tanto que, la incongruencia se produce por juzgar más allá de lo pedido (ultra petita), fuera de lo solicitado (extra petita) o por omisión de resolver cuestiones planteadas (citra petita)"* (Torres, Erica Fabiana vs. Coto C.I.C.S.A. y otro s. Sumario - 17/09/2003 - Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala F - Rubinzal Online Cita:
RC J 3838/04). ----------
----Y agregó, respecto del derecho de defensa, otra sala de la misma Cámara de Apelaciones: *"El principio de congruencia tiene rango constitucional, ya que avala el derecho de defensa en juicio en concomitancia con lo que es pretendido por el requirente y la posibilidad de ser repelido por le requerido acotando así el objeto de la sentencia que se dicte"* (Haiat, Elsa Lilia vs. Metrovías S.A. s. Daños y perjuicios - 27/06/2003 - Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala B - Rubinzal Online Cita:
RC J 2645/04). ----------
---Finalmente, cabe destacar que este principio forma parte de nuestro derecho desde sus inicios. Basta recordar un fallo de nuestra CSJN del año 1868 en el que se dejó sentado como doctrina: *"Los jueces nacionales, al expedir sus fallos, tienen que limitarse a los puntos controvertidos, y no hacer declaraciones que aprovechen o perjudiquen intereses de personas que no han sido partes en el juicio"* (Fisco Nacional vs. Varios comerciantes de Mendoza s. Derechos de importación pagados durante la rebelión - 01/02/1868 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - Fuente: Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN - Cita: RC J 112093/09).----------
III. Por todo lo antes expuesto y acompañando la propuesta del Dr. López Mesa, entiendo

que corresponde revocar en todas sus partes la sentencia apelada haciendo lugar a la demanda de desalojo del inmueble ubicado en el Barrio *** Viviendas e identificado como Casa *** con frente a la calle L. H. N° **** de la ciudad de Trelew. En virtud de esta decisión, dentro de los cinco días hábiles de quedar firme la sentencia, el Oficial de Justicia procederá a lanzar del inmueble a los demandados J. R. C., M. A. V. y R. A. R. y a cualquier otro individuo que con ellos ocupare el inmueble. ----------

----------Corresponde, consecuentemente, poner en conocimiento del IPVyDU de esta sentencia para que tome las decisiones que considere corresponde tomar. ----------Las costas de primera instancia, por adecuación a la presente (art. 282 CPCC) serán impuestas a la demandada vencida. También cargará la demandada con las costas de Alzada en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCC).----

----------Con relación a los honorarios y en virtud de lo dispuesto por el art. 282 del CPCC los correspondientes a la primera instancia serán readecuados y regulados del siguiente modo: para las Dras. J. D. y S. H. D., patrocinantes de la actora, en el 18% del monto del litigio que se determine en etapa de ejecución de sentencia; para el Dr. C. M. A., patrocinante de la codemandada M. V., en el 11% del monto del litigio, ambos a calcular según el valor locativo del inmueble en los términos del art. 25 de la Ley XIII n°4 (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 18, 36, 37 y concordante de la Ley de Aranceles), dejando a salvo, en todos los casos, el mínimo arancelario previsto en la Ley XIII n°4. Todos con más el IVA en caso de corresponder. Tengo en cuenta para así decidir el mérito, calidad y resultado obtenidos. ----------Acompaño asimismo la propuesta de fijar las retribuciones por las tareas cumplidas en esta instancia, considerando la extensión, mérito, calidad y resultado obtenido, en el 35% para la Dra. S. H. D. y en el 25% para el Dr. C. M. A. de los que le fueron regulados por sus tareas en el grado. Dejando a salvo, también en esta instancia, los mínimos legales previstos en la Ley de Aranceles (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18 y

46, Ley XIII N° 4).----------

----Por ello, a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA. ----------

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Sr. Juez de Cámara, Doctor Marcelo López Mesa, expresó:----------

----De conformidad con lo resuelto en la primera cuestión, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que sigue:----------

----1) REVOCAR la sentencia apelada en todas sus partes.----------

----2) ACOGER la pretensión del actor en todas sus partes, disponiendo en consecuencia el desalojo del inmueble identificado como Barrio *** viviendas, Casa ***, con frente a calle L. H. Nro. **** de Trelew, del que dentro de los cinco días hábiles de hallarse firme la presente el Sr. Oficial de Justicia procederá sin dilaciones a lanzar a los demandados, Sres. J. R. C., M. A. V. y R. A. R., así como a cualquier otro individuo que con ellos ocupare el inmueble en cualquier condición.----------

----------3) NOTIFICAR al IPVyDU la presente sentencia.----------

----------4) IMPONER las costas de ambas instancias al accionante.

----------5) ADECUAR la regulación de los honorarios que fueran regulados en la instancia

anterior al nuevo resultado del pleito. ----------

----6) REGULAR los honorarios correspondientes a la instancia anterior, en los siguientes porcentajes: para las Dras. J. D. y S. H. D., patrocinantes conjuntas de la actora, el 18% del monto del litigio que se determine en etapa de ejecución de sentencia; y para el Dr. C. M. A., patrocinante de la codemandada M. V., en el 11% del monto del litigio. ---------

----------7) REGULAR los honorarios de Alzada correspondientes a la Dra. S. H. D. en el 35% de los honorarios que se le regularan en conjunto en el grado a las letradas de la actora y los del Dr. C. M. A. en el 25% de lo regulado en el grado.-------8) REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.----------Así lo voto. ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Spoturno expresó: La resolución que corresponde dictar es la propuesta por el Dr. López Mesa fiel reflejo del acuerdo

alcanzado.----------

----Así 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). ----------

---Trelew, de junio de 2016.----------

--En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

----REVOCAR la sentencia apelada en todas sus partes. ----------

---ACOGER la pretensión del actor en todas sus partes, disponiendo en consecuencia el desalojo del inmueble identificado como Barrio *** viviendas, Casa ***, con frente a calle L. H. Nro. **** de Trelew, del que dentro de los cinco días hábiles de hallarse firme la presente el Sr. Oficial de Justicia procederá sin dilaciones a lanzar a los demandados, Sres. J. R. C. M. A. V. y R. A. R., así como a cualquier otro individuo que con ellos ocupare el inmueble en cualquier condición.----------

----------NOTIFICAR al IPVyDU la presente sentencia. ----------

----------IMPONER las costas de ambas instancias al accionante.------

----------ADECUAR la regulación de los honorarios que fueran regulados en la instancia

anterior al nuevo resultado del pleito. ----------

---REGULAR los honorarios correspondientes a la instancia anterior, en los siguientes porcentajes: para las Dras. J. D. y S. H. D., patrocinantes conjuntas de la actora, el 18%

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

del monto del litigio que se determine en etapa de ejecución de sentencia; y para el Dr. C. M. A., patrocinante de la codemandada M. V., en el 11% del monto del litigio. ----------REGULAR los honorarios de Alzada correspondientes a la Dra. S. H. D. en el 35% de los honorarios que se le regularan en conjunto en el grado a las letradas de la actora y los del Dr. C. M. A. en el 25% de lo regulado en el grado. ----------Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

MARCELO J. LOPEZ MESA
JUEZ DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO
PRESIDENTE

----**REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2016 – SDE. – CONSTE.** ----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO