En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de octubre del año dos mil dieciséis, 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: **"M., M. B. c/ S., L. y/o cualquier otro locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso u ocupante s/ DESALOJO", expte. nro. 75/16,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 3857/14), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 208), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Julio Antonio Alexandre, Dr. Fernando Nahuelanca y Dra. Silvia Noemí Alonso.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 87/91vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Alexandre dijo:

Que contra la sentencia de fs. 87/91vta. que acoge la demanda por desalojo del inmueble que allí se individualiza se alza la vencida a fs. 92 de conformidad al informe de fs. 191/196 que le es contestado por su oponente a fs. 199/200.

A poco de cotejar los argumentos actuales de la quejosa en cuanto a la suerte de sus defensas, se advierte, sin dificultad que no superan la mera reiteración de alegaciones clara y contundentemente
desestimadas en el fallo a la luz de la prueba adquirida (ver fs. 87/87vta.).

Bien se ha dicho que resulta inviable la apelación en mérito a lo establecido por el art. 268 CPr./DJ., cuando los agravios de los recurrentes se limitan a

reiterar los mismos argumentos que fueron expuestos ante el juez a quo en el escrito de inicio, sin hacerse cargo de las consideraciones que aquel expresó al fundar su sentencia, por cuanto se pone en evidencia la falta de un agravio específico respecto de las apreciaciones efectuadas por el magistrado de primera instancia (ver, v. gr., CNCiv., Sala J, 27/10/2011 –"S., S.L. c. G.C., A."- en ED 248-131) y es que además los agravios expuestos por todo recurrente deben alcanzar un mínimo de suficiencia técnica. Tal suficiencia se relaciona a su vez con una necesidad de articulaciones razonadas, fundadas y objetivas sobre los errores de la sentencia, no pudiendo considerarse agravios en los términos exigidos por esta norma, las afirmaciones genéricas, las impugnaciones en general, el mero desacuerdo con lo resuelto o simples consideraciones subjetivas y digresiones inconducentes o que carezcan del debido sustento jurídico (ya lo sostenían Morello, Sosa, Berizonce, en "Códigos… Comentados y Anotados", ed. Platense-Abeledo-Perrot, 1993, t.III, pág. 354 y mantiene vigencia). Asimismo, existe consenso en doctrina y jurisprudencia en cuanto a que no constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que solo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera critica de la sentencia; o las apreciaciones personales y valoraciones sociales y económicas subjetivas; o las manifestaciones de orden personal y sentimental o las afirmaciones enfáticas que no son mas que simples generalizaciones.

Y es que ninguno de los supuestos que podrían haber obstado a la conclusión impugnada han podido hacerse valer durante la sustanciación de la causa, ello sin que, por otra parte se puede apreciar error en la aplicación de la norma vigente a la hora de los hechos referida a la legitimación activa fundada en instrumentos inimpugnados (ver, v. gr., Palacio, Lino E. en "Derecho Procesal Civil"

t. VII, p. 98; Salgado Alí J., "Locación, comodato y desalojo", p. 271 y ss. citado en CNCiv., sala D, 09/11/2008 –"Espósito Mercedes v. Pennesi, Héctor L."- JA 2009-II, fascículo n.7, pág. 52), y la legitimación pasiva de la demandada conforme el estado descripto en el fallo al no poder probarse un derecho de mayor jerarquía (art. 692 y concs. del CPr/DJ) (ver, v. gr., "Francone Carlos A. y os. c/ Roldán E. y os. s/ desalojo" de la Cámara de Apelación de Circuito de Rosario, 8-nov-2013, cita: MJ-JU-M-84828-AR - MJJ84828 - MJJ84828; BueresHighton en "Código Civil y normas complementarias", ed. Hammurabi, t. 5, "Derechos Reales" coment. art. 2462 CCiv., págs. 244 y 249 y "El uso de la vivienda familiar al cesar la unión convivencial", por Famá, M. Victoria, publicado en: LA LEY 14/04/2015, 1;cita Online: AR/DOC/815/ 2015). No se discute el cese de tal convivencia durante el año 2010 (fs. 90).

Lo dicho, en mi consideración basta para desestimar el recurso interpuesto y en consecuencia mantener firme el fallo impugnado, mereciendo la recurrente soportar las costas de la alzada difiriéndose la regulación de honorarios al momento del acuerdo y se tiene presente la reserva formulada del llamado caso federal.

A la segunda cuestión, el Dr. Alexandre dijo:

Rechazar el recurso de apelación articulado por la demandada, debiendo soportar las costas de la alzada y se difiere la regulación de honorarios al momento procesal oportuno, teniéndose en cuenta la reserva formulada, todo de conformidad a los considerandos pertinentes.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia se dicta a fs. 87/91vta. por el primer punto rechaza la excepción de falta de legitimación activa y falta de legitimación pasiva. Por el punto segundo hace lugar a la demanda de desalojo promovida por la parte actora M. B. M. y condena a la parte demandada L. S. y/o quien resulte subcomodatario y/o ocupante a desalojar el

inmueble de la calle L. S. N° X, plazo de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Por el punto tercero impone las costas a la parte demandada y regula los honorarios de los profesionales
intervinientes.

Por derecho propio y patrocinio letrado apela la parte demandada a fs. 92. El recurso se concede a fs. 93.

Los agravios de la parte apelante se agregan a fs. 191/194. Se peticiona la revocatoria de la sentencia y ordene a la Municipalidad dicte nueva resolución, en razón de un error en el dictamen anterior al decir que fue un comodato precario, ya que el inmueble fue ocupado por ambos cuando vinieron de la zona de El Hoyo, lo que fundamenta en la anticipada ocupación y circunstancias que señala a fs. 181/191vta. Considera entonces que M. actuó de mala fe faltando a los arts. 9 y 12 CC y abuso del derecho, iniciando actuaciones ante el Municipio y silenciando la situación cuando fue el inspector municipal. Solicita la aplicación del art. 387 CC. Considera probado que existió una unión convivencial entre M. M. y la Sra. S., L., además de tener en común una hija de 11 años y que dicha unión duró desde el año 2002 hasta el año 2012, por lo que dicho inmueble entraría en condominio entre los convivientes y según el art.506 CCyC, los bienes cuya propiedad exclusiva no se puede probar, se presume que pertenecen a ambos cónyuges por mitades. Acompaña nuevos documentos que se ofrecen como prueba y pide la apertura en esta instancia, cuya sustanciación a los fines solicitados tienen el rechazo de la actora y a fs. 204/204vta. la Cámara resuelve en el mismo sentido.

El examen de la sentencia dictada a partir del rechazo de la excepción de falta de legitimación activa y pasiva, tiene base fundamental en el reconocimiento de ocupante conferido al actor M. B. M. por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia con fecha 18/6/2013, asimismo con mención del ente comunal del carácter de ocupante de las

tierras y mejoras que están comprendidas en los términos de las leyes 14408, 17830, Dec. 1438/82 y convenio suscripto con YPF S.A. en diciembre/94 y que hubieran sido vendidas con YPF S.A. con anterioridad a diciembre/94, con mejora de mampostería y ladrillo macizo, cubriendo una superficie de 80 m2, siendo el Sr. M. M. ocupante y propietario.

Luego contiene la sentencia el desarrollo jurídico de la problemática planteada con la acción de desalojo promovida por el nombrado M. contra la actual recurrente Sra. L. S. y la defensa de esta parte, que afirmó haber adquirido en conjunto el inmueble cuya restitución se demanda, manifestando que se encuentra ejerciendo el derecho de posesión, pero recalca el fallo, solo se ha limitado a relatar el vínculo y los conflictos que existen entre ambos, pero no probó ningún título por el cual vive en el inmueble.

Títulos que no fueron los hijos comunes ni el concubinato, temática esta última asimismo observada por el fallo y que su cesación no comportaba el derecho a la continuación del uso y goce de la habitación.

Las concepciones de la sentencia no quedaron controvertidas. Renueva la apelante en esta alzada derechos que estima le asisten, pero derivados de una conducta de mala fe y en todo caso fraudulenta de la actora, pero que resultan reiteración de la defensa opuesta al contestar la demanda. Tratadas las cuestiones en la sentencia y declarado que con ello no ha podido demostrar el derecho a resistir el desalojo, se reitera no cumple con las exigencias del art. 268 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico, por lo que debe rechazarse el recurso interpuesto.

Corresponden las costas a la recurrente (art. 69 Ley XIII N° 5 del Digesto cit.).

Para regular honorarios rige la Ley XIII N° 4 del dig. cit., arts. 5, 6, 8, 9, l3 y concords., el mérito de los trabajos profesionales y su resultado.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Atento al acuerdo, corresponde el pronunciamiento propuesto por mi colega de primer voto y la reserva formulada.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Alonso no emite su voto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación articulado por la demandada y confirmar la sentencia de fs. 87/91vta.

2) Costas de la alzada a la demandada vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a las Dras. M. A. P. y D. E. R., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) y al Dr. J. J. P. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Tener presente la reserva del caso federal.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

JULIO ANTONIO ALEXANDRE
Juez de Cámara

FERNANDO NAHUELANCA
Presidente

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2016
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

INDIANA L. MARINI
Secretaria de Cámara