En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de febrero del año dos mil dieciocho, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dra. María Fernanda Zanatta, y asistencia de la señora jueza de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco y del señor juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C., E. c/ C., A. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble s/ DESALOJO", expte. nro. 312/17**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 2151/15), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 204), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 170/171vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusieran la Sra. E. C. (fs. 173, agravios fs. 181/185) y la Sra. M. C. M. (fs. 174, agravios fs. 191/196).

I. Antecedentes:

En breve síntesis diré que la actora Sra. E. C. promovió demanda de desalojo contra el Sr. A. C. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble sito en calle A.

N° *** de la localidad de Rada Tilly. Ofreció prueba. Corrido el traslado de la demanda, fue contestado en tiempo oportuno por el accionado. Opuso al progreso de la acción la excepción de falta de legitimación pasiva, cuyo tratamiento fue diferido para el momento de dictar sentencia. Negó hechos. Ofreció prueba. Reservó el caso federal. Pidió se haga lugar a la excepción planteada y se rechace la acción impetrada en su contra. En oportunidad, tomó participación la Sra. M. C. M., adquirente del inmueble objeto de la acción. Se produjo la prueba ofrecida por las partes. Pasaron los autos para resolver.

La sentencia de grado rechazó la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada. Rechazó la demanda de desalojo promovida por E. C. contra A. C. de conformidad al considerando respectivo. Impuso las costas del proceso a la parte actora vencida.
Reguló los honorarios profesionales.

II. Análisis de los agravios:

Contra el decisorio se alzaron la Sra. E. C. y la Sra. M. C. M.. Criticaron el fallo en sendos recursos de apelación en tanto rechazó la acción de desalojo incoada. Se agraviaron por cuanto en el mismo se reconoció al demandado el carácter de poseedor del inmueble, y en tanto la sentencia resulta contradictoria de la que fuera dictada por el mismo Juzgado en los autos caratulados "C., E. c/ T., M. S. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble s/ Desalojo", expte. N° 1664/2012.

Es entonces que, adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, acostumbro recordar en mis votos que no es preciso que, en el limitado marco

reservado a la alzada, el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Sostengo a la par que las limitaciones impuestas al juez, en cuanto a los hechos, no rigen tratándose del derecho, porque aunque las partes no lo invoquen o lo hagan en forma errónea, al juez corresponde calificar la relación sustancial en litis y determinar la norma jurídica que rige. Así, "en virtud del principio *iura novit curia,* los jueces se encuentran facultados para calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep. ED, 28459, n° 16; íd., 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED, 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED, 212-107).

Ante todo pongo de manifiesto que, advirtiendo que existe coincidencia en los argumentos empleados por ambas recurrentes para atacar la sentencia en crisis, y con el fin de lograr un orden en el tratamiento de los distintos agravios que componen las impugnaciones, habré de abordarlos en forma conjunta, lo que se encuentra

justificado precisamente por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Entonces, en acotada síntesis, recuerdo que la Sra. E. C. promovió formal demanda de desalojo contra el Sr. A. C. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble ubicado en calle A. N° ***. Justificó su legitimación con el instrumento agregado a fs. 7/10 en que consta que con fecha 24 de mayo de 2012 adquirió el dominio del inmueble identificado catastralmente como Lote 11 Manzana 110 Sección B de la localidad de Rada Tilly.

Sostuvo a esa hora que autorizó al demandado a que ocupara el inmueble de marras, pero luego de pedirle en reiteradas oportunidades que entregara el mismo, no lo hizo, aún habiéndole intimado fehacientemente para que lo haga (CD agregada a fs. 5), razón por la que se vio obligada a promover el juicio.

En su responde, y luego de formular consideraciones diversas en orden al instrumento antes referido, invocó el demandado la posesión *animus domini* del inmueble, la que dijo ejerce desde hace 35 años.

Tomó participación en autos la Sra. M. C. M., quien adquirió el inmueble por compraventa realizada a la Sra. E. C. (fs. 96).

De la prueba producida en autos –en particular de las declaraciones de los testigos ofrecidos por el accionado– concluyó el señor juez de grado en que efectivamente aquel ejecutó actos posesorios y en tal sentido rechazó la acción impetrada.

Sabido es que la acción de desalojo "es una acción personal que tiene por objeto asegurar la libre

disposición de los inmuebles al que tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en su tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden ya considerarse existentes (*cf*. S.C.B.A., AyS., 1958-II-856; 1956-VI- 234; 1961-III518; 1965-I-1115; entre otros) e, incluso, dicha acción puede intentarse aunque no exista un vínculo contractual determinado cuando un intruso, sin pretensiones posesorias, lo priva en todo o en partes del uso, goce o disfrute del inmueble" (*cf*. S.C.B.A., AyS., 1958-IV-568, entre otros; citados por la Cám. 2ª Civ. y Com. de La Plata, Sala III, en autos "Oviedo c/ Jaita", del 31.03.95., LL Bs.As. año 1996 pág. 173 y sig., con nota de Rubén Marcelo Loprete "Desalojo y posesión", citado a su vez por esta Sala en causa n° 49.647, "Segura...", del 22.11.2006; causa n° 51.425, "Humberto…", del 13.02.08). Pero, ciertamente, el desalojo no procede contra el poseedor sin interesar que sea la posesión legítima o ilegítima, de buena o mala fe (Cám. 2da. CC La Plata, Sala III, mayo 31-995, "Oviedo", LL BA, 1996-173).

Ahora bien, ambos apelantes cuestionan la posesión invocada por el demandado, la que tuviera por cierto el magistrado, y lo hacen, en esencia, en virtud de lo decidido en los autos caratulados "C., E. c/ T., M. S. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble s/ Desalojo", expte. N° 1664/2012, que tramitara por ante el mismo Juzgado y en el que la actora, la misma que promoviera el presente proceso, obtuviera sentencia favorable. En ese contexto, cuestionan el decisorio de autos por contradictorio, ello en razón de la interpretación que ahora efectúa el sentenciante.

Bien, en la solución he de destacar en principio que los autos de mención se encuentran acumulados a los presentes y que fueron ofrecidos como prueba al momento en que se impetrara la demanda.

Es así que, sin perjuicio del contenido de las declaraciones testimoniales obrantes a fs. 144/145 (Colinamun), fs. 147/148 (Hidalgo), y fs. 152 (Giménez), en las que coincidentemente los testigos mencionados refieren que alguna vez alquilaron dependencias pertenecientes al inmueble en cuestión y que era el demandado el que percibía los alquileres, surgen evidentes contradicciones tanto del relato del accionado al contestar demanda como también de las constancias que obran en el proceso acumulado a estos actuados.

En primer lugar, pondré de resalto que los presuntos locatarios habitaron en tal carácter el inmueble: "por 10 años… desde el 80 en adelante" (Colinamun), "5 años seguro… desde el 80 hasta esa fecha más o menos" (Hidalgo), y "20 años… hasta diciembre de 1999" (Giménez). Luego, es claro que ninguno de ellos puede avalar con su testimonio la posesión invocada por el demandado, la que según este se hubiera prolongado por más de 35 años y hasta la fecha de la demanda.

Pero aunque ello pudiera ser objeto de cuestionamiento, claro resulta que el hecho de la posesión se compone del corpus –el tener la cosa– como del *ánimus* elemento psicológico que se vislumbra a través del ánimo de dueño, de quien no reconoce mejor derecho en otro, dicho de otro modo no reconoce mayor señorío sobre la cosa que el que él detenta. La posesión supone la intención de someter la cosa al derecho de propiedad, lo que lógicamente resulta imposible si la misma tiene dueño.

Justamente quien posee no reconoce en otro el señorío, el dominio sobre la cosa que dice poseer.

Y aquí, el mismo accionado que pretende alegar su condición de poseedor, revela que no lo es ni lo fue, ya que él mismo afirma que residió con su señora madre –Sra. I. D.– más de 35 años en la vivienda (fs. 57), a la vez que reconoce expresamente en cabeza de esta su carácter de propietaria del inmueble acompañando, inclusive documental que así lo acredita al momento de contestar demanda (ver escritura fs. 24/25, servicios del inmueble a nombre de la nombrada Sra. I. D. fs. 28/30). De tal modo, es jurídicamente inviable que alegue la posesión *animus domini* como lo hace.

Y no solo eso. Dijo también el demandado, al contestar la demanda, que en el mes de abril de 2012 se convocó a reunión familiar a las que asistió su madre, Sra. I. D., y sus hermanos E., E. y A. (este de apellido D.). Allí, según sus dichos, se decidió apoderar a uno de ellos para que llevara adelante un proceso de desalojo contra los hijos de otro hermano ya fallecido (A.) que habitaban el inmueble y que llevaban una vida no compatible con la de la abuela, no estando esta última en condiciones físicas ni psíquicas para soportar un litigio con los nietos (ver fs. 56 vta./57). Según el accionado, dicha designación recayó sobre la actora, a la cual se le otorgó poder especial a los fines mencionados con fecha 7 de mayo de ese año.

Sin embargo, del estudio del proceso antes individualizado –acumulado al presente– advierto que obra allí copia del expte N° 006/2012 del Juzgado de Paz de la localidad de Rada Tilly (fs. 186/203), en que tramitaran las actuaciones caratuladas "D., A. s/ Denuncia Pta.

Infracción Arts. 75 y 141 Ley XV N° 6 Anexo A (Cód. Contrav.)” con fecha de inicio 12 de marzo de 2012, y que se originaran en virtud de la situación antes descripta, es decir las molestias que ocasionaba el proceder de la nuera y los nietos de la Sra. I. D..

Así, lo primero que llama la atención es que las circunstancias a las que hiciera alusión el demandado se corresponden con época anterior al mes de abril de 2012, en la que dijo se llevó a cabo la reunión por dicha razón. La fecha en que se dio inicio a las actuaciones lo revela (fs. 186), y aún antes ya se habían efectuado denuncias. Aduno a ello, en segundo lugar, que quien fue apoderado a tales fines por la Sra. I. D. fue su hijo A. (fs. 189) y no la actora. Por último, resulta determinante el informe policial (fs. 201) en que se detalla pormenorizadamente a las personas que residen en las distintas dependencias que componen el inmueble, y se lo hace allí identificando a cada una no solo con nombre y apellido, sino con fecha de nacimiento, nacionalidad, número de documento y precisando cuál es el espacio en que habitan. Y sugestivamente en ningún lugar aparece el nombre del demandado. Es decir, no vivía allí como tal como él lo afirmó al contestar demanda.

Diré por fin, que existen demás elementos de convicción en esos autos, tales como que el fallecido hermano –A.– era quien cobraba alquileres para darle el importe de los mismos a su señora madre (ver fs. 196), lo que bien puede entenderse contrapuesto con los dichos de los testigos en los presentes, salvo que fueran los dos hermanos quienes en épocas contemporáneas o distintas se ocuparan de tales tareas, pero ha de entenderse que en cualquiera de los casos no actuaba ninguno de ellos como

poseedor, sino que la cobranza era para colaborar con la madre –ya mayor– y a quien todos siempre reconocieron como propietaria, verbigracia, titular del dominio del inmueble, hoy objeto del desalojo.

Todo lo expuesto me conduce a la inobjetable conclusión de que el desalojo debe proceder y así propondré se revoque el fallo de grado y se haga lugar al mismo en todas sus partes.

Resta resolver la cuestión de las costas de esta alzada, las que en atención a como se resuelve corresponde sean readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual. En consecuencia dispondré se impongan en ambas instancias al demandado vencido por el principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCCCh). Difiero la regulación de honorarios para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de compartir mis distinguidas colegas de Sala mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Admitir los recursos de apelación interpuestos por la Sra. E. C. y la Sra. M. C. M. y, en consecuencia revocar el fallo de la instancia de grado, haciendo lugar a la demanda de desalojo impetrada contra el Sr. A. C. en todas sus partes.

2) Costas de ambas instancias al demandado vencido (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de honorarios profesionales para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

La Sentencia Definitiva nro. 1406/17 del Juzgado de Ejecución nro. 2 de la jurisdicción dispuso: rechazar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la

demandada, rechazar la demanda de desalojo promovida por E. C. contra A. C. e imponer las costas del proceso a la parte actora vencida (fs. 170/171).

Contra la misma se alzó la parte actora a fs. 173 y la Sra. M. C. M. a fs. 174.

Toda vez que la manda procedimental del art. 165 del ritual se encuentra cumplimentada con el relato de las cuestiones a dilucidar en esta alzada por el Sr. camarista que me precedió, efectuaré una breve narración a modo de guía.

A fs. 181/185 se agregó el memorial de agravios de la actora, quien sostuvo que el juez *a quo* no tuvo en cuenta que en el año 2014 se dictó sentencia de desalojo en autos "C. E. c/ T. M. s/ desalojo", expte. 1664/12, que fuera acompañada como prueba documental. El demandado no pudo tener la posesión continua porque ingresó con posterioridad a junio de 2014.

Transcribe parcialmente la sentencia expresando que existe contradicción porque reconoce la escritura traslativa de dominio, pero dice que los derechos reales deben acreditarse conforme a derecho. Las declaraciones testimoniales son significativas en cuanto a los actos posesorios.

Recuerda que conforme la prueba ya se había realizado el desalojo en el año 2014. El demandado no acreditó posesión alguna, ni que posee con ánimo de dueño.

Solución:

El juez de grado aplicó el criterio reiteradamente seguido por esta Cámara en ambas salas, en punto a que se ha verificado en autos la postura del demandado, que sostiene ser poseedor *animus domini* del inmueble. En concordancia con la prueba colectada, surge con la

verosimilitud necesaria que ejerce derechos posesorios sobre el inmueble sito en calle A. N° ***, Rada Tilly. Ello obsta al ejercicio de la acción de desalojo y debe reclamar la actora por la vía que corresponda, por no poder discutir en este proceso el mejor derecho a la posesión ni su relación con el ejercicio del derecho de la propiedad, derivado de la condición de propietario.

No existió un desconocimiento del título de propiedad, lo que resulta suficientemente acreditado a la luz de las pruebas rendidas, para el juez *a quo* es la postura del demandado la que impide la vía procesal intentada.

Esa verosimilitud obsta a debatir la legalidad de la posesión por vía del proceso de desalojo, postura que, reitero, ha mantenido esta Cámara.

No está en cuestionamiento ni lo estuvo al momento de dictar sentencia en la instancia de grado el título de propiedad como dice el recurrente.

A fs. 56/59, el demandado A. C. plantea la posesión *animus domini*, con argumentos suficientes que permiten observar que el tema en debate pasa a ser la posesión que detenta el accionado y la invocación del trámite sucesorio de la progenitora denunciando conexidad, siendo estos suficientes argumentos que convalidan la decisión del juez *a quo*. La sentencia venida en crisis no puede considerarse arbitraria ni incongruente, tampoco ha de modificarse lo decidido en esta oportunidad, en virtud que he de aplicar el criterio contenido en autos “Estancia San Bruno SA y otro en autos "Bs.As. Building Society SA en autos “Eureka SA c/ Técnica Patagonia SA s/ quiebra", expte. 719/80, s/ verificación tardía”, expte. 550/85 s/ incidente”, expte.

14321/04 Sent. Int. nro. 211/04 que obra en los registros del tribunal (fs. 127/8).

En reiteradas oportunidades sostuve: "… no cabe dilucidar en el proceso de desalojo el mejor derecho que puedan tener las partes que han alegado adecuadamente su posesión sobre el mismo inmueble" (elDial.WS2BA).

La jurisprudencia tiene decidido que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. De ello puede inferirse, a *contrario sensu*, que cuando aquella calidad presenta suficientes visos de seriedad, será insuficiente el marco del desalojo para dirimir tal contienda, debiendo ventilarse por otros medios procesales, creados para discutir la posesión. La carga de la prueba de la posesión incumbe al demandado. Cabe decretar la inadmisibilidad del desalojo cuando *prima facie* resulte la verosimilitud de la posesión invocada a cuyo efecto si bien se debe acreditar la seriedad de la defensa, no corresponde exigir una prueba concluyente sobre el derecho del poseedor (ver Fenochietto, "Código Procesal Civil de la Nación", t. III, ed. Astrea, pág. 560).

En el juicio de desalojo la *causa petendi*, en cuanto término esencial de la litis, radica en la condición de tenedor obligado a restituir que se atribuye al demandado y el derecho del actor a recibir su restitución. Al demandante le basta con demostrar que le asiste un derecho a tener la cosa bajo su señorío, sea en carácter de propietario, poseedor, etc. Producida esa prueba por la parte actora, la carga probatoria se desplaza al demandado, quien para neutralizar la acción deberá demostrar que a su vez disfruta de una situación jurídica

incompatible con el derecho acreditado por el actor, bien porque aún siendo tenedor su obligación de restituir no es exigible, o bien porque es un auténtico poseedor *animus domini* de la heredad, cuyo *jus possessionis* no es susceptible de ventilarse en el marco del juicio de desalojo.

En dicha oportunidad se dejó establecido que el proceso de desalojo tiene por objeto la restitución del bien inmueble, la introducción como defensa de la posesión, impide en principio toda posibilidad relativa al mejor derecho a la posesión misma, así como su legitimidad o ilegitimidad o buena o mala fe. La discusión sobre la posesión o la determinación de actos relativos a la tradición del inmueble no corresponde que se solucionen por esta vía dado por tratarse de supuestos que exceden el objeto de la presente.

En el caso, las declaraciones testimoniales dan cuenta en distintos momentos y lapsos que abonaban los alquileres al demandado, que este realizaba reformas en la vivienda, las constancias de los pagos de servicios de vieja data acompañadas.

Más aún, la escritura pública de fs. 92/94 fue efectuada con posterioridad al presente pleito otorgando la posesión del inmueble conforme documental arrimada por la Sra. María Moreno, quien se presentó con el alcance del art. 44 del ritual. En el caso, requiere conforme la norma jurídica la conformidad del adversario, lo cual no se ha producido en autos, sin perjuicio de lo establecido en los arts. 91 y 92 del ritual, la situación no se ve alterada en los argumentos centrales que hicieron a la desestimación de la presente acción de desalojo.

Por estos fundamentos rechazo los agravios y confirmo el fallo venido en crisis, con costas a la apelante vencida conforme principio general de la derrota (art. 69 CPr).

A la segunda cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Propongo:

1) Rechazar los agravios y confirmar la sentencia venida en crisis.

2) Costas a la apelante según considerando respectivo.

3) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes al momento del acuerdo.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Los antecedentes del caso y el contenido de las expresiones de agravios han sido reseñados por quienes me preceden en la votación, por ello a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles y haciendo uso de la facultad que me confiere el art. 274 del CPr.

Quienes me precedieron en la votación, no han logrado acuerdo sobre la procedencia o no de la acción de desalojo.

El proceso especial de desalojo es personal y tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible (art. 680, 1er. párr. últ. parte del Cód. Procesal, quedando excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo ajena a su órbita la que conlleva a dirimir la propiedad o posesión (ver Salgado "Locación, Comodato y Desalojo", ed. La Rocca, p. 318 y sgtes.).

De allí que cuando el demandado por intrusión alega un derecho a la posesión y acredita *prima facie* su condición de poseedor, enerva el juicio de desalojo, pues en tal supuesto no surge con claridad la obligación de restituir; situación que tendrá que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio.

Y ello es así porque la acción de desalojo ni por su naturaleza u objeto es idónea para obtener la recuperación del inmueble poseído por otro, cualquiera sea el vicio que pudiera afectar esta posesión. No interesa en este juicio, por lo tanto, si la posesión es legítima o ilegítima, de buena o de mala fe; todo debate sobre el particular es extraño al juicio de desalojo.

Así lo ha sostenido este tribunal en anteriores integraciones: "la acción de desalojo es personal; teniendo por objeto cuando sean detentados contra su voluntad por personas que entraron en su tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no puedan considerarse subsistentes. En definitiva, la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible (art. 680 del Código Procesal), vale decir, contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (arts. 2460 y ss. del Código Civil), pero no contra quien posee *animus domini* (art. 2351 C.Civil). Es que la especial naturaleza de esta acción, solo permite la discusión de derechos personales excluyendo, por lo tanto, el debate sobre derechos reales (*cf*. CACR SD n° 48/1984; 70/88 y esta Sala B en S.I. 211/2004; SD 43/2010; 40/2012, 9/2014; Sala A 20/2006 entre muchísimas otras)

En este mismo orden de ideas se ha sostenido que el desalojo no puede prosperar contra el poseedor, desde que no pueden decidirse en el juicio sumario de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación son inexcusables las formas amplias del proceso ordinario (Sup. Corte Just. Mendoza, sala 1ª, 2/3/1995, JA, 1995-III-270).

Por supuesto que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. Solo cuando el demandado 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 (*cf*. arg. fallo plenario dictado por la Cámara de Paz con fecha 15 de setiembre de 1960 en los autos "Monti, Atilio s/ Suc. c/ Palacios de Buzzoni, Danila S. s/ Desalojo" (LL 101-932).

Y la seriedad de la defensa de la demandada no significa que esté obligada a probar en forma plena su derecho dentro del juicio de desalojo. Es que no se trata de discutir en el juicio de desalojo el *ius possidendi* o *el ius posessionis*, sino de verificar la seriedad o verosimilitud de la defensa que hace valer el intruso; exigencia mínima para que la invocación tenga la virtualidad de paralizar el desalojo.

”Para enervar la acción de desalojo, basta con la verosimilitud de la situación posesoria invocada por el demandado, pues de lo contrario se habilitaría por esta vía sumaria la oportunidad para preservar los derechos a quienes se presume pueden detentar algún derecho sobre una parte del inmueble en cuestión. En este caso, el esclarecimiento de esta cuestión excede el ámbito del

juicio de desalojo, en tanto requiere mayor amplitud de debate y prueba, que deberá ventilarse por medio del juicio ordinario que corresponda (esta Sala SD 40/2014 "CyC").

Entiendo que tal situación se verifica en los presentes en que el demandado no solo invocó su calidad de poseedor *animus domini*, sino que lo acreditó verosímilmente con la prueba testimonial rendida y los pagos de servicios, dando cuenta desde qué época se condujo como poseedor *animus domini*. Asimismo, los propios dichos de la actora reconoce su ocupación al momento de la demanda, de manera que continuó la posesión iniciada en vida de su madre, en forma legítima y además entre las partes existe un vínculo jurídico cuyas consecuencias no pueden ser resueltas en este juicio de desalojo.

Es así que, verificada la verosimilitud de la alegación, resulta excluido del juicio de desalojo el debate relativo a la naturaleza de la posesión, ya que la sentencia que se dicte no hará cosa juzgada sobre el punto y el actor puede hacer valer su eventual mejor derecho mediante la vía de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitorias (conforme Palacio, Lino, "Derecho Procesal Civil", Tomo VII, página 97).

Sin dudas, así lo entendió el juez de grado, de conformidad con el criterio invariable sostenido por esta Cámara en sus dos salas.

El antecedente que cita referido al mismo inmueble no merece atención desde que tal decisión, habiendo sido consentida por la allí demandada, no fue objeto de revisión por esta alzada.

Por tales razones coincido con la solución propuesta por la Dra. García Blanco y la consecuente confirmación de la sentencia apelada.

4. Costas y honorarios:

Las costas de esta instancia, en atención a como se decide, se imponen al recurrente vencido.

Los honorarios de esta instancia se fijan en un todo de acuerdo con las pautas generales contenidas en el artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas contenidas en el artículo 13 del mismo ordenamiento.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

En consecuencia, adhiero a la fórmula postulatoria de la Dra. García Blanco por concordar en la solución del caso.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia del Dr. Hayes, la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar los agravios y confirmar la sentencia de fs. 170/171vta. venida en crisis.

2) Costas a las apelantes.

3) Regular los honorarios profesionales del Dr. S. E. T. en el veinticinco por ciento (25%) y del Dr. T. J. B. 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) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO **MARÍA FERNANDA ZANATTA**

Jueza de Cámara **Presidenta**

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2018
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARCELO A. NICOTERA Secretario de Cámara