----En la ciudad de Trelew, a los días de febrero del año dos mil dieciocho, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Sergio Rubén Lucero y Raúl Adrián Vergara, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“C., N. B. c/ C., J. y/o quien resulte ocupante s/ Desalojo” (Expte. N° 356 - año 2017 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente la expresión de agravios de fs. 173/177 vta.? , SEGUNDA: Caso afirmativo de la anterior. ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo
practicado a fs. 192. ----------
---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo:----------
----Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación de la actora de fs. 163 contra el pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 147/151 vta., por el cual se rechaza la demanda de desalojo promovida por N. B. C. contra J. C. y demás ocupantes respecto del bien inmueble ubicado en Barrio E., Matrícula (XX-XX) XX.XXX sito en M. J. XXXX de Trelew, con costas a la demandante. ----------A fs. 164 se concede el recurso, expresándose agravios a fs. 173/177 vta., contestando la demandada a fs. 185/187 vta. el traslado pertinente conferido a fs. 184. ----I.- Comenzaré por realizar una reseña de la expresión de agravios y su contestación. ----1) La actora, en primer lugar, señala que al anoticiarse extraprocesalmente de la sentencia, advierte que la firma que se le atribuye en el escrito de fs. 72/73 es falsa. Deriva de ello que no pudo presentarse en las etapas siguientes del proceso, por lo que vio coartado su derecho de defensa. Remarca que el escrito así agregado es un acto inexistente e ineficaz, que la jueza de grado fue sorprendida en su buena fe, lo que encuadraría en la figura de la estafa procesal. Es así que, dentro del mismo agravio, invoca como hecho nuevo la falsedad de la firma apuntada, solicitando que se abra a prueba o se forme incidente por separado a fin de elucidar la cuestión.----------En segundo término, y en caso de no prosperar el planteo anterior, se agravia de que para rechazar la demanda, la juzgadora efectuara un análisis equivocado de la “intrusión”. Al respecto destaca que su parte siempre fue propietaria del inmueble, primero en un 50% y actualmente con el 100%, que jamás prestó conformidad a un comodato y si el mismo existió se dio con el entonces condómino Sr. R. y otra persona que no es la demandada. Agrega que en caso de existir el comodato, el mismo es gratuito y por tiempo determinado, considerando que la demandada es intrusa porque ha entrado u ocupado el bien sin su conformidad, siendo actualmente una mera tenedora precaria que retiene el inmueble sin conformidad de la propietaria. Cita jurisprudencia, la N. del art. 1990 del C. Civil y Comercial y doctrina en su apoyo, todas citas relativas al desalojo como pretensión que se ejerce a fin de recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien tiene la

obligación de restituirlo o por ser una ocupante circunstancial que no aspira al ejercicio de la posesión.----------

----Como tercera queja alude al error que denuncia en el razonamiento de la juzgadora en cuanto a la cesión de derechos onerosos alegada por la demandada, por cuanto la misma fue suscripta por el condómino R., amén de que debió realizarse por escritura pública, careciendo así, dicho contrato, de valor jurídico. Como cuarto agravio considera contradictorio lo argumentado por la sentenciante en cuanto a que la pretensión de desalojo no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor y que *prima facie* acredita la verosimilitud de su alegación, así como por otra parte señaló que el desalojo no es la vía procesal adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objeto, como las relativas al mejor derecho a la posesión misma, por ser propias de acciones petitorias o posesorias. Destaca la contradicción apuntada con lo decidido por la sentenciante en otra causa con cita de doctrina. Refiere que, en la especie, los testigos resultan insuficientes para acreditar la “verosimilitud” de la posesión alegada, así como tampoco es suficiente que la demandada sea una continuadora de la madre en la posesión que concluyó con el retiro de ésta del inmueble, o por pagar los servicios. ----------

---Finalmente, se agravia de la condena en costas y de los honorarios, los que, afirma, deberán readecuarse como consecuencia de que la sentencia resulta inválida. Efectúa el petitorio de estilo.----------

----2) A fs. 179/181 obra la resolución de este Cuerpo, SIE N° 033/17, por la cual se rechaza el hecho nuevo invocado por la recurrente por extemporáneo, y consecuentemente el replanteo de prueba por improcedente. ----------

---La actora contesta el traslado de los agravios, y con relación a la falsedad de la firma del escrito de fs. 72/73 afirma que ello no es cierto, así como que la actora se presentó a absolver posiciones, lo que implica un conocimiento de la etapa que se estaba desarrollando, amén de contar con patrocinio letrado. Cita doctrina y jurisprudencia relativas a la nulidad procesal. ----------

---En cuanto al segundo agravio referido a la condición de intrusa de su parte, señala que quedó probado que no ocupa el inmueble en dicha condición, resaltando que su madre realizó un convenio de buena fe con el entonces adjudicatario del inmueble que la autoriza a construir una mejora con la posible cesión de la parte ocupada por los beneficiarios. Admite que dicho instrumento puede no ser considerado una cesión de derechos por su forma, mas no pueden ser desconocidos el conocimiento y voluntad del Sr. R. al suscribirlo, a lo que agrega que se acreditó que la demandada siempre vivió en el lugar, primero como hija y parte de la familia de L. C., para continuar viviendo con su familia con el consentimiento de su madre. Añade que en 1995 sólo figuraba como adjudicatario C. R., identificándose como condómina a la actora recién en 1997.----------

---Con relación a la tercera queja, indica que nada obsta a que la cesión onerosa y la

firma de los recibos de pago se refieran a una fecha anterior cuando queda perfectamente especificado que la constancia de pago fue entregada por el propietario como pago por la compra del terreno. Destaca que lo importante es verificar que fueron suscriptos por el titular del derecho y cuál fue el motivo de su entrega, el pago parcial por su venta. ----------

En cuanto al cuarto agravio efectúa distintas citas legales y doctrinarias referidas a la posesión, entendiendo que es absolutamente lógico considerar a la demandada como continuadora de la posesión de su madre, atento a que se presume la buena fe. Afirma que teniendo certeza respecto de la posesión de la demandada, la acción que debería haber intentado la actora es la de reivindicación. Concluye que lo argumentado se consolida con lo dispuesto por el art. 680 del CPCC. Efectúa el petitorio de estilo. ----------II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré al tratamiento de los agravios reseñados.----------1) El primer agravio relativo a la invocada falsedad de la firma de la actora en el escrito de fs. 72/73, la denuncia de dicha circunstancia como hecho nuevo, el replanteo de prueba y la consecuente solicitud de nulidad de todo lo actuado (ver fs. 173/174, PRIMERO), ya fue resuelto en la resolución de fs. 179/181, por la cual se rechazó la denuncia de hecho nuevo por extemporáneo, y el replanteo de prueba por improcedente. El decisorio se fundamentó en que el acto procesal calificado como inexistente no tuvo incidencia alguna en el proceso, resultando indiferente a los fines de la preservación del debido proceso la declaración de su inexistencia. Se agregó que tampoco se afectaba las actuaciones posteriores firmes y consentidas, por lo que la actora carece de interés en la nulidad planteada.----------En consecuencia de lo anterior, el tratamiento de este primer agravio deviene abstracto, ya que el mismo fue desestimado en la resolución precitada, no debiéndose resolver nada al respecto.----------2) En el segundo agravio se cuestiona el razonamiento de la jueza por la cual se consideró que la demandada no es intrusa por cuanto C. R., entregó a L. C., y al Sr. B., la propiedad, existiendo un acto bilateral entre el condómino del bien y la madre de la demandada. A tal fin se aduce que la actora, siendo condómina, no prestó conformidad con el acto en cuestión, por lo que si no es válido el arrendamiento hecho sin la conformidad de todos los condóminos, con mayor razón debe ocurrir con el comodato, amén de que no hay comodato de por vida, siendo la demandada una tenedora precaria, y como tal legitimada pasiva de la presente acción de desalojo (ver fs. 174 “in fine”/175 vta., SEGUNDO). ----------Sobre este punto, encuentro conveniente rememorar cuál fue la argumentación de la jueza. Para ello debo referirme a que la actora, en la demanda, admitió que el inmueble consistente en la mejora construida en el fondo de su casa, había sido ocupada con carácter de préstamo por L. E. C., quien se retiró cuando se le hizo entrega de una vivienda por parte del IPV y DU (ver fs. 24, Hechos, 2do. párrafo). L. C. se presentó como tercera voluntaria junto a la demandada y ambas opusieron la excepción de cosa juzgada

(ver fs. 66/vta.). En los hechos destacaron que el 13/02/95 la presentada como tercera y el Sr. B. celebraron un contrato de cesión de derechos con el Sr. R., por lo que adujeron la adquisición del bien. Admiten que los compradores recibieron un inmueble del IPVyDU, mas por haber adquirido a título oneroso la mejora, continúan en la posesión, permaneciendo la demandada como hija, en el lugar (ver fs. 66 vta. “in fine”/67). A fs. 75/76 vta. se rechazó la solicitud de intervención voluntaria litisconsorcial de L. C.. A su vez en la sentencia se desestimó la excepción de cosa juzgada por cuanto en el expediente precedente (237/2013) se demandó el desalojo con fundamento en un presunto comodato, mientras que aquí se invoca intrusión, mas lo dirimente, según la jueza, fue que en la anterior demanda no existió decisión sobre la cuestión de fondo sino que se rechazó la misma por falta de legitimación pasiva (ver sentencia a fs. 149, 2do. y 3er. párrafos; y sentencia del expediente 237/2013 -que tengo a la vista- a fs. 192/195 vta. de dicha

causa).----------

----Sentado lo anterior la juzgadora recordó que intruso es quien accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene el uso y goce o el dominio del bien, así es intruso quien ingresa al inmueble de manera unilateral y no por la entrega hecha por quien tenía la tenencia del bien. Asimismo adujo que la calidad de intruso nunca se puede adquirir por interversión de título, por lo que, quien adquiere la tenencia de una cosa inmueble con consentimiento del propietario o poseedor no puede convertirse en intruso, ya que se es intruso desde el momento inicial sin poder convertirse en tal en forma sobreviniente (ver sentencia a fs. 149 vta., 2do. a 4to. párrafos).----------

---Al aplicar lo razonado al caso en estudio, la sentenciante precisó que no hay controversia en cuanto a que, mientras el inmueble objeto de autos era propiedad de la actora y del Sr. R., éste le entregó a L. C. y al Sr. B., según la actora en comodato y según la demandada mediante una cesión de derechos onerosa con autorización para que efectúe mejoras, tratándose de un acto bilateral. Como consecuencia de ello, y más allá de las dudas con relación a la fecha en la cual se entregó el bien a L. C., la jueza señaló que a ese momento, la actual demandada J. C., era menor de edad, integrando el grupo familiar de L. C.. Y concluyó que luego de que L. C. se retirara de la vivienda, no existió una interrupción en dicha ocupación por parte de J. C., por lo que no puede ser considerada intrusa (ver sentencia a fs. 149 vta. “in fine”/150 vta.).----------

---Es de hacer notar que en este segundo agravio que se examina, la apelante no cuestiona el razonamiento expuesto por la jueza, dado que no controvierte que J. C. ingresara al inmueble junto a su madre cuando el mismo le fue entregado -más allá del vínculo contractual- por el antiguo condómino de la actora. Es de destacar que la recurrente se esfuerza en remarcar que, como condómina, no consintió el comodato entregado por el Sr. R., por lo que considera que el mismo es de ningún valor de acuerdo a lo dispuesto por el art. 1990 del C. Civil y Comercial -conc. art. 2680 del C. Civil- (ver fs. 174 vta., último párrafo/175, dos primeros párrafos). Sin embargo, y más allá que de

acuerdo a la constancia de fs. 35 del expediente 237/2013, lo suscripto no aparece con el nombre de comodato sino de acta de cesión, no se ataca lo argumentado por la jueza en cuanto a que la demandada ingresó al inmueble con consentimiento del Sr. R..----------

----Cabe destacar que el resto del agravio se limita a citas doctrinarias y jurisprudenciales relativas a la condición de intruso (ver fs. 175, último párrafo/vta.), sin embargo se trata de generalizaciones, y que en todo caso ratifican la postura de la jueza, por cuanto se aduce que la acción de desalojo procede contra quien tiene la tenencia precaria o ingresa al inmueble sin derecho originario o por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia. Es decir que se trata de situaciones en las que no encuadra la demandada ya que no se discute que ingresó al inmueble con anuencia de quien firmó el acta de cesión a favor de la madre de la accionada y que en todo caso, la invalidez de dicho acto que la actora denuncia por la falta de su conformidad como condómina, excede el objeto de esta acción de este desalojo. Por lo demás es de hacer notar que, en todo caso, la demandada, en tanto continuadora de la posesión que invoca (ver fs. 67, último párrafo), carece de la obligación de restituir el inmueble a la actora quien no fue parte del negocio en cuestión, sin perjuicio del derecho de ésta a recurrir a otro tipo de acciones, como así lo admite la accionada al contestar los agravios (ver fs. 187, 2do. párrafo).----------

----------A la luz de todo lo expuesto he de concluir que en este agravio, la apelante no confutó el razonamiento de la jueza en cuanto a que la demandada no reviste el carácter de intrusa por haber ingresado al inmueble con la anuencia de quien celebrara el acta de cesión con su madre y el Sr. B., más allá de la validez o no de dicho acto, lo cual, reitero, excede el objeto de este juicio. Al respecto debe recordarse que crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso, se debe trasuntar un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna (conf. CN. Civ., Sala D, 12/9/79, ED, 86-442). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia, sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 941). En el mismo sentido es sabido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de

sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). Este es el criterio sostenido por esta Sala en numerosos antecedentes, entre ellos, CANE, Sala “B”, SDL Nº 20/2010 del 10/05/10.----------Es así que concluyo en la deserción parcial de este agravio por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del CPCC). ----------3) Trataré en conjunto los agravios tercero y cuarto porque tiene por objeto cuestionar la posesión que invoca la demandada. Concretamente en el tercero se vuelve a objetar que el acta de cesión de derechos onerosos -es de destacar que no se insiste aquí con que se trató de un comodato- suscripta por R. no fue firmada por la actora, amén de que de acuerdo a lo establecido por el art. 1184 del C. Civil -actual art. 1017 del C. Civil y Comercial-, la misma debió ser efectuada por escritura pública, por lo que se trataría de un acto inválido (ver fs. 175 vta. “in fine”/176, dos primeros párrafos). Ya he sostenido que la validez o no de la mencionada cesión exorbita el objeto de este pleito. Es que por un lado debería integrarse la litis con quienes suscribieron el acto, sin dejar de mencionar que lo hicieron delante de dos inspectores municipales, funcionarios públicos a los fines del art. 979, inc. 2 del C. Civil vigente al tiempo el acto (ver acta de fs. 35 del expediente 237/2013).----------Pero amén de lo antedicho, al invocarse la invalidez del acto en virtud de lo dispuesto por el art. 1184 del C. Civil, la recurrente está admitiendo que el mismo tuvo por objeto la transmisión de un derecho real sobre el inmueble, con lo cual se da pábulo a la invocada posesión por la demandada. Y esto se vincula con la materia del cuarto agravio. Es que en el mismo se cuestiona que la jueza considerara que la demandada no sólo invocó la calidad de poseedor sino que acreditó la verosimilitud de su alegación (ver fs. 176 “in fine”/177). Al respecto he de señalar que no existe contradicción en el razonamiento de la sentenciante al argüir que el proceso de desalojo no es la vía adecuada para debatir la posesión y sostener al mismo tiempo que el desalojo no procede contra el poseedor que acredita la verosimilitud de su alegación, tal como lo afirma la quejosa (ver fs. 176 vta., 2do. párrafo). Es evidente que la apelante efectúa una

interpretación errónea de ambas frases, ya que no sólo no son contradictorias, sino que se reafirman entre sí, dado que, como en el desalojo no pueden discutirse cuestiones que hacen a la posesión, debe rechazarse dicha acción contra quien prueba *prima facie* ser poseedor del inmueble.----------Pero lo dirimente sobre la materia de estos agravios es que la juzgadora hizo mérito de que en los casos dudosos para saber si se está frente a un intruso o un poseedor *animus domini* es de vital importancia el tiempo de la ocupación a los fines del art. 2456 del C. Civil, así como añadió que la actora deberá incoar una nueva acción de desalojo o reivindicatoria con integración de la litis con todo el grupo familiar a quienes oportunamente se entregó la vivienda (ver sentencia a fs. 151, 2do. y 3er. párrafos). Y lo cierto es que dicha argumentación fue soslayada en los agravios aquí examinados, por lo que dicha porción del decisorio ha quedado consentido. Es que la parte del fallo no impugnada o criticada insuficientemente, como sanción al recurrente, quedará consentida, pues, la demanda de impugnación viene a determinar los agravios y capítulos que se someten a la Cámara (conf. Fenochietto-Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ed. Astrea, 1993, T°1, pág. 942). En igual sentido se ha sostenido que la expresión de agravios debe contener un análisis de la sentencia, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido y las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 12/11/81, LL, 1982-A-352; íd., Sala E, 7/2/86, LL, 1986-E-206; entre muchos otros).----------Por otro lado cabe mencionar que el razonamiento de la jueza "a quo" resulta correcto. Es que ya me he expedido, en anteriores causas, respecto de la invocación y acreditación de la defensa de posesión por el demandado en el juicio de desalojo. Así, personalmente el suscripto ha entendido *"...que no puede ejercerse la acción de desalojo contra quienes revisten la condición de poseedor o poseedores, desde que no cabe decidir en el juicio especial de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación son inexcusables las formas propias de los interdictos y acciones posesorias o las acciones reales pertinentes (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1963, v. I, p. 121; 1963, v. VIII, p. 1005; 1967, v. II, p. 196; Cám. 1era., Sala III, La Plata, LL 149583, 29.952-S)...En el mismo sentido se ha considerado que la acción de desalojo no corresponde contra el poseedor, ni por la naturaleza u objeto es idónea para obtener la recuperación del inmueble poseído por otro, cualquiera sea el vicio que pudiere afectar la posesión, por ello no interesa en este tipo de juicio, si la posesión es legítima o ilegítima, de buena o mala fe (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1968, p. 1039; Cám. 2da., Sala III, La Plata, causa B-80.342, reg. sent. 29/95)..."* (conf. CANE, Sala "B", SDC Nº 04/08 del 11/02/08, in re: "Torres, Luis Alberto c/ Antiñir, Julio y/o contra quien resulte ocupante s/ desalojo", expte. nro. 22294/07). Asimismo he añadido que *"...no basta para repeler la acción de desalojo invocar la condición de poseedor sino que debe acreditarse (conf. Cám. 2da., Sala II, La Plata, LL, v. 60, p. 478)...Los tribunales en forma mayoritaria se han pronunciado en el sentido de que debe acreditarse prima facie*

la posesión y no analizarse si la posesión reúne los requisitos legales (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1987, v. IV, pág. 42), no basta para enervar la acción de desalojo promovida por el propietario, la sola afirmación del demandado de que posee, pues es menester que éste acredite "prima facie" la calidad que invoca (conf. SCBA, Ac. 56.967, 07/03/95)....en consecuencia si se alega por el accionado revestir la condición de poseedor, corresponde verificar la seriedad de la defensa invocada a fin de establecer si las pretensiones para oponerse a la demanda, o sea el poseer animus domini, constituye una alegación seria o no, pero sin que importe la carga de acreditarlo plenamente en el proceso de desalojo y fuera del que corresponde por la naturaleza de la acción (conf. Cám. Nac. de Paz, Sala IV, 05/04/72, ED, 44-645)" (conf. CANE, Sala "B", ídem; SDC N° 02/11 del 18/08/11, in re: "Lewis de Susmelj, Estela Dilys y otro c/ Berwyn, Hugo Diógenes s/ desalojo, expte. Nro. 144, año 2011). La conclusión de lo antedicho, y tal como el suscripto lo manifestara en otro antecedente (conf. CANE, Sala "B", SDC Nº 08/08 del 17/03/08, in re: "Provincia del Chubut c/ Pascoff, Esteban y/o quien res. ocupante o sub. s/ desalojo", expte. Nro. 22.478/07), es que si el demandado logra acreditar la posesión que invoca mediante actos materiales, aunque sea "prima facie", corresponde otorgarle seriedad a su planteo y en consecuencia procede la desestimación de la acción de desalojo, sin perjuicio de las acciones posesorias y reales a las que el actor pueda llegar a recurrir.----------

---En la especie, amén de que en el tercer agravio la apelante objeta la validez de la cesión que invoca la demandada como fundamento de su continuación en la posesión que habría ejercido su madre en virtud de la referida cesión, lo realmente dirimente es que no se cuestiona lo razonado por la juzgadora en cuanto a que el tiempo de la ocupación refuerza la invocación de la posesión que efectúa la accionada, así como tampoco se objeta que debería integrarse la litis con todo el grupo familiar al que le fue entregada la vivienda. En síntesis de lo antedicho es que también aquí postulo la deserción de los agravios analizados por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del CPCC). ----------

----4) El quinto agravio es un mero corolario de los anteriores ya que se postula la readecuación de costas y honorarios como consecuencia de que se revoque la sentencia (ver fs. 177 vta., QUINTO). Dada la deserción de los agravios precedentes, y que el primero devino vacío de contenido al ser objeto de decisión en la resolución de fs. 179/181, lo mismo acontece con esta queja, por lo que nada cabe resolver al respecto. ----------

---III.- En virtud de lo anterior, corresponde declarar desierto el recurso de apelación de la actora deducido a fs. 163, por insuficiencia técnica del mismo (conf. arts. 268 y 269 del CPCC), imponiendo las costas de esta sede a la recurrente vencida (conf. art. 69 del CPCC). ----------

---En lo referente a los honorarios por las tareas desempeñadas en esta sede, dada la inoficiosidad de las tareas desempeñadas por el letrado de la demandante, no

corresponde su regulación, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 3 del arancel. En cuanto a los emolumentos correspondientes a la letrada patrocinante de la demandada, Dra. G. A., atento el resultado del pleito y el mérito y extensión de las tareas desarrolladas en esta sede, juzgo adecuado que se le reconozca un 5,10% del monto del proceso a liquidar oportunamente (conf. arts. 5, 6, 13, 25 y 46 del arancel), con más el IVA correspondiente (conf. leyes 23349 y 23871). ----------En consecuencia, voto a esta primera cuestión POR LA NEGATIVA. ----------**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo:----------A fs. 163, la parte actora interpone recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva obrante a fs. 147/151 vta. de autos, por la cual se rechaza la demanda de desalojo que promoviera en contra de la Sra. J. C. y demás ocupantes del bien inmueble sito en la calle M. J. Nº XXXX del barrio E. de Trelew, con costas a su cargo. ----------

---El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 173/177 vta.----------

--Ordenado su traslado a fs. 184, éste fue evacuado por la demandada mediante escrito obrante a fs. 185/187 vta.----------I.- La reseña de los agravios vertidos por la parte actora recurrente ha sido realizada con suficiencia y claridad por el Dr. De Cunto, magistrado de esta sala que me precede en la votación, por lo que a ella me atendré a efectos de evitar repeticiones innecesarias.----------

---Sin embargo, resulta útil identificar los puntos sobre los cuales recae la pretendida crítica dirigida al fallo.----------

---Pueden ser identificados los cuestionamientos por la materia de la que tratan, siendo éstos enumerados como segundo, tercero y cuarto. Se omiten los enumerados como primero y quinto. El primero, toda vez que refiere a un hecho nuevo que fue invocado extemporáneamente, tal como se resolviera mediante interlocutoria de este tribunal obrante a fs. 179/181; y, el quinto, merced a que el mismo alude únicamente a una necesaria adecuación de las costas que derivará con motivo de la admisión de los agravios que le preceden.----------

--Estos son los siguientes, a saber: 1) la negada calidad de intrusa de la demandada, 2) la cesión de derechos onerosa en la que no participó la parte actora en autos y la omisión de la formalidad debida y, 3) la admisión de la posesión como defensa en el proceso de desalojo.----------

---II) En los límites que han sido definidos por el contenido de los indicados susodichos agravios, ingresaré al análisis respectivo siguiendo la misma nominación que fuera adoptada para individualizarlos. ----------

---1) **La negada calidad de intrusa de la demandada:** Se intenta poner bajo cuestión la negada calidad de intrusa que se le asignara en demanda a la Sra. J. C..---------Para ello se arguye que quien *"…prestó conformidad a un comodato y si ese comodato existió lo fue con el entonces condómino Sr. R. con otra persona que no es la*

demandada…entonces no hay comodato con la demandada y de haberlo no puede ser para siempre de por vida…, además no hay probanzas documentales que acrediten tal comodato, por lo tanto, la demandada es intrusa porque ha entrado u ocupado el inmueble de propiedad de mi poderdante sin su conformidad…" (Sic)(Ver: escrito de expresión de agravios, fs. 174 vta.). ----------

---Los párrafos de los argumentos esgrimidos para sustentar el agravio bajo estudio, los que han sido seleccionados para su transcripción, ponen en el tapete del análisis la absoluta ausencia de crítica que se pudiera atender por parte de este tribunal revisor. Es que queda en total evidencia que la recurrente soslaya afrontar las razones expuestas por la judicante de grado para descartar que se le pueda asignar la calidad de intrusa a la Sra. J. C.. ----------Es de ser rememorado y tenerlo presente que, el préstamo de uso del inmueble y la construcción de la mejora en el fondo del mismo fue un hecho introducido -por lo tanto no es un controvertido-, por la propia parte actora impugnante, al referirlo de tal modo en su escrito de demanda (Ver: punto titulado "Hechos", 2º párrafo de fs. 24).----------Así textualmente se expresó: *"…y en el fondo se construyó una mejora la que fue ocupada con carácter de préstamo por la Sra. L. E. C., quien se retiró de la misma cuando se le hizo entrega de una vivienda por parte del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano…"* (Sic). ----------De allí que resulta inaudible que en esta instancia revisora se intente introducir la, cuanto menos, novedosa postulación centrada en sostener lo contrario bajo el pretendido ropaje jurídico de indicar el incumplimiento de algún tipo de concurrencia necesaria de la conformidad que habría sido omitida -como condómino-, para supuestamente "validar" el préstamo de uso referido en la especie como un hecho sucedido. Quiero decir con ello que, allende de los posibles cuestionamientos jurídicos que, a más de extemporáneos, no son objeto de planteamiento en esta litis, precisamente porque quienes intervinieran en el negocio jurídico "comodato" no son parte en este proceso, lo verdaderamente relevante resulta ser la expresa admisión del hecho consistente en que el ingreso al inmueble se generó por un acuerdo de partes.------En esta dirección debe observarse que la versión actoral es compatible con la relación de hechos expuesta por quien se presentara al proceso como tercera interesada, Sra. L. C., quien en su relato indicó cómo es que ingresó al inmueble, allende de la diferencia relacionada al tipo contractual del negocio jurídico concertado entre quienes suscribieran dicho acuerdo, toda vez que la actora alude a un comodato y la demandada, de consuno con la tercera interviniente en esta litis, indican que se trató de una cesión de derechos onerosa basándose para ello en el "Acta de Cesión" suscripta en el año 1995 por ante el municipio local (Ver: copia fotostática obrante a fs. 57 –correspondiendo al original obrante a fs. 35 obrante en el Expte. Nº 237-2013 agregado por cuerda-, y escrito de contestación a la demanda de fs. 66/68 vta.).----------

---Esta circunstancia fáctica resulta trascendente por cuanto no puede ser olvidado que

la mencionada tercera litisconsorcial –Sra. L. C.- es la madre de la demandada en estos actuados –Sra. J. C.-, quien a la fecha de la celebración del negocio jurídico referido (año 1995) contaba aproximadamente con once años, habiendo ingresado siendo menor de edad al inmueble junto con su grupo familiar conviviente con motivo de dicho acuerdo (Ver: certificado de nacimiento certificado obrante a fs. 32 del expte. Nº 237-2013 agregado por cuerda y su copia fotostática de fs. 59 glosada en autos). ----------

----Asimismo, no hay controversia respecto de que la Sra. J. C. continuó habitando, sin solución de continuidad, en el inmueble que se intenta recuperar mediante la presente acción desde que era niña y hasta el presente. Esto así fue considerado por la juzgadora del anterior grado, sin merecer el más mínimo atisbo de cuestionamiento, para concluir descartando la calidad de intrusa que la actora le asigna en su demanda de desalojo (Ver: considerando de fs. 150 “in fine” y vta.).----------Cabe seleccionar de los numerosos elementos de juicio de lo que se valiera la juzgadora a quo para arribar a su conclusión, como el realmente dirimente para descartar la calidad de intrusa que le atribuye la actora a la demandada, la incontrastable situación generada por el acuerdo –no negado ni controvertido en la especie más allá de su naturaleza y fecha- que fuera suscripto por el Sr. R. y los Sres. B. y C., cual es, el consentimiento logrado entre ellos para que éstos (con su grupo familiar) ingresen al inmueble. Ello descarta la posibilidad de argüir -en contrario- que uno de los integrantes de dicho grupo familiar, que continuó habitando el inmueble objeto del desalojo perseguido en este proceso, y que en razón de ello postula ser continuadora de la posesión, pueda ser calificada como un intruso.----------Es indisputable que intruso es quien accede a un inmueble contra la voluntad expresa o presunta del dueño. Esto es, intruso será aquel que sin acuerdo, sin consentimiento de quien debía prestarlo, ingresa a un predio ajeno con el objeto de ejercer actos de uso y goce o bien de dominio, ya sea con la intención de poseer a nombre propio o de reconocer en otro la posesión. ----------

---En este sentido se ha dicho respecto del intruso, que tal calidad suele ser atribuida equívocamente en casos en los que no resulta pertinente (v.gr., concubina y otras ocupaciones realizadas con la aquiescencia de quien podía permitirla). Es que el “intruso” es el ocupante circunstancial, sin base ni pretensión jurídica alguna, cuya ocupación transitoria es de mera tenencia, sin *animus domini* de la cosa y a quien se introdujo en el inmueble por un acto unilateral, sin la conformidad de quien debía prestarla, es decir de quien tiene el uso y goce de la cosa (Conf.: Arazi, Roland – Bermejo, Patricia – De Lázari, Eduardo – Falcón, Enrique M. – Kaminker, Mario E. – Oteiza, Eduardo – Rojas, Jorge, en “Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, anotado y comentado”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2ª ed., ampliada y actualizada por Roland Arazi, T. II, pág. 559). ----------

---A partir de todo lo cual, corresponde concluir que resulta inviable la tentativa de obtener la revisión en esta alzada de aquello que no mereció un concreta y razonada

crítica.----------

----De manera tal que, compartiendo la opinión vertida por el Dr. De Cunto, propiciaré que se tenga por desierto en tal porción al recurso planteado. Así lo dejo propuesto al acuerdo que se decida (Conf.: arts. 168 y 269 del C.P.C.C.). ----------

---2).-, 3).- **La cesión de derechos onerosa en la que no participó la parte actora en autos y la omisión de la formalidad debida - La admisión de la posesión como defensa en el proceso de desalojo:** Los agravios anunciados en el epígrafe serán tratados en conjunto dada la íntima conexión existente entre ellos. ----------

---Bien lo advierte el magistrado sufragante en primer término, Dr. De Cunto, en cuanto señala la absoluta ajenidad del objeto del presente proceso de tal postulación pretendidamente impugnativa. ----------

---Esto es, indudablemente que la validez o invalidez del acta cesión de derechos suscripta por quienes no son parte del presente proceso resulta ser una materia totalmente extraña a la obligación a restituir el inmueble de quien es demandado por desalojo, la cual es el presupuesto *sine qua non* para que proceda tal pretensión. --------

---En este sentido, ceñidos al modo de plantear la demanda, lo determinante para su desestimación fue que, a partir de los elementos de prueba de los que se valiera la Sra. Juez a quo para emitir su juicio –el que vuelvo a resaltar no fue puesto en crisis por no ser atacado-, la demandada ingresó al inmueble con la conformidad de quien podía prestarla, la que fue emitida mediante un negocio jurídico suscripto por uno de los condóminos y quienes formaban parte del grupo familiar que ingresó a habitar el inmueble bajo cuestión, familia que integraba -siendo menor de edad- la demandada en estos autos, quien continuó habitándolo en calidad de poseedora hasta el presente. -----

---Solo a mayor abundamiento diré que también coincido con los señalamientos que correctamente realizara el Dr. De Cunto, en cuanto que, en tren de dar sustento a este dicente agravio la recurrente inadvertidamente abandona su postulación de que lo suscripto entre el Sr. R. y los Sres. B. y L. C. se trató de un comodato lo cual debilita la credibilidad de su posición o su “teoría del caso” por ella expuesta; y que, además, de tratarse dicho acuerdo de voluntades de una cesión de derechos sobre el inmueble, tal como lo planteara en su defensa la demandada, ello implicó que el ingreso de los cesionarios fuera en su predicada calidad de poseedores desde que, a más del *corpus* –entrega material de la cosa-, éstos lo habrían ejercido con *animus domini* –considerándose dueños-. Esto último, implica una implícita admisión de que la Sra. J. C., hija de la Sra. L. C., efectivamente podría ser considerada como continuadora de la posesión que ya ejerciera su madre desde el momento que el grupo familiar conviviente ingresara a la heredad otorgándole visos de seriedad a la defensa basada en denunciar la posesión para resistir el desalojo pretendido por la actora. Este último es lo que da pábulo para que la juzgadora de la anterior instancia terminara rechazando la demanda de desalojo en sentido compatible con el criterio ya sentado por esta Cámara de

Apelaciones desde antaño (Conf.: S.D.C., sala B, Nº 04/2008; Nº 08/2008; Nº 20/2009; Nº 35/2009; Nº 46/2009; 03/2010; y, S.D.E., Nº 11/2011, entre otras).----------

---Es más, no debe ser inadvertido por la recurrente que la judicante de la anterior instancia expuso, con ánimo clarificador y pedagógico, cuál era la vía procesal que se debe intentar para la elucidación del conflicto de intereses planteado por la actora en autos sin obtener la satisfacción de sus pretensiones merced a que la vía por ella intentada –en el modo en que fue planteada- resultó infructuosa (Ver: considerando de fs. 151).----------

---En definitiva, compartiré con el primer sufragante que en los dicentes agravios se ha incurrido nuevamente en deserción técnica correspondiente por ello que sea considerado desierto el recurso a su respecto (Conf.: arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). Así lo voto.----------

----Así pues, en suma, desde que como resultado de lo analizado y concluido no será menester realizar adecuación alguna, el indicado como quinto agravio ha quedado vacío de contenido que atender.----------

---III.- Conclusión: ----------

--Por todo lo dicho corresponderá declarar desierto el recurso de apelación planteado por la actora, con costas de segunda instancia a su cargo (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).----------

---No corresponderá regular los honorarios profesionales del letrado de la parte actora, Dr. J. M. A., atento a la inoficiosidad de las tareas cumplidas en esta segunda instancia. Si en cambio, corresponde hacerlo respecto de la Dra. G. A., letrada patrocinante de la demandada. Así pues, apreciando sus tareas desarrolladas en la alzada por su extensión, calidad y eficacia, estimo que corresponde fijarlos en la suma equivalente al 5,10% del monto del proceso a determinar oportunamente, con más el I.V.A. correspondiente (Conf.: arts. 3, 5, 6, 13, 25 y 46 de la Ley XIII Nº 4; y, leyes 23.349 y 23.871).----------De tal manera, finalizo el tratamiento de esta primer cuestión pronunciándome en ella por la NEGATIVA.----------

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo: ----------

--De acuerdo a lo decidido en la cuestión anterior, la presente ha devenido abstracta en su tratamiento.----------

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

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

---**A LA ÚLTIMA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto expresó:----------

-En vista del acuerdo arribado, corresponde por tanto: I.- Declarar desierto el recurso de apelación deducido por la actora a fs. 163.----------

II.- Imponer las costas a la recurrente vencida (conf. arts. 69 del CPCC). ----------

III.- Regular los honorarios, por las tareas desempeñadas en esta instancia a la Dra. G. A., en un 5,10% del monto del proceso a liquidar oportunamente, con más el IVA correspondiente; sin regulación al letrado de la actora por resultar inoficiosa su actuación.----------

---Así lo voto. ----------

--**A LA TERCER CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo:----------

-El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, por resultar el mismo fiel reflejo del acuerdo antes alcanzado.----------

---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 deducido por la actora a fs. 163. -----

--IMPONER las costas a la recurrente vencida (conf. arts. 69 del CPCC). ----------

-REGULAR los honorarios, por las tareas desempeñadas en esta instancia a la Dra. G. A., en un 5,10% del monto del proceso a liquidar oportunamente, con más el IVA correspondiente; sin regulación al letrado de la actora por resultar inoficiosa su actuación.----------

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

SERGIO RUBÉN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____ DEL AÑO 2018 - SDE - CONSTE.----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA