En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, al día del mes de noviembre del año dos mil dieciocho, 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 del Dr. F. Nahuelanca y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"M., J. F. c/ S., A. L. y R., P. s/ DESALOJO", expte. nro. 273/18**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 3113/13), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 597) y constancia de fs. 600, correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. F. Nahuelanca, Dr. Julio Antonio Alexandre 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. 568/573vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. F. Nahuelanca dijo:

La sentencia de fs. 568/573vta. rechaza la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada A. L. S.. Hace lugar a la falta de legitimación pasiva interpuesta por la parte demandada P. R.. Hace lugar a la demanda interpuesta por la parte actora J. F. M. y condena a la parte demandada A. L. S. y a cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble de la calle Antonio Garcés N° 2005 del Barrio Máximo Abásolo de Comodoro Rivadavia, en plazo de 5 días a partir de la notificación de la sentencia, bajo

apercibimiento de lanzamiento. Pone las costas a cargo de la demandada y regula los honorarios profesionales.

Apela la parte demandada en propio derecho y patrocinio letrado a fs. 575 y el recurso se concede a fs. 577.

Los agravios se agregan a fs. 585/593vta., que funda en haber sostenido la falta de legitimación para actuar de J. F. M., la falta de consideración de alguno de los medios de prueba y la errónea aplicación del derecho.

Deja aclarado que la sentencia opone que la naturaleza especial del proceso solo permite la discusión de los derechos personales y entonces considera que discutida la posesión como lo ha hecho y con profusa prueba, es contradictorio se rechace la demanda con vista en que las cuestiones posesorias deben ser tratadas en juicio ordinario posterior; que lo reconoce el propio actor en su confesional. Considera que la declaración del testigo de la actora, Luengo, como del testigo V., confirman sus afirmaciones. Que si algo queda claro, es que la demandada no ha ingresado al inmueble de la calle Antonio Garcés N° 2005 a principio del año 2010 de manera unilateral, o forzada o amparada en las sombras, sino que alquiló el inmueble con cargo de reparaciones al Sr. R. y por un precio. Formula evaluaciones en torno a otras testimoniales y destaca que la denuncia ante el Ministerio Fiscal aunque tergiversando los hechos fue archivada por considerar que no existe usurpación y que los títulos que las partes aleguen deben probarse en sede civil. Destaca que el propio Garcés reconoce que nunca habitó el inmueble. Cita jurisprudencia si el demandado logra probar su

carácter de locatario. Que las actuaciones administrativas en que M. detenta el derecho de ocupante fueron denunciadas mediante los respectivos recursos administrativos, en uno de los cuales le fue caducado el derecho de ocupante y luego "extrañamiente" restituido. Es decir en las palabras de la recurrente, que agotada la instancia administrativa ha quedado expedita la opción judicial, situación que demuestra una vez mas que "poseo derechos que deben respetarse y por ser de rango constitucional (DERECHO A LA PROPIEDAD) esa solución no la aportará un juicio sumario de desalojo, sino un proceso ordinario con amplitud de prueba, donde se discutan los títulos reales de ambas partes".

Entiende que el sentenciante resuelve cuestiones reales en un proceso que tiene como objetivo acciones de orden netamente personal.

En segundo término se agravia porque de la prueba surge evidente –conforme lo sostiene– que el actor J. F. M. jamás ha tenido la tradición de la cosa que hoy reclama, su derecho siempre estuvo en teoría de los papeles, nunca llegó a la práctica y que el comienzo de su postura resulta del desmanejo y la arbitrariedad con que se condujeron en la sede municipal; que surge a fs. 10 una inspección realizada a los fines de verificar el cumplimiento efectivo de la ocupación y que el contenido de tal instrumento además de ser pasible de denuncia penal porque se pretende regularizar una situación que nunca existió. Considera fraudulenta el acta respectiva, que la mejora a que alude el acta ya existía al emitir el municipio la Res. 1755/91, que caducó el derecho al anterior preadjudicatario M. A. S. (quien construyó la mejora y se le otorgó el derecho de ocupante a M.. Fue

un pase de mano en los papeles, jamás en la práctica. Cita jurisprudencia referente al titular del derecho de dominio.

En tercer término, impugna la concepción del fallo que el demandado no acredita su carácter de poseedor sin obligación de restituir y le quita fuerza a las declaraciones testimoniales. Al respecto evalúa ampliamente las declaración del testigo Arturo Emanuel S. respecto a los derechos de su hermana, del testigo E., que dice

que cuando ella entró a alquilar era una vivienda precaria, ella comenzó a hacer arreglos (preg. n° 5).

Reitera a la Cámara que a través de los testigos queda claro el tema atinente a su posesión, que entre la demandada y el titular de derecho de ocupante M. y el Sr. R., existió una reunión en la que se acordó el pago del precio de la adquisición de la mejora y la obligación de la contraria a cederle el terreno, mediante el pedido de M. al Municipio para que el terreno pase a su nombre; que entretanto con albañiles golondrina, bolivianos y paraguayos mayormente, luego de un tiempo vuelven a sus lugares de origen, levantó 3 habitaciones de material, colaborando con su pareja en los trabajos de la construcción. Sostiene que el razonamiento judicial adoptado es anacrónico y desvinculado de la realidad de cientos de familias que construyen como pueden, no como se debiera. En cualquier caso, sostiene que los arreglos de la casa fue a título de poseedora. Se agravia asimismo sobre el desconocimiento del plan de pagos con la SCPL, con el que se encuentra pagando deudas de M. y/o terceros que vivieron en el inmueble. Cita las normas del Código

Civil referentes a la posesión. Cita fallos que la acción de desalojo no es la vía procesal idónea para lograr la restitución de un inmueble cuando el demandado alega en forma verosímil el derecho a poseer. Resume a fs. 593 los derechos que estima, esbozados a lo largo del desarrollo de los agravios. Peticiona finalmente se provea de conformidad.

Se corre traslado del memorial precedente a la actora, los que no son contestados.

Tratamiento de los agravios de la parte demandada.

La constitución inicial del primer agravio de la demandada radica en entender que la demanda se funda en una causal como la intrusión, que a lo largo del trámite ha quedado desvirtuada por las declaraciones testimoniales, documental adjunta al proceso por la propia actora y por su parte (fs. 585/585vta.). Respecto a tal concepto, debate largamente, póngase hasta los tres párrafos de fs. 588vta., donde ha de comenzar el segundo agravio.

En consecuencia sobre tal primera parte de los agravios, debe destacarse confrontando la demanda de la actora a fs. 56/57vta., que en modo alguno se asienta en el carácter de intruso de la accionada. Adviértanse la terminología en primera persona: " …en el año 2005 dejé mi vivienda al cuidado del Sr. P. R.… por motivos laborales… vuelvo a esta ciudad y al contactarme con el Sr. P. R. me informa que había prestado la vivienda a la Sra. A. L. S.…".

Dado lo expuesto, la significación jurídica no implica asignar a la demandada el carácter de intrusa, o el ingreso intrusivo a la vivienda de la calle Antonio Garcés N° 2005, si le es reconocido por el propio

accionante el ingreso por préstamo de la persona a la que J. F. M. dice que la había dejado en guarda del inmueble.

Es innecesario en consecuencia tratar el desarrollo de aristas incidentes sobre el punto de agravio (testimoniales, jurisprudencia), como si el fallo hubiera declarado su intrusión en la vivienda. Ello, sin perjuicio de reconocer que el mismo ha "disparado" una gama de conceptos jurisprudenciales aproximativos que incluyen la anomalía intrusiva, cuando por razones de claridad, no pudo ir más allá de la premisa fundante de los hechos de la demanda y en su caso la jurisprudencia afín, sin perjuicio –claro está– de los agravios faltantes respecto a las restantes condiciones jurídicas de la ocupación del inmueble, pero que excluyen el carácter de intruso de la actora.

Se rechaza el primer agravio.

Segundo agravio (a partir del 4to.párr. de fs. 588vta.).

Opone en función que la sentencia no ha considerado la prueba evidente emergente de la causa sobre la ausencia de tradición de la cosa que hoy reclama la parte actora. Ataca por fraudulenta en su materialidad el acta de inspección de fs. 10/10vta., que sostiene contiene datos inexactos, alude a una mejora que existía con anterioridad al momento de la Res. N° 1755/91, que caducó el derecho del anterior preadjudicatario (quien construyó la mejora y se le otorgó el derecho de ocupante a M., que fue un pase de manos de papeles, que alquiló a sucesivos inquilinos, algunos con constancias de servicios a su nombre, sumado –dice– al alquiler de R. y su esposa Iturrioz, quienes fueron mejorando el

inmueble hasta llegar a su persona, que comienza a alquiler, luego vende la mejora y comprometiéndose a transferir la tierra a su nombre. Cita jurisprudencia que el titular de dominio de un inmueble que demanda por intrusión a quien sea titular poseedor del bien, debe demostrar que se le hizo tradición del inmueble en los términos del art. 577 C.C.

Cuando enfoca el presente agravio la demandada sobre la inexistencia de tratamiento de la tradición del inmueble y que sostiene, nunca hubo tradición del bien a M., es tesis cuya demostración la elabora en función de este fallo de jurisprudencia sobre la prueba de la tradición al titular de dominio del inmueble que demanda por intrusión.

Los desajustes son varios. Primero, que la accionante no opera en razón de la titularidad del dominio, la propia recurrente refiere la Res. 751/91 –que es de fecha 7/11/1991– que solo autoriza a ocupar el Lote "16" de la Manzana 13 del Barrio Máximo Abásolo de esta ciudad y deberes de construcción. En segundo término, tampoco demandó la parte actora por intrusión, conforme se ha dejado establecido. En tercer lugar, el agravio viola el principio de contradicción con sus propios actos, no explica de qué modo puede invocar su condición inicial de locataria, de adquirente y su propia ocupación del inmueble, de no haberla tenido los ocupantes anteriores.

Tercer agravio. A partir del segundo párrafo de fs. 589vta.

Impugna la postura de la sentencia que le opone a la demandada que no acredita suficientemente su carácter de poseedora sin obligación de restituir, quitándole

fuerza a la prueba testimonial y que no presenta título alguno que acredite la operación denunciada.

En contraposición, la recurrente opone en las mismas pruebas testimoniales, las que el fallo señala a fs. 571, con cita de las fojas respectivas, no alcanzan a crear convencimiento.

Con ello, destacan los dichos de Arturo Emanuel S. (fs. 265/266), que señala que la demandada ingresó a la casa como inquilina, sobre las mejoras hechas a la casa dice era casi inhabitable, que se hicieron inversiones y agrandado dos o tres piezas. También reconoce que el mismo vivía en la misma casa y fue testigo presencial de la venta de la propiedad que M. y R. le hicieron a su hermana por la suma de $9.500, que por los papeles no había problemas porque R. e Iturrioz trabajaban en el municipio e iban a hacer el traspaso.

El testigo R. S. E. (fs. 267/268), también invocado por la apelante, contesta que es amigo de la demandada, que esta estaba alquilando, que tenía un acuerdo, hacer unos arreglos y pagar las expensas, que ella abonó todos los arreglos de la propiedad; que en el 2011 aproximadamente, le comentó que le habían vendido la casa y que le habían cobrado $9500,"… como soy policía y le consulté si había firmado algún papel, y me dijo que no, yo le dije que eso no es válido": que ella le comentó la mayoría de las cosas.

Estando controvertidas entre las partes la existencia de la invocada compraventa de la casa habitación, que bien entendido se trataría de derechos por mejoras sobre terreno fiscal, dado que el presunto vendedor carece del derecho de dominio y un eventual reconocimiento de la venta invocada, solo comportaría

una pretensa titularidad ante la Municipalidad que solo ha otorgado el derecho de ocupante y resuelto que "…no reconocerá relación contractual alguna con terceros, responsabilizando de todo lo que ocurra en el lote, al beneficiario directo del mismo" (Resol. N° 1755/91 a fs. 6/7), es claro que las conclusiones de la sentencia de fs. 571 resultan ilevantables.

Ello, cuando señala que para la prueba del carácter de poseedor no basta acreditar que se vivió en el inmueble durante largo tiempo, ya que solo prueba la calidad de ocupante y que la prueba debe ser suficientemente seria para tener por acreditada la verosimilitud del derecho que se invoca.

Es que el testigo S., como hermano de la demandada y conviviente en el inmueble, no pudo comportar la prueba convincente y seria aludida por el fallo, por su natural carácter de testigo interesado, en tanto el declarante E. diluye asimismo toda fuerza probatoria cuando reconoce que la mayoría de lo que sabe es por referencia de la propia demandada.

Finalmente, la posesión del bien nunca pudo ser invocada por la demandada, ya que el propio M. carecía de tal atributo, solo reconocido por la Municipalidad su derecho de ocupante, mero tenedor ajeno al derecho de posesión.

Precisamente los conceptos jurídicos precedentes comprendidos en la corriente jurisprudencial citada a fs. 592, demuestran su inaplicabilidad al presente juicio.

Por todo lo expuesto, se rechaza el agravio del punto.

Costas de la Alzada: Atento al resultado negativo del recurso, las costas se le imponen a la apelante a título del art. 69 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico.

Para regular honorarios, rige la Ley XIII N° 4 del digesto aludido, los arts. 5, 6, 13 y concords., el mérito del trabajo profesional y su resultado, propongo los honorarios del Dr. C. A. R., en 28% de los regulados por su parte en primera instancia.

A la segunda cuestión, el Dr. F. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada A. L. S., fundado a fs. 585/593vta., contra la sentencia de fs. 568/573vta., la que se confirma en todas sus partes.

Costas de la alzada a la parte demandada, a cuyo fin propongo la regulación de honorarios del profesional actuante, de conformidad al considerando respectivo.

A la primera cuestión, el Dr. Julio Antonio Alexandre dijo:

Que la sentencia condenatoria de fs. 568/733vta. es apelada por la vencida a fs. 605 de conformidad con lo expuesto a fs. 585/593vta., no siendo contestada por la actora quien con su silencio autoriza a tener por consentida la falta de legitimación pasiva del codemandado P. R., decidida en el p. 2 del fallo impugnado.

Que el colega que me precede en el sorteo de la presente afronta la procedencia formal del recurso y al reseñar el contenido de los agravios y darles tratamiento implícitamente considera superada tal etapa procesal, en lo que adhiero luego de su lectura y evita la mera reiteración de los argumentos expuestos.

En el primer agravio se opugna severamente el fallo afirmando que la demanda se funda en la causal de intrusión cuando, tras la lectura tanto de la intimación formulada en los términos de la CD de fs. 51 como de la demanda a fs. 56 p. II, 2° párrafo, de ningún modo refiere a tal causal a los fines de la acción promovida.

Tras la detenida lectura del primer agravio vuelvo sobre la motivación del reclamo del actor a la luz de la prueba adquirida y valorada por el juez de la instancia de grado haciendo suyo el precedente jurisprudencial sobre el que apoya su conclusión, dice: "Ante el caso de autos, es indiscutible la obligación de la Sra. S. de restituir el inmueble sea que lo ha ocupado en forma unilateral o con permiso del titular, y como bien señala la jurisprudencia, quien se niega a restituir la cosa que tiene en virtud de un título que obliga la devolución, es análoga a la del intruso.

La fórmula decisoria sin indicar la causal queda comprendida en el concepto señalado (ver fs. 602, p. 3, 3er. párr.

Lo dicho precedentemente desluce la severa opugnación referida a tal cuestión, esto es, de ningún modo puede afirmarse de manera categórica, como luce al comienzo del memorial, que el actor haya fundado su acción exclusivamente en tal causal, sino que a partir de fs. 43 p. III y IV de la demanda ofrece a consideración del juez la calificación que entienda conforme a derecho califica la situación de ocupación del demandado, ya sea tenencia precaria por préstamos de un anterior tenedor, abuso de confianza, usurpación o intrusión, tal como sostiene a fs. 169vta., al contestar la excepción de falta de legitimación activa,

en definitiva y aún cuando utilice conceptos genéricos se va contra quien no ostenta una situación fáctica que obliga la devolución, se le imputa en definitiva ser un ocupante sin derecho a continuar en tal situación.

Así, vale recordar que es potestad del tribunal de revisión extraer lo esencial del memorial, mereciendo respuesta tan solo los argumentos que posean relevancia y sean conducentes a la decisión del caso (ver fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre muchos), en consecuencia, dejo de lado toda argumentación que se apoye en tal contundente afirmación.

Y en sentido análogo a lo enunciado en el párrafo anterior, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del ritual; CS, "fallos": 274:113; 280:3201; 144:611).

Dentro del marco referido anteriormente advierto que la prueba presuntamente mal valorada u omitida en pos del reconocimiento de la falta de legitimidad del reclamo del actor y de la certeza de sus argumentos iniciales referidas a la legitimidad de su ocupación, esto es la testimonial individualizada a partir de fs. 585 vta., carece de relevancia por resultar inaudibles al ser referenciales y la que favorece las pretensiones del actor ha sido mal valorada por el recurrente.

Veamos, Néstor Ubaldo Luego (fs. 222/223vta.), Eduardo A. Santana (fs. 235/236), Manuel Nicolás Nieva (fs. 242/243), R. S. Esposito (fs. 267/268) y Arturo Manuel S. (fs. 265/266), caen en la calificación antes enunciada y el último de los mencionados, además, por ser hermano de la recurrente.

Aclaro, que en muchas oportunidades he señalado que se ha resuelto que debe descartarse la prueba testimonial cuando el conocimiento de los hechos sobre los que declaran es referencial (testimonios de "oídas"), o se vierten suposiciones o deducciones enteramente subjetivas que restan veracidad a la declaración, que un testimonio tiene eficacia cuando se refiere a los hechos relevantes del pleito de los que el deponente ha tenido directa percepción sensorial, no valiendo lo que se sabe "de oídas", es decir, vinculado con manifestaciones de otras personas, sean estas terceros o las propias partes del juicio; que carece de valor probatorio el testimonio de quien manifiesta tener conocimiento de los hechos por narraciones de otras personas, ya que es un testigo de oídas, y que el testigo de oídas no es atendible porque en él la relación de conocimiento no es directa.

Ahora bien, siguiendo las enseñanzas del maestro colombiano Devis Echandía (*cf*. "La enseñanza del Derecho Procesal", pág. 269 y ss., RADP, 1969), "es variada la gama de posibilidades que llevan a la valoración de la prueba testimonial, pudiendo detectarse dos tipos fundamentales de testigos: a) el de atendibilidad plena y b) el de atendibilidad restringida". Entre estos últimos se encuentra el "testigo de referencia" que llevan a apreciar sus dichos con suma estrictez, pudiendo inclusive llegar a desestimarlos.

Así, lo atestiguado por esta clase de testigos no puede llevar por sí solo a la acreditación de un hecho, pues en el fondo su testimonio no constituye una prueba. A lo sumo las referencias indirectas al hecho pueden constituir indicios, pero no resultan concluyentes para el juzgador (Falcón, Enrique M., "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", T°

III, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2006, pág. 252; Fassi-Maurino, op. cit., T°3, págs. 684/685; Palacio-Velloso, "Código Procesal", T° VIII, Rubinzal-
Culzoni Editores, Santa Fe, 1994,

págs. 336/338). En el caso de autos, además de referenciales, no trasmiten confiabilidad alguna por pecar de parcialidad.

Contrariamente descalifica mediante el recurso de la mera suposición la declaración de M. A. V. (fs. 283/284), que obviamente, avala la relación de hechos del accionante y en lo que realmente importa de su testimonio, extemporáneamente cuestionado, y restrictivamente valorado en razón de la amistad declarada al inicio de la audiencia, considero sincera las contestaciones a las repreguntas que se le formulan en cuanto a la ocupación del bien en cuestión por M. y las razones por la que puede brindar tal dato. El cual no admite discusión al ser confrontado con todo el resto de la prueba adquirida en la causa.

Así, la base argumental de la recurrente pierde sustento y tan solo admite constatar la posibilidad ya remota, de la pretendida interversión del título a poco de su ocupación.

Debe partirse del hecho cierto y fehacientemente comprobado mediante certificación dominial de fs. 301/305, que el titulo que exhibe el actor a lo fines de legitimar su reclamo, es un permiso municipal de ocupación, y que por razones laborales dejó a cargo del mismo a P. R. y este cede su ocupación precaria a la demandada, que no desconoce tales circunstancias sino que, más allá de toda la argumentación defensiva que diseña, confiesa a fs. 129vta. 1er. párr.,

contradiciendo todo lo sustentado anteriormente y aun en sede administrativa, en cuanto a que su ocupación fue derivación directa de la compra de mejoras habidas en el inmueble en cuestión y que alquilaba a M. –más allá de la presunta representación o poder que lo habilitaba y nunca acreditado- compra tampoco acreditada y que al despejar todas las dudas que pretendió sembrar durante el desarrollo del proceso, tan solo queda en pie su ocupación precaria y sin título alguno para oponer como presunta actual poseedora, ya que el pago de servicios esenciales no son prueba suficiente en la materia, ya que es lo habitual en toda ocupación, en cambio no existen actos que otorguen mayor certeza a los efectos de demostrar su ánimo como lo sería el pago de impuestos y otras cargas municipales como las que obran en el departamento legal para cobros judiciales a los que ya he hecho referencia y reclamados al actor.

Ya nos enseñaba el maestro Morello que "El poseo porque poseo" no cierra *in totum* y *ab initio* y siempre la acción de desalojo, sino cuando de la prueba aportada, resulta manifiesta la posesión del demandado, y como consecuencia, que no está encasillado en el supuesto general de restituir (Morello Augusto M., "Juicios sumarios" t. II, págs. 187/188). Y receptado por doctrina y jurisprudencia tal concepto se resolvía que solo resulta admisible: "… cuando de la prueba aportada, resulta manifiesta la posesión del demandado, y como consecuencia, no está encasillado en el supuesto general de restituir. Porque de lo contrario, bastaría al demandado pretextar una ocupación a título de dueño o poseedor para remitir la acción a otro cauce (acciones posesorias o petitorias), por lo que el juez debe

cerciorarse de la seriedad de la petición, y si no se trata de una argucia dilatoria encaminada a obtener el rechazo de la demanda. En definitiva la acción de desalojo debe rechazarse, la accionada ha invocado la posesión del terreno y de la casa y de la prueba rendida surge "prima facie" justificada su pretensión, sin que ello signifique decidir sobre el "ius possessionis" o "ius possidendi"."

Que "la invocación del carácter de ser poseedor de la cosa no basta para detener el proceso de desalojo iniciado en su contra, toda vez que es derecho del acto demostrar la precariedad del título que ha alegado al demandar"; que "en la acción de desalojo fundada en la precariedad del título del demandado y en la correlativa obligación de restituir queda a cargo del actor demostrar la situación que alega" y que "el desalojo no prospera contra el poseedor, desde que no pueden decidirse en el juicio sumario de desahucio los derechos relativos a la posesión o el dominio, para cuya dilucidación son inexcusables las formas amplias del proceso ordinario" (ver Suprema Corte de Justicia de Mendoza, Sala I, 02/03/1995, "Orozco, Osvaldo Nieves c/ Ortuvia, pablo p/ Desalojo", Revista del Foro de Cuyo, Mendoza, Ediciones Diké, 1995, N° 17, pág. 127 y sgtes.).

Y en tal orden de ideas, no basta con demostrar que se vivió en el inmueble durante un largo tiempo, pues ello solo prueba la calidad de ocupante, pero no el carácter de poseedor. Lo mismo se puede decir de la agregación de comprobantes de pago de ciertos servicios, ya que suele ser normal que los ocupantes poseedores o no- se hagan cargo de estos servicios

para poder recibirlos (*cf*. Areán, Beatriz; "Juicio de desalojo", p. 296, ed. Hammurabi).

Los actos de conservación y adecuación del inmueble, útiles para quien continúa habitándolo, carecen de entidad suficiente para acreditar siquiera "prima facie" una calidad respecto del inmueble diversa a la que ya tenía. En suma, el agravio no será atendido (ver, *v. gr.*, CNCiv., sala G, 11/04/2011-"Guerrero, Guillermo y otros c. Ocupantes Balcarce 1350/54"- Publicado en: LA LEY 06/06/2011, 10 - LA LEY 2011-C, 462, cita online: AR/JUR/12673/2011).

Y más allá de la calificación que el actor o demandado pretendan en cuanto al *nomen iuris* de tal ocupación, lo cierto es que es precaria y con obligación de restituir, sin que se haya podido acreditar ninguna de sus argumentaciones defensivas opuestas por la demandada.

Así, propongo al acuerdo, en concordancia con el voto de mi colega preopinante, que deben rechazarse los agravios y mantener firme el fallo en cuanto fue motivo de agravios. Las costas pesan sobre la vencida y se difiere la regulación de honorarios al momento del acuerdo, en el que se tendrán en cuenta las pautas arancelarias de la Ley XIII nros. 4 y 15.

A la segunda cuestión, el Dr. Julio Antonio Alexandre dijo:

Habiendo concordado con la solución propuesta por el Dr. F. Nahuelanca, reitero su fórmula decisoria.

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

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada A. L. S., fundado a fs. 585/593vta., contra la sentencia de fs. 568/573vta., la que se confirma en todas sus partes.

2) Costas de la alzada a la parte demandada.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta alzada al Dr. C. A. R. en el veintiocho por ciento (28%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia la Sra. jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

JULIO ANTONIO ALEXANDRE
Juez de Cámara

FERNANDO NAHUELANCA
Presidente

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

INDIANA L. MARINI
Secretaria de Cámara