------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los 18 días del mes de febrero del año dos mil veintiuno, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Jorge Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"N., C. c/ N., F. y otros s/Desalojo"*** (Expte. N°: 124 – Año: 2020 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 25 de noviembre de 2020 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FLASS – PETRIS – FRÜCHTENICHT.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones:----------

------**PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 07 de julio de 2020? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------A hojas 11/13, la Sra. C. N. con el patrocinio letrado de la Dra. A. C. inició acción de desalojo en contra de los Sra. F., N., C. ambos de apellido N.; L. A. L. y D. H., así como también contra los demás ocupantes de un predio que, según la actora, pertenecía en forma exclusiva a su padre fallecido N. N..----

------Relata la actora que el campo fue ocupado por los hijos de la Sra. F. N. cuando su padre estaba enfermo y alojado en casa de aquella.----------

------A hojas 95/106 vta. contestaron demanda los accionados mediante sus apoderados los Drs. F. R. y M. G. donde sostienen que el predio en cuestión es una ocupación tradicional de tierras ancestrales; que los demandados ocupan *animus domini* y plantea la inconstitucionalidad de la Escritura traslativa de dominio individual.----------

------A hojas 406/409 se dictó sentencia n° 15/2020 donde, en lo que a este recurso interesa, se rechazó la demanda de desalojo en atención a que, conforme ha quedado trabada la litis, lo que se cuestiona es el derecho de propiedad del predio que la actora funda en una escritura pública y los demandados fundan en un derecho de propiedad comunitaria. Aclara el Sr. Juez de la anterior instancia que la cuestión excede el ámbito de un juicio de desalojo y que a eso obedece el rechazo.----------

------La actora opuso recurso de apelación a hojas 406 y expresó agravio el 5

de octubre de 2020 (ID124420) que fueron respondidos por los demandados el 16 de octubre de 2020 (ID 130817).----------

------La actora en su expresión de agravios sostiene que la obligación de restituir surge del hecho que los demandados reconocieron haber ingresado con permiso del propietario expresado en un contrato verbal. Sostiene además que la propiedad comunitaria es inviable, pues la comunidad ha sido constituida con posterioridad al título de propiedad individual.----------
Adelanto que, a mi criterio, los agravios bajo análisis no van a tener resolución favorable por falta de argumentación suficiente.----------
------Voy a comenzar diciendo que la naturaleza de la propiedad sobre el inmueble en cuestión no resulta debatible, tal como lo dijo el Sr. Juez de la anterior instancia, en un proceso de desalojo. Para que los litigantes involucrados comprendan el sentido de mi voto y cumpliendo con el deber de lenguaje llano, debo decir que la sentencia apelada no se expidió respecto a si la propiedad es privada o comunitaria, sino que rechazó la demanda porque esa discusión (carácter privado o comunitario) no puede ser debatida en un juicios de desalojo.----------
------En consecuencia resulta abstracto analizar el segundo agravio de la actora.----------
------Respecto al primer agravio, la actora sostiene que existe un contrato verbal y que la existencia de tal contrato fue reconocido por los demandados.----------
------No obstante no explica donde se efectuó tal reconocimiento y era carga suya hacerlo. La segunda instancia no es un nuevo juicio, sino una revisión de lo decidido en la etapa anterior, por lo tanto el recurrente tiene la carga de rebatir, con suficiente claridad y precisión, los dicho en la sentencia. No basta para ello una afirmación genérica donde se invoca un reconocimiento que no se identifica.----------
------Por otro lado, de la contestación de demanda no surge tal reconocimiento, ni surge tampoco que los demandados tuvieran una simple tenencia o que admitieran en otro la propiedad. Por el contrario, desde el primer momento argumentaron tener una propiedad comunitaria respecto a la cual invocaron y produjeron prueba que si bien, tal como lo dije, no corresponde expedirse aquí al respecto, si obstan a la procedencia de un

juicio de desalojo, tal como lo explicó con suficiente detalle la sentencia de grado sin que hubiera podido ser rebatida por los actores.----------

------Lo hasta aquí expuesto me lleva a proponer al pleno el rechazo de los agravios bajo análisis y la confirmación de la sentencia de grado. Así lo voto.-

------Resta referirme a las costas de la presente instancia y en atención a la solución propuesta al Pleno ellas deben imponerse a la recurrente vencida conforme principio objetivo de la derrota del cual no encuentro motivos para apartarme. Así lo voto.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------Habiendo el vocal que me precede en el orden de votación detallado con suficiencia los antecedentes de la causa y de la apelación que abre esta jurisdicción no me voy a detener en ello para no resultar sobreabundante, por lo que desinsaculado a votar en segundo término conforme surge del decreto judicial de fecha 25 de noviembre de 2020, procederé a expedirme de conformidad a las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

------Se queja la actora N. porque dice que el juez de origen valoró erróneamente la prueba, que valoró un solo medio probatorio el testimonio de T., desconociendo las restantes pruebas obrantes en autos de las cuales se desprende el deber de restituir el inmueble por parte del demandado en razón de haberse introducido en el mismo con el permiso del Sr. N. N..------

------El juez sentenciante argumentó porqué rechazaba la acción de desalojo en virtud que los demandados invocaron derechos posesorios que "prima facie" resultaban acreditados y que por la naturaleza sumaria del juicio en cuestión no se pueden discutir aquí, ni la posesión misma cualquiera sea el vicio de ella, por lo que no habiéndose acreditado la obligación legal de restitución desestimó la acción (fs. 408 vta. y 409).----------

------Gira la pieza de agravios sobre la base del permiso que sostiene habría otorgado N. N. para realizar construcciones, en los límites indicados y mientras él lo permitiese, lo que está marcando justamente la excedencia de la estructura de un desalojo como acción personal y la introducción de la posesión que se encuentra fuera del cauce del desalojo.----------

------Ya hemos dicho que el juicio de desalojo fue concebido como un proceso limitado en cuanto a las cuestiones que pueden ser ventiladas en él, teniendo

como objeto único y exclusivamente el lanzamiento o desahucio del locatario, sub-locatario, tenedor precario, intruso o cualquier otro ocupante o tenedor cuya obligación de restituir o entregar la cosa sea exigible (art. 692 del C.P.C. y C., esta Cámara SD 28/2020).----------

------En virtud del sistema legal regulado, se requiere, en relación al accionado, la concurrencia de dos requisitos para que prospere la acción de desalojo: 1) que esté ocupando el inmueble objeto del juicio en carácter de locatario, sublocatario, tenedor precario o intruso y, 2) que su obligación de restituir dicho inmueble sea exigible.----------

------Respecto a este último recaudo, dado que las cuestiones en torno a él no pueden ser debatidas en el marco de un juicio de desalojo por la circunstancia aludida de su especialidad, deben ser objeto de una acción diferente, debiendo entonces el juez del desalojo intentado rechazar la demanda.----------

------Ante el propio reconocimiento de la actora apelante a que me refiriera más arriba y los actos posesorios denunciados en la contestación de la demanda no cabe otra solución que la confirmación de la sentencia que se intentara poner en crisis.----------

-----No se discute aquí si la propiedad es privada o comunitaria como con acierto lo refiriera el vocal que sufragara en primer lugar, sino la obligación de restituir en un juicio de desalojo y cuya acción se rechazó por exceder el ámbito de debate.----------

------Las quejas se rechazan. Así lo VOTO YO.----------

------Costas de Alzada a la apelante perdidosa, en atención al principio objetivo de la derrota y por no encontrar mérito alguno para su apartamiento (art. 69 del C.P.C. y C.). Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

-----Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión propongo al Pleno:

------**1) COFIRMAR** la sentencia de grado en cuanto fuera materia de recurso;----------

------**2) IMPONER** las costas de la presente instancia a la recurrente vencida (art. 69 del C.P.C. y C.);----------

------**3) REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. A. C. en el 3,5% y los del Dr. F. R. en el 5,4%, en ambos casos del monto del proceso a

determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de OCHO (8) JUS y DIEZ (10) JUS, respectivamente (art. 6bis y 7 de la ley citada), conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------En atención a lo expuesto al analizar la primera cuestión propongo al Pleno:----------

------**1) COFIRMAR** la sentencia apelada;----------

------**2) IMPONER** las costas de la presente instancia a la recurrente vencida (art. 69 del C.P.C. y C.);----------

------**3) REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. A. C. en el 3,5% y los del Dr. F. R. en el 5,4%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de OCHO (8) JUS y DIEZ (10) JUS, respectivamente (art. 6bis y 7 de la ley citada), conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

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

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

------**I).- COFIRMAR** la sentencia de grado en cuanto fuera materia de recurso.----------

------**II) IMPONER** las costas de la presente instancia a la recurrente vencida (art. 69 del C.P.C. y C.).----------

------**III) REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. A. C. en el 3,5% y los del Dr. F. R. en el 5,4%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de OCHO (8) JUS y DIEZ (10) JUS, respectivamente (art. 6bis y 7 de la ley

citada), conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------
------**IV) REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------
------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

GÜNTHER E. FLASS **CLAUDIO PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° 5 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2021. CONSTE.