En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Ricardo R. E. Hayes y asistencia de la primera vocal Dra. Verónica Daniela Robert y del segundo vocal Dr. F. N. (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"P., H. H. c/ I., E. R. y otro s/ DESALOJO", expte. nro. 223/22**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de la localidad de Sarmiento (expte. nro. 67/20), y atento al resultado del sorteo de fecha 5 de octubre de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, Dr. Ricardo R. E. Hayes y Dr. F. N..

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 6/22 de fecha 7 de marzo de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento, con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia definitiva SD06/22 I. *El fallo apelado*:

La SD 06-22 rechazó la pretensión de desalojo instaurada por el Sr. H. H. P. contra los Sres. E. R. I. y J. A. G., respecto del inmueble identificado como Fracción P del Lote x. de la Colonia Sarmiento, Departamento Sarmiento, Provincia del Chubut. Impuso las

costas al actor. Reguló los honorarios de los letrados intervinientes, regulación aplicada por SI 23/22.

II. *Recursos*:

Contra la resolución se alzó la parte actora mediante ID 598121, asimismo se alzó contra la regulación de honorarios por altos, fundando el recurso incoado conforme ID 598060. Admitido que fueron los recursos mediante resolución del 22 de marzo de 2022 expresó agravios la actora en escrito digital ID 660281. Corrido el correspondiente traslado, el codemandado E. R. I. dio respuesta mediante ID 673528, y lo propio hizo el accionado J. A. G. en ID 673626 III. *Antecedentes*:

El Sr. H. H. P. promovió demanda de desalojo contra los Sres. I. -a quien identificara como R.- y J. A. G. respecto del inmueble identificado como Fracción p del Lote x. de la Colonia Sarmiento, sosteniendo ser su titular registral.

Expresó que conforme surge de la diligencia preliminar llevada a cabo por el Oficial de Justicia L. J. M. se procedió a verificar el estado de ocupación del inmueble de su propiedad, surgiendo que se encuentra ocupado ilegítimamente y sin título suficiente por los demandados.

Afirmó que la intrusión es manifiesta resultando exigible la restitución del inmueble e imponiéndose la promoción de la presente acción por cuanto no se ha celebrado instrumento alguno que habilite contractualmente la ocupación, ni se consintió la misma bajo ningún título.

Argumentó sobre la legitimación activa y pasiva. Ofreció prueba. Peticionó.

A fs. 16/20 contestó demanda el Sr. E. R. I., desconociendo la calidad de propietario del actor, y la de ocupante ilegítimo suya, como asimismo que exista intrusión "manifiesta". Desconoció la escritura pública por la cual el actor se constituyera en propietario.

En el relato de los hechos que hacen a su defensa sostuvo que ocupa el inmueble desde más de once años a la fecha a partir de un acuerdo celebrado con el Sr. P., a quien identifica como suegro del Sr. P., quien era propietario del inmueble.

Refirió que el Sr. P. se había apropiado por compra que le efectuó al Sr. J. R..

Dijo que conoció al Sr. P. a través de un amigo de él, el Sr. R. Q., camionero de toda la vida.

Alegó que llegó a la chacra sin intrusión ni clandestinidad, por cuanto recibió la tradición de su dueño iniciando una posesión de buena fe, que continua a la fecha del responde.

En esa condición afirmó haber realizado mejoras notorias como alambrados perimetrales y divisorios, tranquera de acceso, divisiones con alambrados en potreros para vacas que trae para engorde, conducción de agua a través de canales, y siembra de alfalfa, mejorando caminos y plantando álamos. Dijo también que construyó un galpón, mangas para vacunos, depósito de mampostería para alimento de cerdos, criando esos animales, comederos y bebederos en distintos sectores de la chacra, llevando energía a sectores del lugar; refaccionando una vivienda precaria con pisos de cerámica, azulejos, y baño. También afirmó haber obtenido el aprovisionamiento de gas, e instalado un

silo, además de la construcción de un galpón con estructura de caños y chapa para estibaje de pasto.

Agregó que al tiempo de haber tomado posesión del lugar, falleció el Sr. P. lo que le impidió perfeccionar la venta; afirmando que el actor jamás tomó posesión del lugar, y que no sabe cómo llegó a relacionarse con el Sr. L., como tampoco las razones por las cuales vendió lo que ya había vendido en el año 1993.

Se explayó acerca de los antecedentes de la escritura trescientos ochenta y uno de los que resalta que el Sr. L. había vendido antes a quien aparece como su apoderado, el Sr. J. R., por lo que la posesión no podía haberla transferido al actor, terminando su defensa resaltando los efectos que la posesión produce en los juicios de desalojo.

A fs. 152 y vta. compareció el Sr. J. A. G. quien negó ser ocupante del lugar, afirmando que trabajaba para el Sr. P. quien en algún momento le comunicó su intención de vender la chacra al Sr. I.. Dijo que este se hizo cargo de la chacra en la que ahora colabora para el codemandado.

Producida la prueba ofrecida por las partes y admitidas por el tribunal, se dictó sentencia en los términos referenciados.

Para resolver en la forma en que lo hizo partió de la base de que la acción de desalojo es personal, por lo que no procede contra la persona que invoca y prueba derechos reales de dominio o posesión. Señaló que la pretensión de desalojo queda obturada cuando el demandado prueba -aunque sea *prima facie*- la efectiva posesión que invoca, ya que no cabe dilucidar en este tipo de juicio el mejor derecho que pueda tener el actor

respecto del dominio de lo que no posee, lo que deberá dilucidarse en otro tipo de proceso de mayor amplitud de debate como las acciones posesorias o las reales pertinentes.

Siguiendo tales premisas y en tanto entendió acreditada la posesión alegada por el demandado Sr. I. conforme la prueba producida, determinó que el desalojo pretendido con apoyatura en la calidad de intruso el demandado, y de propietario del actor, no puede tener andamiento en el *sub lite*.

Y como referenciara, tal solución motivó la crítica de la parte accionante.

IV. *Agravios, réplica*:

a. Fundamentos del recurso de la parte actora:

PRIMER AGRAVIO: cuestionó el recurrente que el magistrado de grado a la hora de resolver hiciera valoraciones e interpretaciones propias de una excepción de falta de legitimación o de competencia que no se opuso por la contraria en el momento procesal oportuno, ni tuvo traslado, mejorando las pretensiones jurídicas del demandado.

Señaló que no hubo excepciones de ningún tipo, ni reconvención y el cauce jurídico del proceso de desalojo reglado en el título VII, artículo 691 y ccdtes. de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A, fue admitido por la contraria, no obstante haber introducido cuestiones de pruebas ajenas al juicio que el juez a quo asintió.

Afirmó que con ello el juez desnaturalizó el proceso de desalojo, lo transfiguró en un juicio distinto, admitiendo prueba en tal sentido y resolviendo finalmente a favor de la contraria.

Luego señaló que es inadmisible en juicio de desalojo, vía procesal consentida por la demandada, apartarse del objeto procesal y admitir valorando fabulosamente, prueba testimonial propia de una acción real o posesoria, pero ajena al objeto procesal.

Se alzó contra la consideración del juez, en cuanto que para la prescripción adquisitiva larga no es necesaria la buena fe (art. 1899 del CCCN), aduciendo que ello no tiene que ver con lo que se ventila en autos, para afirmar a continuación que no puede haber presunción de posesión con prueba en contrario art. 1911 y mucho menos legítima art. 1916 del CCCN, sin título, sin derecho y reconociendo en otro la propiedad.

Prosiguiendo con su argumentación, aseveró que también resulta incongruente la sentencia porque se aparta del objeto procesal en favor de una de las partes. Dijo que una vez que el accionado asintió ser objeto de un juicio de desalojo y ejerció constitucionalmente la defensa, sin excepciones, es tarde para volver atrás y no cabe aceptarse el cambio en la pretensión contrariando los actos precedentes, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces. Al efecto invocó jurisprudencia de este tribunal en su anterior composición en el entendimiento que abona su postura.

Insistió en que no hubo traslado de excepciones, para aducir que la sentencia en crisis resulta además violatoria del derecho de defensa en juicio y debido proceso. Se explayó en consideraciones respecto al principio de congruencia mediante trascripción doctrinaria.

A ello agregó que la sentencia también es arbitraria porque no constituye una derivación razonada del derecho vigente ya que –según refiere- expondrá, no hay norma legal que apoye la decisión del juez. Dijo que el fallo tampoco expresa razones coordinadas y consecuentes para rechazar el desalojo, apartándose del derecho vigente. Se extendió mediante cita doctrinaria respecto a la arbitrariedad de la sentencia.

Luego criticó que no obstante el juez lo reconoce como propietario, por haberlo acreditado en autos, resolvió a favor de ocupante intruso. Dijo que la cita respecto a que el desalojo no procederá contra poseedores *animus domini* o aquellos que invoquen derechos reales, demuestra la incongruencia por cuanto no existe en autos de parte del demandado ni *animus domini* ni derechos reales.

Cuestionó también la cita jurisprudencial que efectuó el magistrado del fallo dictado en "L., A. R. y otra c/ G., J. y/u otros s/ Desalojo", expte n° 122-2008, porque no coincide desde lo fáctico y no representa el criterio sentado por esta Alzada.

Aseveró que el propietario tiene la facultad de excluir a terceros del uso, goce o disposición de la cosa, tomando todas las medidas que juzgue convenientes para obtener tal fin, y que no hay prueba alguna válida, ni título que justifique el rechazo de desalojo.

SEGUNDO AGRAVIO: alegó que el juez de grado incurrió en un error de derecho en la valoración de la prueba, en tanto luego de admitirlo como único propietario legítimo, conforme escritura e informe de dominio actualizado, contradictoriamente entendió que

no habría demostrado el derecho que le asiste a su posición de dueño.

Argumentó que fue la propia demandada en la audiencia de absolución de posiciones puntualmente la tercera posición, que definió a su cliente como "ocupante"; y la posición implica una afirmación y reconocimiento del hecho que se refiere art. 415 del Código ritual. Advirtió al efecto que jamás se postuló como dueña. Dijo que a esa posición respondió a secas: "si es ocupante".

Con fundamento en ello dijo que resulta aplicable por vía sumaria el desalojo, ya que el propio demandado no se ubica como dueño.

Luego objetó que el juez citara la primera y tercera posición de la absolución, pero con parcialidad manifiesta en favor de la contraria aduciendo que su confesión da cuenta que no realizó ninguna actividad agropecuaria en el lugar, y que el Sr. I. es ocupante del lugar, indagando a modo de crítica cual sería la actividad que quiere que haga el propietario si está ocupada por un extraño.

Aseveró que el juez *a quo* analizando la prueba rendida por la demandada no puede entender que existe ocupación legítima porque no fue admitido y de ningún modo legitimado por el único propietario, sino que según sus propios dichos por un tercero no dueño.

Critica además que el juez de grado no valorara las testimoniales de F. C. y S. P., que son concretas y diametralmente opuestas a las testimoniales del demandado. Señaló que le parecieron más convincentes todos los testigos de la contraria –a su entender guionados-, que respondían al unísono que el Sr. I.

había ingresado a la chacra por el señor P., pero no por el dueño exclusivo propietario H. P..

Con base en las consideraciones efectuadas dijo que el juez de grado resolvió con parcialidad manifiesta a favor del demandado y valoró en exceso las testimoniales de la contraria y no así las de su parte.

Insistió en que no existe en autos ningún título a favor del demandado.

Argumentó que conforme las reglas de la sana crítica debe valorarse las pruebas esenciales producidas, quedando por tanto sin causa la discrecional interpretación del juez que resuelve sin considerarlas o considerando solo las de una parte, desde que el art. 384 del Código Procesal no autoriza a hacerlo mediante el principio de libres convicciones.

Adujo que la diligencia preliminar acredita la ocupación ilegítima, donde el Sr. G. dice estar ahí cuidando por orden un tercero no propietario y la calidad de propietario es indiscutible de la prueba obrante.

TERCER AGRAVIO: Por último, en su tercera queja, denunció la violación de normas procesales y de fondo y falta de fundamentación.

Consideró que la sentencia en crisis no se encuentra fundada correcta ni razonablemente en ley alguna conforme los fundamentos expuestos precedentemente y no valora completamente su derecho de propiedad, con las notas de exclusividad y perpetuidad, y la facultad constitucional de usar y disponer, vulnerando los artículos 14 y 17 de la Constitución nacional.

Aseguró que no hay norma legal que respalde la resolución del tribunal de Sarmiento, que restringe y amenaza con arbitrariedad el derecho reconocido constitucionalmente de propiedad.

Argumentó que el juez podrá elegir a quién y como creerles, pero no apartarse de la ley para fundar su sentencia como en el caso que se aparta de una norma procesal que resulta aplicable en autos y tan importante como el derecho de fondo. Dijo que el juez debe atenerse a las palabras y al espíritu de la ley.

Invocó lo preceptuado por los arts. 680 y 692 del CPCCCh, y luego de efectuar un análisis a su respecto afirmó que la sentencia se aparta de una interpretación armoniosa y prescinde del texto legal, por cuanto siendo el juicio de desalojo una vía procesal idónea para recuperar el inmueble, no cuestionada por la contraria, y es rechazada por el resolvente de manera arbitraria y sin fundamento válido.

Planteó que el propietario tiene la facultad de excluir a terceros del uso, goce o disposición de la cosa, tomando todas las medidas que juzgue convenientes para obtener tal fin, por lo que lo resuelto violenta también los artículos 1941, 1942, 1943 y 1944 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Dijo que el desalojo intentado es una vía procesal idónea para excluir al demandado, quizás no la única, pero no por eso menos válida.

Agregó que el dominio es perpetuo sin límite en el en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio, no se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiera

el dominio por prescripción adquisitiva, lo que no se planteó al contestar demanda.

Expresó que existiendo título del inmueble, este, no puede tener más de un titular y mucho menos adquirirlo por otro, porque es exclusivo, art. 1942 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En el entendimiento que resulta evidente que la intrusión es manifiesta, asevera que es exigible la restitución del inmueble por desalojo al ocupante intruso, que jamás se posicionó como dueño.

Mencionó para finalizar que el magistrado en las audiencias testimoniales, particularmente de los testigos propuestos por el demandado, permitió sin haber estado previamente ordenado, reconocer documental impropia y lo que fue motivo de impugnación verbal rechazada por el juez de grado.

Dijo que en la primera audiencia testimonial y así sucesivamente el resto admitió el "reconocimiento de una actuación notarial con imágenes por parte de terceros", que asentían como que esas imágenes correspondían a un lugar, pero ni la documental se atribuía a ellos, ni tampoco una firma, y aún peor tampoco había sido ordenado en el proveído de pruebas, ni individualizada la documental a reconocer, y ni siquiera solicitada por la contraria.

Aduno a ello que tampoco se les informó a los testigos de las consecuencias penales a que pueden dar lugar las declaraciones falsas, solo se les preguntaba si prometían o juraban decir la verdad.

Finalmente concluyó que la hipotética e improbable ratificación de la sentencia, quebrantaría no sólo las normas procesales y de fondo, sino la propiedad misma,

últimamente tan en auge, atando de pies y manos a los propietarios que tendrían que adivinar previamente las defensas y artilugios que articulen en la clandestinidad los tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes.

APELACION DE HONORARIOS POR ALTOS:

Con respecto al recurso interpuesto contra la regulación de honorarios de todos los letrados intervinientes por altos alegó que no corresponde cuantificar los emolumentos en un porcentaje sobre el valor del bien del cual tampoco hay referencia en autos.

Sostuvo que la ley arancelaria, dispone en su art. 25 que en procesos como el de autos deben estimarse en función del importe de un año de alquiler que el juez debería mandar a estimar.

Luego alegó una excesiva valoración de las tareas llevadas adelante por los magistrados en función de las tareas llevadas adelante en el proceso.

En función de lo expuesto peticionó que se reduzcan los emolumentos fijados a sus justos límites.

b. *Réplicas*:

b.1 Frente a tales argumentos el Sr. E. R. I., codemandado en autos, sostuvo que el recurrente parte de un error conceptual en cuanto al marco cognoscitivo que el legislador le asignó al proceso de desalojo que es de naturaleza breve y sólo se permite la discusión de derechos personales, pero no reales.

Luego de citar el art. 692 del CPCCCh, señaló que en el marco del proceso elegido por quien alega la calidad de propietario demandando por intrusión a quien se titula poseedor debe demostrar, si le es negado, que

tiene efectivamente aquella calidad, esto es que alguna vez se le hizo tradición del inmueble.

Sostuvo que la calidad de poseedor fue alegada al contestar demanda y acreditada en el proceso, razón por la cual el magistrado de grado no podría haber resuelto en un sentido distinto al que lo hizo.

Arguyó luego que la sentencia no adolece de los defectos que la contraria señala. Al respecto sostuvo en primer lugar que el magistrado de grado no podía prescindir de la producción de la prueba testimonial ante la existencia de hechos controvertidos. Aclara que de hecho le permitió a la accionante ofrecer prueba después de haber promovido la demanda y trabada la Litis, en tanto el actor ofreció la prueba testimonial al momento de contestar el traslado de la documental ofrecida con el libelo de contestación de demanda y tal prueba fue admitida.

En segundo término, expresó que el juez de grado no podía desestimar las testimoniales de B., N. y C., porque además de que no fueron impugnadas oportunamente, ni en esta instancia, los testigos fueron hábiles y convincentes en sus dichos.

Dijo que tampoco corresponde la tacha de arbitrariedad que realiza respecto de la sentencia, en tanto el juez de grado se esmeró en fundar su decisión valorando los hechos, las pruebas aportadas por las partes, y el derecho aplicable al caso, con más jurisprudencia y doctrina.

Señaló que tampoco deviene admisible la calificación de incongruente que el recurrente funda en que en autos no existe por parte del demandado *animus domini* ni derechos reales; en tanto no sólo al contestar

demanda invocó su posesión *animus domini*, sino que fue probado largamente.

Con base en ello dijo que tal aseveración se aparta totalmente de las constancias de la causa, y por ello no puede ser considerado favorablemente.

Refirió que tampoco existe el error de derecho alegado en cuanto a la valoración de la prueba porque admite al actor como único propietario, pero luego contradictoriamente entiende que no le asiste derecho, frente a su calificación como ocupante.

Señaló al respecto que el juez de grado se expidió puntualmente sobre ese punto y que el recurrente tergiversa el sentido de la palabra ocupante cuya primera acepción es tomar posesión o apoderamiento de un territorio, lugar, edificio invadiendo o instalándose en el según el Diccionario de la Lengua Española.

Aseveró que el magistrado tuvo a la vista que tomó la posesión sin intrusión ni clandestinidad y desde entonces ejerce el señorío, la posesión del lugar cuyo desalojo pretende, y con fundamento en ello dijo que no hay error en la construcción intelectual de la sentencia ni error en la interpretación de los hechos ni la aplicación del derecho.

Seguidamente, contradijo la queja respecto a la ausencia de valoración de la prueba testimonial que aportara la accionante aduciendo que además de carecer de entidad jurídica para constituirse en un agravio, de la lectura del fallo surge que el juez expresamente focalizó su atención en las declaraciones de P. y C. en el apartado VI.

Luego, en cuanto a la imputación de exceso en la valoración de las testimoniales en su favor, sostuvo que

más allá de no puntualizarlos, el juez de grado contrariamente a lo sostenido tuvo una mirada restrictiva en la admisión de la prueba ofrecida conforme resolución de fecha 08/04/2021, y falta de valoración de la testimonial de Q.s por las razones que expone.

En cuanto a las restantes testimoniales sostuvo que no habiendo sido invalidadas, el magistrado apoyó sus conclusiones, entre otras pruebas, en los testimonios de B., J. C. N. y R. A. N., y C., sin que ello sea extraño ni excesivo.

Luego respecto a la conducta endilgada al magistrado de grado en las audiencias testimoniales, señaló que el planteo es tardío, no obstante, ninguna irregularidad ocurrió a la hora de recepcionar las declaraciones testimoniales. Dijo que se llevaron adelante conforme las prácticas de la ley y en forma presencial.

Por último, refutó la reflexión efectuada por el accionante relativa a que "los propietarios deberían adivinar previamente las defensas y artilugios que articulan en la clandestinidad los tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes", argumentando que la ley, su interpretación, doctrina y jurisprudencia proveen de las herramientas necesarias para conducir adecuadamente el caso.

Finalmente, con fundamento en que la pieza recursiva constituye una larga lista de quejas y disconformidades, sin ser un embate concreto, preciso y claro, con entidad suficiente para conmover el fallo, peticionó se rechace el recurso.

b.2 Por su parte el codemandado, Sr. G., peticionó preliminarmente la deserción del recurso aduciendo que la expresión de agravio no constituye una crítica concreta y razonada de la sentencia sino una expresión de disconformidad con lo resuelto.

A continuación, sin perjuicio de ello, en respuesta a los planteos efectuados ratificó su versión expuesta al contestar demanda en cuanto que no fue ni es ocupante del inmueble y que cuando ingresó a trabajar en la chacra reconocía que la propiedad estaba en cabeza de P., y cuando este vendió comenzó a reconocer la misma condición en cabeza de I. hasta la actualidad. Dijo que sólo es un dependiente del Sr. I. por que nunca debió llevárselo a juicio, ya que ni siquiera es tenedor del inmueble. Señaló que el actor, aún sabiendo su condición continuó el proceso en su contra.

Por otro lado, alegó que el Sr. P. no probó en los términos que el proceso de desalojo exige su legitimación activa, en tanto no acreditó haber tenido en ningún momento la posesión del inmueble. Dijo que ello surge acreditado de las testimoniales.

Afirmó que en base en tales consideraciones y con fundamento en el ejercicio de la posesión a título de dueño del Sr. I. fue que el Juez de grado rechazó la demanda, y el recurso del actor no logra conmover lo decidido.

A partir de lo expuesto dijo que la sentencia debe confirmarse.

Por último, adhirió en lo pertinente a la contestación del recurso del Sr. I..

*Tratamiento de los agravios*:

Preliminar. La suficiencia técnica del recurso: al contestar el memorial de agravios, el codemandado Sr. G. peticiona la aplicación del art. 268 del código ritual por considerar que el escrito carece de los presupuestos fijados en la ley para su admisibilidad.

Por disposición legal, el contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica concreta y razonada de cuáles son los errores que contiene la resolución, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Concreta alude a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; y razonada refiere a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna.

Esta Cámara que integro, ha propiciado en su anterior composición y en la actualidad, un criterio amplio de admisibilidad, en la convicción que se debe privilegiar la composición de la causa con justicia, antes que una fría legalidad, decidiendo el pleito de un modo real y profundo. Es por ello que, en el supuesto que el apelante individualice, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, por cuanto la gravedad de los efectos que la ley imputa a la insuficiencia del mencionado acto procesal.

En este orden de ideas y ratificando el criterio de amplitud referenciado, nuestro cimero tribunal provincial ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga de rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (cf. autos “G. Vda. de F., E.” del 31-05-99;

idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular" del 22-03-00 nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 23-0301 SAIJ01150056).

Por lo expuesto, en el caso concreto, resulta inaplicable la sanción peticionada, y se procede al tratamiento de los agravios.

Bien, efectuado el preliminar precedente y la reseña de los antecedentes del caso, ya en la solución, e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado 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; 347209; 345-154; 347-197 entre otros).

Se queja el apelante en lo sustancial por cuanto el juez *a quo* rechazó la demanda de desalojo incoada. Adujo incongruencia, omisión valorativa de prueba, parcialidad, falta de fundamentación.

En el caso de autos, el demandado Sr. I. ha resistido la acción de desalojo incoada por el Sr. P., y la sentencia le ha sido favorable. En su relato, el nombrado adujo en primer lugar, haber celebrado un acuerdo sobre el inmueble en disputa, con el Sr. P. –suegro del actor-, sin embargo, reconoce luego que la muerte de este último impidió se perfeccionara la venta, por lo que pasa posteriormente, a invocar su posesión en el lugar desde hace más de once años.

En este punto me detengo.

Sabido es que la acción de desalojo como la aquí intentada por el actor, es una acción personal, por

medio de la cual se pretende la recuperación del uso y tenencia de una cosa, pero no se cuestiona el dominio a través de la misma, ni se reclama la posesión.

Por ello es que la legitimación activa corresponde a dueños o propietarios, poseedor, usufructuario, locatario o a quien tenga derecho de usar y gozar la cosa, por cualquier otra causa legítima y procede, contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

Lo dicho delimita por sí y liminarmente, el ámbito del proceso: la pretensión será la restitución o recuperación del uso y tenencia de la cosa, porque quien lo pide tiene un legítimo derecho a exigir la restitución del bien, sin embargo, excederá de dicho ámbito toda controversia o decisión relativa al derecho de dominio o de posesión que puedan arrogarse las partes.

Se trata de una vía rápida, a fin que con la mayor celeridad se proteja el derecho de aquél que injustamente ha sido despojado del mismo. Por ello es que, ante la discusión del derecho de propiedad o dominio, por parte del demandado, invocando la posesión, la vía parecería tornarse al menos inicialmente, inhábil para el tratamiento de la cuestión. Es este el criterio adoptado en la decisión de grado.

Sin embargo, sostengo que no es posible realizar esta afirmación en forma dogmática, dada la implicancia y serias consecuencias que ello puede aparejar a quien ostenta la titularidad de un derecho real, como es en el caso el dominio.

En efecto, no es posible sostener que basta la mera alegación de la posesión por parte del demandado, para el rechazo del desalojo, porque va de suyo que tal afirmación alentaría conductas contrarias a la buena fe y tendientes a demorar el desalojo. Quiero decir con esto, que no basta que la accionada invoque el título de propietaria -como intentara esgrimir en relación al mentado acuerdo con el Sr. P.- o la condición de poseedora *animus domini*, para desechar la vía elegida del desalojo.

No se trata de una aplicación taxativa y mecánica de las vías procesales, en las que se aceptan unas y se descartan automáticamente otras. La cuestión íntegra involucra la obligación de resolver las causas en el plazo razonable y con estricto sentido de equidad.

Y adelanto desde ya, entiendo es este uno de esos casos en que la cuestión planteada y las constancias probatorias aportadas, ameritan la consideración minuciosa de la vía elegida, en el caso, el proceso de desalojo. Me explico.

En el *sub examine*, el Sr. P. se presentó como propietario del inmueble sito en Fracción p del lote x. de la Colonia Sarmiento. Acreditó tal condición con Escritura Pública nro. 381 de fecha 15 de Diciembre de 2006, obrante en fs. 3vta./6 y 172/174vta.

Por su parte, y como mencionara, el accionado Sr. I., resistió la acción alegando en primer lugar, su condición de propietario, por haberlo adquirido del Sr. P., sin embargo, a poco que avanza en su relato, reconoce que la venta no se pudo perfeccionar, debido a la muerte de este último, y por ello, invoca la posesión *animus domini* de buena fe, por el transcurso de más de once

años, ofreciendo prueba testimonial como prueba de dicha posesión. Por su parte el codemandado G., invocó la calidad de cuidador del lugar, desde hace más de trece años a la fecha de la contestación, primero por encargo del Sr. P. y luego por parte del Sr. I..

De lo dicho se colige que el Sr. I. no acreditó en forma alguna la calidad de propietario y mucho menos titular registral del inmueble. A más de ello, no existe en la causa una mínima constancia documental, que probara que éste hubiera comprado la propiedad al Sr. P., por deficiente que pudiera ser, es decir, algún instrumento particular o privado que documentara por escrito la venta o al menos el acuerdo que aquél esgrimiera. Tampoco acreditó, vale mencionar, que el Sr. P. tuviese un derecho real sobre el lote en disputa, que lo legitimara a venderlo.

Por otra parte, si bien del colecto probatorio pueden extraerse declaraciones testimoniales que dan cuenta de la ocupación del inmueble por parte del demandado, y de algunas obras efectuadas en dichos lotes, las mismas no resultan suficientes, no ya para probar la calidad de dueño, sino tampoco la de poseedor con entidad suficiente para enervar el derecho real de dominio invocado por el accionante.

En efecto, no se ha opuesto la prescripción adquisitiva del inmueble por quien se dice poseedor, ya que claramente ello no es posible, en tanto el mismo demandado reconoce que no tiene justo título y a su vez, su posesión data de once años, lo que la descalifica para su oposición, por no reunir el lapso de tiempo previsto en los arts. 1898/1899 del CCC. En este sentido, es conteste la doctrina en afirmar que en

materia probatoria, la acreditación de la posesión requerida para usucapir, debe ser clara y reunir las cualidades que no la hagan confundible con la simple ocupación (“Código Civil anotado”, Salas, Trigo Represas, López Mesa, T.4).

Valga mencionar también, que en el contexto mencionado y que no puedo dejar de merituar, el propio reconocimiento efectuado en la prueba confesional, posición 3, en la que el propio accionado reconoce su calidad de ocupante. Sabido es que las afirmaciones contenidas en las posiciones pueden probar en contra del proponente, independientemente de la respuesta dada por el absolvente, por tratarse de afirmaciones de hecho formuladas por aquél (art. 415, 2do. Párr., C.Pr.). Y en este sentido, por mucho que se esfuerce el demandado en negarlo en su réplica, no es posible pretender equiparar términos que tienen un significado jurídico específico, en una prueba que reviste especial significación en la redacción de las posiciones, tanto más cuando la formulación de las mismas se realiza con patrocinio letrado.

Llegado este estadio, retomo lo dicho en la apreciación de la prueba y la consideración de la vía elegida: dicho de otro modo, en el caso de autos se ha tenido por acreditada la titularidad del dominio perteneciente al actor, la inexistencia de prueba alguna que acredite la compraventa celebrada entre el Sr. P. y el Sr. I., más aún, la inexistencia de titularidad del dominio en el Sr. P., y por otra parte, la ocupación del Sr. I., cuya extensión en el tiempo reconocida por el propio accionado, lo inhabilita para oponer la prescripción adquisitiva del inmueble.

Todo ello lleva a colegir la obligación de restituir el inmueble, por quien lo ocupa, frente al reclamo de su titular registral, por lo que no es posible afirmar, la necesidad de recurrir a otras vías procesales que dadas las particulares características observadas en el caso en debate, serían absolutamente dilatorias, ya que se ventilarían las mismas probanzas aquí producidas y que resultan claramente insuficientes para resistir los derechos que la titularidad registral del dominio otorga a su titular.

En suma, entiendo que la titularidad acreditada por la actora, legitima su reclamo, y por tanto la situación jurídica que genera la obligación de restituir el inmueble y por tanto, el derecho del Sr. P. a recuperarlo, frente a quien/quiénes se encuentra ocupándolo y no ha podido acreditar la legitimidad y suficiencia de su derecho.

Ergo, entiendo cumplidos los requisitos procesales y de fondo relativos a la acción intentada, y desestimo la necesidad de recurrir a otras vías procesales a fin que el titular registral del inmueble lo recupere.

Por lo expuesto, propongo el acogimiento favorable de los agravios, revocando la sentencia de grado y haciendo lugar a la demanda, ordenando el desalojo de los demandados y/o de cualquier otro ocupante del inmueble cuya restitución se pretende en el presente, para lo cual se otorgará el plazo de quince (15) días, a partir de la notificación de la presente.

Lo resuelto implica la readecuación de las costas y honorarios, en función de lo normado en el art. 282 CPr., lo cual torna abstracto el tratamiento de los agravios expresados por el accionante en tal sentido.

En consecuencia, se impondrán las costas de ambas instancias, a los codemandados, difiriendo la regulación de honorarios para el momento del acuerdo.

Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, revocando la sentencia de grado y en consecuencia, haciendo lugar a la demanda, ordenando el desalojo de los codemandados y/o de cualquier otro ocupante del inmueble cuya restitución se pretende en el presente, para lo cual se otorgará el plazo de quince (15) días, a partir de la notificación de la presente.

2) Costas de ambas instancias a los codemandados, difiriendo la regulación de honorarios para el momento del acuerdo, conforme considerando respectivo.

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 parte actora (fs. 282, ID 598121, agravios ID 660281). Obra asimismo recurso de apelación interpuesto por la misma parte contra todos los honorarios profesionales regulados, por altos (fs. 280/281 ID 598060). Corrido el traslado pertinente fue contestada la expresión de agravios en tiempo oportuno por los codemandados (ID 673528 e ID 673626). I. *Antecedentes*:

La sentencia dictada en la instancia de grado rechazó la pretensión de desalojo contenida en la demanda desprendida por el Sr. H. H. P. contra los Sres. E. R. I. y J. A. G., respecto del inmueble identificado

como Fracción P del Lote x. de la Colonia Sarmiento, Departamento Sarmiento, Provincia del Chubut. Impuso las costas del proceso a la parte actora vencida. Reguló los honorarios profesionales. Frente a lo decidido, la parte actora interpuso recurso de apelación.

II. *Análisis de los agravios. Solución*:

Ya en la solución, suelo reiterar en mis votos que, tal como lo tiene dicho nuestro máximo tribunal, "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191)".

En atención al lugar que me ha sido designado para emitir mi voto, anticipo que, atendiendo al detallado relato que comprende tanto la plataforma fáctica del caso como los principales argumentos que compone el recurso del apelante y que son desarrollados en el voto de la señora camarista que me ha precedido en el orden de votación, me eximiré de incurrir en reiteraciones innecesarias que entiendo sólo dilatarían la extensión de mi juzgamiento, atendiendo a los principios de celeridad y economía procesal.

Entonces, e independientemente de cómo han sido planteadas las quejas, y con el fin de lograr un orden en el tratamiento de las mismas, habré de abordarlas 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). Asimismo, adelanto desde ahora que no habré de coincidir con la decisión a la que arribara mi colega. Explico por qué.

Desde el vamos, y a título introductorio, la acusada incongruencia y arbitrariedad que componen el primer agravio resultan inexistentes en tanto el juzgado rechazó la demanda desde que tuvo por acreditada la posesión por parte del demandado Sr. I., lo que fundamentó suficientemente especialmente a los apartados VII y VIII del decisorio, con acertada cita de jurisprudencia de esta Cámara. Lo propio ocurre con la crítica a la valoración probatoria expuesta en el segundo agravio desde que, como lo he sostenido invariablemente "sobre el tópico relacionado con la valoración de las probanzas los jueces de grado tienen amplias facultades en la faena jurisdiccional de valorar los medios de prueba producidos y adquiridos para el proceso, a fin de establecer las circunstancias particulares del caso que faciliten al juzgador la valoración de las normas jurídicas aplicables. Sólo excepcionalmente tal principio cede cuando se demuestra la existencia de un absurdo material o formal" (SCBA, Ac. 81.595, sent. del 17 XII 2003; entre otras), supuestos éstos últimos que en el particular no se verifican, tal como lo habré de desarrollar en los párrafos siguientes. Tampoco, por último, y en atención al contenido del tercer agravio, resulta procedente el ataque a la sentencia por cuestiones vinculadas a pretendidas violaciones de normas procesales, las que, en el hipotético supuesto en que hubieran existido

debieron haber sido objeto de impugnación en la etapa procesal oportuna.

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., 19x.-II856; 1956-VI- 234; 1961-III-518; 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., 19x.-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 R. M. 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, mayo31-995, "Oviedo", LL BA, 1996-173).

Es decir que, en dicha inteligencia -y tal como esta alzada lo ha reiterado unánimemente en numerosos antecedentes (ver "S., J. C. c/ S., C. E. y B., A. V s/ Desalojo", expte. n° 143/2018; "C., E. c/ C., A. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble s/ Desalojo", expte. n° 312/2017; "Y.P.F. c/ I., F. s/ Desalojo", expte. n° 481/2015; "S. R., E. c/ P., S., sublocatarios

y/u otros ocupantes terceros s/ Desalojo", expte. n° 335/14; "G., F. L. c/ T, N. y/u Ocupantes o Intrusos s/ Desalojo", expte. n° 388/2019; "T. P., T. E. c/ P. V., R. s/ Desalojo", expte. n° 735/13; entre muchos otros)- no procede 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 (*cf*. 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 149-x.3, 29.952-S); así como cit. en Morello-Sosa-Berizonce-Tessone: "Códigos Procesales...", Librera Editora PlatenseAbeledo-Perrot, 1999, T° VII-B, pág. 74).

En el mismo sentido, aduno a lo anterior 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 de mala fe (*cf*. SCBA, Ac. y Sent., 1968, p. 1039; Cám. 2da., Sala III, La Plata, causa B-80.342, reg. sent. 29/95, cit. en Morello y otros, op. cit., ídem). Claro está que no basta para repeler la acción de desalojo invocar la condición de poseedor sino que debe acreditarse (*cf*. Cám. 2da., Sala II, La Plata, LL, v. 60, p. 478).

Reforzando lo expuesto, recuerdo aquí que se ha dicho que “no puede soslayarse que el juicio de desalojo no es la vía adecuada para que en él puedan debatirse y

dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo, como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma", dado que "se trata de cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, ajenas al ámbito del desalojo", por lo que "cuando aquella calidad invocada, presente visos de seriedad, será insuficiente el marco del juicio de desahucio para dirimir tal contienda, debiendo ventilársela por otros medios procesales, creados para ello".

Ahora bien, se ha sostenido también que "la cuestión es cuánto ha de acreditarse en relación a la posesión invocada. 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 (*cf*. 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 este acredite "prima facie" la calidad que invoca (*cf*. SCBA, Ac. 56.967, 07/03/95); sin embargo no cabe exigir la prueba de que la posesión reúne las notas eficientes para repeler una pretensión de reivindicación o justificar una usucapión (*cf*. SCBA, Ac. y Sent., 1991, v. I, p.863); para que se declare la inadmisibilidad del desahucio intentado ha de estarse a los elementos de juicio que sea dable examinar, y en caso de que *prima facie* resulte la verosimilitud de la posesión invocada en el responde, la demanda será rechazada (Cám. Nac. de Paz en pleno, 15/09/60, LL, v. 101, p. 932, entre muchos otros); 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 (*cf*. Cám. Nac. de Paz, Sala IV, 05/04/72, ED, 44-645) (ver citas en Morello y otros, op. cit., ídem, págs. 75 y 186)". (Cámara Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Trelew, sala B, "T., L.A. c/ A., J. y/o contra quien resulte ocupante s/ Desalojo", 11-02-2008).

Ha de ponerse de resalto que el ya el art. 2384 del C. Civil velezano disponía: "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes". Hoy, y sin perjuicio de que corresponde por aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial (CCC) la aplicación de aquel, es dable destacar que el art. 1928 CCC ha mantenido prácticamente sin alteraciones el texto al establecer "Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga". En comentario a la norma primigenia se han considerado como actos posesorios: cercar, alambrar, mensurar, amojonar, nivelar terrenos, efectuar canales, tener animales, y todos aquellos actos que sean de ocupación o de construcción (*cf*. Picado, Leandro S., en "Código Civil

Comentado", Director: Claudio Kiper, Derechos Reales, T° I, Rubinzal-Culzoni Editores, pág. 252).

Adviértase, sobre ese piso de marcha que es innegable la acreditación de actos de dicha naturaleza, vale decir actos posesorios, con las ciento seis (106) fotografías agregadas en autos (ver fs. 28 a 133) –las que fueran tomadas y certificadas en su autenticidad por escribano público mediante actuación notarial (escritura número 14 de fecha 22/01/2021– ver fs. 142 a 145 de estos actuados). No sería lógico sostener que quien no se considera poseedor de la cosa los llevaría a cabo. Aduno a ello la certeza de los testimonios rendidos en autos, los cuales son contestes en afirmar que el demandado en autos ha realizado muchas mejoras en el inmueble que es objeto de este proceso de desalojo, las que han identificado con las que se muestran en las tomas fotográficas antes individualizadas (ver testimonios Sr. R. Q.s fs 228, Sr. J. B. fs. 229, Sr. J. C. N. fs. 230, Sr. R. N. fs. 245 y Sr. M. C. fs. 246).

Déjese debida constancia en este punto que el codemandado G. alegó oportunamente, es decir en el responde del traslado de la acción, no resultar ocupante, sino trabajar y colaborar en diversas tareas en el predio objeto del litigio, condición que no mereció objeción entonces y que, mencionada que fuera en la sentencia, llega firme a esta instancia, por lo que no corresponde extenderse sobre dicho aspecto.

En claro, y tal como lo señalara más arriba, resulta ajustado a derecho afirmar que basta al demandado en juicio de desalojo acreditar –al menos *prima facie*– su calidad de poseedor (sin que ello implique claro está,

como se dijo, la mera invocación de dicho carácter), más no corresponde exigirle que vaya más allá para repeler con éxito la acción, toda vez que no se discute en el marco del proceso y atento su naturaleza, el derecho de poseer (*ius possidendi*) o el derecho a la posesión, los que corresponde sean ventilados en juicio distinto), verbigracia acciones posesorias o reales. Precisamente, es en el marco de estos procesos donde deberá producirse la prueba pertinente orientada a demostrar la existencia de los derechos mencionados en último término. Por lo expuesto, considero que no puede asegurarse que en un supuesto futuro juicio de dichas características se vayan a ofrecer los mismos medios de prueba que en el presente. Ello equivale a sostener que no ha de confundirse el marco natural que corresponde al juicio de desalojo con el que refiere a las acciones reales o posesorias, más allá de las cuestiones formales, por el resguardo de la garantía constitucional del debido proceso y la consecuente defensa en juicio de ambas partes.

En conclusión, juzgo que la prueba producida por el accionado Sr. I., valorada de modo correcto por el juzgador, da cuenta de la realización de actos posesorios por aquél, los que, en el marco del objeto de este juicio de desalojo resultan suficiente para considerar acreditada "prima facie", y podría bien sostenerse ampliamente, la posesión invocada, no tratándose en el caso de una mera alegación del demandado sin respaldo probatorio alguno. Corresponde en consecuencia el rechazo del recurso de apelación interpuesto y la confirmación del decisorio de grado.

Ya respecto del recurso interpuesto contra los honorarios profesionales regulados, por altos, en efecto el art. 25 de la Ley XIII n° 4 DJP establece: "En los procesos por desalojo, el monto será el importe de un (1) año de alquiler", entendiéndose como tal el monto del proceso. Ahora bien, es claro que la disposición legal presupone una relación contractual, la que no se da en el caso particular. Frente a cuestiones como las que se corresponden con este proceso, "….la situación, según la doctrina y la Corte Suprema, debe resolverse tomando en consideración el valor del bien, previa tasación de acuerdo con el procedimiento del art. 23 del arancel…" (CSJN, 28/3/85 "Entre Ríos c/Nazar Anchorena", Fallos 307:262, Serantes Peña- Palma Serantes Peña, Aranceles de Honorarios, p. 115, ap. f; Anastasio-Valdés Naveiro, En el proceso de desalojo fundado en la intrusión del ocupante, la base regulatoria debe consistir en el valor del inmueble determinado según el procedimiento del art. 23 de la ley, en II Jornadas de Estudio de la Ley de Aranceles, CPACF 1997, ponencia 4, citado Passarón, Julio F – Pesaresi, Guillermo M., "Honorarios judiciales", T. 1, pág. 372).

Despejada entonces la crítica efectuada al juzgador en relación con el criterio que empleara para el establecimiento del monto del proceso, es clara que la cuestión deviene abstracta a la hora de evaluar el cuestionamiento efectuado respecto de la regulación de los honorarios profesionales por altos, ello toda vez que se desconoce cual ha de ser, en definitiva, el valor del bien, el que surgirá de la estimación objeto del traslado que fuera ordenado en la sentencia. Corresponde en consecuencia el rechazo del recurso interpuesto.

Resta resolver la cuestión de las costas de esta alzada, las que en atención a como se resuelve serán impuestas al actor apelante vencido por el principio general de la derrota (art. 69 CPCCCh). Los honorarios profesionales serán regulados de acuerdo con las pautas establecidas en la ley especial (Ley XIII n° 4 DJP), a favor de la Dra. M. F. U. en el 30%, a favor del Dr. J. A. A. en el 30%, y a favor del Dr. H. H. P. P. en el 25%, en todos los casos a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y con más el IVA de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y en consecuencia confirmar el fallo dictado en la instancia de grado en todas sus partes, conforme considerandos respectivos.

2) Rechazar el recurso interpuesto contra la regulación de honorarios profesionales, por altos.

3) Imponer las costas de la alzada al actor apelante vencido (art. 69 CPCCCh).

4) Regular los honorarios profesionales a favor de la Dra. M. F. U. en el 30%, a favor del Dr. J. A. A. en el 30%, y a favor del Dr. H. H. P. P. en el 25%, en todos los casos a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, el Dr. N. dijo:

Vienen los presentes actuados al voto del suscripto como integrante del tribunal de Cámara, donde lucen primero y segundo voto de mis pares, en razón de la sentencia de primera instancia que rechazó la demanda

de desalojo, uno por la revocatoria de la misma y procedencia del desahucio, confirmando el segundo el fallo dictado.

La parte actora H. H. P., invocando su calidad de titular del dominio –Fracción p del lote x. de la localidad de Sarmiento-, promovió la acción de desalojo de los demandados R. I. y J. A. G., constatando la ocupación del inmueble por actuación del oficial de justicia, y afirmación que surgía la ocupación ilegítima y sin título suficiente.

Los codemandados desconocieron, además de la calidad invocada por la parte actora y con variantes, que fueran ocupantes ilegítimos o intrusos, que ocupaban el inmueble con una antigüedad de más de once años, ingresados al mismo por un acuerdo con el Sr. P. César R. P., entonces propietario del inmueble por compra efectuada al Sr. J. R.. Describen los demandados distintas mejoras realizadas al inmueble, que son típìcas de un establecimiento de campo para el resguardo de animales, puesta de árboles, galpón, vivienda precaria.

Por este mismo historial, niegan la posesión del accionante, aún por su carácter de propietario, posesión que invocan.

En principio corresponde advertir que mis dos colegas de voto antecedentes conforman el rechazo de la insuficiencia del agravio, con lo que corresponde ingresar a la evaluación de los de la parte actora, de gran amplitud, pero conexos entre sí, donde su tratamiento conjunto han de corresponder a los fundamentos y controversia que sean sustanciales y procedentes contra la sentencia dictada.

El examen de los agravios resultan llamativos por una difícil comprensión de los argumentos que determinen la incongruencia del sentenciante.

Así, cuando titula el primer agravio el carácter de incongruente y arbitrario del fallo, porque el mismo dice que la diligencia preliminar: "De esa situación de hecho derivó legitimación activa en carácter de propietario y la pasiva en calidad de intrusos de las personas identificadas por el oficial de justicia", explica a continuación el concepto de congruencia objetiva con sus componentes, y que sin embargo el magistrado efectúa valoraciones e interpretaciones propias de una excepción de falta de legitimación o incompetencia, que motivara un traslado especifico a su parte, que de hecho no lo hay y de ningún modo el juez *a quo* pudo hacer lo que hizo.

La queja resulta carente de agravio, primero, porque se trata de un resultando, en tanto la determinación del carácter de propietario es la que invoca la recurrente y surge de la documentación acompañada y como intrusos ha denunciado a las personas presente y ausente mencionadas en la diligencia preliminar. Ello, sin perjuicio del resultado de la diligencia que solo se cumple con una persona de nombre J. A. G., el que señala que un tiempo atrás estuvo en el inmueble como encargado porque se lo dejó el Sr. P., luego se hace cargo el Sr. R. I., pero no sabe en que calidad lo ocupa.

En cuanto considera incongruente que el juez considere cuestiones que hacen a la legitimación, que el fallo analiza en el curso de sus considerandos, son referencias propias conexas con la cuestión de fondo,

lo que asimismo se ajusta a derecho ya que con dicha amplitud se traba la controversia del juicio, confluyentes por los derechos invocados por la accionante y las defensas de las contestantes, las que lógicamente no requieren la oposición de excepciones al modo que lo entiende la alegante.

Toda la crítica de la recurrente sosteniendo que la sentencia desnaturaliza el proceso de desalojo, admitiendo prueba relativa a la posesión, que considera inadmisible en virtud de dicha la acción, incluso con cita de jurisprudencia de esta Cámara, afirmando asimismo que los demandados admiten la vía intentada, es solo incomprensión que desconoce en qué marco opera tal premisa. Adviértase, la premisa opera en tanto el accionante demuestre el carácter de intruso del demandado o la precariedad del título y consiguiente obligación de restituir. Probados estos extremos de lógica carga de la actora por la acción de desalojo, la oposición de poseer por parte del demandado le valdrá el principio invocado, que en el juicio de desalojo no puede ventilarse la posesión invocada.

El juez *a quo* –dice la recurrente– reconoce al actor P. como propietario, refiriendo los contenidos de la escritura pública que así lo recepta, lo que considera una prueba de la incongruencia, cuando además dice que el desalojo no procederá contra poseedores *animus dómine* o aquellos que invoquen derechos reales.

La calidad de propietario invocada y la crítica consiguiente, tiene estrecha relación con las conclusiones precedentes, aunque por la entendida referencia al carácter de propietario, los mismos cuestionamientos fueron resueltos en los autos

caratulados “L., A. c/ C. D. S., S. y otra s/ sum.”, expte. nº 8185/94, donde se señala en voto del suscripto, que el juicio de desalojo tiene por fin obtener la restitución de un inmueble, pero debe demostrarse cuál es el vínculo obligacional con el demandado, para que este se encuentre obligado a devolver el bien por medio del desalojo (tenedor precario, intruso, comodatario, locatario), pero desde que el ocupante del inmueble invoque la calidad de poseedor, el juicio de desalojo no es la vía adecuada para obtener la restitución de la cosa, sino las acciones posesorias o la acción reivindicatoria (*cf*. J.A.1983-III-515, Cám.3ra. Civ. y Com. Córdoba, 28/5/82, “G. D. M., O. y otros v. A., M. D. y otro” y nota a fallo: Demanda de el desalojo y posesión”, autor Jorge Belmaña Juárez). En cuanto pretende privilegiar la condición del título escriturario a su favor, sin prueba de haber sido el conferente de la ocupación con obligación de restituir, asimismo se dejaba sentado, se puede ser propietario y no tener derecho a la restitución, lo mismo que se puede tener derecho a ello sin ser propietario (del fallo citado, voto del Dr. Saravia), con lo que los derechos deben ser ejercidos en el marco accionable que corresponda y para que comporte el debido ejercicio de la defensa en juicio (art. 18 C.N.).

Es oportuno ampliar sobre lo conceptos precedentes, ante la reiterada y errónea creencia del apartamiento de la sentencia del ritual del art. 692 CCCCh, o entender de lisa y llana procedencia la restitutiva por el art. 1492 CC, con olvido que los derechos se ejercen conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio. Precisamente

el art.692 cit. define a que demandados puede desalojar y en cuanto la actora calificó la acción de desalojo por intrusión, nada agrega si así lo prevé la norma procesal, pero la descalificación debía probarse (…intrusos…), en consecuencia, ni es evidente la intrusión como manifiesta del ocupante, ni éste se posicionó como dueño como también lo afirma, sino que invocó los caracteres del poseedor del inmueble.

Se señala de nuevo a la recurrente, la sentencia dictada no es admisión de la existencia de un derecho real a los accionados, es admisión de un mínimo de los derechos contrapuestos, pero suficientes para inhibir la acción personal de desalojo. No es desnaturalización de la acción intentada, pues esta es inidónea contra quienes no detenta ningún vínculo obligacional que obliguen al desalojo. Lo señala el sentenciante en el punto IV, es defensa que opera a primera vista, pues corresponde a otro juicio la dilucidación de la controversia y así lo entiende la jurisprudencia, que vuelven por los requisitos probatorios del accionante precedentemente señalados y demuestran que no importan la violación de la premisa que los derechos reales no corresponden al juicio de desalojo.

Los fallos sustentan lo que se deja expuesto: "2. 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. Una vez probado el carácter de simple tenedor del demandado no podrá oponerse al progreso de la acción" 3. El art.399 inc.2 CPr. se refiere a dos tipos de legitimados pasivos: el tenedor precario, es decir, aquel que se encuentre en relación

con la cosa en virtud de un título que, por su precariedad, engendra la obligación de restituir, pero la cosa comenzó siendo usada con el consentimiento de quien tenía sobre ella un derecho de uso y goce; y el intruso, o sea aquel que entró a detentar el inmueble por un acto unilateral suyo y no por la entrega voluntaria de la cosa por quien tenía un derecho sobre ella. 4…. 5. El desalojo no prospera contra el poseedor desde que no pueden decidirse en el juicio sum. de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación son inexcusables las formas amplias del proceso ordinario.

Con ello, carece de fundamento la crítica por incongruencia y arbitrariedad de la sentencia, conceptos que se rechazan.

En cuanto sostiene en el punto b), la omisión de la prueba a la condición de ocupante intruso y la existencia de parcialidad, opone que el sentenciante incurre en un error de derecho y dice la recurrente que más arriba demostró la condición de P. como único propietario, con lo que vuelve a reiterar erróneamente que la condición de propietario sustenta la acción personal de desalojo, las exigencias ya se señalaron precedentemente, con lo se amplía, el título de propietario del bien inmueble sin tradición de éste, solo da derecho a demandar la posesión del bien al tenedor o poseedor.Continúan luego las erróneas concepciones cuando dice que la propia demandada reconoció a su cliente como ocupante, que importa un reconocimiento del hecho a que se refiere el art. 415 del Código ritual, que se advierta que no se postuló como dueña y es ello así, pero se postuló como poseedora,

precisamente la calificación impediente de la acción de desalojo.

El mismo desconcepto de la actora e indebida descalificación por parcialidad del fallo porque éste tiene por reconocido refiriéndose al actor, que no realizó ninguna actividad agropecuaria en el inmueble, a lo que responde: "Que actividad quiere que haga el propietario si está ocupado por un extraño?". Es claro que esta contestación de la parte actora pierde el concepto jurídico que importa la absolución de las posiciones a las que alude el sentenciante, no se trata del hecho fáctico de realizar actividades agropecuarias, sino que importa el reconocimiento de un ocupante y no intruso, como la señalada ausencia de tradición del inmueble.

Al aún sostener que se admitió la vía de desalojo contra todo aquel que se haya introducido en un inmueble, careciendo de todo derecho, con anuencia de quien no tenía la facultad alguna para otorgárselo, el ocupante adquiere el "carácter de intruso", pudiendo procederse a su desalojo por vía sumaria.

Vuelve a reiterar concepciones como consumadas, la carencia de todo derecho y el ingreso por persona que carecía de facultad para otorgarlo, pero vuelven a ser manifestaciones ajenas al debate en la acción de desalojo, desde que la posesión legítima o ilegitima, constituyen en todo caso el obstáculo impediente de la acción personal de desalojo. Lo relevante es la relación de poder demostrada por la parte demandada con la cosa, que podrá ser legítima o ilegítima, cuyos derechos subyacentes deberá exhibir cuando corresponda (*cf*. art. 1917 CCC).

Tampoco puede argumentar la actora recurrente que el juez entiende que la ocupación es legitima, cuando el mismo define uno y otra de las posesiones legítima o ilegítima en el punto II y en de los considerandos al punto IV, entiende obturada en cualesquiera de las hipótesis aunque fuera a “prima facie”, dejando en claro que la ”efectiva” posesión que se sostiene, o de quien acciona, ha de ser dilucidada en el juicio pertinente.

La queja sobre la omisión de las declaraciones de los testigos F. C. y S. P., testigos que reconocen el carácter de propietario del actor, ningún agravio puede causarle desde que el sentenciante reconoce de antemano el título de propiedad acompañado en autos, es más, recepta ya en el primer punto del considerando que se acredita por medio idóneo y legalmente admitido la calidad de propietario del inmueble identificado como fracción P - lote x. - Colonia Sarmiento, declarando carente de virtualidad jurídica el desconocimiento del Sr. I. de la escritura pública para despojarlo de esa calidad.

En el punto c. del recurso titula “Violación de las normas procesales y de fondo. Falta de fundamentación”, releva los caracteres del derecho propiedad del actor, sus caracteres de exclusividad y perpetuidad, amparado por los arts.14 y 17 de la C.N., caracteres que no se niegan, ni pueden convidarse desconocidos en acción de desalojo, pero este juicio solo lo destina la ley para que “se debatan cuestiones solo inherentes al uso y goce de la cosa, por ello puede acudir al mismo no solo el propietario, sino el locador, el poseedor, el tenedor, el usufructuario, el fiador y dirigir la acción contra todo aquel que detente la cosa sin título o cuya

obligación de restituir sea exigible" (*cf*, C.Civ., Rosario, sala 1ª, 29/2/96 – "Aseff, Alfredo H. Pedreira, Pedro P.", en Rep. J.A. 1996-613, n° 16).

Es la obligación de restituir la que debe probarse, entre otros, el propietario.

Por lo demás, no es cuestión de elegir a quién se le cree, sino que se resuelve conforme con las normas que rigen la acción de desalojo, precisamente no se prescinde de los textos legales.

Manifiesta en los últimos tramos del escrito que a los testigos no se les informó de las consecuencias penales a las que pueden dar lugar las declaraciones falsas.

El propio abogado de la parte actora se advierte comparece a las audiencias testimoniales, J. Abraham B. es impuesto de las penalidades con que la ley castiga el falso testimonio y da juramento de decir verdad, responde que el Sr. I. tiene una chacra en el valle de Sarmiento, que es objeto de desalojo y lo sabe porque es vecina a la suya, preguntado como identifica la chacra contesta, para mi es la chacra de Papo, que "es el único que vi desde que estoy yo"; que tiene conocimiento que desde hace 11 o 12 años el Sr. I. tiene esa chacra; que ha hecho muchas mejoras las que ilustran el acta notarial de fecha del 22 de enero 2021 y las reconoce como las de las fotografías de fs.28/133; que la chacra la negoció con P. y se acuerda porque él también estaba buscando entonces una chacra y se entera que P. había negociado la chacra "con el hombre este"; que el testigo gestionó el otorgamiento de un crédito para la electrificación de las chacras entre los que se encontraba el Sr. I. como uno de los beneficiarios de

dicho proyecto. El testigo J. C. N. al prestar declaración también es impuesto de las penalidades con que la ley castiga el falso testimonio y da juramento de decir verdad. Reconoce que el Sr. I. tiene una chacra, "más de diez años seguro, con exactitud no sé"; reconoce que hizo mejoras y se corresponden con las fotografías de fs. 28/133 del acta de constatación notarial de fecha 22 de enero 2021; cree que negoció con un tal P.; que entre las actividades pecuarias y agropecuarias de I. en dicho establecimiento, contesta que tiene chanchería, engorde de ternero, cosecha, pasto, hizo alambre nuevo para tener esos animales. El testigo R. A. N. al declarar asimismo es impuesto de las penas del falso testimonio y da juramento de decir verdad. Reconoce asimismo que el actor tiene una chacra, que hizo mejoras y son las del acta notarial y fotografías que la integran, a excepción de fs.31, 32, 52, 53 y 54; que la única persona que conoció antes de I. era el Sr. P.; de actividades en la chacra responde que tiene alfalfa, chanchería y también tiene vacas; que I. tiene las llaves de acceso a la chacra y es el único que entra El testigo M. Benito C. asimismo es impuesto de las penalidades del falso testimonio y presta juramento de decir verdad. Reconoce que el actor que el actor tiene una chacra, que vendría a ser "de atrás de lo que era de R.", que la tiene "entre 15 o 14 años, que le hizo muchas mejoras, como las que ilustran las del acta notarial y fotografías ya referidas; que la chacra la negoció el actor con el Sr. P. entre las actividades que "hace cerdo, ternero y sembró alfalfa; la testigo S. A. M. P. es impuesta de las penas del falso testimonio y reconoce que el titular del bien es H. P., aproximadamente en 2005 y 2006. El

testigo F. M. C., impuesto de las penas del falso testimonio asimismo reconoce que el propietario es H. P., aproximadamente en el año 2007, lo sabe porque es vecino.

El examen de las testimoniales no confirma que a los testigos no se les previno de las penas del falso testimonio, con lo que se encuentran eventualmente sometidos a las consecuencias penales. Las testimoniales de C. y P., que reconocen el carácter de del actor, se señaló coincidentes con la receptación de la sentencia, sus alcances se encuentran definidos en el marco de la presente acción de desalojo, en tanto la restante prueba testimonial rendida y las circunstancias del proceso frente a tal acción, demuestran que el actor no es el instituyente de la ocupación de los demandados ni cuenta con título que obligara a la restitución, por no encontrarse probada la existencia de un tenedor precario o por intrusión, conforme se encuentra explicitado en el curso del presente voto.

Por todo lo expuesto, se rechazan los agravios interpuestos por la parte actora.

Se apelan por la parte actora los honorarios por altos (ID 598060), transcribe los fundamentos del sentenciante y opone que existe un apartamiento del art. 25 de la ley de aranceles, y que si no existe valor de referencia, lo que se debería estimar es el valor locativo de un año de alquiler y que el método dispuesto por la sentencia es el apropiado para una acción real, en cambio del modo que ordena el sentenciante se lleva a una excesiva valoración de las tareas, cita fallo jurisprudencial de la CSJN y peticiona se reduzcan las costas fijando los emolumentos de acuerdo a la ley.

No tratándose la acción de desalojo interpuesta de base contractual que determina el monto del juicio con base del equivalente locativo anual, sino por intrusión, carente de la existencia del contrato de locación no es ritual la modalidad pretendida como lo sostiene, pretensión que para que esta tipo de acciones se define el monto del juicio por acudimiento al valor real del inmueble como determinante de la regulación, mediante la tasación respectiva. Resulta insoslayable advertir que el criterio cuenta con la jurisprudencia del máximo tribunal de la Nación, como lo cita mi colega de segundo voto, con lo que se confirman las motivaciones y el encauzamiento del Sr. juez actuante. En cuanto a que los honorarios justifiquen la apelación por altos, la sola vista de los mismos demuestran que apenas superan el mínimo de la escala, pero a todo evento el recurso se torna de carácter abstracto, pendiente como se encuentra la determinación del valor del bien.

Se rechaza el recurso interpuesto.

A la segunda cuestión, el Dr. N. dijo:

Voto:

Atento al tratamiento de la controversia planteada en esta alzada, por su coincidencia, corresponde el pronunciamiento propuesto por mi colega de segundo voto, Dr. Ricardo Hayes.

De lógica imposición las costas a la accionante de conformidad con el art. 69 del CPCCCh, en tanto por el mérito de los trabajos profesionales, su resultado y lo previsto en los contenidos del arts. 5, 6, 7, 8 y concords. de la Ley XIV n° 4 del DJ, se ajusta a derecho la propuesta de los emolumentos a los profesionales actuantes.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia de la Dra. Robert, la siguiente

**SENTENCIA**:

**1)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes la Sentencia nro. 6/22 de fecha 7 de marzo de 2022.

**2)** Rechazar el recurso interpuesto contra la regulación de honorarios profesionales, por altos.

**3)** Imponer las costas de la alzada al actor apelante vencido.

**4)** Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a la Dra. M. F. U. en el treinta por ciento (30%), al Dr. J. A. A. en el treinta por ciento (30%) y al Dr. H. H. P. P. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

**5)** Regístrese, notifíquese y devuélvase.

**REGISTRADA BAJO EL nro. 02 DEL AÑO 2023**
**DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"**