En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de septiembre 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 de la Dra. Verónica Daniela Robert y asistencia del primer vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez y del segundo vocal Dr. Fernando Nahuelanca (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: **"O., N. P. c/ V., D. S. y P., M. A. s/ DESALOJO", expte. nro. 387/22,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 2562/18), y atento al resultado del sorteo de fecha 9 de noviembre de 2022, fs. 167 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 446/22 de fecha 14 de junio de 2022 (fs. 108/110)? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I. Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de este tribunal, en virtud del recurso interpuesto por la parte demandada en contra de la Sentencia Definitiva n° 446/2022 dictada el 14/06/22. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito digital ID 1094065. Corrido el traslado de ley, la parte actora no contesta. A su turno, la Sra. asesora de Familia contesta la vista conferida, por escrito electrónico ID 818802.

II. *El fallo apelado*:

El juez de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por la Sra. N. P. O. y condenó a los Sres. D. S. V. y M. A. P. y/o los ocupantes que se encuentren en el inmueble sito en Lote 02 de la Manzana X. del B° Ceferino Namuncurá de la ciudad de Comodoro Rivadavia en el término de 10 días, contados a partir de que la sentencia adquiera firmeza, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza.

Ordenó a la Secretaria de Desarrollo Humano y Familia, la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y la Dirección de Emergencia Social habitacional dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en conjunción y coordinadamente, que brinden solución habitacional a los Sres. D. S. V. y M. A. P., quienes ostentan el cuidado personal de sus hijos menores.

Asimismo, dispuso libramiento de oficios, imponiendo las costas del proceso a los demandados, y reguló honorarios profesionales.

III. *Fundamentos del recurso*:

Los codemandados en su primer agravio controvierten la calidad de intrusos que se les adjudica, ofrecen debate a partir de la conceptualización doctrinaria de la figura; y, asimismo, de una denuncia penal que habría interpuesto la Sra. O., donde habría manifestado, entre otras cuestiones, que la familia ingresó a la vivienda a sabiendas y por una decisión de la actora, bajo condiciones que significaron una inversión a su cargo, como ocupantes, para lograr una vivienda habitable. Niegan que se configure la intrusión, y dicen que manifestaron el ánimo de dueño y dominio, en la construcción de las mejoras.

En su segundo agravio se oponen a la consideración del juzgador, respecto de que la actora tiene legitimación activa para la acción de desalojo. Entienden que, no obstante la firma de boleto de compraventa con la Sra. M., la actora omitió realizar las diligencias necesarias para poder obtener la adjudicación del terreno fiscal en cuestión a su nombre. Agregan otras consideraciones, tales, que los boletos no son oponibles a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y sobre la pérdida de la calidad de eventual adjudicatario. Citan jurisprudencia.

Exponen su tercer agravio, en contra de la imposición de las costas a su parte, como vencida. Alegan encontrarse en una posición de vulnerabilidad y se oponen a tal carga por carecer de medios económicos para afrontarla. Amparan su postura en el informe Socioambiental realizado por la Oficina del Servicio

Social de la Defensa Pública, que obra en h. 52/54, del que surgiría el estado mencionado, la opinión que es el Estado quien debe brindar tutela, especialmente a favor de los niños involucrados, por mandato de normas supranacionales, y el llamado a los organismos del Ejecutivo local para una intervención positiva a la solución habitacional.

Solicitan la revocación de la imposición de costas a la vencida, y piden que sean por el orden causado.

A continuación, formulan manifestaciones sobre la incompatibilidad de los fines tenidos en miras para la adjudicación de terrenos fiscales, respecto de la conducta de la actora.

Para finalizar, solicitan que se haga lugar a los agravios expuestos, y mantienen reserva del caso federal.

IV. *Vista de Asesoría de Familia*:

En representación complementaria de los niños L. E. V. V., nacido el 06/01/07, T. A. P., nacido el 02/06/12 y E. L. P. nacido el 05/07/16, contestan, preliminarmente, que no formulan objeción a lo peticionado por los progenitores, propiciando que se revoque la sentencia de grado.

Exponen las razones, diciendo que la actora al promover la demanda, invocó carácter de propietaria del inmueble en cuestión, pero, en rigor, solo pudo probar que resulta adjudicataria de dicho terreno fiscal, mediante Resolución 994 de fecha 21/05/2018; entienden que la propietaria del lote continúa siendo la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, conforme el certificado de fs. 13.

Mencionan que, en el año 2018, cuando la actora se constituyó en adjudicataria, la familia P. V. residía en el inmueble el año 2015 aproximadamente y, en el lapso, no se verificaron los recaudos legales que dispone la ordenanza de tierras fiscales para convertirse en propietaria del terreno, habiendo transcurrido 7 años. Continúan diciendo que lo dicho se verifica en el informe municipal de fs. 15; asimismo, de la denuncia de la Sra. M., de fecha 22/08/2017, por delito de usurpación; aquella habría vendido mejoras a la actora y esta, a la fecha consignada, no sería adjudicataria del terreno.

Agregaron a los datos expuestos, la denuncia penal de la Sra. O. donde admitiría la dación del terreno, y resolución posterior del Ministerio Público Fiscal, que desestimó y archivó tal denuncia por el delito penal de usurpación, aclarando que el titular del derecho real de dominio del inmueble en cuestión es la Municipalidad local.

Seguidamente, la asesora de Familia invoca una nota que la Sra. V. presentaría en fecha 22/03/2018 por ante el municipio local, previo a la inspección, solicitando la regularización a su favor respecto del inmueble y exponiendo su situación. A propósito de ello, argumenta, con cita en doctrina, sobre la improcedencia de la acción posesoria intentada y a favor de la parte demandada, diciendo que si bien no contestaron demanda ni opusieron la excepción de posesión, resulta clara su voluntad o aspiración posesoria. Invoca el art. 2351 del C.C. y formula amplias consideraciones al respecto.

Puntualmente, opina que el primero debe prosperar, considerando que en el presente caso se acreditó la voluntad de la actora en cuanto cedió el inmueble a los demandados a los fines de que ellos lo refaccionen y que allí residieron aproximadamente por el término de 7 años. Que se acreditó la posesión del inmueble por los demandados, mediante resolución oficial del municipio. Se oponen a la categorización como intrusos.

Respecto del segundo agravio, sostiene que, según constancia de situación dominial de fs. 97, la propietaria de dicho lote continúa siendo la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y que la actora resulta ser adjudicataria; por ello, entienden que carece de legitimación activa no solo por no ser la titular del inmueble, sino por la finalidad del programa de adjudicación de terrenos fiscales.

Sobre el tercer agravio, en consonancia con los apelantes, afirman que la situación de vulnerabilidad se encuentra debidamente acreditada con el informe socio ambiental de fs. 52/54.

Por otra parte, agregan que, en caso de prosperar el desalojo ordenado, debería intimarse a la Dirección de Tierras

del Municipio local a brindar una solución habitacional a la familia P. V., en el plazo que se indique, bajo apercibimiento de astreintes. Cita jurisprudencia de esta alzada, Sentencia Definitiva nro.
26/2019.

V. *Antecedentes*:

De autos surge que el 24/09/18, la Sra. N. P. O., mediante apoderado, promovió demanda de desalojo contra D. S. V. y M. A. P. y demás ocupantes del inmueble sito en el lote 2 de la manzana X. del Barrio Ceferino de esta ciudad. Pidió se condene a los accionados a desalojar el inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas.

Narró hechos y dijo que adquirió en el año 1999, mediante boleto de compraventa las mejoras edificadas en el citado lote, que vivió allí hasta el año 2015 cuando se fue a vivir a Santa Fe, que posteriormente y su regreso estando la casa deshabitada el codemandado le propone alquilar la misma y dado su estado decidió ceder el lugar a cambio de que la refaccionen. Vivieron allí más de un año y medio sin abonar un peso y el 20/08/17 al acercarse al domicilio, el Sr. P. refirió que no se iba a retirar, pues no tenía donde vivir, razón por la que realizó denuncia por usurpación y en el Caso n° 85141 se dispuso el archivo de las actuaciones el 21/12/17.

Dijo que mediante resolución municipal dictada el 21/05/18 se resolvió autorizar la transferencia de las mejoras enclavadas en el lote 2 de la manzana X. del Barrio Ceferino Namuncurá a su favor y cancelado que fuera el valor de la tierra y cumplido el art. 23 de la ordenanza 10.417/12 se otorgue título de propiedad del referido bien.

Manifestó que el 03/09/18 remitió cartas documento n° 905246875 y n° 905246861 a V. y P. requiriendo la desocupación del inmueble, las que no fueron contestadas.

Concluye que la acción de desalojo resulta procedente porque los codemandados ingresaron sin derecho al inmueble de su propiedad.

Corrido el traslado de ley, los accionados no comparecieron al proceso y fueron declarados rebeldes (h.36). En hoja 47 tomó

intervención la Asesoría de Familia en representación complementaria de L. V. V., T. P. y Esteban P., peticionando informe socio ambiental a fin de establecer las condiciones y posible estado de vulnerabilidad en que podrían encontrarse los niños, el cual se agregó en h. 53/54. El 25/10/19 se abrió la causa a prueba y el 05/03/20 comparecieron los codemandados al proceso, con patrocinio letrado. Luego de producidas las pruebas ofrecidas por la parte actora, el 14/06/22 se dictó la sentencia objeto del presente análisis.

Como fundamento de su decisión, el magistrado consideró en primer término la incontestación de la demanda, que no permite tener por configurados hechos controvertidos ni menos acreditados para impedir la acción de desalojo.

Entendió que la calidad de intruso no pudo ser cuestionada ni controvertida en autos.

Juzgó que por encontrarse reunidos los recaudos legales, le asiste razón a la accionante, quien ostenta legitimación activa, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda y condenar a los intrusos y/u ocupante a desalojar el inmueble.

Por último dispuso, y dada la situación de vulnerabilidad de los niños, que la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, a través de los organismos administrativos correspondientes, concrete las acciones pertinentes para que los demandados y su grupo familiar accedan a una solución habitacional.

VI. *Tratamiento de los agravios*:

Del examen integral del proceso y agravios interpuestos y su desarrollo, resulta que la parte demandada pretende introducir cuestiones que no opuso oportunamente en la contienda de la contraparte ni al tratamiento del sentenciante, cayendo, en lo que hace a esta Cámara, a la prohibición impuesta en el art. 280: “El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia…”. La concepción de la norma es de absoluta lógica, ya que en esencia comporta la ausencia de agravio por falta de sujeción a la interposición del concepto a la trama litigiosa.

En su memorial, cuestionan los recurrentes el carácter de intrusos que le imputan, la legitimación de la actora para

reclamar el desalojo, invocando derechos posesorios y también derecho de retención, confrontando así con los fundamentos del decisorio, desde ya se deja de lado –solo reconocido por la asesora de Familia, que la parte no contestó la demanda y fue declarada rebelde a h. 36, con los alcances de los arts. 60 y 61 del Código Procesal, como asimismo los reconocimientos y efectos que reporta la misma en razón del art. 360 del mismo cuerpo normativo.

Con tales presupuestos, los agravios no fueron argumentos opuestos oportunamente.

La fundamentación que se pretende abreva en las propias normas procesales, ello es, la sentencia se dicta según el mérito de la causa y lo establecido en el art. 360 in. 1° Ley XIII n° 5 del Digesto Jurídico. Al aplicar los arts. 59 y 60 CPCCCh, dice el autor que se cita en el presente párrafo, se es marcadamente deductivo y no inductivo, pues la estimación y la máxima de experiencia ya la hizo el legislador, al juez le basta partir del art. 60 cit. (premisa mayor), verificar la premisa menor (las condiciones de hecho que permiten la operatividad de esa norma –rebeldía declarada y firme– y aun estando en duda sobre la existencia o inexistencia del *factum*, concluir que los hechos lícitos afirmados por la contraparte son ciertos. En otras palabras, arriba a una conclusión que la ley tiene por verdadera a diferencia de lo que ocurre con las presunciones judiciales, que son más o menos probables (“La rebeldía y la determinación de los hechos”, de Alberto J. Tessone, en J.A., 1993-I, págs.790 y ss.).

No obstante ello, y siendo que lo concerniente a la legitimación –o su falta- por tratarse de un requisito de admisibilidad, habilita a los jueces para declararla de oficio, la concurrencia o falta de aquella en el caso concreto, analizaré la misma.

La acción de desalojo persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles al que tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en la posesión precaria, tenencia, mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse

existentes, o en su caso, cuando se encuentran sin derecho a ello y contra la Ley, en el uso y goce de la cosa ajena (ALSINA: "Tratado", t. II-402 y 417).

Si bien es cierto que para la promoción de la acción de desalojo no hace falta ser titular del inmueble, la actora, para estar legitimada, debía acreditar que tiene un derecho personal a exigir la entrega de la cosa y que los demandados están obligados a su restitución. La acción le asiste tanto al titular registral, como asimismo a quien, sin ser poseedor o dueño, haya otorgado la tenencia al demandado y tenga derecho a requerir la restitución.

De la documentación acompañada en la demanda, surge que la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, el 21/05/18, mediante Resolución n° 0994/18, autorizó la transferencia de mejoras enclavadas en el Lote 02 de la Manzana X. del Barrio Ceferino Namuncurá a favor de la Sra. O. N. P.. Con ello queda demostrado que la actora resulta legitimada para accionar por la tenencia otorgada por la Municipalidad y el silencio de los demandados a la citación oportuna, descalifica la tardía defensa que intentar oponer en esta oportunidad, respecto a la alegada posesión.

Aquello que fuera expuesto en el párrafo anterior, esto es, que se encuentra acreditado en el expediente la existencia del deber de restituir la cosa, trae como derivación directa e inmediata que la disquisición que la demandada –tardíamente- propone respecto de si es posible calificarla de "intrusa", resulte ser una mera cuestión de carácter académico y, por lo tanto, carente de toda relevancia para la decisión de la litis.

Es decir, más allá de lo ya expuesto respecto a que el accionado no puede, en oportunidad de la fundamentación del recurso de apelación, introducir en la litis planteos que no fueron sometidos a conocimiento del juez de primera instancia –vale recordar que la impugnación no es un nuevo juicio-, lo cierto es que ninguna relevancia práctica ostenta la dilucidación –aun cuando pudiere asistirle razón- de si revistió –o no- la calidad de intruso.

Lo medular, lo relevante, lo que determina la suerte del recurso, se encuentra dado –pura y exclusivamente- por la

existencia del deber de restituir; todo lo demás, resulta ser un debate irrelevante desde el punto de vista jurídico y, por tanto, incapaz de servir de base para un agravio.

Por último y respecto al tercer agravio, imposición en costas, a más de lo analizado precedentemente, cabe recordar que en nuestro sistema procesal, las costas al vencido, no se imponen como una sanción, sino simplemente para resarcir las erogaciones que ha debido efectuar la parte ganadora para lograr el reconocimiento de su derecho y, el vencimiento, se determina por el resultado del proceso o del incidente.

Dicho entendimiento está dado en base a que el criterio objetivo que determina la imposición de costas al vencido, no tiene una finalidad punitoria, sino que parte de la idea de plena reparación que preside toda indemnización de carácter civil y muestra un exacto y adecuado sentido de justicia al resarcir los gastos en que debió incurrir la parte para obtener el reconocimiento de sus derechos. Así lo prevé el art. 69 del Código Procesal.

Precisado ello, las particularidades del caso y solución dada al mismo, considero que no existen elementos que autoricen la imposición por su orden, pues como expresé, todo cuestionamiento o fundamento en tal sentido, debieron hacerlo en su oportunidad, cuestión que no ocurrió. Se rechaza en consecuencia el agravio.

Por último y respecto de la intimación pedida por la Asesoría de Familia a la Dirección de Tierras del Municipio local, a fin de brindar una solución habitacional al grupo familiar de P. y V., bajo astreintes, se advierte que el Sr. juez actuante resolvió en el punto resolutivo 2° y 3° tal cuestión.

El proceso ha contado desde el año 2019 (h. 49) con intervención de los órganos de la Defensa Pública que el sentenciante ha compatibilizado en la medida de no desnaturalizar el proceso incoado, sin que corresponda incorporar o agotar por el tribunal en el marco de un juicio de otra finalidad, todo tipo de gestión, que los órganos intervinientes pudieron ejercitar ante las autoridades pertinentes.

Por lo expuesto se rechaza el recurso de apelación interpuesto.

VII. *Costas y honorarios*:

Atento al resultado del recurso, que prospera parcialmente, pero sin la contestación de la parte actora, corresponde que las costas se impongan por su orden (art. 69 2da. parte CPCCCh).

Para regular honorarios en esta instancia rige asimismo la Ley XIII n° 4 del Digesto Jurídico, los arts. 5, 6, 13 y concords., el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, por lo que propongo los honorarios de la Dra. A. E. A. M. en 25% de los regulado a su parte en primera instancia con más el IVA en caso de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada fundado en escrito 778101 y confirmar la sentencia de grado.

2) Costas de la alzada por su orden, proponiendo la regulación de los honorarios de la profesional actuantes, de conformidad al considerando respectivo.

3) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por las parte demandada.

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

1) *Antecedentes*:

Como los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles.

2) *Agravios*:

En este capítulo trataré los agravios planteados por el apelante contra la sentencia de primera instancia.

Antes de ingresar sobre esa cuestión, debo señalar que la jurisprudencia ha dicho con respecto al alcance los agravios y la competencia de la alzada: "El agravio constituye la medida de la apelación, conforme el principio de la congruencia. El recurso de apelación no admite hechos nuevos u otras pruebas que las ya existentes en las actuaciones, ya que el apelado no puede agregar

otros hechos distintos a los que alego cuando solicito la medida habiendo tenido todos el tiempo y posibilidades probatorias a su disposición, incluso ejercitable sin la participación y conocimiento de que se vería afectado por la medida (arg. art 8, Ley 7166)" (CCCom, de La Matanza, Sala II, 4-6-2000, "Transporte el Progreso SA c/ Municipalidad de La Matanza s/ amparo").

También es preciso señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (ver, *v. gr.*, Santiago C. Fassi en "Código procesal...", t. I, pág. 278), y que no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de sus fundamentos por ellas invocados (ver, *v. gr.*, fallos 258:304 entre muchos), por ello, me limitaré a considerar los agravios sobre aquellas cuestiones centrales que sean útiles para la decisión (ver fallos 272:225 entre muchos y CNCiv., Sala C, 23/03/2011 – "Ferrocarriles Metropolitanos SA c. Agli, Jorge A.", en JA 2011-IV, fascículo n. 5, pág. 61).

A continuación, abordaré los agravios:

Con respecto a los agravios articulados por la demandada, debo decir que en mérito al principio de la defensa y al principio de congruencia procesal, los argumentos que allí se exponen no fueron articulados en la etapa procesal oportuna, pues no contestó la demanda y por ende se le aplican los efectos que contempla el artículo 360 del CPCCCh.

Es decir, ahora y de manera tardía la demandada cuestiona el carácter de intrusos que se le endilgan, la legitimación activa de la actora para promover el desalojo, invoca derechos posesorios, también derecho de retención.

Estas defensas no fueron alegadas y menos son controvertidas.

Como se destacó anteriormente, la oportunidad procesal que tenía la demandada para articular esas defensas era al momento de contestar la demanda y perdió esa oportunidad.

El Dr. Enderele señalo: "… Y por lo tanto, la alzada no podría ingresar a tratarlo, so color, de caer en la incongruencia, de capítulos que no fueron propuestos por

cualquiera de los sujetos procesales, actor, demandado, tercero, en la baja instancia (art. 271)” (Enderele, Guillermo, “La congruencia procesal, p. 286).

Sin embargo, el juez de primera instancia tuvo como válida la legitimación activa de la Sra. N. P. O. para accionar en los presentes actuados y llegó a la conclusión que ostentaba la misma.

La jurisprudencia ha dicho: “La "legitimatio ad causam" o su "capacidad para obrar en el caso concreto" del actor en el juicio de desalojo, debe ser controlada incluso de modo oficioso, pues la legitimación para obrar es condición esencial de admisibilidad de la acción y se trata de una típica cuestión de derecho (del voto en disidencia de la Dra. Pauletti.)” (“Conculini, Ricardo Vicente vs. Verón, Blanca Obdulia y/o cualquier otro ocupante s. Desalojo” - Cám. Apel., Gualeguaychú, Entre Ríos; 14/02/2012, Rubinzal Online, RC J 1607/12).

El Dr. Lino Palacios con relación a los requisitos intrínsecos de la admisibilidad de la pretensión señala: “De la definición de la legitimación para obrar, se infiere, en primer lugar, que la legitimación es un requisito que afecta tanto al actor como al demandado. La pretensión, en efecto, debe ser deducida por y frente a un persona procesalmente determinada” (*cf*, Lino Palacios, “Derecho Procesal Civil”, T° I, p. 302).

Ahora bien, analizando la legitimación de la actora, debo decir que el razonamiento esgrimido en el fallo de primera instancia por el juez fue correcto, pues la Municipalidad de Comodoro Rivadavia el 21/05/2018 mediante Resolución n° 0994/18, autorizó la transferencia de mejoras enclavadas en el lote 02 de la manzana X. del barrio Ceferino Namuncurá a favor de la Sra. O., N. P..

Todo ello demuestra que la actora no solo tenía la propiedad de las mejoras (artículos 1928 del CCCN), sino también la posesión del inmueble; pues al ser dueños de las mejoras ello implica tener la posesión, amén de estar autorizada a mensurar y abonar los servicios sobre el inmueble, conforme prueba adjuntada en la causa.

Cabe agregar que la demandada al no contestar la demanda no pudo cuestionar la calidad de propietario o poseedor del inmueble del actor y además genera la presunción de verdad sobre los hechos alegados por la actora y por reconocida la prueba documental (artículo 360 del CPCCCh).

El Dr. Enrique Falcón ha dicho: "... en general, se admite como legitimado activo a todo el que tenga derecho a usar y gozar la cosa por cualquier titulo legitimo" (Enrique Falcón, "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", T° VI, 396).

La jurisprudencia ha dicho: "Cabe tener presente que en el juicio de desalojo tienen legitimación no solo al propietario, sino todo aquel que tenga un derecho de uso, goce o disfrute, es decir, al poseedor a título de dueño, al usufructuario, usuario, tenedor, incluido el poseedor por boleto de compraventa" ("Severini, Mario vs. Moyano, Mauro Damián y otros s. Desalojo - Comodato - Tenencia precaria" - CCC 5ª, Córdoba, Córdoba, 11/03/2014, Rubinzal Online, 1889570/36; RC J 3121/14).

Asimismo: "El objeto del juicio de desalojo no es dirimir cuestiones referentes a derechos reales sino meramente personales. En consecuencia, se encuentra activamente legitimado para ejercer la acción de desalojo no sólo el propietario de la cosa, sino también el condómino, el locatario principal, el usufructuario, el usuario, el poseedor, el comodante y, en general, todo aquel que tenga un derecho de uso, goce o disfrute de la cosa cuyo desalojo se pretende; no siendo exigible, como consecuencia, para la procedencia de tal acción el título de propiedad (del voto en disidencia del Dr. Biazzi)" ("Moriconi de Luque, Elba y otros vs. Doria, Ada o Doria, Ada Lucia s. Desalojo" - CCCF y Cont. Adm., San Francisco, Córdoba, 27/05/2008, Rubinzal Online, RC J 2656/08).

De lo expuesto queda claro que la actora adquirió por boleto de compraventa las mejoras asentadas en el inmueble, es decir, tiene derecho al uso y goce del inmueble.

Y por otra parte la demandada tiene a su cargo la obligación de restituir el inmueble antes precitado.

De modo que el planteo en cuanto a la legitimación activa del actor debe ser desestimado.

Motivo por el cual, el agravio debe ser desestimado.

Con respecto al agravio referido a la imposición de las costas, no advierto que existan argumentos que puedan conmover lo dispuesto por el articulo 69 del CPCCCh, que dice: "La parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aun cuando esta no los hubiese solicitado...".

Dada las circunstancias del caso, y no existiendo elementos que modifiquen lo decidido por el juez de primera instancia, y en virtud del principio general de la derrota, se confirma el fallo y se rechaza el agravio.

Finalmente, y en relación a lo peticionado por la Asesoría de Familia a la Dirección y de Tierras del municipio de esta ciudad, con respecto al tema habitacional de la familia de la demandada, advierto que el juez resolvió este tema en los puntos 2 y 3 de su sentencia.

Surge que el juez de primera instancia armonizó el proceso de desalojo con la intervención de los órganos de la Defensa Pública, desde el año 2019 y lo ordenado por el juez de primera instancia en los puntos 2 y 3 de la parte resolutiva.

Por lo expuesto, se rechaza el recurso de apelación.

Las costas de la alzada se imponen en el orden causado, atento a la falta de contestación de la actora (art. 69, 2da. parte CPCCCh).

Para regular honorarios en esta instancia se aplica la Ley XIII-4 y en mérito al resultado de los trabajos (artículos 5, 6 y 13), se regulan los honorarios de la Dra. A. E. A. M., en 25% de los regulados a su parte en primera instancia con más el IVA en caso de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Se rechaza el recurso interpuesto por la demandada.

2) Costas de esta instancia por su orden; regular honorarios a la Dra. A. E. A. M., en 25% de los regulados a su parte en primera instancia con más el IVA en caso de corresponder.

3) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por la demandada.

En este estado y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh y Ley V-174, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Verónica Daniela Robert no emite su voto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada fundado en escrito 778101 y confirmar la Sentencia nro. 446/22 de fecha 14 de junio de 2022 (fs. 108/110).

2) Imponer las costas de la alzada por su orden.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a la Dra. A. E. A. M. en el veinticinco por ciento (25%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por las parte demandada.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

FERNANDO NAHUELANCA
Juez de Cámara

MANUEL HORACIO PIS DIEZ
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. 08 DEL AÑO 2023

DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"

INDIANA L. MARINI Secretaria de Cámara