En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Guillermo D. HANSEN y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"F. P. P. S.A. C/ INTRUSOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo " (Expte. N° 271 - Año 2023)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 390/22) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN**: ¿Son justos los honorarios regulados a los letrados de la demandada?; **TERCERA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL dijo:

1.- Antecedentes del caso. En las presentes actuaciones en fecha 22/08/23 (fs. 150/152) se ha dictado sentencia definitiva. La misma fue apelada el día 28/08/23 (fs. 153) por la parte demandada, haciendo sido el recurso concedido libremente en fecha 31/08/23 (fs. 155 1° párrafo). Los agravios correspondientes fueron presentados el 19/10/23 (ID 1267227). La parte actora contesta el traslado conferido (art. 268 CPCC) el día 27/10/23 (ID 1277565).

Asimismo, en fecha 29/08/23 los Abs. M. T. y D. G. L. apelan por bajos los honorarios regulados a su favor, recurso concedido en relación el día 31/08/23 (fs. 155 2° párrafo).

2.- La sentencia. En lo que nos interesa la sentencia de grado resolvió: "I.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuestas. II.- Haciendo lugar a la demanda de desalojo promovida por F. P. P. S.A., condenando a L. K. M., intrusos y cualquier ocupante a desalojar

el inmueble sito en la intersección de las calles C. y B. (C. X. Lote X. Macizo X.) del Parque Industrial Liviano de la ciudad de Puerto Madryn, en el plazo de DIEZ (10) días de quedar firme este pronunciamiento, bajo apercibimiento de desahucio (art. 698 del C.P.C.C.). III.- Costas a cargo de la demandada vencida (art. 69 del C.P.C.C.), Regular los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, en conjunto y proporción de ley, considerando la naturaleza y complejidad del proceso, el resultado obtenido, el mérito de la labor profesional por su calidad, eficacia y extensión y la trascendencia jurídica del asunto, a los Dres. D. G. L., J. I. y A. P., en veintitrés (23) jus y a los Dres. D. G. L. y M. T. en veinte (20) jus (arts. 3,5,6,7,8,38,46 y ccdtes. de la Ley XIII N° 4).

IV. Registrar y notificar".

Para así decidir, la jurisdicción tuvo presente que se encontraban "consumados los extremos necesarios que permiten proceda el desalojo".

En este orden, y habiendo la demandada invocado su posesión a fin de oponerse al progreso de la demanda, el Señor Juez de grado consideró que la misma no se encontraba probada de manera indubitable.

3.- Los agravios de la parte demandada. La recurrente plantea que "La Sentencia rechaza la excepción de falta de legitimación activa y pasiva y hace lugar a la demanda, disponiendo el desalojo de nuestra mandante en favor de la actora. La sentencia se equivoca severamente porque F. P. P. S.A. no tiene legitimación para reclamar el desalojo, carece de aptitud para la acción personal establecida en el art. 691 CPCC y la demandada no tiene obligación de abandonar el inmueble en favor de ella".

Sostiene que "el actor nunca tuvo la tenencia ni la posesión del inmueble por lo que mal puede "recuperar" el mismo".

Pone de relieve para abonar su derecho: "El inmueble está en poder de nuestra mandante desde hace más de 20 años. Ingresó en el mismo por

sucesión de su padre, F. M., y su posesión es ininterrumpida y de buena fe. Vale la pena repetirlo. El actor jamás detentó el terreno ni la casa habitación ni el galpón ni el local comercial que acceden al lote. Es la Sra. K. M. la que está en posesión de los mismos desde hace mas de 20 años. En los autos "M., L. K. c/ B. A., R. A. S / Desalojo" (Expte. 55/2021) quedó claramente demostrado, tanto es así que el mismo juzgado de ejecución dispuso que recuperara la tenencia por vencimiento del contrato de alquiler con B. A. que había instalado en el lugar una marmolería".

Agrega que F. P. carece de legitimación activa dado que "El único acto administrativo válido (Disposición 07/22), firmado el 29/03/2022" no adjudica el predio, no "existió transmisión de la tenencia ni posesión", al punto que, "el artículo 5º, aclara el limitado alcance de la reserva otorgada diciendo expresamente que "no significa el derecho de adjudicación definitiva, encontrándose en consecuencia impedido de realizar cualquier modificación, uso y/o goce del predio que no fuera autorizada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería Industria y Comercio".

En lo sustancial indica que "La nota 16 DGIyD es incapaz de formar parte del derecho público por no ser un acto administrativo".

Plantea que el presente proceso no es el adecuado para que se ventilen, pruebe y decidan cuestión relativa a la posesión de su mandante, la que sostiene, se encuentra probada, *v.gr*.: "Nuestra mandante tiene el corpus. No es una intrusa. Vive en el lugar, compuesto por una casa habitación local comercial, galpón y patio para maniobras de camiones. De aquellos autos surge la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble […] Nuestra mandante detenta el corpus. Es ella la que está en el inmueble, se domicilia en él y se maneja como titular del derecho, sea alquilando o desalojando al inquilino por vencimiento del contrato. Vale destacar que las partes del juicio que terminó con el desalojo de B. A. fueron contestes en afirmar que

este le alquilaba a K. M. desde hacía más de 10 años a la fecha de iniciación del desalojo".

4.- Suficiencia de los agravios. Los agravios vertidos por las apelantes, refieren a la parte del fallo que ponen en crisis, e indican los errores del judicante de grado que son considerados como causa eficiente de dichos agravios, por lo tanto, constituyen una crítica suficiente, concreta y razonada de la sentencia de grado, en los términos del art. 268 del CPCC lo que habilita su estudio.

5.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario.

6.- El tratamiento de los agravios de la parte demandada. En sus agravios la demandada, Señora L. K. M., argumenta en dos sentidos.

6.1.- La falta de legitimación activa. En *primer término*, pone de relieve que F. P. carece de legitimación activa para poder desalojar, visto que el único acto administrativo adjuntado al expediente no le concede tales facultades (fs.21/22), y que la nota en la que la autoridad responde afirmativamente "facultando" en tal sentido, carece del carácter de acto administrativo (fs.23 vta.).

En este sentido, debe recordarse que "el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la cosa y quien tiene la acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privada de su tenencia, sin que deba alegar ni probar que es el propietario del respectivo bien, ya que, salvo ciertas excepciones, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos y en la especie se ejercita una acción personal emergente del instrumento que vinculara a las partes, y no una acción real fundada en el carácter de propietario de un inmueble" (CNApel. en lo Civil, sala H, "Cianfagna, María Elda c. Benítez, Santiago y otro", del 10/05/2007, DJ 2007-III, 619).

Para que proceda el desalojo, basta con la existencia de un derecho de carácter personal, no siendo exigible al actor, la acreditación de posesión, ni propiedad, bastando con haber tenido derecho a ceder uso y tenencia del bien en cuestión.

Debe ser entendido que las facultades conferidas a la actora por parte del órgano de aplicación provincial no podrían ser ejercidas sin la facultad efectiva de desalojar a ocupantes del predio.

Con base en lo señalado, el agravio debe ser desestimado.

6.2.- Falta de legitimación pasiva. En *segundo lugar*, planteó la demandada que la acción no debe proceder pues cuenta con carácter de poseedora, y que la sentencia yerra al desconocerle tal calidad.

La sentencia pone de relieve que ha cotejado la prueba, *v.gr*.: "la demandada ofrece como prueba el expediente caratulado: "M., L. K. c/ B. A., R. A. s/ Desalojo" (Expte. 55/2021) en trámite en este juzgado y que tengo a la vista, donde demandó por desalojo por vencimiento de plazo del contrato locativo, en su carácter de locadora. Acompaña una Resolución N° 30/82 (fs. 37), donde se adjudica el lote N° X. del M. X. del Parque Industrial Liviano a la empresa M. S. C. C.; y un boleto de compraventa (fs. 37 vta. /39) entre C. y la empresa M. S. C. C.; Boleto que fue rescindido por Resolución N° 071/21 MAGIyC obrante a fs. 117/118"

Los citados extremos le sugieren a la jurisdicción de grado que, todo eventual derecho se hallaría en cabeza de M. S. C. C., entidad diferente de los dos socios que la conformaban, habiendo sido uno de ellos el padre de la Señora L. K. M. En esto orden, fundamenta la sentencia: "No obstante, ello, la sociedad es una persona jurídica distinta de sus socios o miembros (art. 2 y ss LSC, art. 143 y ss CCyC)".

Ello en un sentido estricto, es ajustado a derecho.

Ahora bien, el cotejo de las actuaciones mencionadas, "M., L. K. c/ B. A., R. A. s/ Desalojo" (Expte. 55/2021), surge que por sentencia 45/2021, el mismo juzgado interviniente en las presentes, dictó sentencia en favor de la Señora M. ordenando al demandado Señor O. A. el desalojo del inmueble en cuestión (ver fs. 35 vta. del mencionado expediente).

Sin embargo, la sentencia favorable no acredita posesión, sino derecho a ceder, -tal como lo hizo y fue reconocido-, el uso y goce de la cosa a cambio de un precio mensual en concepto de alquiler.

En este sentido, la acción de desalojo es pasible de jugar en favor de quien invoque algún título que lo autorice a usar y gozar de un bien inmueble. Basta con eso: el mero derecho al uso y goce, lo cual efectivamente puede derivarse de la propiedad o la posesión, empero sin ser ella necesaria, pudiendo bastar el contar con derecho a usufructuar o tener. En orden diverso aunque convergente con esta inteligencia, en el desalojo, el derecho de quien usa y goza, puede proceder contra todo aquel que se encuentren ilegítimamente en poder del bien reclamado (Conf. doctrina extraíble de Cám.Civ.Com.Lab. Roque Sáenz Peña, 20/11/97, LL, 1999-B-777; LLLitoral, 1998-2-236).

Surge de lo señalado que la sentencia dictada en el expediente "M., L. K. c/ B. A., R. A. s/ Desalojo" (Expte. 55/2021), por más que haya favorecido a la demandada aquí apelante, no acredita posesión.

Por lo demás, aun destacándose que el marco sumario del trámite (art. 691 CPCC) restringe el marco de la prueba, la demandada podría haber articulado medios contemplados en el art. 493 del CPCC, que abonaran su posesión. En este sentido, podrían haber sido ofrecidos testigos, o podría haberse requerido pericial sobre las construcciones que se manifiesta, acreditan su posesión.

Nada de ello ha sucedido.

Con base en lo expuesto, el agravio será rechazado y la sentencia confirmada, con total independencia de los derechos que pusiesen corresponder a la recurrente merced lo que se ventile y acredite en el marco de procesos que trasciendan las limitaciones del presente.

7.- Conclusión. Corresponde, en consecuencia, rechazar el recurso y confirmar la sentencia de grado.

8.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado luego del rechazo del recurso, considero que corresponde la imposición de costas a la apelante vencida (Conf. arts. 69 del CPCC).

9. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios de los letrados de la parte actora, Abogados D. G. L., J. I. y A. P., en conjunto, en el 30% y a los letrados de la parte demandada, Abogados M. I. T. y D. G. L., en conjunto, en el 25 %; todos ellos de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la ley arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la AFIRMATIVA.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes – Sentencia – Agravios

En el voto precedente el Sr. Juez Dr. Julián E. Jalil ha hecho una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de agravios expresados por la recurrente, por lo que no resulta necesario abundar acerca de dichos aspectos. En consecuencia, en los apartados siguientes abordaré directamente las cuestiones planteadas por la parte demandada como fundamento del recurso que le ha sido concedido.

2 – Tratamiento de los agravios

2.1 – La falta de legitimación activa y pasiva

A-) Afirma la demandada que la sentencia se equivoca porque la parte actora no tiene legitimación para demandar el desalojo y reitera lo expuesto al contestar la demanda, lo cual ya invalida y tiñe de improcedente su queja (conf. art. 268 CPCC9. Sin perjuicio de ello, daré respuesta a la misma.

Surge de la demanda que la actora ha dicho: *"… vengo a interponer formal demanda de desalojo (conf. arts. 691 y ss. del C.P.C.C.CH.) contra* ***quien y/o quienes resulte/n ocupantes*** *del inmueble adjudicado a mi mandante sito en la intersección de las calles C. y B… (en adelante el "Lote")* ***por resultar los mismos intrusos y/u ocupantes irregulares del inmueble****; todo ello a mérito de las consideraciones de hecho y de derecho que seguidamente paso a exponer …"* (conf. fs. 2).

Debe tenerse presente que la acción de desalojo se acuerda no sólo contra el locatario o sublocatario de inmuebles urbanos o rurales, sino también contra cualquier ocupante de los enumerados en el art. 2462 del anterior Código Civil, siempre que no procediera su desocupación por la vía de ejecución de sentencia de otro juicio o que las leyes establecieran otro procedimiento. Tenedor precario es el que ha entrado a ocupar el inmueble por efecto de la tradición, como consecuencia de un contrato que le acuerda la tenencia de la cosa, quedando por tanto comprendido: el locatario, el colono parciario, el comodatario, el depositario, mandatario, administrador y todo aquel que recibe la cosa con obligación de restituirla una vez que esta obligación se haga exigible, quedando excluido naturalmente los casos en que el ocupante del inmueble pretende la posesión del mismo. Se llama precaria una posesión, para dar a entender que tal posesión es más que un efecto de tolerancia del propietario, sin que pueda dar derecho alguno al poseedor. El "intruso" es quien se introduce en el inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce, o bien de dominio, ya sea con la intención de poseer algo propio o reconociendo en otro la posesión. El "intruso" puede llegar a ser tanto un poseedor como un mero tenedor. Para que proceda la demanda de desalojo a un intruso, debe probarse la precariedad de la posesión, ya que --de lo

contrario— el hecho posesorio invocado por el demandado hace presumir la intención o *animus domini*.

En el juicio de desalojo no se discute el mejor derecho de poseer, ni la posesión misma, ni siquiera la tenencia cuando se niega la obligación de restituir, pero es obvio que la sola afirmación del demandado de ser "poseedor" no basta para enervar la acción, como igualmente que el demandado en función de las reglas de la distribución de la carga de la prueba demuestre los fundamentos fácticos de su defensa cuando ello constituye una excepción, sea como elemento impeditivo modificativo o extintivo de la pretensión (conf. Cám. 8ª. Civ.Com. Córdoba, 09/02/87, SAIJ, sum. R0009254).

Lo hasta aquí expuesto demuestra el indiscutible derecho que le asiste a la parte actora para demandar por desalojo ("legitimación activa") y la plena existencia de la "legitimación pasiva" por parte de quienes han sido aquí demandados por el desalojo del inmueble.

Y, en lo que aquí interesa, tengo presente que se ha dicho que "intruso" no sólo es quien se introduce sin derecho en un inmueble, sino también quien continúa detentándolo luego de extinguido el derecho en base al cual obtuvo esa tenencia. Lo que importa aquí, más allá de la terminología que se utilice, es **la retención del bien sin título alguno que la legitime**, de modo que la obligación de restituir o entregar sea exigible; como así también que la permanencia en el bien de la demandada, negándose a reintegrar el mismo a su dueño, lo convierte en intruso (conf. Cám.Civ.Com. San M., Sala II, 11/12/01, elDial-W1570E; Cám. 1ª. Civ.Com. Mar del Plata, Sala II, 12/02/91, SAIJ, sum. B1400093).

Dice Palacio al respecto que *"…si bien, en términos teóricos, es dable diferenciar al tenedor precario del intruso, en la práctica la situación de ambos es jurídicamente análoga, pues el factor relevante en uno y otro caso se halla configurado por la simple*

tenencia sin animus domini y por la obligación de restituir que puede derivar, sea de la ausencia de título o de un título que no acuerde derechos a permanecer en la ocupación" (PALACIO, L.E., "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 97).

Lo dicho nos conduce a concluir que tanto la mención de "intrusos" como la de "tenedores precarios" contenida en el art. 692 del CPCC, están englobados en la expresión *"cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*.

B-) De lo expuesto, resulta obvio que todo asunto referente a la posesión en sí, cabe discutirlo por las pertinentes "acciones posesorias" y no admite ventilarse en un juicio de desalojo. Es por ello que la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de "poseedor", pero ello es así, **a condición de que aporte elementos probatorios que, *prima facie*, acrediten la verosimilitud de su alegación** y por eso **la prueba de posesión *animus domini* queda a cargo de quien la esgrime, no pudiendo presumírsela por la simple tenencia u ocupación del inmueble**. Por consiguiente, **la sola afirmación del demandado en este proceso de ser "poseedor", no es suficiente para enervar la acción**, porque ello implicaría ignorar la protección que el Código Civil confiere al propietario contra quien ningún título o motivo acreditó para ocupar la cosa ajena.

Y aun cuando el actor, al iniciar la demanda de desalojo por tenencia precaria, haya admitido que el/los demandado/s tenía/n en su poder el inmueble, tal circunstancia, por sí sola, es insuficiente para acreditar la posesión, toda vez que la simple entrega de la cosa no origina posesión, sino la simple tenencia. Para acreditar la posesión, aduciendo –por ejemplo— la transmisión de la misma por sucesión del padre de la presentante –tal como aquí ha ocurrido— es necesario demostrar que la entrega importó la ejecución de un acto tendiente a transmitir la propiedad (conf. Cám.Civ.Com.Cont.Adm. Villa María, 16/04/96, LLC, 1997-138).

Es por ello –adelantando mi postura sobre la solución de fondo— que considero que ha sido correcta la decisión del Magistrado a quo al ordenar la devolución del inmueble reclamado por la vía del desalojo, en cuanto el demandado –habiendo invocado su calidad de poseedor pacífico e ininterrumpido— no logró demostrar ningún derecho a permanecer en el mismo, manteniéndose contra la voluntad de sus dueños, pues se trata simplemente de un "intruso" con obligación inmediata de restituir la cosa, calificación que también cuadra a quien no ha probado título alguno para la ocupación.

C-) Habiendo quedado en claro lo atinente a la invocación de "poseedor" por parte de la parte demandada, su ausencia de acreditación y la consecuencia que ello acarrea para ella, corresponde dejar sentado que la acción de desalojo es de carácter *"personal"* y por su intermedio se pretende la recuperación del uso y tenencia de una cosa de quien, sin derecho, lo retuviere. No se cuestiona el dominio ni la posesión.

Lo hasta aquí desarrollado fue oportunamente vertido por esta Alzada en autos: *"D., G.N. c/ P., A. s/ Desalojo"* (Sent. 04/06/2013, Reg. Nª 08/13 SDC; entre otros).

Lo expuesto y los fundamentos vertidos me conducen a proponer al Acuerdo el rechazo de los agravios analizados.

2.2 - <u>La valoración de la prueba por el Sr. Juez a quo</u>

Plantea su agravio la recurrente afirmando que se equivoca la sentencia en el análisis y valoración de las pruebas de la posesión de su parte.

He dicho ya ante planteos similares que los jueces de mérito pueden preferir alguna de las pruebas producidas a otras y omitir toda referencia a las que estimen inconducentes; que basta expresarse en su valoración de los datos fácticos a aquellos dirimentes para la solución del caso y que no deben seguir

al pie de la letra las argumentaciones de las partes, siendo suficiente que se pronuncien sobre las cuestiones fundamentales (doct. art. 384 CPCC; conf. SCBA, Ac. 22330, 13/10/76; Ac. 33589, 02/11/84; Ac. 33693, 25/09/84; Ac. 41085, 07/07/89; Ac. 82248, 23/04/03, entre otros). Si bien el juez tiene el deber de apreciar la prueba, ello no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, sino de seleccionarlos a fin de fundar el fallo en los más eficientes, tal como viene de la acción de los artículos 165 y 390 de la ley procesal.

Es que no existe imposición de merituar todas y cada una de las pruebas arrimadas pues se halla dentro de las facultades legalmente regladas –como ya lo referí— la de preferir uno sobre otros sin siquiera hacer mención de estos últimos, cuando no resulten relevantes para la dilucidación de la cuestión litigiosa.

Respecto de esta crítica de la apelante, es del caso atribuir inoperancia al intento de probar un hecho a través de la personal interpretación de las pruebas, bajo la pretensión de que el sentenciante, que decide de acuerdo a los datos que considere dirimentes, deba explicar en cada caso, el porqué prescinde de la valoración de unas u otras, cosa que importaría sin lugar a duda una declinación del principio del artículo 390 y concs. del Cód. Procesal.

De allí, entonces, que esta queja tampoco debe ser oída en esta instancia.

Así lo voto y propongo al Acuerdo.

3 – <u>Conclusión</u>

En razón de que los agravios constituyen el alcance y medida del recurso concedido a la apelante y que los que aquí ha expuesto no logran hacer mella en la sentencia apelada, cabe concluir que debe ser confirmada la misma en lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

4 – <u>Costas de la Alzada</u>

Se imponen las costas de la Alzada a la parte demandada recurrente que resulta vencida en el recurso que le ha sido concedido (art. 69 CPCC), correspondiendo regular los honorarios de los profesionales intervinientes de conformidad con la escala legal (art. 13 Ley Arancelaria), pero considerando como monto del proceso –en el caso de los letrados de la parte demandada— el valor del inmueble objeto de la acción de desalojo dado que, al no existir contrato de locación vinculante entre las partes, resulta de imposible aplicación lo dispuesto en la norma del art. 25 de dicho cuerpo legal. Por lo tanto, se regulan los honorarios de los letrados de la parte demandada, Dres. M. I. T. y D. G. L., en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia, conforme se resolverá sobe sus regulaciones al tratar la segunda cuestión propuesta al Acuerdo y regulando los que corresponden a los letrados apoderado y patrocinantes de la parte actora, Dres. D. G. L., J. I. y A. P., respectivamente, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

<u>A LA PRIMERA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

<u>A LA SEGUNDA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- El agravio relativo a los honorarios profesionales. Los letrados de la parte demandada apelan los honorarios regulados por bajos en orden a que en su concepto, no debería proceder la regulación en JUS, sino de conformidad con el valor de la propiedad por aplicación de lo que denominan “doctrina NOVELLINO”.

A los fines de analizar la regulación de honorarios por los trabajos realizados en la Primera Instancia por los letrados de la parte actora se debe tener en cuenta el principio de indivisibilidad de la acción, la labor desarrollada, la naturaleza del proceso, las etapas laboradas, el éxito obtenido, como asimismo las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, entre ellas la máxima que emerge del art. art. 46 de la ley XIII N° 4, el que expresamente establece que cuando exista un monto del proceso susceptible de valoración pecuniaria debe establecerse un porcentual del mismo, para regular los emolumentos.

Vale señalar que no resulta de aplicación, en el caso, el art. 25 de la mencionada ley al no existir contrato de alquiler y tratarse de una intromisión factual.

En este marco, considero que los emolumentos dispuestos no se ajustan a derecho, por lo corresponde establecer que los honorarios de los letrados de la parte demandada D. M. T. y D. G. L. quedan establecidos en el 7 % del valor del inmueble cuyo desalojo se ha demandado (Conf. arts. 5, 6, 8, 9, 38, 46 y 49 de la ley XIII N° 4).

Así lo voto.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **NEGATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Los letrados de la parte demandada han apelado la regulación de sus honorarios por considerarlos “bajos”. Afirman que tratándose el caso de una acción de desalojo por intrusión, no hay un valor locativo y de allí que no resulte aplicable la norma del art. 25 de la Ley de Aranceles. Citan en apoyo de su postura la obra sobre Honorarios de N. J. N. Sostienen que el monto

del proceso está constituido por el valor del inmueble que se pretende desalojar y conforme al mismo deben ser regulados sus honorarios siguiendo la escala legal. Considero que les asiste razón a los recurrentes y comparto los fundamentos expuestos por ellos en sus agravios, los que hago míos en este punto.

En razón de lo expuesto, corresponde **revocar** la regulación de honorarios recurrida y **disponer** regular los honorarios de los letrados de la parte demandada, Dres. M. I. T. y D. G. L., en conjunto, por su labor en la primera instancia, en el 7% del valor del inmueble cuyo desalojo se ha demandado en autos (conf. arts. 6, 22, 31, 38 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.), sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 del mismo cuerpo legal y más el IVA de corresponder.

El valor del inmueble objeto de la acción de desalojo será determinado de conformidad con lo previsto por el art. 22 de la Ley de Aranceles.

Es de advertir que lo que aquí se propone es de aplicación únicamente a la regulación de los honorarios practicada en primera instancia a favor de los letrados de la parte demandada que son quienes han recurrido de la misma, no así la de los restantes profesionales que han consentido sus regulaciones y de allí que no corresponda expedirse sobre ellas.

Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **NEGATIVA**.

A la TERCERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos, considero que pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. **RECHAZAR** el recurso incoado y **CONFIRMAR** la sentencia de

grado en lo que ha sido materia de agravios.

2. **IMPONER LAS COSTAS** por el recurso interpuesto a la apelante vencida (Conf. art. 69 del CPCC).

3. **REGULAR** los honorarios de los letrados de la parte actora, Abogados D. G. L., J. I. y A. P., en conjunto, en el 30% y a los letrados de la parte demandada, Abogados Martin Ignacio T. y D. G. L., en conjunto, en el 25 %; todos ellos de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la ley arancelaria).

4. **HACER LUGAR** a la apelación de honorarios profesionales, y **ESTABLECER** que los honorarios de los letrados de la parte demandada M. T. y D. G. L. quedan establecidos en el 7 % del valor del inmueble cuyo desalojo se ha demandado (Conf. arts. 5, 6, 8, 9, 38, 46 y 49 de la ley XIII N° 4).

5. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Dr. Julián Emil Jalil, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar las cuestiones precedentes.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Guillermo D. HANSEN no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de marzo de 2024.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. **RECHAZAR** el recurso incoado y **CONFIRMAR** la sentencia de grado en lo que ha sido materia de agravios.

2. **IMPONER LAS COSTAS** por el recurso interpuesto a la apelante vencida (Conf. art. 69 del CPCC).

3. **REGULAR** los honorarios de los letrados de la parte actora, Abogados D. G. L., J. I. y A. P., en conjunto, en el 30% y a los letrados de la parte demandada, Abogados M. I. T. y D. G. L., en conjunto, en el 25 %; todos ellos de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la ley arancelaria).

4. **HACER LUGAR** a la apelación de honorarios profesionales, y **ESTABLECER** que los honorarios de los letrados de la parte demandada M. T. y D. G. L. quedan establecidos en el 7 % del valor del inmueble cuyo desalojo se ha demandado (Conf. arts. 5, 6, 8, 9, 38, 46 y 49 de la ley XIII N° 4).

5. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /24 SDC.