------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los veintiún días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia del Sr. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y J. Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"C., J. M. c/ A., J. A. s/ Desalojo"*** (Expte. N°130 - Año 2024 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 14 de agosto de 2024 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. **PETRIS – FRÜCHTENICHT – FLASS**.----------

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

PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 10 de mayo de 2024? y

SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

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

------Se abre esta jurisdicción con motivo de la apelación que la demandada J. A. A. interpuso contra la sentencia dictada en la causa que hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por J. M. C. contra J. A. A. y la condenó para que en el término de 90 días de ejecutoriada reintegre el inmueble sito en Av. J. D. P. X. del Barrio B. V. de Esquel, bajo apercibimiento de ser ordenado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública si fuere menester (art. 698 del C.P.C. y C.). Impuso las costas a la demandada y reguló honorarios profesionales.----------

------Por ID 1526646 de fecha 10 de junio de 2024 expresó agravios la demandada quejándose del rechazo de la excepción oportunamente planteada por considerar el juez de grado que se encontraba legitimado el administrador judicial de la sucesión para promover el proceso de desalojo.-

------Afirma que el fundamento del sentenciante no se encuentra regulado procesalmente y sostiene que la doctrina y jurisprudencia tienen consensuado quienes se encontrarían legitimados para ello, que nada dijo la sentencia respecto a la no tenencia de la posesión por el actor. Cita jurisprudencia.----------

------Manifiesta que aun considerado el administrador judicial legitimado, sería erróneo porque el mismo necesitaría autorización judicial o acuerdo de todos los herederos para iniciar este tipo de acción.----------

------Sustanciados los agravios fueron contestados por el actor por ID 1542273 el 25 de junio de 2024.----------
------Se llamó autos para dictar sentencia el 08 de julio de 2024, providencia firme y consentida por los justiciables. Se practicó el sorteo de ley el 14 de agosto de 2024, desinsaculado a votar en primer término procedo a emitir mi voto en este acto bajo las prescripciones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------
------Las quejas no resultan atendibles, al menos así lo he de proponer al Pleno que integro.----------
------En efecto, el administrador de la sucesión (heredero y copropietario) de un bien del acervo hereditario, se encuentra legitimado para promover el desalojo contra un inquilino o un comodatario.----------
------Del acta acuerdo de mediación que leo en este legajo la demandada A. en su carácter de ocupante del inmueble cuyo desalojo se persigue convino en desalojar el bien inmueble dentro del plazo máximo de 60 días corridos desde la homologación de ese acuerdo, acto judicial que ocurrió el 24 de abril de 2023.----------
------Siendo ello así y tratándose el proceso de desalojo de una acción personal, puede ejercerla no solo el propietario, sino también el usufructuario, el usuario, el locador, y toda persona que tenga una vinculación contractual con aquél que detenta la cosa.----------
------Tanto en el Código Civil de Vélez como en el Código vigente, el fallecimiento de una persona produce una serie de efectos, entre ellos, la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia, a los sucesores universales (arts. 3279 del Código de Vélez y 2277 y 2778 del CCyCN) y en el supuesto de herederos forzosos, la transmisión se opera en el mismo momento de producido el fallecimiento de la persona y el heredero es propietario, poseedor, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, poseedor, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión (arts. 3410 y 3417 del Código de Vélez y 2280 y 2337 del CCyCN).----------
------El juico de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin

pretensiones a la posesión.----------
------La pretensión de desalojo no solo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el supuesto que, sin existir vinculación contractual alguna, se trata de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 77, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984; Capel. CC. Salta Sala III, Tomo año 2002, fº 253 y Tomo año 2004 fº 1050; id., Tomo 2010, fº 69/71; id. tomo 2013, fº 605/608, entre otros).----------
------Siendo ello así es la vía apta para perseguir la entrega del inmueble por cuanto el demandado tiene la obligación de restituir la cosa, ya sea por mediar un contrato o bien porque tenga el carácter de mero tenedor o intruso.----------
------No necesita ni autorización judicial ni acuerdo de los restantes herederos por tratarse de un acto de administración y al ser el administrador también heredero detenta la posesión del bien en cuestión.----------
------Las quejas se rechazan. Así lo VOTO YO.----------
------Costas de Alzada a la apelante vencida en atención al resultado habido en la apelación, principio objetivo de la derrota y por no encontrar ningún mérito para apartarme del mismo (art. 69 del C.P.C. y C.). Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------

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

------1. Arriban estos autos a la Alzada a fin de atender el recurso de apelación intentado por la demandada, con agravios expresados digitalmente mediante ID 1526646 y respondidos por el actor apelado de idéntica manera (v. ID 1542273) oponiéndose y por sus propios fundamentos al progreso del remedio intentado; y enderezado aquél contra la sentencia definitiva de la instancia original dictada en fecha 10.05.2024, la que en lo sustancial y en lo que al recurso que trato importa, resolvió hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por J. M. C. contra J. A. A. y en su consecuencia condenó a esta última para que en el término de noventa (90) días reintegre el inmueble al actor el inmueble que identifica, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento con el auxilio de la fuerza

pública si fuere menester; impuso las costas del proceso a la accionada vencida y reguló los honorarios de aquellos profesionales que asistieron a las partes.----------

------Para resolver como lo hizo el judicante, luego de ponderar los argumentos de las partes al tiempo de trabarse la litis y la prueba rendida en autos, entendió que correspondía no hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la accionada y, en su consecuencia, encontrándose el actor en condiciones de exigir la restitución de la cosa y tener la demandada la obligación de restituirla, corresponde acceder a la demanda de desalojo promovida en todas sus partes (doctr. art. 680 CPCC y arts. 1533 y 1536 inc. 6 CCyCN).----------

------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fecha 08.08.2024 y practicado en fecha 14.08.2024 el sorteo que prescribe el art. 271 CPCC que da cuenta del orden de votación, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274 del rito, en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial.----------

------No reiteraré aquí la glosa de antecedentes de este legajo que en su voto realiza precisa y detalladamente el vocal que me precedió con su dictamen. Me remito a ellos y los hago propios por cuanto se corresponden con las constancias documentales y digitales que he examinado y ponderado y que se encuentran anejadas a estos autos.----------

------2. Dispuesto ya a ponderar el memorial de agravios de la accionada apelante (el ID 1526646), advierto que la recurrente se agravia sustancialmente por el acogimiento de la demanda de desalojo promovida en su contra, centrando su queja en lo manifestado por el *a quo* en el sentido que la excepción de falta de legitimación activa fue planteada como meramente dilatoria por haberse reconocido que el inmueble corresponde al acervo hereditario y el actor –como su administrador – se encuentra legitimado para demandar como lo hizo.----------

------En apoyo de su impugnación, inicialmente imputa ausencia de tratamiento de la excepción opuesta, y cita precedentes jurisprudenciales.-

------Debo iniciar recordando aquí que nuestro más alto Tribunal ha decidido en el sentido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, *Fallos*:

258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre muchos otros). Así también y en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, *Fallos*: 274:113; 280:320; 144:611) (art. 390 CPCC).----------

------Señalo también que, a mi juicio, la sentencia apelada cumple con los estándares que hoy prescribe puntualmente el art. 3 del CCyCN, que textualmente reza: "*Deber de resolver. El juez debe resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada.*" Así, el CCyCN revaloriza el rol de los jueces en la resolución de conflictos judiciales y hallándonos frente a un texto que se interesa de manera especial por "*Los casos que este Código rige…*" (v. art. 1° CCyCN); el judicante debe resolver mediante una decisión razonablemente fundada.----------

------No se trata entonces de que toda sentencia deba estar fundada, sino de la exigencia de que tal fundamentación sea "*razonable*".----------

------El principio de razonabilidad es lo contrario a la arbitrariedad. En su función no es difícil advertir la importancia que tiene la obligación o el deber de que las sentencias sean razonablemente fundadas.----------

------Y de la lectura de la sentencia que hoy se apela puede fácilmente advertirse que el judicante atendió al procedimiento dispuesto; ponderó aquéllos extremos que debían acreditar las partes tal y como quedó trabada la *Litis* (art. 381 CPCC); valoró los elementos de convicción anejados al proceso conforme las reglas de la sana crítica (art. 390 CPCC) y fundamentó razonablemente su decisión, en consonancia con el derecho aplicable.----------

------En efecto, el juicio de concretización que supone una sentencia obliga a quien decide a examinar el ordenamiento jurídico; sus diversas fuentes; identificar y respetar la coherencia con el resto de aquel ordenamiento jurídico y la congruencia entre lo pretendido y lo decidido y -con sustento en las pruebas rendidas y producidas - resolver entonces el caso traído a su conocimiento, de modo que se establezca una regla aplicable a supuestos de hecho similares y cuyas consecuencias económico-sociales sean a la vez, sustentables.----------

------Es entonces que aquél juicio de concretización que mencioné lo hallo reflejado en la sentencia que reviso, encontrando a la vez insuficiente los argumentos expuestos por la quejosa y que pretenden descalificarla como tal.----------

------En efecto y por resultar palmario, entiendo que conforme al Acta Acuerdo de Mediación suscripta entre las partes, la excepción opuesta no se condice con la reconocida doctrina de los actos propios conforme a la cual nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos, ejerciendo una conducta incompatible con una anterior conducta deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz.----------

------Sin perjuicio de lo dicho, tengo para mí que tienen legitimación activa para iniciar la acción de desalojo: el titular del dominio, el condómino, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario, el comodante, el habitador, el superficiario y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo.----------

------Acuerdo con el vocal preopinante que tanto en el Código Civil velezano cuanto en el CCyCN, el fallecimiento de una persona produce una serie de consecuencias, principalmente: la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia, a los sucesores universales (arts. 3279 del Código de Vélez y 2277 y 2278CCyCN) y en el caso de herederos forzosos, la transmisión se opera simultáneamente con el fallecimiento de la persona y así el heredero es propietario, poseedor, acreedor o deudor de todo lo que el fallecido era propietario, poseedor, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión (arts. 3410 y 3417 del Código de Vélez y arts. 2280 y 2337 CCyCN).----------

------Así, la legitimación del actor en este proceso aparece indiscutible a mi juicio por imperio del acto propio de la aquí accionada y las referencias legales referidas en el párrafo que precede.----------

------En su virtud, propondré al Acuerdo se desestimen las quejas así deducidas y se confirme la sentencia apelada. **Así lo voto**.----------

------3. Resta referir las costas de esta Alzada. En función del resultado que propondré al Pleno, entiendo que ellas deben imponerse a la apelante vencida por imperio del hecho objetivo de la derrota no advirtiendo motivo alguno que me lleve a su apartamiento. **Así lo voto en definitiva**.--------

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

------Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada a la apelante vencida (art. 69 del

C.P.C. y C.); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. R. A. V. en el 2,75%, y los del Dr. H. L. C. en el 5,4%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder y a calcularse del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, por lo actuado ante esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se fijan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6 bis, 7, 13, 18 y ccdts. de la ley del arancel).----------

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

------En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de la presente instancia a la demandada apelante vencida (art. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. R. A. V. el 2,75 % y los correspondientes al Dr. H. L. C. en el 5,4 %, con más el IVA pertinente de corresponder con la posición tributaria de cada letrado, en ambos casos a calcular del monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se fijan en **OCHO (8) JUS** para el primero y en **DIEZ (10) JUS** para el segundo; en ambos casos también con más el IVA de corresponder, por sus actuaciones en esta instancia y conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6 bis, 7, 8, 13, 18 y ccdts de la ley del arancel).----------

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

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

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ***resuelve:***----------

------I.- CONFIRMAR la sentencia apelada.----------

------II.- IMPONER las costas de esta Alzada a la apelante vencida (art. 69 del C.P.C. y C.).----------

------III.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. R. A. V. en el 2,75%, y los del Dr. H. L. C. en el 5,4%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder y a calcularse del monto del proceso que se determine en la

etapa procesal oportuna, por lo actuado ante esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se fijan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6 bis, 7, 13, 18 y ccdts. de la ley del arancel).----------

------IV.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Günther E. Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, última parte, del C.P.C. y C.----------

J. L. FRÜCHTENICTH CLAUDIO A. PETRIS

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2024. CONSTE.