En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca y asistencia del primer vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez (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: **"I. SA c/ V. SRL s/ DESALOJO", expte. nro. 672/23,** venidos del Juzgado Letrado de primera instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 920/20), y atento al resultado del sorteo de fecha 13 de marzo de 2024 (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. María Marta Nieto.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 643/23 de fecha 14 de junio de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

1. *El fallo recurrido*:

Mediante Sentencia Definitiva n° 643/23 el juez de grado rechazó el desalojo promovido por I. S.A. Asimismo desestimó la reconvención y las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada V. S.R.L. Como consecuencia de lo resuelto ordenó el levantamiento de la medida cautelar innovativa dispuesta en autos a fs. 203/204, y que se cumplan con los trámites de rigor. Impuso las costas a la parte actora y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes

2. *Antecedentes*:

Contra el fallo se alzó la parte actora mediante ID 1124421. Concedido que fue el recurso mediante resolución del 8 septiembre de 2023, la recurrente expresó agravios en escrito ID 1239579. La accionada replicó los argumentos expuestos en pieza digital ID 1255083.

3. *Agravios*:

En su primer agravio la recurrente denuncia la desnaturalización del proceso de desalojo y el apartamiento de los lineamientos expedidos por este tribunal de apelaciones en sentencias interlocutorias n° 120/22 y 134/24.

Sostiene que el decisorio no constituye derivación razonada del derecho vigente, lo que habilita su descalificación como acto judicial válido en los términos de la doctrina de la arbitrariedad.

Dice que el sentenciante de grado se apartó de la naturaleza de la pretensión (restitución del inmueble), ponderando cuestiones sobre la posesión y el mejor derecho a poseer, incurriendo en vicios y evidenciando un razonamiento erróneo e inconexo.

Explica a partir de doctrina que invoca, que la acción de desalojo es de carácter personal y lo que con ella se pretende es la recuperación del uso y tenencia de la cosa, sin cuestionarse el dominio ni la posesión, pues si ello sucede, debe excluirse el debate relativo a la naturaleza de la posesión, ya que la sentencia que se dicte no hará cosa juzgada sobre el punto y el interesado podrá hacer valer su mejor derecho mediante la vía procesal de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitorias.

Sostiene que adjuntó a los presentes el contrato de locación de fecha agosto de 2018 con firma certificada por escribano público, título en el que basa su pretensión y alega la falta de pago de dos periodos consecutivos, así como la escritura pública n° X. del 26/5/2017 por el que la demandada V. SRL le transfiere el dominio del inmueble objeto de autos con firma certificada por notario público, instrumento público que reconocen y es aportado por ambas partes y cuya fuerza probatoria por el momento no ha sido desvirtuada.

Critica por ello que el magistrado insistiera sobre el mismo tema reeditando cuestiones esgrimidas en su momento cuando se declaró incompetente y que fueran dejadas de lado mediante la sentencia 120/22; pronunciándose ahora de la misma manera que en aquella oportunidad al sostener que las alegaciones de la demandada aportan al proceso una arista que lo torna inadecuado a los fines probatorios del mejor derecho a poseer efectuando citas doctrinarias alusivas, y a continuación de forma incongruente cita jurisprudencia que no coincide desde lo factico y por lo tanto no se ajusta al caso de marras.

Con énfasis en que el tema en litigio no puede ser otro que el de la procedencia de la restitución del bien por parte del demandado, a favor de quien aparece legitimado para exigirla. Asevera que el magistrado desnaturalizó la acción instaurada, analizando cuestiones posesorias para rechazar el desalojo promovido, sin considerar que la acción aquí intentada se hizo invocando un contrato de locación, en el que precisamente se reconoció el carácter de locador del actor y el carácter de locatario del demandado,

resultando ajeno a la litis así conformada, todo lo relacionado con la titularidad dominial del mismo.

Sostiene que conforme art. 1187 CCCN existen distintas causas que ponen fin al contrato, siendo inherente al locador la facultad de reclamar la devolución de la cosa en cada uno de esos supuestos.

Alega que el carácter de locador puede o no coincidir con el de propietario y por lo tanto, reconocido por el demandado la relación locativa, no obsta a la legitimación del actor la carencia de la titularidad de dominio. A partir de ello, sostiene que desde el momento en que se firma el correspondiente contrato de locación, es dicho instrumento el que relaciona al locador y locatario, y al primero le bastará con invocarlo para que le quede expedita la acción personal de desalojo, resultando ajeno a ella toda cuestión relacionada a los derechos reales.

Plantea que en el caso de marras hay contrato de locación escrito, con firmas certificada por ante escribano público y luce la carta documento remitida al demandado intimando al desalojo de inmueble objeto del reclamo bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales pertinentes.

Alude al carácter personal de este tipo de acción y al exclusivo objeto que posee para reiterar que el accionante puede ser dueño o no de la cosa, sin que ello limite sus derechos como locador, porque como tal, sólo se pretende la restitución de la tenencia. Con sustento en lo anterior dice que, quien entregó el inmueble en virtud de un contrato de locación, se encuentra legitimado para promover juicio de desalojo.

Agrega que en el juicio de desalojo no se puede discutir ni ventilar el mejor derecho de poseer ni la posesión misma, sino que por su intermedio se pretende la recuperación de uso y tenencia de la cosa, por lo que concluido el contrato, por la causal que fuere, y en el momento que fuese, se debe restituir la cosa libre de toda tenencia sea o no su propietario el locador.

Sigue diciendo además, que la acción de desalojo se confiere al propietario locador, y a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble.

Con fundamento en todo lo anterior dice que se desnaturalizó el proceso de desalojo y se violentó ostensiblemente lo ya resuelto por la Cámara, en cuanto a que no corresponde analizar la cuestión sobre el mejor derecho alegado por la demandada en virtud de que esto excede el acotado marco de estudio del desalojo.

Peticiona que se revoque la sentencia y se admita la demanda incoada haciéndose lugar al desalojo instaurado.

En su segundo agravio la recurrente achaca una errónea, arbitraria y subjetiva valoración de la prueba al magistrado de grado.

Critica la ponderación que realizó el juez del Acta de Constatación – Escritura n° X. junto con Anexo I para sostener la posesión del inmueble aduciendo que es una simple manifestación unilateral con serias inconsistencias, entre lo plasmado y lo anexado (por ej., al escribano se le pregunta sobre hechos del año 2018 y se le anexa un documento –en formato Word- de fecha 2017).

A ello agrega que, tal lo indicó el sentenciante, el supuesto boleto de compraventa anexado no consta de firmas certificadas por lo que no puede otorgársele validez.

Por otra parte plantea que desconocida la prueba documental acompañada (acta de constatación n° 90 y su anexo) la demandada no instó la prueba declaración testimonial y reconocimiento de documento que había propuesto declarándose por ello la caducidad.

Arguye que dicha acta no puede considerarse, pues desde el punto de vista procesal se trata de un documento unilateral, aunque lo refrende un funcionario público, sin contralor de la otra parte que no ha sido sujeto instrumental del acto (*cf*. al respecto, E.D., 110-519).

A modo de crítica indaga respecto a cómo puede la prueba documental aportada por la demandada y que fuera desconocida, dar credibilidad y sustento respecto de los dichos de la demandada, habiendo sido además decretada la caducidad de la testimonial y la negligencia del reconocimiento.

Considera con sustento en lo anterior que el juez de grado resolvió con parcialidad manifiesta a favor del demandado por cuanto sobrevaloró los dichos de la demandada y el acta de constatación que aduna (un boleto de compraventa sin firmas), acompañada por aquella, amplificando el ámbito de regulación del proceso de desalojo, desnaturalizándolo, en desmedro y desprecio del contrato de locación con firmas certificadas y de una escritura pública.

A continuación se agravia de la ponderación efectuada por el magistrado de grado respecto a la

documental acompañada por la demandada consistente en comprobantes de pago.

Sostiene que la accionada incumplió la manda de la sentencia interlocutoria 57/22, y el día de audiencia señalada en autos (04/07/22) no acompañó los documentos originales y las personas que debían concurrir a reconocer los mismos no fueron citadas por el proponente, razón por la cual se decretó la negligencia de la misma conforme art 388 del C.Pr. de la prueba mencionada.

A partir de dicho señalamiento se pregunta cómo un simple hecho narrado por el demandado, desconocido por esta parte y jamás probado, le puede dar "visos de seriedad" a su posicionamiento, para aseverar seguidamente que el juez de grado arribó a un razonamiento incongruente, alejado a las reglas de la sana crítica y de la carga de la prueba.

Alega que el sentenciante consideró una prueba que nunca se llevó a cabo, dándole entidad a los dichos de la demandada, inclinando la balanza a su favor, en cuanto a que los comprobantes de pagos indicados por la demandada, guardarían correlación con una supuesta serie de actos simulados.

Efectúa consideraciones en relación a las implicancias de la carga de la prueba y la entidad que debe poseer aptitud probatoria.

Luego, objeta la desvalorización que efectuara el magistrado de grado respecto a la Escritura Pública n° X. e informe de dominio que acompañó su parte.

Sostiene que el juez realiza una apreciación de dicha prueba carente de sustento, ya que reiteramos, la validez del supuesto contradocumento denunciado por la

demandada, jamás pudo ser probado, pese a la amplitud probatoria que se le otorgó al proceso.

Detalla que su parte además de haber demostrado la calidad de locador, ha demostrado ser titular registral del inmueble de acuerdo al informe emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut, agregado al expediente a pesar de que ello no es obligatorio y a fines de evitar argucias que entorpezcan y dilaten el procedimiento.

Dice que no puede desconocerse el carácter de instrumento público que reviste la escritura pública a tenor de lo normado por el art. 289 del CCCN, siempre que sean expedidos dentro de las formas legales previstas; por ello el documento acompañado goza de entera fe y su simple cuestionamiento no reúne la entidad suficiente para descalificarla.

Considera a partir de las consideraciones efectuadas que el magistrado no debió apartarse de la realidad plasmada en el contrato de locación, de la actividad probatoria efectuada en autos y avasallar derechos de su mandante, haciendo una interpretación arbitraria y sesgada de la realidad, que se encuentra probada con la documentación acompañada y la prueba producida en el momento procesal oportuno.

Critica además la sobrevaloración que a su entender efectuó el juez respecto a la prueba testimonial ofrecida por la demandada, por cuanto no ponderó que los Sres. M. y O., poseen vinculación comercial con la oferente, lo cual hace que su testimonio carezca de imparcialidad.

Advierte además que respecto al testigo O. obró en autos un incidente de impugnación de testigo, en que se

acompañaron dos sentencias definitivas acreditando la calidad de deudor de aquel a su respecto.

En otro orden de ideas, plantea que tampoco las testimoniales brindadas resultan suficientes para demostrar el *animus domini*, por lo que la valoración del juez a quo resulta forzada.

Alude a lo manifestado en el punto en las declaraciones referidas para aseverar luego que los testigos no aportan ningún atisbo del carácter en que la demandada ocupa el inmueble objeto de desalojo, teniendo en consideración que V. SRL es locataria.

Explica al efecto que cuando la posesión se encuentra sustentada en una supuesta adquisición por un boleto de compraventa no acreditado, las testimoniales son ineficaces para justificar una posesión con entidad suficiente para enervar la acción de desalojo, máxime cuando el desalojo está motivado en el incumplimiento de un contrato de locación con firmas certificadas.

Efectúa transcripciones doctrinarias y jurisprudenciales alusivas a la valoración de la prueba testimonial, para concluir que la declaración de testigos no puede prevalecer sobre prueba documental, específicamente si la misma se encuentra ajustada a la ley (contrato de locación con firmas certificadas).

Se alza a continuación contra la falta de mérito del contrato de locación con firmas certificadas, y critica que el juez considere que el locador debía demostrar la calidad de locataria de la contraria.

Sostiene que yerra su razonamiento el sentenciante porque, el contrato acompañado, posee firmas certificadas por escribano público y su simple

desconocimiento no reúne la entidad suficiente para descalificarlo como contrato entre las partes.

Achaca error al juez también en cuanto considera que "no se han aportado pruebas para acreditar el comportamiento de simple locataria de V. SRL, al no tener en cuenta la prueba informativa ofrecida y producida por la parte actora ante la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, respecto al pago de impuestos (cumplimientos de obligaciones propias del propietario/locador)".

Señala que la demandada solo acompañó recibos de telefonía y de servicio de luz, compatibles con cualquier servicio propios de un contrato de locación, y mediante transcripción jurisprudencial argumenta que ello no prueba la calidad de poseedor la agregación de comprobantes de pago de ciertos servicios (gas, teléfono, energía eléctrica) aunque se encuentren a su nombre ya que suele ser normal que los ocupantes –poseedores o no– se hagan cargo de estos servicios para poder recibirlos.

Arguye que contrariamente a lo sostenido por el sentenciante el *animus domini* que alega la contraria no se configura, máxime cuando en el caso, los impuestos municipales fueron agregados por el actor al expediente. Invoca jurisprudencia en respaldo de su postura.

Como corolario expone que de lo expuesto surge que el juez de la instancia anterior no meritó toda la prueba producida sino que arbitrariamente seleccionó elementos a los que estimó "esenciales y decisivos" para el fallo de la causa lo que no cumple el imperativo legal.

Se explaya en consideraciones mediante transcripciones para afirmar que el razonamiento

efectuado por el juez de grado resulta incongruente y arbitrario, arribando a un pronunciado alejado de la realidad probada por los elementos de juicio aportados por los sujetos procesales, conforme el objeto del proceso.

Peticiona que a tenor de los argumentos vertidos se revoque la sentencia.

Por último lo agravia que el magistrado concluyera que existen elementos que *prima facie* sostengan la posesión alegada por la contraria y en base a ello, rechace el desalojo.

Dice que omite considerar el juez *a quo* que la carga de la prueba de poseedor corresponde a la parte que lo invoca, ya que la prueba debe ser lo suficientemente seria para acreditar la verosimilitud del derecho que se alega, lo que no se verifica en el caso de autos, conforme surge de la totalidad de la prueba producida.

Afirma que el carácter o la calidad de poseedor alegado por V. SRL no resulta serio y fundado por lo que, la posesión alegada, constituye una argucia dilatoria mediante la cual solo se ha procurado el rechazo de la acción de desalojo, lo cual ha sido convalidado en la sentencia que se recurre.

Insiste en que el presente se trata de un caso típico de desalojo en donde el demandado se encuentra obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida de un contrato (locación de inmueble), y se encuentra sobradamente demostrado que la acción interpuesta reúne los recaudos necesarios para ser admitida.

Peticiona se admita el recurso interpuesto y se revoque la sentencia a tenor de los argumentos aportados.

Mantiene reserva del caso federal.

4. *Contestación de agravios*:

La contraria en su conteste peticiona el rechazo de los agravios.

Sostiene que el libelo recursivo reitera los argumentos expuesto en el libelo de inicio sin reparar en las consideraciones efectuadas por el magistrado de grado para fundar su sentencia contraviniendo el art. 268 CPCC.

Luego arguye que no es cierto que la sentencia reconozca la versión de los hechos reseñada por la demandada, sino que el magistrado efectuó una relación sucinta de los hechos expuestos por las partes evidenciando adecuación normativa y respeto por el principio de congruencia.

Explica que no hay fisura en el razonamiento efectuado por el juez en cuanto afirma que la valoración y selección probatoria son facultades propias del juez de la causa y que excluir cuestiones posesorias del ámbito del proceso de desahucio es lo correcto.

Argumenta que no es el juicio de desalojo la vía adecuada para debatir cuestiones que desbordan su objeto como las son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma, ni el mejor derecho a acceder al dominio en función del antecedente que cada uno invoca, cuestiones propias de las acciones posesorias, petitorias o contractuales ajenas a este tipo de proceso.

Aclara luego que el *animus domini* y la idea de posesión no requieren de manera alguna la convicción de ser realmente el propietario, sino de detentar la cosa sin reconocer el derecho de propiedad en otro que es una exigencia menor, tal lo ha entendido el juez de grado, ya que solo requiere la acreditación *prima facie*. Se explaya en argumentaciones sobre el punto acudiendo a transcripciones doctrinarias.

Sostiene con sustento en lo expuesto que el primer agravio debe desestimarse.

En relación al segundo agravio advierte que el acta notarial que pretende minimizar la actora constituye un instrumento público. Invoca el art. 312 CCCN en cuanto al valor probatorio, explayándose en argumentos sobre el punto.

Sostiene que no existe inconsistencia en el Acta de F., y si la conclusión de la existencia de una maniobra dudosa en su perjuicio claramente encaminada a perjudicarla y subvertir sin éxito su condición posesoria *animus domini*.

Agrega que los dichos de I. P. ante la notaria requirente reconociendo la existencia de un boleto de compraventa y pagos vertidos a dicha acta son de entidad suficiente para presumir la existencia de una maniobra artera de la actora.

Resiste la apreciación efectuada sobre la valoración de los testigos aduciendo que el conocimiento de los hechos que evidencian y por cuanto no fueron tachados excluyéndose su testimonio. Señala además que la circunstancia de que exista vinculación comercial no lo excluye *ipso iure* de la condición de testigo dado la gravedad de faltar a la verdad y su tipificación

delictual incontestable con las consecuencias que ello acarrearía para el mendaz.

Se explaya sobre el tópico referido a la valoración de la prueba testimonial.

Dice que es inconsistente y asistemática la aseveración de limitaciones en cuanto al valor probatorio de las actas desde que por tratarse de una especie del género de instrumento público le son aplicables las directivas del art. 296 inc. a) del CCCN.

Sostiene que el sentenciante analizó las pruebas rendidas y desestimó la demanda dado lo burdo de la maniobra y la insinceridad de los dichos contenidos en la misma.

Afirma que ningún hecho relevante agrega el agravio respecto de la existencia de un contrato contra las circunstancias que surgen de colecto en relación a la conducta subvertida de la contraria.

Concluye que la sentencia es una derivación correcta de las constancias comprobadas de la causa, proveniente del tratamiento de las cuestiones sustanciales planteadas por las partes y afirmada en la normativa conducente a la solución del litigio.

Con base en que ello torna su fundamentación eficaz y suficiente postula la confirmación del fallo.

5. *Antecedentes*:

De autos surge que el 21/07/20, I. SA., mediante apoderada, promovió demanda de desalojo por falta de pago contra V. SRL y/o subinquilinos, y/u ocupantes del inmueble identificado como parcela x. de la manzana x., Sector x., Circunscripción x. de Comodoro Rivadavia. Pidió se dicte sentencia de desalojo con costas.

Narró hechos y dijo que celebró contrato de locación con la demandada el 07/08/18 por 36 meses y con vencimiento el 06/08/21, estipulándose un alquiler mensual de $15.000 y que nunca se realizaron pagos. Afirmó que realizó una serie de reclamos verbales y ante la falta de respuesta remitió carta documento sin resultado positivo, quien hasta la interposición de la demanda continuaba ocupando el inmueble. Fundó en derecho y ofreció prueba.

Corrido el traslado de ley, la accionada contestó demanda el 27/08/20. Opuso excepciones de falta de legitimación activa, pasiva, litispendencia por conexidad y excepción de incompetencia. En subsidio contestó demanda y formuló reconvención de simulación y nulidad de contrato simulado de compraventa.

Negó y narró hechos y dijo que no resulta cierto que exista contrato de locación. Que debido a una angustiante situación económica y financiera en el año 2017 recurrió a la actora para un préstamo financiero y tuvo que aceptar las condiciones impuestas de simular un acto jurídico de compraventa de inmueble, y por ello es que nunca dejó el inmueble como tampoco la posesión.

Expresó que como contradocumento y simultáneamente firmaron un boleto de compraventa por el cual su parte adquiría simulada y nuevamente la propiedad, el que quedó en la Escribanía. Allí se estableció que abonaría U$S501.000 en 12 cuotas de U$S15.500 y una final de U$S315.000, haciendo efectiva la primera el 05/06/17, abonó U$S8.000 el 06/07/17 y $280.000 el 13/10/17 contra recibos extendidos por G. V. por I., a cuenta de operación crediticia.

La desproporción entre lo solicitado, la situación económica del país y de la zona ahondó su crisis y se presentó en concurso preventivo el 27/12/17, donde se denunció la existencia de la actora acreedora, quien no se presentó y le propuso celebrar un contrato de locación y que cada parte retirara su boleto de compraventa, pero se entregaron ambas copias a la actora. Requirió a la escribana F. realizar acta a fin de que constate las respuestas del escribano I., quien confirma la existencia del boleto de compraventa, el que se adjuntó a la diligencia.

Manifestó que luego intercambiaron cartas documentos, no siendo respondida la última remitida por su parte y que nunca dejó de ser dueño, que su postura permaneció invariable frente a los terceros y frente a la actora, por lo que se torna improcedente la vía intentada por la actora. Ofreció prueba y solicitó se rechace la demanda con costas.

Abierta la causa a prueba, se produjo la ofrecida por las partes y clausurado el período probatorio, se dicta la sentencia objeto del presente análisis.

Como fundamento de su decisión, el magistrado consideró que el acotado marco cognoscitivo del proceso de desalojo resulta impropio para aquellos casos en los que se ha invocado y acreditado *prima facie* la calidad de poseedor o dominio sobre el inmueble, agregando cuestiones que exceden el análisis sobre la existencia o no de la obligación de restitución que requiere el proceso.

Infirió que, conforme a las cuestiones planteadas y desarrolladas en correlación a las pruebas ofrecidas y producidas, que la posesión y la simulación de actos

invocados por el demandado resulta a prima facie verosímil y posible, suficiente para deducir la seriedad de la defensa opuesta en su contra, la cual obsta al progreso de la acción de desalojo instaurada.

Concluyó que los hechos controvertidos conforman un debate complejo que requiere un proceso con mayor amplitud probatoria que permita dirimir los extremos invocados y ante el limitado marco de análisis del proceso, no encontró acreditada la obligación de restitución del inmueble pretendida por el actor por lo que rechazó la demanda, como así también las excepciones y reconvención deducida, por no haberse acreditado los extremos denunciados.

6. *Tratamiento de los agravios*:

El primer tópico de peticionar la carencia de recaudos del memorial, expuesto por la demandada al contestar el traslado, resulta que dentro de la amplitud las premisas y conceptos jurídicos del memorial que en lo sustancial no revisa la oponente para establecer si resultan o no apropiados, se advierte que precisamente la actora se ve precisada a reiterar temáticas frente a las erróneas concepciones de la sentenciante, con lo que resulta remota las tesis de deserción del recurso que pretende la accionada y por lo que resulta inadmisible la incidencia planteada.

Precisado ello, corresponde ingresar a la evaluación de los agravios de la parte actora, de gran amplitud por el equivocado norte al que se enfoca el fallo para rechazar la demanda, sin perjuicio además de la exposición de los núcleos sustanciales y procedentes determinante del pronunciamiento que ha de corresponder en derecho.

En su primer cuestionamiento que titula desnaturalización del proceso de desalojo, por apartamiento de los lineamientos de la Sentencia Interlocutoria n° 120/22 de este tribunal (h. 172/174), critica que se ponderen cuestiones sobre la posesión y el mejor derecho a poseer, incurriendo en vicios y un razonamiento erróneo e inconexo.

La queja se ajusta a derecho, la decisión no advierte la motivación por la que se rechaza la incompetencia dictada por el mismo Sr. juez actuante. En efecto, en lo decidido en la resolución dictada el 31/03/22 por este tribunal, que resolvió la incompetencia declarada por el magistrado para seguir actuando en autos no se ajustaba a derecho, por lo que se hizo necesario señalarle "prima facie" que no correspondía resolver con base en el supuesto mejor derecho –la posesión– en la acción interpuesta.

El tema a decidir se circunscribe entonces a establecer si ante la demanda de desalojo iniciada por la propietaria del inmueble, la parte demandada ha logrado demostrar una causa que le permita conservar la cosa en su poder. Si bien se debe acreditar la seriedad de la defensa, no corresponde exigir una prueba concluyente sobre el derecho de poseedor.

A la luz de tales premisas, cuadra subrayar que en estos autos se debaten cuestiones que hacen al derecho de propiedad sobre el inmueble. En efecto, la demandada opuso las defensas de falta de legitimación y dedujo reconvención por simulación de acto jurídico (escritura de compraventa), con fundamento en que el negocio realizado con la actora se trató de un mutuo oneroso y no de una compraventa, pues simultáneamente por

instrumento privado las partes firmaron un boleto de compraventa.

Este supuesto boleto de compraventa es el acompañado en el acta de constatación, escritura n° X. efectuada por la escribana F., con fecha de celebración el 02/05/17, sin que conste en el mismo las firmas de los contratantes. Resulta ser un instrumento particular no firmado (art. 287 CCCN).

Sabido es que la firma prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde (art. 288 CCCN). Su ausencia, como en el caso y ante el desconocimiento efectuado por la parte actora, torna ineficaz al mismo y por ello requieren sean demostrados por otros medios de prueba (Falcón: *Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial*, T. II p. 360, Rubinzal Culzoni, 2006).

No obstante lo analizado, se advierte que dicho instrumento está datado el 02/05/17, o sea con anterioridad a la Escritura Pública n° X. de venta de inmueble del día 26/05/17 (h. 75/77), por lo que mal puede un futuro comprador vender un inmueble a su mismo propietario y con anterioridad a adquirirlo de éste.

Entiendo que, contrariamente a lo decidido por el juez de grado, que no se presentan en el caso circunstancias serias y graves que tornen verosímil la defensa alegada, pues si bien el art. 335 del Código Civil y Comercial posibilita prescindir del contradocumento cuando median circunstancias que inequívocamente lleven a la convicción de la existencia de la simulación, en autos la accionada tampoco acreditó la autenticidad de los recibos cuyas copias obran en

hoja 25/25vta, ante el desconocimiento efectuado por la actora.

En las condiciones dadas, no puede hablarse de conflictos posesorios, porque no se acreditó la verosimilitud de la existencia de la posesión, extremo que, de acuerdo a lo establecido en el art. 381 del Código Procesal, correspondía comprobar a quien alega ese presupuesto de hecho, en tanto la accionante prueba la obligación de restituir (art. 1210 CCCN).

Y tampoco puede el accionado escudarse en la posesión pública y pacífica, intervirtiendo los títulos en forma unilateral, en tanto resulta que el mismo suscribió escritura pública de compraventa de inmueble y posteriormente contrato de locación, reconociendo su carácter de locatario y como locador a la parte actora.

Por último, las respuestas a las testimoniales referidas no tienen fuerza probatoria suficiente para acreditar la posesión alegada, pues los testigos solo refieren a que saben y conocen que la demandada ejercía su actividad comercial en dicho inmueble, precisamente una de las previsiones de la locación pactada, el destino comercial (cláusula 6°).

En función de lo analizado, procede hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, revocando en todas sus partes la sentencia de primera instancia n° 643 del 14/06/23.

De conformidad con el art. 282 CPCCCh, se readecuan las costas de primera instancia, las que se imponen a la parte demandada vencida, como así también las de esta instancia (art. 69 CPCCCh).

Para regular los honorarios rige la Ley XIII n° 4 del DJ, el art. 5 incs. a, b, c, d, f, arts. 6, 8, 9,

25, 38, 47 y concords., por lo que se regulan por sus trabajos realizados en primera instancia a las Dras. V. A. N. y K. A. C., en forma conjunta en el 20% y a los Dr. O. A. F. en el 6%, G. A. G. en el 3% y M. U. Q. en el 8%, del monto del juicio, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

En la alzada, conforme art. 13 de la misma ley arancelaria, propongo los honorarios de las Dras. V. A. N. y K. A. C., conjuntamente en el 35% y los del Dr. M. U. Q. en el 25% de los regulados en primera instancia.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Hacer lugar al recurso interpuesto por la parte actora I. S.A. mediante escrito ID 1124421, fundado en el memorial ID 1239579, contra la Sentencia n° 643/23 dictada el 14/06/23, la que se revoca en todas sus partes.

2) Admitir la demanda de desalojo que I. S.A. interpuso contra V. S.R.L. y condenarla a la accionada, subinquilinos y/o ocupantes a desalojar el inmueble identificado como parcela X. de la Manzana X., Sector X., Circunscripción X. de esta ciudad, dentro del término de 10 días de notificada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento previsto en el art. 686 CPCCCh.

3) Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida, regulándose honorarios conforme considerando respectivo.

4) Tener presente las reservas de recursos de la parte actora.

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 alegó cuando solicitó 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).

En primer lugar, la demandada solicita la deserción del recurso de apelación de la actora, pues a su entender no es una crítica concreta y razonada contra el fallo dictado en primera instancia.

Debo señalar que tal pedido es rechazado, pues la Cámara que integro tiene un criterio restrictivo en pos de garantizar el derecho de defensa (artículo 18 CN); y además los críticas al fallo son concretas y razonadas.

La jurisprudencia ha dicho: "Si la parte apelante individualiza, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, no procede declarar la deserción del recurso, por cuanto la gravedad de los efectos con que la Ley sanciona la insuficiencia de la expresión de agravios, hace aconsejable aplicarla con criterio amplio favorable a la recurrente. Aún en el supuesto de que existieran dudas sobre si la expresión de agravios reúne o no los requisitos para tenerla por tal, corresponde estar por la apertura de la segunda instancia que implica una garantía más para el que tiene o cree tener un derecho legítimo para hacer valer en justicia" ("Quispe, Julián Marcelo vs. Moya, Facundo y otro s. Ejecución de sentencia" - CCC Sala III, Salta, Salta, 04/02/2016, Rubinzal Online, 449365/1/2015, RC J 1437/16). A continuación, abordaré los agravios:

Básicamente la recurrente se agravia pues considera que el fallo de primera instancia se aparta de lo dispuesto por Sentencia Interlocutoria n° 120/22 pronunciada por esta alzada.

Es claro que por razones de buena fe y por no incurrir en menoscabo a la doctrina de los propios actos, esta Cámara no puede contradecir lo allí dispuesto. Es decir, no puede ir contra sus propios actos.

La jurisprudencia ha dicho: “Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos, ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz. Constituye un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, derivada del principio de la buena fe, y particularmente de la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente. Y se ha entendido que indudablemente la doctrina de los actos propios debe ser aplicada también al actuar de la magistratura, impidiendo que jueces y tribunales desanden el camino recorrido en un expediente, salvo que enmienden un acto anterior gravemente viciado (Cfr. López Mesa, Marcelo J.; "Presupuestos y requisitos de aplicación de la doctrina de los actos propios", LLC 2009 -febrero-)” (“O.s Bernabé, Benito vs. Rodríguez, Duilio Daniel y otro s. Daños y perjuicios” – CCCM, Sala 2, San Juan, San Juan; 10/04/2014, Dirección de Informática Área Documental del Poder Judicial de San Juan, 105540; RC J 151/16).

Cabe recordar que en la resolución antes señalada se había revocado la declaración de incompetencia por parte del juez de primera instancia y se había resuelto

que el magistrado debía seguir actuando y que no correspondía resolver con base en el supuesto mejor derecho -posesión- en la acción interpuesta.

De modo tal que contra esa resolución no se puede ir en contra.

En otras palabras, lo que queda a decir y la cuestión a tratar es si la demandada logró demostrar que tiene una causa que le permita seguir conservando el inmueble en su poder.

En primer término diré quiénes están legitimados activa y pasivamente para un juicio de desalojo y el objeto del mismo.

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)" ("C., R. V. vs. V., B. O. 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).

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 título legítimo" (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 sólo 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 aquél 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).

Ahora bien, en este proceso de desalojo se discuten cuestiones relacionadas con la propiedad, pues la demandada al contestar la demanda articuló la defensa de falta de legitimación pasiva y reconvino por simulación, pues afirmó que se trató en realidad de un

mutuo oneroso y una compraventa, señalando que simultáneamente las parte firmaron un boleto de compraventa.

Es decir, en este juicio se debe probar que estamos ante un proceso que escapa al objeto de un simple desalojo, por cualquier medio de prueba, no dejando de tenerse presente las reglas que impone el artículo 381 del CPCCCh y la solidaridad procesal.

La jurisprudencia ha señalado: "Una visión solidarista la muestran Morello, Sosa y Berizonce, quienes expresan que con una percepción actual más flexible y funcional de las clásicas reglas de distribución de la carga probatoria, enfatizan la satisfacción del deber de colaboración que incumbe a cada una de las partes en función de su postura en la relación o situación jurídica que se dilucida en el proceso10. Y siguiendo esta línea Gozaíni agrega que el fenómeno de la solidaridad se toma en justicia cuando nos referimos a las pruebas que sólo puede acercar el adversario, por tenerlas a su disposición; de sostener que esto impide el equilibrio entre las partes, la posibilidad de incorporación es dificultosa al extremo, cuando no, prácticamente, nula". (…) En el aspecto de flexibilización aparece también de modo claro en el campo de la teoría de las pruebas dinámicas a la que ya hemos hecho referencia específica en el párrafo 7. La doctrina también ha tratado cuestiones particulares (aunque ellas corresponden más a la jurisprudencia), tanto en cuestiones de familia como de sucesiones" (lesión subjetiva, preferencia de la vía aquiliana", prueba contradictoria, etcétera; cita: Falcón, Enrique

M., *Tratado de la prueba*; tomo I; ed. Rubinzal Culzoni; Santa Fe).

Cabe poner de resalto que el boleto de compraventa al que alude la demandada es el adjuntado mediante el acta de constatación n° 90 confeccionada por la escribana F. del 2 de mayo del año 2017.

Advierto que no constan las firmas de los contratantes, con lo cual es un instrumento particular, no firmado con los efectos de los mismos (artículo 287 y 288 CCCN).

Además ante el desconocimiento del mismo por la otra parte hace que carezca de eficacia y requiere que sea demostrado por otros medios de prueba (artículo 333 del CCCN).

Asimismo, es de fecha 2/5/17, es decir, con antelación a la venta del inmueble del 26/5/17, mediante escritura pública n° X.

Es decir, no es lógico que un futuro comprador pueda vender un inmueble a su mismo propietario y con anterioridad a adquirirlo de este.

La demandada tampoco demuestra la autenticidad de los pagos, toda vez que los recibos fueron desconocidos, en el proceso.

De modo tal que el fundamento del juez de primera instancia en cuanto a que la posesión y simulación de los actos invocados por la demandada aparecen como verosímiles y probados y que le dan el carácter de no mera locataria a la demanda, no tiene respaldo probatorio.

Cabe agregar que respecto a los testimonios que se aluden para demostrar la posesión no tienen plena eficacia probatoria, pues no contienen la razón de sus

dichos y solo dicen ejercía una actividad comercial en el lugar, y la misma tiene su fundamento en las facultades que le da el contrato de locación firmado entre las partes.

Menos puede hablarse de que tenga la posesión pacífica y pública del inmueble, pues no puede de manera unilateral intervertir los títulos, agregando que el mismo firmó el boleto de compraventa y luego el contrato de locación (artículo 1915 del CCCN).

Es claro que la firma de la escritura de venta del inmueble y el contrato de alquiler indican que la demandada es una locataria y por lo tanto susceptible de ser desalojada.

Por todas las consideraciones expuestas, se revoca el fallo.

Costas y honorarios:

Teniendo en cuenta lo resuelto y conforme lo dispuesto por el artículo 282 del CPCCCh, las costas de ambas instancias se imponen por el principio general de la derrota (artículo 69 del CPCCCh) al demandado vencido.

Conforme la labor y naturaleza del proceso, los honorarios de los abogados de la demandada Dres. O. A. F. en 6%, G. A. G. en 3% y M. U. Q. en 8%, , y los de la actora, en su conjunto, en un 20%, del monto del juicio más la alícuota del IVA si correspondiere (artículos 5, 9 de la Ley XIII-4).

Los honorarios de la alzada, a los abogados de la actora en un 35% y los abogados de la demandada en un 25%, ambos de los regulados en primera instancia (artículo 13 Ley XIII-4).

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

Adhiero a la fórmula postulatoria del Dr. Nahuelanca.

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

1) Hacer lugar al recurso interpuesto por la parte actora I. S.A. mediante escrito ID 1124421, fundado en el memorial ID 1239579, contra la Sentencia n° 643/23 dictada el 14/06/23, la que se revoca en todas sus partes.

2) Admitir la demanda de desalojo que I. S.A. interpuso contra V. S.R.L. y condenarla a la accionada, subinquilinos y/o ocupantes a desalojar el inmueble identificado como parcela X. de la Manzana X., Sector X., Circunscripción 1 de esta ciudad, dentro del término de 10 días de notificada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento previsto en el art. 686 CPCCCh.

3) Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia a las Dras. V. A. N. y K. A. C., en forma conjunta, en el veinte por ciento (20%) y a los Dres. O. A. F. en el seis por ciento (6%), G. A. G. en el tres por ciento (3%) y M. U. Q. en el ocho por ciento (8%), porcentajes a calcular sobre el monto del juicio, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

5) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a las Dras. V. A. N. y K. A. C., conjuntamente, en el treinta y cinco por ciento (35%) y al Dr. M. U. Q. 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.

6) Tener presente las reservas de recursos de la parte actora.

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia la Sra. jueza de Cámara Dra. María Marta Nieto y concordar en la solución del caso (Ley V-174 y art. 274 CPCCCh).

REGISTRADA BAJO EL nro. 13 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"