------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los seis días del mes de febrero del año dos mil veinticinco, 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 de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Jorge Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"S., D. G. c/ S., M. J. y otro s/ Desalojo"*** (Expte. N°: 191 – Año: 2024 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------Practicado el 09 de octubre de 2024 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT - FLASS - PETRIS.----------

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

PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 24 de junio de 2024? y

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

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

------1.- Llegan los presentes autos a esta Alzada a fin de atender el recurso de apelación concedido mediante providencia de fs. 78 y articulado por la actora D. G. S., con agravios expresados digitalmente mediante ID 1622622 y respondidos por los codemandados apelados M. J. S. y A. S. S. de idéntica manera en ID 1640614 oponiéndose por sus propios fundamentos al progreso del remedio intentado, y enderezado aquél contra la sentencia definitiva de la instancia original dictada a fs. 73/76 la que en lo sustancial y en lo que al recurso que trato importa, decidió rechazar la demanda de desalojo promovida por la primera; impuso las costas del proceso a la actora vencida y reguló los honorarios de aquellos profesionales que asistieron a las partes.----------

------Para resolver como lo hizo el judicante, estimó que el objeto del juicio de desalojo se limita a la desocupación del inmueble; que estrictamente se persigue el reintegro de un bien respecto de locatarios, tenedores precarios o cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir sea exigible como así también contra intrusos. Destaca la importancia de aquélla obligación de restituir que concede sustento al desalojo; refiere la condición de familiares de las partes; pondera los testimonios rendidos y las manifestaciones de la propia actora vertidos en el legajo de violencia familiar que precedió a la

acción que trato; realizó inspección ocular de los inmuebles y fundamentó su decisión en calificada doctrina y precedentes jurisprudenciales, concluyendo entonces que los codemandados no tienen la obligación legal de restitución del inmueble tal y como se pretende en este proceso y decidió como lo hizo.----------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fecha 26.09.2024, practicado en 09.10.2024 el sorteo que prescribe el art. 271, reanudado aquél plazo en 11.11.2024 y habiendo sido desinsaculado a dictaminar en primer término, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274, ambos del rito, y en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial.----------2.- Dispuesto ya a ponderar el memorial de agravios de la actora apelante (ID 1622622), advierto que su queja la eleva al estimar que la sentencia arribada en grado de apelación carece de razonabilidad suficiente, cuestión que la convierte, según sus dichos, en un decisorio no ajustado a derecho. Sostiene que el *a quo* resolvió en base a una manifestación verbal unilateral de los coaccionados, sin prueba documental alguna y frente a su negativa expresa.----------En apoyo a la descalificación del decisorio le imputa incongruencia y arbitrariedad. Insiste en que los demandados sostienen que poseen porque poseen sin poder acreditar los 20 años necesarios para usucapir. Destaca que no acompañaron documental alguna que acredite venta, donación o cesión. Se empeña en afirmar que no existe fundamento alguno para sostener que los coaccionados "*...no tienen obligación de restituir algo que es propiedad de la actora...*" Se explaya en la instrumentación de las donaciones y cesiones y la forma en que deben probarse los contratos; se agravia así mismo que el fallo que pretende impugnar recurra a manifestaciones de la propia actora realizadas en otro expediente que ella misma ofreció como prueba e insiste finalmente sobre la calidad de simples tenedores precarios del inmueble que pretende desalojar.----------Ingresando en la ponderación del agravio así deducido, adelanto que a mi juicio no puede prosperar en esta Alzada.----------En efecto, tengo para mí que el exclusivo objeto del particular proceso de desalojo es la recuperación de un bien y el reclamo debe dirigirse contra quien se halla obligado a su restitución, conforme lo disponer el art. 692 de nuestro rito provincial. La consideración de tal exigibilidad excluye la de

otras cuestiones cuya índole no resulta propia del limitado debate que permite la especialidad del procedimiento elegido. Para establecer cuál es el límite de lo que se puede controvertir en este tipo de juicios, la SCJBA ha expuesto que la acción personal de desalojo reglada por el art. 676 del CPCC (en nuestro caso, arts. 691 y ssgts. CPCC –esto es mío) no constituye una vía sucedánea de las acciones petitorias o posesorias. Es decir: no procede, si el accionado comprueba prima facie (a primera vista) la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al *ius possidendis* (derecho a la posesión, implica la posibilidad de acceder a una posesión merced a un título, sin que se ello equivalga a que ya se encuentre ejerciendo esa relación real) o el *ius possesionis* (el derecho de la posesión). La posesión efectiva ya adquirida independientemente que se encuentre respaldada por un título (...) (cfr. SCJBA, C 107.959, sent. del 05.10.2011; C 105.530, sent. del 15/06/2011).----------

------Entiendo que en ocasión de articular su memorial, la actora quejosa omite considerar que la posesión invocada por los codemandados al tiempo de contestar demanda (v. fs. 9/11) y sostener que poseen porque poseen, tal cuestión fue introducida como defensa y no como reconvención. De allí que la exigencia de los 20 años como extremo a acreditar para usucapir resulte irrelevante en este proceso, pues –reitero – no se contrademandó.----------

------Así las cosas, S. y S. opusieron al desalojo su posesión, la que resulta acreditada por los dichos de la propia actora en el expediente de violencia familiar que tengo a la vista al tiempo de emitir este voto; los testimonios rendidos por P., H. y Q. Q. C., y fundamentalmente, por la relación de poder que los nombrados ostentan en relación con la cosa.----------

------Resultando que la posesión resulta ser una cuestión de hecho y es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, que a su vez importa un estar con la convicción de hacerlo sobre algo que se considera propio, correspondía a la actora la carga de acreditar aquella obligación de restituir o la condición de intrusos de los demandados, y no lo ha hecho.----------

------Es que la acción de desalojo es de carácter personal, destinada a

recuperar el uso y goce de una cosa y no admite una discusión del dominio ni tampoco es apta para reclamar la posesión.----------

------De idéntica manera, la acción de desalojo no procede contra poseedores, sea la posesión legítima o ilegitima y sean los poseedores de buena o mala fe (v. mi voto en SDC Nro. 04/2014).----------

------Así las cosas, concluyo que el memorial que trato deberá desestimarse, y así he de proponerlo al Acuerdo. **Así lo voto**.----------

------3.- Respecto a las costas de esta instancia, y atento la solución que propugno, estimo deben ser impuestas a la apelante vencida (art. 69 CPCC), por imperio del hecho de la derrota, no advirtiendo motivo alguno para su apartamiento. **Así lo voto en definitiva**.----------

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

------El Dr. Früchtenicht ha reseñado ya con suficiente detalle los hechos planteos y pretensiones esgrimidos en la causa y corresponde atender a los agravios expresados.----------

------La sentencia de grado rechazó la demanda de desalojo debido a que la actora se equivocó respecto al tipo de acción intentada. Con meridiana claridad dijo que no correspondía la acción de desalojo sino otro tipo de acción (posesoria, reivindicatoria; interdictos).----------

------El recurrente no logra rebatir el argumento central de la sentencia y se diluye en cuestiones accesorias insuficientes para impugnar lo decidido con un innecesario dispendio procesal.----------

------Como bien dijo la sentencia para que proceda la acción de desalojo es necesario que el actor demuestre que el demandado se ha obligado a restituir el inmueble. La única excepción a ello es cuando se demanda desalojo contra el intruso.----------

------En los demás casos en que alguien invoca su derecho de propiedad contra un poseedor corresponde iniciar una acción reivindicatoria.----------

------Ya la demanda de desalojo fue interpuesta de manera defectuosa, pues no logra invocar ninguna de las causales que autorizan la procedencia de esa acción. En efecto, pide el lanzamiento diciendo que es titular registral y que ha sido víctima de violencia por parte de los demandados convivientes. En mi opinión, la demanda pudo haber sido rechazada al inicio, pues si una acción de desalojo no invoca un contrato que obligue a restituir ni invoca la calidad de intrusos de los demandados no puede tener éxito.----------

------La prueba documental acompañada con la demanda lleva a descartar la hipótesis de que los demandados son intrusos, pues la carta documento donde la actora interpela la entrega del inmueble invoca un contrato de tenencia precaria. Textualmente dice: *"... hoy comprendo que la solución es que me devuelva la casa que le presté..."* Dicho así, la única posibilidad de la actora para tener éxito era probar esa tenencia precaria y si no podía hacerlo debió haber intentado una acción de reivindicación y no una de desalojo. Para que se entienda bien, aun cuando la demandada hubiera omitido contestar demanda igual, en mi opinión, la acción hubiera estado condenada al fracaso ya que no se pudo probar la tenencia precaria invocada en la interpelación.----------

------La actora recurrente viene a esta segunda instancia insistiendo en que tiene un derecho real de propiedad, pero lo que debía haber demostrado era su condición de acreedora de un derecho personal a que se le restituya el inmueble. Quien solo acredita derecho real de propiedad puede ejercer la acción de reivindicación pero no le alcanza, descartada la hipótesis del intruso por propio reconocimiento, para el desalojo. Conforme lo dicho, todo el debate respecto a si los actores demostraron posesión; si esa posesión es legítima o si tiene la suficiente antigüedad para prescribir deviene inocua.--

------Es oportuno destacar que con frecuencia suelen confundirse el objeto de la acción de desalojo con el de las acciones posesorias o el de la acción de reivindicación, pero solo puede tener éxito la pretensión cuando se ejerce de manera adecuada y es por ello que se exige a las partes concurrir con la asistencia de un letrado que debe conocer cuál es la acción que corresponde.-

------Es por lo expuesto que voy a coincidir con el Sr. Vocal que me precedió en que el recurso de apelación debe ser rechazado. Así lo voto.----------

------En cuanto a las costas de esta instancia y atento al sentido de mi voto, deben ser impuestas a la recurrente vencida conforme principio objetivo de la derrota del cual no encuentro motivos para apartarme. Así lo voto.--------

------A la SEGUNDA 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 Alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCC); y **IV.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. B. en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al Dr. M. E. E. en **DIEZ (10) JUS**, en ambos casos del

monto del proceso a determinarse, con más el IVA pertinente si correspondiere conforme a la posición tributaria de cada profesional y por sus actuaciones en esta instancia, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia (cfr. arts. 5, 6bis, 7, 8, 13 y ccdts. de la Ley del Arancel).----

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

------Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión voto propongo al Pleno: **1) CONFIRMAR** la sentencia objeto de apelación; **2) IMPONER** las costas de Alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCC); y **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. B. en OCHO (8) JUS y los correspondientes al Dr. M. E. E. en DIEZ (10) JUS, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA pertinente si correspondiere conforme a la posición tributaria de cada profesional y por sus actuaciones en esta instancia, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia (cfr. arts. 5, 6bis, 7, 8, 13 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 Alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCC).----------

------III.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. D. B. en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al Dr. M. E. E. en **DIEZ (10) JUS**, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA pertinente si correspondiere conforme a la posición tributaria de cada profesional y por sus actuaciones en esta instancia, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia (cfr. arts. 5, 6bis, 7, 8, 13 y ccdts. de la Ley del Arancel).----

------IV.- REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara, por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso del derecho de que le asiste el Dr. Claudio Alejandro Petris.----------

JORGE L. FRÜCHTENICHT **GÜNTHER E. FLASS**

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