Trelew, 21 de marzo de 2025.

VISTOS: Estos autos caratulados: *"F., M. Á. y Otro c/ F., N. R. s/ Desalojo"* (Expte. N° 29 Año 2025 CAT) venidos a despacho a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, mediante escrito ID 1765944 (18/12/2024), contra la resolución del 12/12/2024, concedido el 26/12/2024, fundado a través del escrito ID 1782870 (03/02/2025).

Y CONSIDERANDO:

I. El 12/12/2024 la magistrada de primera instancia rechazó *in limine* la demanda de desalojo incoada por los Sres. M. Á. y E. F. contra el Sr. N. R. F. respecto de la ocupación del establecimiento rural *"E. T."* y, en consecuencia, dispuso el archivo de las presentes actuaciones.

Para así resolver, señaló que el inmueble cuyo desalojo se promueve integra el acervo sucesorio denunciado en los autos caratulados *"F. R. Y M. A., S/SUCESION AB-INTESTATO"*, Expte. N° 1457/2006, que a la fecha no se practicó partición privada ni judicial y que tanto los actores, Sres. M. Á. y E. F., como el demandado, Sr. N. R. F., resultan ser coherederos de los causantes de los Sres. R. F. y A. M., ello conforme las declaratorias de herederos y, por tanto, son titulares de derechos y acciones de manera indivisa conforme su participación hereditaria y resultan todos naturales poseedores de la herencia a partir del mismo fallecimiento.

Indicó que los actores aducen como fundamento para la acción, estar sufriendo la privación ilegítima del usufructo del establecimiento señalado, a manos o a causa de la conducta de un coheredero en la sucesión de sus padres. Además, destacó que no obstante el carácter de administradores judiciales invocado por los actores, no acreditaron la conformidad o asentimiento de la totalidad de los herederos para entablar la presente demanda en los términos del art. 725 último párrafo del CPCC.

Finalmente, señaló que las controversias sobre bienes sucesorios y disputas entre coherederos deben tramitarse ante el juez del sucesorio para evitar sentencias contradictorias y garantizar la economía procesal, siendo este el juez competente para resolver sobre el uso de los bienes, fijación de cánones, gestión de administradores y medidas de conservación.

II. Los Sres. M. Á. y E. F. interpusieron recurso de apelación contra la mencionada resolución y, al fundarlo, sostuvieron que la magistrada no indicó él o los defectos que contenía la demanda y que ello resultó contrario a lo dispuesto por el art. 340 del CPCC.

Indicaron que su pretensión es clara y no tiene como objetivo la partición de la herencia, ni buscar algo económico, sino recuperar, proteger el derecho de uso y goce

sobre el inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título. Agregan que el hecho de que el inmueble aún pertenezca al acervo hereditario no justifica que un coheredero disfrute de su uso exclusivo y excluyente, afectando los derechos que, debido a la indivisión, corresponden equitativamente a todos.

Aducen que *"es manifiesto (...) el actuar del Sr. R. N. F. que implica un exceso en su derecho y una privación al resto de la comunidad hereditaria. El hecho de poseer una cuota de la herencia y vivir allí -algunos años-, no le da título de exclusividad, ni derecho a la misma por sobre sus hermanos"*.

Sostienen que, hasta la partición, el acervo hereditario permanece indiviso, otorgando a todos los coherederos derechos sobre los bienes y que, en este caso, uno de ellos usa un inmueble en forma exclusiva, sin autorización del resto de los coherederos, vulnerando los derechos del resto.

III. Pasando a resolver, esta Sala tiene dicho que el instituto del rechazo *in limine* de la demanda contemplado en el art. 340 del CPCC, debe ser interpretado de modo restrictivo, es decir, con suma prudencia en casos muy excepcionales en los que es harto evidente la inadmisibilidad de la demanda o existe una manifiesta falta de fundamentos o se halla vedada cualquier decisión judicial de mérito. Por ello la repulsa de plano sólo procede ante vicios graves ya que la extralimitación de su aplicación podría hacer incurrir al Tribunal en una violación a la garantía del debido proceso, debiendo primar ante todo la prudencia y la moderación de la utilización de este instituto (conf. SIE N° 11/2022, con cita Highton, Elena; Areán, Beatriz, *"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación"*, Ed. Hammurabi, Bs.As., 2006, T. 6, págs. 439/441).

Asimismo, se ha dicho que para desestimar *in límine* una demanda debe distinguirse la concurrencia de los presupuestos procesales, es decir, los requisitos para que proceda la pretensión que constituye un examen extrínseco, de la atendibilidad de la pretensión que se vinculan con las condiciones de fundamentación, que son revisadas por el magistrado al dictar la sentencia definitiva (conf. esta Sala, SIF N° 23/2016).

Por su parte, el STJCh ha dicho que *"La situación jurídica subjetiva es entonces la que delimita la legitimación, y no es un mero requisito procesal de la demanda, sino de la pretensión. Tal como dijo el Tribunal "toda discusión sobre el tópico puede ser dispendiosa y no deja de confundir al justiciable, a salvo los casos de evidente "falta de acción", cuando la insuficiencia del derecho invocado, o la improcedencia de la acción en cuanto al fondo por la falta de correspondencia absoluta de la situación en la relación jurídica*

controvertida, aparece manifiesta en la demanda, a tal extremo que permite su rechazo, sea "in límine" o en la etapa final del proceso..."” (conf. SICA N° 15/2013, SICA N° 04/2014).

Bajo tales premisas, se observa que la magistrada de primera instancia fundó debidamente la resolución apelada, que rechazó *in limine* la demanda promovida en la presente causa. Es que tanto los actores como el demandado son coherederos de los Sres. R. F. y A. M. y que el inmueble respecto del que se promueve la acción integra el acervo sucesorio denunciado en los autos caratulados *“F. R. Y M. A., S/SUCESION AB-INTESTATO”*, Expte. N° 1457/2006 y, en consecuencia, se evidencia la existencia de una *"falta de acción"*, puesto que la misma es improcedente en cuanto al fondo, por la falta de correspondencia absoluta de la situación en la relación jurídica controvertida.

Es que desde la apertura de la sucesión nace el estado de indivisión o comunidad hereditaria, en el que cada heredero sólo tiene vocación a una parte de la herencia, la que respecto de las cosas será efectivamente determinada por medio de la partición. La partición es el acto por el cual la cuota abstracta o aritmética que cada coheredero tiene sobre la comunidad se traduce materialmente en bienes determinados sobre los que adquieren derechos exclusivos (conf. STJCh, SD N° 06/2011).

Obsérvese que los actores también se equivocan al indicar, al fundar el recurso de apelación interpuesto, que su pretensión no tiene como objetivo la partición de la herencia, ni buscar algo económico, sino recuperar, proteger el derecho de uso y goce sobre el inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, puesto que quien se encuentra ocupando el inmueble cuyo desalojo se solicita, reviste la calidad de heredero al igual que ellos, conforme surge de la declaratoria de herederos del 26/09/2007, dictada en el expte. N° 1457/2006, que se tiene a la vista.

Por su parte, el art. 692 del CPCC establece que la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible. De dicha norma procesal, surge que la acción de desalojo no es procedente contra quienes ejercen la posesión del inmueble. Sin perjuicio de ello, la sola invocación de la calidad de poseedor no frustra la vía del desalojo, ya que dicha calidad debe ser *prima facie* demostrada y en consecuencia, si se acredita la seriedad de la defensa la demanda de desalojo debe ser rechazada (conf. Sala A, SDE N° 01/2019).

Además, el objeto del juicio de desalojo queda limitado a verificar si existe o no la obligación de restituir del demandado, por lo que las cuestiones que exceden el conflicto

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE CÁMARA

vinculado a la tenencia o uso de la cosa deben ser excluidas del proceso de desalojo. De esta forma, la acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor contrajo la obligación de restituirlo, salvo un supuesto de excepción, en el que el ocupante es intruso, habiendo penetrado en el inmueble sin derecho, o por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor (conf. esta Sala, SDE N° 02/2023).

A mayor abundamiento, también se observa que si bien el art. 2328 del CCCN prescribe el derecho de todos los coherederos a gozar de los bienes que conforman el acervo hereditario, en el caso en que uno de estos use privadamente el bien, como sucedería en la especie, solo faculta a los restantes a solicitar una indemnización desde que esta fuera requerida, y no su desalojo como aquí se pretende.

Por todo lo expuesto, siendo que en la demanda promovida en la presente causa se evidencia la existencia de una *"falta de acción"*, puesto que el derecho invocado por los actores es insuficiente, considerando que el demandado también es coheredero y, por lo tanto, la acción incoada es improcedente en cuanto al fondo, por la falta de correspondencia absoluta de la situación en la relación jurídica controvertida, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto y, en consecuencia, confirmar la resolución del 12/12/2024.

IV.- En cuanto a las costas de segunda instancia, atento a la forma en la que se resuelve, corresponde imponerlas a la parte apelante vencida (conf. art. 69 CPCC).

En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas correspondientes al recurso de apelación interpuesto, así como el carácter con que actuara, corresponde regular los honorarios por su actuación en esta segunda instancia a la Dra. P. N. F., en la suma equivalente a 2 JUS, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 13, 32 y 46 de la Ley XIII N° 4 y art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).

En su mérito la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Trelew, **RESUELVE:**

CONFIRMAR la resolución del 12/12/2024, en cuanto fue materia de recurso.

IMPONER las costas de esta Alzada a cargo de la parte apelante vencida.

REGULAR los honorarios por su actuación en esta segunda instancia, de la Dra. P. N. F., en la suma equivalente a 2 JUS, con más el IVA de corresponder.

REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE.

GUILLERMO NICOLÁS WALTER **ALDO LUIS DE CUNTO**
JUEZ DE CÁMARA

SERGIO RUBÉN LUCERO
PRESIDENTE

JUEZ DE CÁMARA

REGISTRADA BAJO EL N° ____08____ /2025 -SIE- CONSTE.

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE CÁMARA