

**Voces:**

Desalojo. Requisitos para su procedencia.  
Recovención. Posesión del demandado.

**57876 R.S. /2014**

///la Ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, el 28 de Octubre de 2014, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal, los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, del Departamento Judicial de Morón, **Doctores Felipe Augusto Ferrari y Roberto Camilo Jorda**, para pronunciar sentencia definitiva en los autos caratulados: "**CATANEA MARGARITA ISABEL C/DESCONOCIDO S/ DESALOJO (COD. 114)**", **Causa N° 57876**, interviniendo en las presentes el Dr. Jorda de acuerdo con lo indicado en la providencia -firme- obrante a fs. 434vta., de conformidad con lo establecido por el art. 36 de la ley 5827, ante la licencia del Dr. José Luis Gallo reemplazándolo entonces el Sr. Presidente de la Cámara, habiéndose practicado el sorteo pertinente -arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía observarse el siguiente orden: **JORDA-FERRARI**, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

**C U E S T I O N**

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

**V O T A C I O N**

**A LA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JORDA, dijo:**

**I.- Antecedentes**

1) El Sr. Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 7 Departamental a fs. 351/356 vta. desestimó la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados; asimismo rechazó la demanda, imponiendo las costas a la accionante vencida, con excepción de las generadas por la defensa opuesta, las que se impusieron a la demandada perdidosa; difiriendo la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que adquiriera firmeza la decisión.-

2) Contra tal forma de decidir se alzó la parte actora a fs. 360 interponiendo recurso de apelación; el

mismo fue concedido libremente a fs. 361 y se fundó con la expresión de agravios de fs. 376/380 -la cual fue completada con la presentación de fs. 384/390-, replicada a fs. 394/397.-

3) A fs. 434vta., se llamó **"AUTOS PARA SENTENCIA"**, providencia que al presente se encuentra consentida dejando las actuaciones en condición de ser resueltas.-

## **II.- Las quejas**

El recurrente comienza su embate señalando que el a quo según su consideración falló "extra petita", al adoptar una posición de defensor de la parte demandada y no de imparcialidad.-

Destaca que los demandados en ningún momento plantean que la demanda debe realizarse por otra vía o que carecen de legitimación pasiva para ser demandados por desalojo. Y agrega que los mismos solo citan -en la primera página de su contestación de demanda- que son poseedores "pues lo adquirimos por cesión de derechos posesorios el bien al Sr. Acosta..." (sic) y utilizan este falso argumento -desde la óptica del apelante- para negar su legitimación activa y no para negar la validez de la vía del proceso de desalojo intentada por el actor.-

El recurrente enfatiza que la posesión es un hecho y no un derecho encontrándose la cesión de derecho claramente regulada por nuestro Código Civil.-

Concluye el agravio destacando que el sentenciante rechazó la demanda utilizando un argumento que no fue presentado por los demandados asumiendo una posición totalmente parcial a favor de los mismos, por lo cual solicita se revoque el decisorio.-

El segundo agravio se direcciona con la errónea -desde su punto de vista- valoración de la prueba de autos.-

Asimismo solicita puntualmente que se rechacen las declaraciones testimoniales tal como lo hubiera planteado oportunamente en la instancia de origen.-

En tercer lugar manifiesta que el magistrado viola el principio de congruencia al contradecirse entre sus propias decisiones.-

Posteriormente se agravia de que el a quo considere a los demandados poseedores y no intrusos delincuentes, o así parecería que lo hace, pues ni en los vistos ni en los considerandos ni en fundamentación ni en la parte resolutive de la sentencia lo dice expresamente. Solicitando a esta alzada que así se lo tomen como intrusos.-

Considera que todas las afirmaciones efectuadas por los demandados al contestar demanda luego se han demostrados que fueron falsas.-

Concluye solicitando que se anule lo resuelto en el punto 2 de la sentencia al haber fallado el "a quo" extra petita, se de por decaída la prueba de testigos, se considere inválida la prueba documental y se ordene su desglose debiéndose resolver el que considera único tema pendiente la legitimación activa. Asimismo considere a los demandados intrusos en el delito previsto en el 181 del Código Penal y revea la sentencia dictada por el a quo en cuanto aquí es materia de agravio y ordene de inmediato desalojo del inmueble en cuestión.-

A los demás términos de la fundamentación recursiva cabe remitirse *brevitatis causae*.-

### **III.- La solución desde la óptica del suscripto**

Planteada así la cuestión, considero necesario para introducirnos en el análisis de la misma reseñar el relato de los hechos que nos traen los litigantes al comparecer en autos.-

Comenzemos.-

A fs. 20/22, se presenta por derecho propio la Sra. Margarita Isabel Catanea en su carácter de heredera legítima (por ser hija) de Lorenzo Ramón Catanea, fallecido el 23 de agosto de 2004, promoviendo demanda de desalojo contra todos y cada uno de los intrusos ocupantes del inmueble ubicado en la calle Jujuy esquina con la calle Riobamba de la ciudad y partido de Merlo, provincia de Bs. As., cuyo titular señala que resulta ser su padre fallecido, según informe dominial que dice acompañar.-

En lo que atañe al relato de los hechos señala que el día 08 de octubre de 1990 su padre adquirió la propiedad del inmueble en cuestión, siendo ya viudo, toda vez que su

esposa, Sra. María Urid Márquez había fallecido el día 04 de marzo de 1988.

Destaca que el día 23 de agosto de 2004 se produjo el fallecimiento de su padre, quedando el inmueble de marras desocupado.

Manifiesta que, hace algún tiempo, "*los herederos tomaron conocimiento de que dicho inmueble se encontraba ocupado por personas desconocidas, entendiéndose que las mismas carecen de derecho alguno para permanecer en el mismo*".-

A los términos de dicha demanda cabe remitirse.-

Siguiendo con la compulsa de autos, observamos que a fs. 45/46 se presentan Daniela Natalia Ledesma y Cristian Norberto Abeledo, contestando demanda y solicitando el rechazo de la misma, con costas.

Oponen excepción de falta de legitimación activa.-

Asimismo, niegan ser intrusos del bien de autos e indican que adquirieron por cesión de derechos posesorios del mismo.-

Manifiestan que según acuerdo de partes anejado en los autos "Abeledo, Cristian Norberto c/ Catanea y/o propietarios s/ Prescripción adquisitiva", en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 9 departamental, el cedente José Jerónimo Acosta desde diciembre de 1988 hasta el 08 de enero de 2003 ocupó el inmueble de referencia hasta que le cedió la posesión a su parte.-

Destacan que ocupan el inmueble desde esa fecha a la actualidad, y ya se han cumplido veintiún años de posesión ininterrumpida, pacífica y en carácter de dueños, pagando impuestos, tasas, colocando teléfono, agua, gas y demás arreglos del bien para evitar un mayor daño.

Niegan que el Sr. Catanea ocupara el bien en el término allí indicado, como así también que adquiriera del Sr. Ángel Rafael Rivas con fecha 14 de febrero de 1990, por no haber tradición del bien, pues no estaba ocupando el mismo, aclarando que lo hacía el Sr. Acosta, el cedente de esta parte y el Sr. Rivas no poseía el bien y además había fallecido.

Niegan también que exista derecho de la coheredera, porque la tenencia del inmueble por parte de los demandados no es precaria.

Reconvienen por redargución de falsedad a la escritura otorgada ante la Escribanía Salaberry, que cita; y reconvienen por prescripción adquisitiva de dominio contra el Sr. Lorenzo Ramón Catanea, hoy sus herederos y/o propietarios del bien de autos, contra la actora y/o quién fue titular de dominio o adquirente en subasta, por haberse cumplido la tenencia pacífica e ininterrumpida por más de veinte años entre el cedente y los aquí reconvinentes, posesión que se suma por así establecerlo el acuerdo.-

Agregan en este sentido que han realizado todos los actos que una persona que se considera dueña del bien puede efectuar.-

A fs. 51 se confiere traslado de la excepción de falta de legitimación activa, rechazándose la **reconvención por redargución de falsedad de acuerdo a lo estipulado por el art. 393 del ritual y desestimándose "in limine" la reconvención por prescripción adquisitiva planteada** (ver 3er, 4to y 4to. párr.), confirmándose ambos decretos por la Alzada departamental a fs. 95/98.-

Siguiente en la revisión del trámite nos encontramos a fs. 53/55 con la contestación que efectuara la parte actora del traslado de la excepción de falta de legitimación activa, solicitando el rechazo de la mentada defensa, con costas; a sus términos cabe remitirse.-

Al no resultar manifiesta la excepción de falta de legitimación opuesta por depender de prueba, el magistrado difirió su tratamiento hasta el momento del dictado de la sentencia.-

A fs. 351/356 vta. nos encontramos con la sentencia definitiva hoy recurrida.-

Hemos reseñado así el relato de los hechos de los litigantes al comparecer al proceso y lo decidido por el "a quo".-

Considero oportuno ahora previo analiza los agravios traídos efectuar el pertinente encuadre normativo del caso, reseñar los aspectos salientes de los autos "Abeledo, Cristian Norberto y otro/a c/herederos y/o

*sucesos de catanea Lorenzo s/prescripción adquisitiva vicenal", los que tengo a la vista en este acto.-*

He de limitar el campo de revisión al escrito de demanda y a su contestación, donde quedó detenido el trámite para su remisión ad effectum videndi al presente desalojo.-

Veamos.-

A fs. 72/73 los **Sres. Daniela Ledesma y Cristian Abeledo** promueven demanda de usucapión o posesión veinteañal contra Catanea Lorenzo y/o titular de dominio del inmueble sito en Jujuy 605 de merlo pcia de Bs. As. -

Al relatar los hechos destacan que "los actores desde enero de 2003, se encuentran ocupando pacífica e ininterrumpidamente el bien que ocupan, cuya posesión le fuera cedida por José Jerónimo Acosta, según cesión de derechos posesorios que agregó al presente, desde el mes de diciembre de 1988, cumpliéndose más de 20 años de dicha posesión ininterrumpida, que establece nuestro código civil para solicitar la posesión veinteañal de acuerdo a derecho. Siendo dicho bien edificado en el lote 16 de la manzana 459 circunscripción I,. sección H, manzana 459, parcela 16, partida 018607-2", luego fundan en derecho y ofrecen prueba.-

Continuando con la compulsa de dichas actuaciones a fs. 453/464 advertimos la contestación de demanda de la **Sra. Margarita Catanea** mediante su letrado apoderado el Dr. Ricardo Alberto Calderon.-

En tal oportunidad oponen excepcion de cosa juzgada y en subsidio de litispendencia. Asimismo contestan demanda yreconvienen por reivindicación. Concluyen ofreciendo prueba.-

Se observa que tal presentación aún no se ha proveido en su totalidad dado que a fs. 468/vta. se dispuso "*devuelta que sea la cédula que figura librada a fojas 416 vta. se proveerá*"; posteriormente encontramos una presentación del actor y a continuación tales actuados fueron requeridos desde el desalojo.-

Finalizamos así la reseña de la usucapión.-

Ahora con tales elementos comenzaremos a desandar el presente desarrollo, para lo cual debemos efectuar el pertinente encuadre jurídico.-

Desde esta sala hemos sostenido que "para el progreso de la acción de desalojo se requiere que quien la ejercite tenga el derecho a la libre disposición del bien objeto de aquella, como que aquel contra quien va dirigida carezca de todo título a su ocupación.-"

Con otras palabras, para que sea viable que el actor acredite contar con el derecho personal a exigir al demandado la devolución de la cosa; y que el accionado esté en la obligación de restituirla, ya sea por mediar un contrato, o bien porque tenga el carácter de mero tenedor precario o intruso.-

Se ha añadido que no solo procede en favor de dueño o poseedor animus domini, sino también en beneficio de toda persona a cuyo respecto el demandado tenga obligación de desocupar o devolver la cosa; dada la amplitud de su ámbito la acción se da aún contra quien ocupa la cosa en virtud de cualquier otro título que la locación (S.C.J.B.A. Ac. y Sent. 1964, v. I, p. 687; 1961, v. III, p. 518).-

Por otro lado la Casación Provincial ha declarado que si la acción de desalojo se da contra todo aquél sobre el cual recae la obligación exigible de restituir una cosa - locatario, comodatario, intruso, etc.- no es menos cierto que el destinatario de la acción -en el caso el intruso- puede oponer a su progreso la defensa de posesión, bastando para ello que acredite "prima facie" la virtualidad del título base de su ocupación, el cual, lógicamente, debe reposar sobre elementos serios de convicción, no pudiendo limitarse a la mera invocación de tal status jurídico (S.C.J.B.A. Ac. y Sent. 1959-II-334; 1960-IV-335; 1962-II-334; 1964-III-342)" (esta Sala en causa Nro. 40.956, R.S. 589/00, entre otras).-

Así también recordábamos que el más Alto Tribunal Provincial, en Acuerdo 44.224, del 28 de mayo de 1991, ha dicho que "En el juicio de desalojo cuando el demandado alega la calidad de poseedor, sólo se debe constatar si tal calidad ha sido prima facie acreditada, aunque no reúna las notas eficientes para repeler una pretensión reivindicativa o justificar una usucapión".-

Asimismo viene al caso manifestar que por la vía del proceso de desalojo sólo se permite la discusión de

derechos personales pero no la de los reales, por lo que la vía aquí elegida no puede controvertirse ni tampoco decidirse el derecho de propiedad o el ius possidendi o el ius possessionis (Conf. Morello, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, t. VII, pág. 516 y sgs.; CC y C. Morón, Sala I, causa 2597, R.S. 164/80; C.C. y C. La Plata, Sala I, causa B-44693).-

En efecto, se ha afirmado en la causa nro. 44.703 (R.S. 196/01) que: "**el juicio de desalojo no es la vía apta para dilucidar lo concerniente al derecho de propiedad y que el mismo reglado por el art. 676 del C.P.C.C. da cauce a una acción personal cuyo objeto es el de lograr la restitución de la tenencia de un inmueble de quien la detenta y tiene una obligación exigible de restituirla o entregarla (conf. Ac. 39062, Sent. del 25/10/1.988)**".-

Pues bien, sentado todo ello, lo primero que debemos abordar es la postulación que efectúa el apelante en el sentido de que, según su postura, el a quo se habría excedido en su decisión con relación a los temas aquí planteados.-

El recurrente considera que el a quo falló *extra petita* destacando que rechazó la demanda con argumentos que no fueron presentados por los demandados asumiendo una postura parcial.-

Hemos visto ya que los demandados **al comparecer en el presente proceso negaron ser intrusos, manifestando que ostentan una posesión ininterrumpida de 21 años, solicitando se rechace la demanda con costas.**

Ello más allá de las reconvenciones por redargución de falsedad y prescripción adquisitiva, posteriormente rechazadas.-

Es decir que, muy claramente, se lee en el escrito de contestación de demanda que los accionados postularon ser poseedores, desconocieron ser intrusos y pidieron el rechazo de la demanda.-

Por cierto, de la contestación de demanda no se debe conferir traslado y, en la estructura de un proceso sumario, el actor tiene solo la posibilidad que le acuerda el art. 484 tercer párrafo del CPCC (nuevos hechos).-

Si trasladamos ello al binomio procesal concreto de este proceso vemos lo siguiente: la actora (sin demasiada vehemencia) dijo en su demanda que había personas en el inmueble "**entendiendo que las mismas carecen de derecho alguno para permanecer en el mismo**"; el demandado se presentó y se dijo poseedor, pidiendo el rechazo de la demanda.-

Por cierto, a los hechos así relatados, el a quo podía aplicar el derecho que correspondiera (*iura novit curia*).-

Consecuentemente, no veo que el sentenciante -al abordar el tema como lo hizo- haya infringido el principio de congruencia.-

Agrego a ello -en sintonía con los agravios traídos- que el magistrado de la instancia de origen **NO HIZO LUGAR A NINGUNA DEMANDA, solamente se limitó a PROVEER EL ESCRITO DE DEMANDA (fs. 23/24).**

En segundo término, bajo ningún punto de vista el rechazo de la reconvenición por prescripción adquisitiva configura la aceptación tácita del carácter de intrusos de los accionados, máxime cuando tal decisión se basó en una cuestión principalmente de carácter procesal.-

Por último, cabe reparar que **los demandados SÍ HAN PEDIDO EL RECHAZO DE LA DEMANDA CON COSTAS, tal como se observa del petitorio de la contestación de la demanda.**

Teniendo en cuenta tales consideraciones, circunscripto de tal modo el debate y las cuestiones abordables en su seno, descartada la infracción al principio de congruencia, he de continuar mi análisis, pasando a evaluar seguidamente la prueba producida en autos dejando en claro para ello que "como regla el Juez tiene el deber de apreciar la prueba lo que no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, SINO SELECCIONARLOS A FIN DE FUNDAR EL FALLO en lo mas fehaciente" (SCBA, DJBA t. 36, págs. 393 y 471 DJBA; SCJBA Agosto 4/53 "Emmi Antonio y otra c/ Carnevale Nicolás") y que según lo determina el artículo 384 del ritual habrán de

apreciarse, conforme las reglas de la sana crítica, las que fueran esenciales y decisivas para el fallo de la causa.-

Comencemos por las **declaraciones testimoniales**.-

Si bien se observa que la parte actora en primera instancia se opuso a la producción de dicha prueba, no vemos que haya insistido en aquella oposición, las declaraciones testimoniales fueron receptadas y así se pasó al dictado de la sentencia.-

Por otro lado, y pese a lo manifestado en la expresión de agravios en análisis, vale destacar que no resultan procedentes los fundamentos expuestos para tal petición, toda vez que nuestro Código Procesal bonaerense no repele tal medio probatorio para este tipo de procesos (las únicas exclusiones contempladas, son las del art. 425 del CPCC); a mayor abundamiento -y reafirmando lo infundado de la oposición- se observa que pese a lo manifestado el recurrente no cita -en concreto- artículo o norma legal alguna en aval de su postura.-

Zanjada tal cuestión analizaré, ahora sí, los testimonios, claro está bajo el prisma de los artículos 384 y 456 del C.P.C.C.-

A fs. 215/vta. declara **José Gerónimo Acosta**

Comienza contestando que *quiero que ganen ellos. la piba y el pibe, los que estan conmigo, ledesma y nada más(...)* destaca que *no son ni amigos ni enemigo solo vecinos. Luego señala que "sé donde viven, pero no recuerdo la direccion. Estuve en la casa de ellos un tiempo. Estuve viviendo un poco, no recuerda bien".-*

Concluye manifestando que *"vivian ahí por circunstancias varias. El motivo era que no tenia donde vivir y nada más. No recuerdo bien el tiempo que vive allí ando un poco mal de la cabeza, ando medicado".-*

A fs. 268 el Sr. Acosta reconoce las firmas y el contenido de la documentación de fs. 27 de los autos "Abeledo C/catanea S/prescrpcion adquisitiva".-

Cabe reparar que tal documento es la mentada cesión de derechos que denuncian Ledesma y Abeledo, en la cual se destaca que **"el Sr. Acosta posee en forma pacífica y continua el bien sito en Jujuy 605, consistente en una unidad de vivienda y dos locales, del partido de merlo desde el mes de diciembre del año 1988 entregandoseles a los Sres. ledesma y Abeledo. mediante cesión de derecho la misma..."** se observa que tal cesión se efectuó por la suma total de \$20.000. Asimismo se destaca que **"los cesionarios reciben la posesión de acuerdo a derecho y en las condiciones en que se encuentra, de conformidad (...) asimismo es a su cargo todo gasto de accion judicial o extrajudicial que corresponda para la obtención de título una vez cumplido los 20 años por el sistema de usucapión o compra"**. Por último se observa que el mismo data del 8 de enero del 2003.-

Pasemos al otro testimonio.-

A fs. 225/vta. nos topamos con la declaración del **Sr. Fernando Fabian Vido**.-

Comienza destacando que hizo **unos trabajos de albañilería y plomería en el inmueble en cuestión, no comprendiéndole las generales de la ley**.-

Ahora cuando se le pregunta en que carácter los demandados ocupaban la propiedad señala **"en caracter de dueños, como yo no los vi durante tanto tiempo, lo encuentre en Merlo y me dijo que había que hacerle unos arreglos y yo le propuse ayudarlo ya que algo entendia y no tenia trabajo"**.-

Y en cuanto a la ubicación del inmueble señala que **"es una esquina, da a dos calles, yo hice toda la ele con carga de ladrillo para las chapas y después le pusimos la membrana"**, concluyendo señalando que la calle está asfaltada ya que esta en el centro de Merlo, el testigo relata la realizacion de arreglos, colocacion de membranas, puertas y tanque de agua.-

Reseñado los únicos testimonios colectados en autos avanzaremos ahora sobre la prueba **informativa**, ocupándonos exclusivamente en la

que redunda un interés concreto sobre la materia a decidir.-

A fs. 193 obra una contestación de **Gas natural fenosa**, mediante la cual se informa que en el sistema informático de Gas natural BAN S.A. para el domicilio de la calle Jujuy 605 de Merlo consta registrada como cliente del servicio de distribución de gas por redes, la Sra. Daniela Natalia Ledesma, encontrándose en situación de alta desde el 10 de octubre de 2009.-

A fs. 246 **Edenor** informa que en el domicilio en cuestión se encuentra un punto de suministro eléctrico facturado a favor de la Sra. Daniela Ledesma con fecha de servicio el día 12 de mayo del 2009.-

Mientras que **Telefónica** registraba en Jujuy 605 de Merlo un línea asignada a Cristian Abeledo desde el 02/03/2007 al 21/04/2008 y una desde el 22/06/2009 al 28/03/2011 a la Sra. Natalia Ledesma.-

Luego se observan diligencias a fin de requerir los autos venidos add effectum videndi, afs.224, 267, 271/272, lo cuales corren por cuerda.-

No cabe reparar en las gestiones frente a ARBA y la Municipalidad de Merlo dado que no fueron ofrecidos como prueba oportunamente.-

Por último, cabe referirnos a la prueba **documental**, la cual fue adunada por la actora al incoar la acción.-

De la misma podemos reparar en el **informe de dominio glosado a fs. 2/4.-**

Del cual surge que desde **octubre de 1990 el Sr. Lorenzo Catanea es el titular registral del inmueble, cuyo desahucio se persigue en autos.-**

Hemos colectado así los elementos probatorios indispensables para analizar el pleito, valorándolos a continuación bajo la lupa del art. 384 de nuestro código procesal bonarense comenzaré con mi postulado.-

Luego de compulsar los presentes actuados como las constancias de la prescripción adquisitiva que tengo a la vista, no puedo más que coincidir con la

decisión adoptada por el sentenciante en cuanto rechazado la presente demanda de desalojo al considerar que se ha corroborado la posesión de los demandados (solo en lo que respecta al alcance de este proceso).-

Fundo mi postura.-

Se trasluce tanto de la reseña de los dichos de los litigantes como de la prueba adunada que el debate generado en autos excede el acotado marco del juicio de desalojo, que nos referencia el artículo 676 del C.P.C.C.-

Vimos que **los demandados manifiestan ser adquirentes del bien por cesión efectuada por el sr. Jeronimo Acosta en el año 2003, quien ocupó el inmueble desde el año 1988, CONSIDERANDO QUE OSTENTA UNA OCUPACIÓN A LA FECHA DE LA DEMANDA DE MÁS DE 21 AÑOS.-**

Vale remarcar que Acosta reconoció el mentado documento a fs. 268 y si bien la actora lo desconoce, a continuación veremos que no es en esta acción el ámbito adecuado de su discusión.-

Sumemos a ello que el testigo Vido los reconoce como dueños, habiendo realizado trabajos de albañilería y plomería desde el año 2005; pese a los dichos de la actora no encuentro elemento alguno para no tomar sus dichos como verosímiles (art. 456 del C.P.C.C.).-

Podemos adunar que Telefónica informó que en el mentado domicilio había una línea en el año 2007 a nombre de Cristian Abeledo, mientras que Edenor y Gas Natural nos refieren de una titularidad del suministro por parte de Ledesma a partir del 2009.-

Es decir, tenemos por probada la presencia de los demandados en el inmueble, la existencia de servicios a su nombre y la realización por ellos de construcciones en el inmueble, a mas de lo dicho en cuanto a la cesión de los derechos posesorios.-

Paralelamente, quien acciona lo hace como heredera del titular dominial, poco dice acerca del inmueble, solo relata el fallecimiento de su padre, el hecho de haber quedado el inmueble desocupado y la presencia en él de personas que califica como intrusos.-

Quiero significar, con esto, que la situación -tal lo ya dicho- desborda a mi juicio el acotado marco del

proceso de desalojo; por otro lado, y en respuesta a las críticas que se esgrimen en la expresión de agravios, no podemos dejar de resaltar que ha sido la propia actora (o su asistencia letrada) quienes, libremente, han optado por la vía del desalojo (debiendo haber previsto eventualidades como la presente) y no una mas amplia, como lo hubiera sido -por ejemplo- la acción de reivindicación.-

No dejo de advertir, en este estado de cosas lo actuado por la misma actora en los autos sobre prescripción adquisitiva.-

Dado que allí la misma reconviene por reivindicación, entendiendo que ese es el carril idóneo para llegar a una solución final.-

Entiendo, por mi parte, que dadas las particularidades de este caso (que ya he reseñado), el marco idóneo y específico para ventilar el tema con profundidad es aquel proceso y no este.-

En conclusión: el debate aqui generado ha derivado en una discusión que excede el campo de acción del juicio de desalojo, establecido por el art. 676 del C.P.C.C..-

En virtud de lo cual, he de coincidir con la solución a la que arribara el sentenciante de la instancia de origen en cuanto rechazó la demanda de desalojo; en consecuencia he de postular la confirmación del mentado decisorio.-

Ello con costas al apelante atento su carácter de vencido (art. 68 del C.P.P.C.).-

#### **IV. CONCLUSION**

Lo expuesto me lleva a proponer que, para el caso de tener favorable acogida mi postura se confirme la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio, con costas al apelante en su calidad de vencido (art. 68 del C.P.C.C.).-

Lo dicho me lleva a votar en la cuestión propuesta por

#### **LA AFIRMATIVA**

A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor **FERRARI**, por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos

precedentemente, adhiere votando en el mismo sentido que el Señor Juez **Dr. JORDA.**-

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

**AUTOS Y VISTOS:** **CONSIDERANDO:** Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, **SE CONFIRMA** la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio.-

**Costas de Alzada,** al apelante vencido (art. 68 del C.P.C.C.).-

**SE DIFIERE** la regulación de honorarios para su oportunidad (ars. 31 y 51 Dec. Ley 8904/77).-

**REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.**

**Dr. FELIPE AUGUSTO FERRARI Dr. ROBERTO CAMILO JORDA Juez Juez**

Ante mí: Dr. GABRIEL HERNAN QUADRI  
Secretario de la Sala Segunda de la  
Excma. Cámara de Apelación en lo Civil  
y Comercial del Departamento Judicial  
de Morón