



**ACUERDO:** En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 25 de Agosto del año 2023, la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada con la Dra. Nancy Vielma y la Dra. Alejandra Barroso, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"BRACALENTE FEDRA PAULA C/ BOICHUK MAXIMILIANO JAVIER Y OTROS S/ DESALOJO POR FINALIZACION DE CONTRATO LOCACION"**, (Expte. Nro.: 15750, Año: 2021), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Villa La Angostura, con asiento en dicha ciudad y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, la **Dra. Nancy Vielma**, dijo:

**I.-** A fs. 116/121 luce la sentencia definitiva de primera instancia de fecha 23 de noviembre del 2022 por la cual se rechazó la demanda incoada por la Sra. Bracalente Fedra Paula y se impusieron las costas a dicha parte actora perdidosa.

Para llegar a esa decisión, el judicante entendió que la accionante no probó ni el contrato de locación vigente ni su carácter de poseedora animus domini. De tal modo, concluyó que no había acreditado su legitimación activa para interponer la acción de desalojo analizada.

Dicho pronunciamiento fue recurrido por la actora a fs. 123, quien expresó agravios a fs. 131/136., los cuales merecieron respuesta de los demandados, conforme surge del escrito obrante a fs. 140/142.

**A.- Agravios de la Actora**

**1)** En primer lugar, cuestiona que en la sentencia de grado se haya sostenido que no se acreditó su carácter de poseedora animus domini y que, por consiguiente, se haya

indicado que no poseía legitimación para efectuar el presente reclamo.

Sobre este aspecto, aduce que con el contrato de cesión de derechos de parte del Sr. Jorge Aníbal Sainz en su favor y la consecuente tradición, se le confirió la respectiva posesión del bien inmueble objeto de autos. Sostiene además que esa cesión fue anterior a los instrumentos esgrimidos por los demandados y resulta el antecedente que motivó la firma del contrato de locación con esos accionados.

Por ello, alega que, a partir del acto de tradición, adquirió la legitimación activa necesaria para incoar el presente proceso. Aduce así que, si bien resulta cesionaria del inmueble cuyo desalojo persigue, de las pruebas aportadas surge que ha tenido la posesión del inmueble objeto de autos. Por lo que entiende que resulta ser la persona idónea o habilitada por la ley para discutir el objeto sobre el cual versa el litigio.

A continuación, efectúa otras consideraciones vinculadas al expediente de prescripción adquisitiva atado por cuerda y concluye que la solución allí adoptada también resulta relevante para determinar que cuenta con legitimación suficiente para efectuar el presente reclamo de desalojo.

**2)** En segundo lugar, asevera que los demandados carecen de animus domini respecto del inmueble objeto de autos. Sobre este punto, refiere que resultan insuficientes los elementos posesorios acompañados por dichos accionados (los cuales detalla), y agrega que no existen otros elementos que acrediten prima facie esa supuesta posesión animus domini.

Además, luego de citar un fallo del TSJ, destaca que debe tenerse presente que el contrato de locación y convenio de desocupación acompañados con su demanda (suscriptos de puño y letra por el Sr. Boichuk) no fueron negados ni desconocidos por esos codemandados.

Por otra parte, señala que ninguno de los demandados realizó algún acto exterior tendiente a intervertir el título

sobre el bien objeto de autos. Así, remarca que resulta paradójico e incomprensible que en el profuso intercambio epistolar con el codemandado Boichuk no se le haya informado la compraventa que ostentaba ese accionado, ni que tampoco se haya invocado el carácter de poseedor "animus domini".

En apoyo de este argumento, efectúa algunas consideraciones respecto de la prueba obrante en autos y de aquellos elementos no incorporados a esta causa y que podrían haber acreditado los dichos vertidos por los demandados.

Cita doctrina y jurisprudencia sobre esta temática, y concluye que no basta que los demandados invoquen la condición de poseedores para que el desalojo no prospere, sino que además deben aportar elementos que "prima facie" acrediten su verosimilitud para que el desalojo no prospere.

**3)** Finalmente, la accionante critica que en la sentencia de grado se haya entendido que el contrato de locación de fecha 04 de setiembre de 2.013 y el contrato de desocupación adjuntos fueran controvertidos por los accionados.

En tal sentido, señala que de la contestación de demanda surge de manera clara e indubitada que la parte demandada no cuestionó, impugnó, desconoció o negó la existencia de esos documentos. Refiere que incluso los demandados reconocieron ese contrato de locación.

Asimismo, destaca que la existencia del contrato de locación quedó corroborada por la providencia de apertura a prueba de fecha 03/02/2022, por la cual el sentenciante dispuso que resultaba innecesaria la producción de la prueba pericial caligráfica de los documentos aludidos.

En consecuencia, sostiene que esa documental se encontraba reconocida por la parte contraria.

En otro orden, cuestiona la decisión de grado, ya que destaca que el presente desalojo fue iniciado en razón del vencimiento del plazo contractual de locación, y no por falta de pago como aduce fue expresado por el judicante. Argumenta que

esta circunstancia surge del libelo de demanda, donde se evidencia que el desalojo se impetra en virtud de lo normado por los arts. 1.217 y 1.218 del Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo, hace referencia a las cartas documentos agregadas a esta causa.

En consecuencia, de acuerdo a todos los argumentos expuestos, solicita que se haga lugar al recurso de apelación interpuesto.

#### **B.- Contestación de Agravios de los Accionados**

1) Previo a todo, los demandados alegan que la recurrente no efectuó una crítica concreta y razonada de la sentencia de grado. Por lo que, de conformidad a jurisprudencia que citan, peticionan que el recurso sea declarado desierto.

2) Sin perjuicio de ese primer planteo, en lo que hace a la primera crítica de la actora, aduce que esa parte no probó ser poseedora "animus domini". A lo que agregan que aun cuando el presente proceso no se dirige a determinar quién tiene mejor derecho sobre la posesión, la contraria igualmente no acreditó tener dicha posesión sobre el bien objeto de autos y menos aún ser propietaria de éste.

Transcriben parte de la sentencia de grado y manifiestan que la actora intentó fundar su legitimación en la circunstancia de haberse dado continuidad a un contrato de alquiler de manera verbal, pero no acompañó recibo de pago de ningún tipo. Asimismo, destacan que el supuesto contrato de alquiler se celebró bajo el Código Civil de Vélez, por lo que debía ser celebrado por escrito.

3) En lo que respecta a la segunda queja, aducen que la Sra. Bracalente no acompañó ningún instrumento que acredite que ellos reconocen en ella el carácter de dueña del inmueble que habitan. Por el contrario, sostienen que, por intermedio de diferentes actos que enumeran, se han comportado como propietarios de ese bien inmueble reclamado. Por ello, consideran que este agravio tampoco puede prosperar.



4) Finalmente, refieren que el contrato de locación jamás quedó perfeccionado, ya que no se abonó canon locativo y las partes no celebraron ese convenio. Sostienen que sí se encuentra probado que los demandados viven en el inmueble y que lo adquirieron animus domini.

En definitiva, de acuerdo a los argumentos expuestos, peticionan que el recurso de apelación sea desestimado.

## **II.- Análisis y tratamiento de los Agravios.**

A. Que corresponde seguidamente ingresar en el análisis del escrito de expresión de agravios a fin de evaluar si traspassa el test de admisibilidad prescripto por el art. 265 del CPCyC. En ese sentido y ponderado que fuera con criterio amplio y favorable a la apertura del recurso, conforme precedentes de esta Sala, máxime teniendo en cuenta el derecho al recurso que emerge de la Convención Americana de Derechos Humanos (Art. 8), lo que armoniza adecuadamente con el debido proceso legal y la garantía de la defensa en juicio, entiendo que la queja traída cumple con la norma, conteniendo una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas.

Que como la ha sostenido en numerosos precedentes, este Excmo. Tribunal de alzada, que hoy tengo el honor de integrar, los jueces no estamos obligados a seguir puntiliosamente todas las alegaciones de las partes, sino aquellas que guarden estrecha relación con la cuestión discutida, ni ponderar todas las medidas de prueba sino aquellas que sean conducentes y tengan relevancia para decidir la cuestión sometida a juzgamiento. En este sentido "No es necesario que se ponderen todas las cuestiones propuestas por el recurrente, sino sólo aquellas que se estimen decisivas para la solución del litigio" (cfr. "Dos Arroyos SCA vs. Dirección Nacional de Vialidad (DNV) s. Revocación y nulidad de resoluciones"; Corte Suprema de Justicia de la Nación; 08-08-1989; Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN; RCJ 102597/09)...".



B. Dicho lo anterior evaluaré el marco fáctico del litigio traído a conocimiento de la Alzada, y en ese sentido, tengo en cuenta que los actores afirman que en fecha 26 de Junio de 2006, adquirieron un inmueble, Lote ..., Mza..., del Lote ..., los Lagos, Matricula ..., nomenclatura catastral ..., y que sobre el mismo existe una vivienda tipo cabaña, que le fue alquilada a los demandados en fecha 4 de Septiembre de 2013; que vencido el contrato de locación, los accionados continuaron en la vivienda pagando el alquiler hasta fines del año 2020, fecha a partir de la cual dejaron de abonar, por lo que oportunamente se notificó la rescisión del contrato y se intimó a la entrega de la vivienda, afirmando que ante la existencia de un contrato de locación, existe por parte de los mismos la obligación de restituir el bien inmueble. Por su parte los accionados, se oponen sosteniendo la improcedencia de la acción por falta de legitimación pasiva sosteniendo que tienen animus domini con derecho a la vivienda en litigio, acompañando documentación que considera hacen al mismo e invocando la realización de actos materiales de posesión.

C. Establecido dicho marco fáctico, cabe considerar cuál será el fundamento jurídico, para resolver este litigio y en su caso, dada la sanción del C.C.y C., si resultan aplicables sus normas en virtud del art. 7° del cuerpo normativo, ello dados los lineamientos establecidos por la CSJN "...es facultad privativa de los magistrados de la causa determinar las normas que deben regir el pleito y su vigencia en el tiempo". (cfr. Acuerdo 17, año 2014 -Cámara de Apelaciones del Interior, Sala II-, 13-06-2014).

En torno a ello no debe perderse de vista que el artículo indicado en similar con el art. 3° del C.C., establece como regla la aplicación inmediata de la nueva ley que rige no sólo para las situaciones y relaciones nacidas después de su entrada en vigencia, sino también para las consecuencias de las

existentes, siempre que se trate de situaciones no agotadas, no teniendo además efectos retroactivos.

En esos términos, en numerosos precedentes este tribunal de alzada se ha referido a esta cuestión ("Torres c/ DPV del Registro de la OAPyG de Zapala; "Rayneli Marisa Lourdes c/ Torres Carlos Facundo s/ Daños y Perjuicios por uso autom. c/ Lesión O Muerte", Expte.JJUCI2 N° 21915, Año 2008, Acuerdo N° 75/2015; "Madanes Leiser c/ Lago Hermoso S.A. s/ Accion Confesoria", Expte.JJUCI1 N° 26568, Año 2010, Acuerdo N° 84/2015; "Municipalidad de San Martin de Los Andes c/ Urra Elisa y Otro s/ Acción Reivindicatoria", Expte.JJUCI2 N° 23790, Año 2009), sentencia del 29/02/2016, todos éstos del Registro de la OAPyG de San Martín de los Andes) y dadas las características del proceso en discusión, que se dirige a lograr la recuperación del uso y goce del inmueble, tratándose de una situación jurídica que continuo surtiendo efectos hasta fines del 2020, fecha en la cual las partes comienzan con el intercambio epistolar, la presente ha de quedar atrapada bajo la normativa del CCCN, sin perjuicio de la reglamentación procesal del instituto, (arts. 679, siguientes y concordantes del C.P.C. y C.).

Dicho lo anterior y luego de un meduloso análisis de las actuaciones, guiada por las reglas de la sana crítica (art. 386 del CPCyC) me llevan a disentir con los argumentos del magistrado de grado. En consecuencia analizando de manera integral la expresión de agravios adelanto criterio que la misma tendrá favorable acogida. A continuación doy las explicaciones de tal decisión.

1) Primero y tercer Agravio.

Entrando en el tratamiento referido a la Legitimación activa de los actores para demandar, aclaro que la misma será tratada conjuntamente con el tercer agravio, donde se refiere al contrato de locación. En ese orden de ideas, de la lectura de la sentencia observo que el magistrado rechaza el desalojo

sosteniendo que hace lugar a la excepción de falta de legitimación procesal pasiva en el entendimiento que no pesa sobre los demandados Sr. Boichuk y Sra Dalprato un deber de restituir, por lo que considera no pueden ser demandados por el desalojo del inmueble que están ocupando.

Luego en las conclusiones agrega que "no acreditó la existencia del contrato de locación vigente ni su carácter de poseedora animus domini, es decir no acreditó ser el legitimado activo para reclamar frente a esta la restitución del bien".

Sobre el punto se ha dicho que la pauta a la cual es menester atenerse, como principio, a fin de determinar en cada caso la existencia de legitimación procesal, entendida como la aptitud para ser parte en un determinado proceso, está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica sustancial controvertida en el pleito.

Se ha definido la legitimación para obrar (legitimatio ad causam), como la cualidad que tiene una persona para reclamar respecto de otra, una pretensión en el proceso. De modo que la falta de legitimación para obrar existe cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a quienes la ley habilita, especialmente, para pretender o contradecir respecto de la materia sobre la cual versa el mismo (Cfr. Enrique M. Falcón, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" -Anotado, Concordado y Comentado- tomo III, pág. 42).

La legitimación exige una identidad entre el pretensor (el actor en determinado juicio) y el titular del derecho cuyo reconocimiento pretende, como así también, entre el sujeto obligado (demandado) frente al derecho pretendido. Es decir, debe existir una identidad entre la parte en la relación procesal y la parte en la relación sustancial ventilada en el proceso.

De modo que cuando hablamos de la excepción de falta de legitimación procesal pasiva o activa se analiza el vínculo

jurídico o la relación que une a las partes y en el caso que nos ocupa quedó debidamente acreditado que entre parte actora y parte demandada existió un vínculo o relación jurídica que es producto del contrato de locación que oportunamente suscribieran y que no se encuentra desconocido.

Por ello advierto una contradicción, en tanto el magistrado sostiene que no existió contrato de locación, pese a que los demandados reconocen que firmaron un contrato de locación, por el término de un año, más allá de la aseveración realizada en el escrito de contestación de demanda, donde expresan que fueron obligados a firmarlo. Extremo este que no fue acreditado en autos, dado que no se demostró ningún vicio de la voluntad, ya sea error, dolo o violencia o alguno de los vicios del acto jurídico que regula el CCC, llámese lesión, simulación o fraude.

En consecuencia, le asiste razón al recurrente que existió entre partes una relación locativa, de lo cual da cuenta el contrato de locación suscrito entre las partes en el año 2013 y el convenio de desocupación que obran a fs. 5/6.-

En consecuencia la excepción de falta de legitimación pasiva debe ser rechazada por cuánto se acreditó la relación o vínculo jurídico entre las partes teniendo la parte actora legitimidad para demandar y la parte demandada legitimidad para ser demandado.

Súmese a ello que, sin entrar a analizar la titularidad o el mejor derecho sobre el inmueble, le asiste razón al recurrente que los actores acreditaron que adquirieron la posesión sobre el inmueble objeto de autos, mediante un contrato de cesión de derechos realizada por parte del Sr. Jorge Aníbal Sainz en su favor y la consecuente tradición; que esa cesión fue anterior a los instrumentos esgrimidos por los demandados y que resulta el antecedente que motivó la firma del contrato de locación con esos accionados. Ello surge de la sentencia dictada en la causa de Prescripción adquisitiva, Expte 874/2007, de



trámite ante el mismo juzgado de grado, que se encuentra confirmada por el tribunal de alzada. En la misma puede leerse que: los actores acreditaran la posesión sobre el inmueble a partir de la cesión de derechos que denuncian a su favor. Si bien no acreditaron la posesión continua, ininterrumpida y ostensible por el término de 20 años, para que proceda la acción de prescripción ello no significa que no hubiese demostrado su adquisición en la fecha que denuncian, con anterioridad a la celebración del contrato de locación y de los instrumentos que acompañan los accionados, al decir que "según surge de los originales de la documental que acompaña a fs. 174 y 175 consistente en un instrumento privado de Cesión de Derechos y acciones posesorias, con firmas certificadas por escribano, mediante el cual el Sr. Francisco CARES ROLDAN cede al Sr. BLANCO sus derechos posesorios, éste comienza la relación de poder sobre la parte del inmueble objeto de autos con fecha 31 de marzo de 2001". A mayor abundamiento al pie de página transcribo las partes pertinentes de la sentencia "Abierta la causa a prueba, la actora ofrece la que hace a su derecho, acompañando a juicio los originales de la siguiente documentación: a) BOLETO DE COMPRAVENTA de fecha 4 de mayo de 1998 por el cual el Sr. Pedro Molinari vende a Francisco Cares los derechos y acciones que le corresponde a título de poseedor respecto del inmueble N.C. ... (ver fs. 173); b) CONTRATO DE CESION DE DERECHOS de fecha 31 de marzo de 2001 por el cual el Sr. Francisco CARES ROLDAN cede al Sr. Leonardo Heber Blanco por la suma de \$8.000, el 50% de los derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble individualizado como Lote ... con superficie total de ... metros cuadrados; las firmas de éste contrato se encuentran certificadas por la Esc. ... (ver fs. 174/176); c) CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO correspondiente al lote ... suscripto por el Agrimensor ... y Sr. Santiago Laux de fecha agosto de 2002 (ver fs. 177).- d) CONTRATO DE CESION DE DERECHOS de fecha 29 de agosto de 2003



celebrado entre los Srs. Santiago Laux y Beatriz del Valle Nieva mediante el cual aquel cede el 50% de los derechos que tiene sobre el lote de autos (ver fs. 178 y 179).- e) CONTRATO DE CESION DE DERECHOS de fecha 26 de junio de 2006 firmado por los Srs. Jorge Aníbal Sainz y Fedra Paula Bracalante por el 50% ubicado en sector sur del inmueble de autos (ver fs. 180) con firmas certificadas por la Esc. ... según acta de fs. 182.- Y f) CONTRATO DE CESION DE DERECHOS de fecha 24 de junio de 2006, por el cual la Sra. Beatriz del Valle Nieva cede a favor de Jorge Aníbal Sainz los derechos y acciones sobre el 50% del lote de autos.. En efecto, adviértase que uno de los requisitos de admisión de esta acción es haber efectivamente poseído ostensiblemente y con ánimo de dueño por veinte años o más en forma continua o ininterrumpida el inmueble que se pretende usucapir; éste requisito no se encuentra cumplido ya que al momento de promoverse demanda e inclusive a la fecha de ésta sentencia, el actor Sr. Leonardo Heber Blanco no había cumplido con el plazo de posesión requerido, ya que según surge de los originales de la documental que acompaña a fs. 174 y 175 consistente en un instrumento privado de Cesión de Derechos y acciones posesorias, con firmas certificadas por escribano, mediante el cual el Sr. Francisco CARES ROLDAN cede al Sr. BLANCO sus derechos posesorios, éste comienza la relación de poder sobre la parte del inmueble objeto de autos con fecha 31 de marzo de 2001, resultando su antecedente -único acompañado a juicio- el Boleto de Compraventa que se adjunta a fs. 173 sin certificación de firmas y mediante el cual el Sr. Pedro Molinari -persona del mismo nombre del titular de dominio pero con número de documento diferente según certificado de dominio de fs. 12- le cede los derechos posesorios sobre el inmueble al Sr. Francisco Cares con fecha 4 de mayo de 1998. Ambos instrumentos han sido reconocidos por el Sr. Cares, por lo que debe tenerse como fecha de inicio de la posesión el día de celebración de la primera cesión de derechos, o sea el 4 de mayo de 1998.- Por

ello el actor Sr. Blanco no alcanza a cumplir con el plazo legal de prescripción adquisitiva de veinte años, ya que aún calculando desde el inicio de su posesión a la fecha de la presente sentencia no alcanza para satisfacer dicho requisito de admisibilidad, correspondiendo por tanto el rechazo de la pretensión..." .

Asimismo, de la misma sentencia se desprende la referencia a la vivienda en cuestión, que existía en ese inmueble al momento de producirse la cesión, que fue anterior a los instrumentos esgrimidos por los demandados y que resulta el antecedente que motivó la firma del contrato de locación con esos accionados, al decirse expresamente que: "... por su parte Laux dice que sobre la parte norte del terreno -área que pretende usucapir el actor- éste hizo una casa nueva, la que según dice Blanco en la demanda la comenzó en el año 2001. El Sr. Cares a fs. 331, agrega que cuando le vendió a Blanco le dejó una platea para construir una cabaña pero no precisa en qué fecha la hizo, y si él adquirió en terreno -como se dijo más arriba- en el año 1998 dicha construcción tiene que ser posterior a su compra. Finalmente Sepúlveda al prestar declaración testimonial el día 30 de mayo de 2013, dice que conoció a Blanco en el año 2003, que "hace diez años lo veo ahí pero no puedo saber con precisión..." y que "desde hace diez años fácil ya estaba haciendo la cabaña..." (ver fs. 306) por lo que lleva a precisar la fecha de entrada de posesión aproximadamente en el año 2003, más no alcanza a los veinte que requiere la ley."

Sentado el punto anterior me resta analizar ahora si ese contrato de locación, que oportunamente fue suscrito se encontraba vigente, si existía una prórroga o una "continuación de la locación" en los mismos términos contratados, porque sabido es que en nuestro derecho no existe la tácita

reconducción. Todo lo cual me conduce a analizar las distintas figuras jurídicas que rigen sobre el punto.

En lo referente al plazo de la locación sabido es que tanto la ley anterior como el artículo 1198 del CCC establecían un plazo mínimo de la locación de inmueble. Originariamente cuando se dicta el Código Civil y Comercial, el contrato de locación de inmueble cualquiera sea su destino si carece de plazo expreso determinado se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de 2 años, excepto los casos del artículo 1199. Con posterioridad la ley 27.551 modifica el artículo 1198 y establece que el plazo mínimo de la locación de inmueble es de 3 años.

En el caso que nos ocupa teniendo en cuenta la fecha de celebración del contrato entiendo que el plazo mínimo legal de ese contrato de locación era de 2 años. Cumplidos los dos años se debe aplicar la norma prevista en el artículo 1218 CCCN que se refiere a la "continuación de la locación concluida", la que expresamente establece que si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención y el locatario continúa en la tenencia de la cosa no hay tácita reconducción sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

Por consiguiente existiendo "continuación de la locación" en los mismos términos contratados habiendo la parte actora-locadora en el contrato de locación comunicado su voluntad de rescisión y de que se le entregue el inmueble, se configura la obligación de la parte locataria de restituir la cosa locada. Ello surge del intercambio epistolar, que tampoco fue desconocido.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a los agravios aquí tratados.

2) Segundo Agravio.



Lo analizado precedentemente me conduce a tratar el segundo agravio del apelante, donde se oponen al pretendido animus domini invocado por los demandados, y que el magistrado de grado considera al hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva.

En relación a ello dable es destacar, primero que en el trámite de desalojo, desde la doctrina se ha dicho que es el juicio o medio previsto por la ley procesal para asegurar el uso y goce de un inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones de posesión (Alí Salgado "Locación, Comodato y Desalojo" Ed. La Rocca, pág. 261).

En el juicio de desalojo la causa pretendi, en cuanto término esencial de la litis, radica en la condición de tenedor obligado a restituir que se atribuye al demandado y el derecho del actor a recibir su restitución, de allí que al demandante le basta con demostrar que le asiste un derecho a tener la cosa bajo su señorío, sea en carácter de propietario, poseedor, etc.

Producida la prueba por parte de la actora que acredita el derecho a tener la cosa, la carga probatoria se desplaza al demandado, quien para neutralizar la acción tiene el deber de demostrar que a su vez disfruta de una situación jurídica incompatible con el derecho acreditado por el actor, bien porque aún siendo tenedor su obligación de restituir no es exigible, o bien porque es un auténtico poseedor animus domini de la heredad, cuyo jus possessionis no es susceptible de ventilarse en el marco del juicio de desalojo.

En este sentido, Rubén Marcelo Loprete ("Desalojo y Posesión", publicado en LLBA 1996-173, 1996) sostiene que *"El demandado en el proceso de desalojo, al igual que en cualquier juicio, puede limitarse a rehusar los dichos del actor; o negar las afirmaciones del actor y además, como defensa, invocar calidad de poseedor. En este último caso surte el principio de*



que quien afirma un hecho debe asumir la carga de probar el hecho que invocó como sustento de su pretensión (art. 377, Cód. Procesal)".

Importa tener presente que por definición la carga de la prueba es "un poder o una facultad (en sentido amplio), de ejecutar, libremente, ciertos actos o adoptar cierta conducta prevista en la norma para beneficio y en interés propios, sin sujeción ni coacción y sin que exista otro sujeto que tenga el derecho a exigir su observancia, pero cuya inobservancia acarrea consecuencias desfavorables". (Devis Echandía, "Teoría general de la prueba judicial", t. I, págs. 420/421, Ed. Zavalía, ed. 1972).

Ahora bien, sabido es que "habrá posesión de las cosas, cuando una persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", por lo que cuando una persona se comporta como si fuera titular de un determinado derecho, cuando lo ejerce efectivamente con exclusividad, independientemente de lo que tenga o no, puede decirse lato sensu, que es poseedora de ese derecho... Poseedor será quien se comporte como titular de un derecho real; es decir, cuando se conduzca con respecto a una cosa como si tuviera un determinado derecho real sobre ella, con independencia de que lo tenga o aunque no lo tenga en realidad". (Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", Ed. Zavalía, T 1, págs. 82/83).

Por ende para que se configure la posesión va a resultar necesario que se presenten dos elementos; uno, el corpus, que se refiere a que el poseedor tenga la cosa en su poder, y el otro, el animus domini, que consiste en la intención del poseedor de someter la cosa como suya.

Considerando este marco doctrinario y jurisprudencial, y la plataforma fáctica de autos, y la prueba producida observo que la parte demandada en la misiva que luce a fs. 9, no se refiere a ese animus domini, solo se limita a

cuestionar que los actores no son los titulares del inmueble citado, y al contestar la demanda recién pretenden resistir la acción promovida por la parte actora invocando la posesión del inmueble, objeto de autos.

Ahora bien, considerando los elementos probatorios obrantes en autos, analizados a la luz de la sana crítica, encuentro que no existen aquellos que confirmen tales extremos. Por el contrario tengo por acreditados su carácter de locatarios y el deber de restituir. Todo lo demás será materia de otro proceso.

Por último, si el "tenedor", o locatario se convierte en "poseedor", sabido es que para producirse la "interversión del título" tiene que existir "bilateralidad", es decir acuerdo de partes. En nuestro CCC está permitida la "interversión bilateral", como sucede con la "traditio brevi manu" o la "constituto posesorio".

Así se ha dicho que nadie puede cambiar la especie de su relación de poder por su simple voluntad o por el solo transcurso del tiempo.

No paso por alto la cantidad de documentos y actos jurídicos acompañados por la parte demandada donde se hace mención a la transmisión de inmuebles o boletos de compraventa, pero más allá de que ello excede el marco de este proceso, considero necesario hacer dos apreciaciones muy importantes para resolver esta cuestión: primero que todos los documentos acompañados son de fechas posterior al contrato de locación y también el acto jurídico de cesión de derechos que obra en el expediente de prescripción citado precedentemente que da cuenta del derecho de los actores sobre el inmueble y la vivienda-cabaña, de manera previa al contrato de locación reconocido por los demandados, y segundo que como ya manifesté solo está permitida la "interversión bilateral" pero no la intervención unilateral que no haya sido exteriorizada.-

En tal sentido se ha dicho que no está permitida la interversión unilateral sin exteriorizar dicha voluntad de transformarse en poseedor, es decir con la sola voluntad, como por ejemplo si alquilo una casa pero un buen día me creo dueño de ella. En tal caso es importante hacer saber dicha circunstancia y de la lectura de estos actuados, y del intercambio de epistolar, no surge ninguna manifestación de parte de los demandados de haberse convertidos en dueños y realizar actos que exterioricen dicha voluntad. En este punto, observo que en la misiva enviadas por los accionados en respuesta a la intimación de fecha 22 de Junio de 2021 (que obra a fs. 9), el accionado BOCHIUK, no desconoce expresamente la relación locativa, ni se refiere a ninguna compra o adquisición, como posteriormente afirma en su contestación de demanda, solo argumenta que los actores no son los dueños, porque "el verdadero dueño de la propiedad se presentó en el inmueble", haciendo mención del resultado de lo causa de prescripción adquisitiva.

Por todo lo dicho corresponde revocar totalmente la sentencia cuestionada, con costas a los demandados, en orden al principio objetivo de la derrota.

Por último, y como se trata de una acción de desalojo, previo a todo, entiendo necesario destacar lo siguiente: que advirtiendo que a fs 41 obra mandamiento de constatación, del que se desprende la presencia de menores en el inmueble, corresponde que en el origen, una vez firme la presente, se ponga en conocimiento de la situación de autos al Sr. Defensor del Niño, Niña y Adolescente de la IV Circunscripción Judicial a fin de que el mismo verifique, en el plazo que al efecto el judicante establezca, la necesidad de recurrir al auxilio de un programa asistencial o de apoyo y efectúe, de considerarlo pertinente, las gestiones necesarias ante la autoridad administrativa, con el objeto de que los menores no se vean privada de su derecho a una vivienda, la cual si bien en



principio debe serle proporcionada por sus padres y demás obligados alimentarios, no menos cierto es que ante la imposibilidad de éstos de garantizarle tal derecho, se debe recurrir a las autoridades administrativas correspondientes. Como asimismo de ser necesario considere su presencia al momento de practicarse la diligencia de desahucio, en caso de corresponder.

Por las razones expuestas, he de proponer al Acuerdo:

I. Revocar la sentencia obrante a fs 116/121, por los argumentos esgrimidos en los considerandos y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la Sra. BRACALENTE FEDRA PAULA condenando a los Sres. BOICHUK MAXIMILIANO JAVIER y VERÓNICA BEATRIZ DALPRATO y cualquier otro ocupante, a desocupar en el término de diez (10) días, a partir del momento en que la presente quede firme y ejecutoriada, el inmueble, sito en calle ..., Barrio ..., parte ..., ..., Departamento ..., Nomenclatura ..., de la ciudad de Villa La Angostura, bajo apercibi-miento de proceder a su lanza-miento.-

II. Hacer saber al juez de grado, que previo al desahucio, deberá dar intervención al Sr. Defensor del Niño, Niña y Adolescente de la IV Circunscripción Judicial, otorgando un plazo prudencial para que éste disponga las medidas que estime conducentes en orden a la protección de los derechos de los menores.

III. Imponer las costas de ambas instancias a cargo de los demandados perdidosos (Art. 68 del CPCC).-

IV. Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes para la oportunidad procesal correspondiente (Arts. 15, 24, 27 y cc. de la Ley 1.594).-

V. Oportunamente vuelvan las actuaciones al Juzgado de origen.- **Mi voto.-**

A su turno, la **Dra. Alejandra Barroso**, dijo:



Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto. **Mi voto.-**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

**RESUELVE:**

**I.** Revocar la sentencia obrante a fs 116/121, por los argumentos esgrimidos en los considerandos y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la Sra. BRACALENTE FEDRA PAULA condenando a los Sres. BOICHUK MAXIMILIANO JAVIER y VERÓNICA BEATRIZ DALPRATO y cualquier otro ocupante, a desocupar en el término de diez (10) días, a partir del momento en que la presente quede firme y ejecutoriada, el inmueble, sito en calle ..., Barrio ..., parte ..., ..., Departamento ..., Nomenclatura ..., de la ciudad de Villa La Angostura, bajo apercibi-miento de proceder a su lanza-miento.-

**II.** Hacer saber al juez de grado, que previo al desahucio, deberá dar intervención al Sr. Defensor del Niño, Niña y Adolescente de la IV Circunscripción Judicial, otorgando un plazo prudencial para que éste disponga las medidas que estime conducentes en orden a la protección de los derechos de los menores, y a los fines de considerar su presencia al momento de practicarse la diligencia ordenada precedentemente.-

**III.** Imponer las costas de ambas instancias a cargo de los demandados perdidosos (Art. 68 del CPCC).-

**IV.** Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes para la oportunidad procesal correspondiente (Arts. 15, 24, 27 y cc. de la Ley 1.594).-

**V.** Oportunamente vuelvan las actuaciones al Juzgado de origen.-



**Dra. Nancy N. Vielma**  
Jueza de Cámara

**Dra. Alejandra Barroso**  
Jueza de Cámara

**Dr. Juan Ignacio Daroca**  
Secretario de Cámara

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por las Sras. Vocales y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-  
Secretaría, 25 de Agosto del año 2023.-

**Dr. Juan Ignacio Daroca**  
Secretario de Cámara