NEUQUEN, 7 de febrero de 2019.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"BENEGAS VERONICA GRACIELA Y OTRO C/ MELO MARTIN MATIAS S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)"**, **(JNQCI6 EXP** Nº **511587/2016**), venidos en apelación a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI,** con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el Dr. Medori, dijo:**

I.- A fs. 178/180 obra la expresión de agravios de la actora fundando el recuso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 07.05.2018 (fs. 166/169); pide se revoque y se haga lugar a la acción de desalojo, con costas.

Sostiene que el pronunciamiento recurrido es totalmente incongruente y arbitrario; cuestiona el argumento de la a quo respecto a la idoneidad de la vía procesal utilizada, cuando su parte cuenta con titulo suficiente para pretender la desocupación y devolución del inmueble; que ha sido beneficiada con la tenencia del bien tramitada mediante expediente administrativo SEO -1037—B 2003, en el que con fecha 31 de agosto de 2005 se le otorgó la constancia de ocupación, que es suficiente para poseer, ocupar y gozar de él, encontrándose legitimada para promover su desalojo.

Que la sentenciante ha efectuado una errónea valoración del boleto de compraventa que prestaron los demandados porque fue adulterado y es inoponible para manifestar la tenencia del bien, además de un importante indicio para presumir la ocupación ilegítima, como lo ha evidenciado la correspondiente pericia caligráfica sobre la supuesta firma que se le asignara, con lo que el supuesto título bajo el cual detentan el inmueble es ilegítimo; que así se evidencia que la demandada ha ingresado a ocupar la vivienda de una manera violenta e ilegítima, y posteriormente

redactan un boleto de compraventa con una firma adulterada de su parte, pretendiendo así justificar la tenencia del bien, para después regularizar su situación ante la Municipalidad de Neuquén, con la formación de un expediente a su nombre en el año 2015; que con esa actitud los demandados ratifican lo precario del uso de la vivienda, porque están reconociendo que no tienen derecho a permanecer en ella; tampoco piden ninguna resolución o dictamen que caduque los derecho de su parte sobre la propiedad.

Que yerra la a quo al concluir que su parte no demostró que los demandados fueran autores o estuvieran involucrados en ello, porque fueron ellos o sus familiares los que la excluyeron de la tenencia del bien y que la mejor prueba de la violencia o ilegitimidad de su posesión es presentar como documental un boleto de compraventa de donde surge que la firma no le pertenece; entonces quien mediante ardides y falsedades pretende justificar la posesión; que se afirma haber efectuado una entrega de dinero mas no se acompaña recibo; que el día 23 de enero de 2015 de manera abusiva y a escondidas la desalojaron de su vivienda el demandado y su grupo familiar, acontecimiento que fue denunciado penalmente, por el avasallamiento de su derechos de posesión, a través del expediente N° 35878/15 caratulado “Benegas Verónica Graciela s/ Denuncia usurpación”, que fue desestimada por la existencia de un boleto de compra venta, cuando luego el perito calígrafo desestimó la supuesta firma inserta allí; cuestiona que no se haya valorado el testimonio de Ruiz Santana que declara sobre la desposesión por agresiones, y el testigo Aybar sobre que se tuvo que ir por la fuerza porque le prendieron fuego la casa.

Señala que la conclusión a la a que arriba la jueza de grado es incorrecta por cuanto surge y no es elemento de discusión que la actora detenta la propiedad porque la Municipalidad de la ciudad de Neuquén le entregó la misma

mediante constancia de Ocupación precario ya que allí vivió hasta que por diferentes hechos de violencia tuviera que alejarse de la misma, sin que exista voluntad de irse o despojarse del bien; que los demandados aprovecharon esa situación para ingresar de manera ilegítima al bien y confeccionaron el supuesto boleto de compra venta para validar su posesión.

Se agravia porque se rechaza la acción con fundamento en que la demandada ha acreditado su carácter de poseedor, y ello no surge de las actuaciones; que no existe instrumento alguno que prueba que le cediera a las demandadas los derechos y acciones del inmueble, por lo que aquellos no acreditaron que ocupan por un título legítimo proveniente de quien podía transmitir legítimamente y repeler el desalojo; que su parte acreditó debidamente su carácter de adquirente por el documento emanado de la Municipalidad, reconocido su carácter de poseedora del mismo durante un prolongado tiempo y que fue despojada de manera violenta, según surge del relato de diferentes testimoniales.

Sustanciados los agravios (fs. 181 - 04.07.2018), responden los demandados a fs. 182/183; piden se rechace el recurso con costas.

Consideran que la actora no ataca de ninguna manera los fundamentos de la sentencia para demostrar la equivocación o la arbitrariedad o incongruencia; que solo muestra su disconformidad por pretender otro resultado, pero no expresa una crítica concreta y razonada.

Sostienen que la manifestación de haber comprado el terreno en cuestión con una vivienda precaria que había sido quemada y que construyeron una casa hermosa, conforme los dichos de los testigos, así como que junto a los vecinos han reclamado al municipio la regularización de los terrenos, el

que ha respondido a dichos reclamos, son demostrativos de que más allá de quien sea el vendedor de la transacción que da cuenta el boleto de compra venta, los demandados poseen el inmueble con ánimo de dueño, o sea que tienen un derecho “ad rem” que hace improcedente la acción intentada, siendo en ese caso las acciones posesorias o las reales las idóneas por la amplitud probatoria y el objeto propio de cada una de ellas conforme el derecho que tutelan.

Que la sentencia es congruente con los hechos y las pruebas en autos, no existe arbitrariedad, y el apelante es el que tiene que demostrar que esas conclusiones son erróneas o que la valoración de la prueba es arbitraria, o que se han quebrado las reglas de la lógica o que el derecho expresado no corresponde para resolver el litigio; que es contradictoria la actora cuando reitera que fue desapoderada con violencia y clandestinidad por los demandados, y luego manifiesta que vivió allí, y que diferentes hechos de violencia motivaron que tuviera que alejarse de la misma.

II.- Que la sentencia de grado rechazó la acción de desalojo del inmueble identificado como Lote 11 (o 10) de la Manzana B del B° Islas Malvinas Sector Cordón Colon que fuera promovida por la actora invocando su derecho de ocupación precaria del bien otorgada por la Municipalidad, y con motivo de los actos de intrusión o usurpación cometidos por los demandados en el mes de enero de 2015.

Sostuvo que si bien se demostró que la firma inserta en el boleto de compra venta aportado por los demandados no le pertenece a la actora, considera en primer lugar que ello no define la suerte del conflicto por cuanto para acreditar la condición de poseedores de aquellos no se requiere prueba fehaciente y definitoria, atento a que se trata de un proceso donde no se dilucidan cuestiones referidas

al dominio o la posesión; en segundo lugar, la demandada no acreditó que el inicio de la ocupación de los demandados proviniera de una acción violenta de éstos, que a tenor de los testimonios lo hicieron cuando la vivienda precaria ya había sido incendiada y ocupada por otras personas.

1.- Abordando la cuestión traída a resolución, resulta que mientras la actora postula y acredita detentar el derecho de ocupación provisoria del inmueble objeto del presente que le otorgó la Municipalidad de Neuquén en el año 2005, y que los accionados ingresaron al bien luego de que por la acción de terceros debió alejarse de ese lugar, los últimos repelen la demanda denunciando que detentan la posesión animus domini sustentado en un boleto de compra venta celebrado el 04 de marzo de 2015, luego de haber abonado parcialmente el precio pactado ($100.000) y entregado un pagaré por el saldo, habiendo realizado mejoras en la vivienda, todo ello demostrativo de su ánimo de propietario, derecho que, por su naturaleza, excede al objeto que tiene el juicio de desalojo, que es una acción personal, tal la hipótesis receptada en la sentencia recurrida.

Contrariamente al análisis y valoración que realiza la juez de grado, adelanto que considero que los elementos de prueba colectados acreditan suficientemente el fundamento de la pretensión de la actora y, por el contrario, que los accionados no aportaron siquiera indiciariamente que hayan accedido a la posesión que invocan, ni tampoco en forma legítima.

Precisamente, como bien se destaca en el recurso, luego de haber quedado improbada la única hipótesis planteada al contestar la demanda, esto es, que el acceso habría sido derivación de un contrato de compra venta celebrado con la actora en calidad de vendedora, cuando con la

pericial caligráfica se demostró que aquella nunca lo suscribió ni intervino en un acto semejante.

2.- Que en relación al objeto del proceso que nos ocupa, a los fines de la correcta valoración de los extremos de la pretensión y la prueba que les competía a cada una de las partes, se ha sostenido que "en el juicio de desalojo no se discute el mejor derecho de poseer, ni la posesión misma, ni siquiera la tenencia cuando se niega la obligación de restituir, lo que distingue precisamente a este juicio de los interdictos. Ello quiere decir que si bien es cierto que la acción de desalojo se acuerda contra todo tenedor a título precario, intruso o cualquier otro ocupante cuya obligación de devolver sea exigible, no lo es menos que todo asunto referente a la posesión en sí debe discutirse por las pertinentes acciones posesorias" (LL, Supl. mensual del R.G., julio/95, n° 240).

En consecuencia, lo dirimente para acceder al desalojo será determinar la calidad en que el demandado ocupaba la cosa y si en función de la causa de la detentación, éste estaba obligado a restituirla a instancia del titular de dominio. Ello por cuanto si bien el ámbito de la acción de desalojo no está definido en nuestro código procesal, la doctrina y la jurisprudencia le asignan la comprensión que precisa el art. 680 del código nacional, vale decir que procede contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios y cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible. Se trata de una acción personal -no real- que no depende del dominio y que legítima no sólo a quienes tienen un derecho "in re" sino también "ad rem". Ya se trate de un comodato o de una locación, la situación jurídica de la demandada encuadra en un supuesto de tenencia (art. 2462 inc. 1°, del código civil), de la que deriva la obligación de

restituir al poseedor a cuyo nombre posee (art. 2465) "conforme a la causa que lo hizo tenedor de la cosa", debiendo entenderse que debe restituir a la persona de quien la recibió, aunque haya otros que la pretendan, con citación de éstos (art. 2467). (conf. “CONSEJO PROVINCIAL DE EDUCACION C/ ALBERO FERNANDO Y OTRO S/ DESALOJO” (Expte. Nº 344-CA-0, 07.11.2000 - PS 2000 Nº203 TºV Fº928/931 SALA I).

3.- Estimando suficientemente fundado el recurso (art. 265 CPCyC), en forma liminar advertiré que en el estudio y análisis de los agravios habré de seguir a la buena doctrina interpretativa y el Máximo Tribunal Nacional, cuando establecen que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T I, pág. 825; Fenocchieto Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620).

En el mismo sentido, tampoco se le impone al juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611).

4.- En orden a lo señalado, ante la falta de desconocimiento de la documental acompañada, procede reseñar entonces que con la “Constancia provisoria” emitida el 31 de agosto de 2005 por la Municipalidad del Neuquén, la actora acreditó que ocupa el bien objeto de autos por haber sido designada “hasta tanto se apruebe el plano de mensura” (fs. 12); así como haber formulado el 22 de enero de 2015 inicial denuncia porque había sido apedreada su vivienda con rotura de

todos los cristales (fs. 2), y el mismo día de sentirse amenazada por familiares de una persona victima de homicidio, vecinas del lugar, señalando que “estas personas quieren tomar mi casa, deseo que las autoridades tomen carta en el asunto, como así manifiesto que no me gustaría que me usurpen la casa” (fs. 1), sumando a la denuncia judicial de usurpación de su casa, que concreta el día 30 del mismo mes y año, expresando que por temor a su vida se había retirado del domicilio dejándolo sin ocupantes; pidió la intervención de las autoridades judiciales para que actúen rápido para recuperarla; señala como autores a Carlos Alberto Muñoz, Silvia Giuli y una menor, M.S.I. (fs. 3 y 4); también haber concretado denuncia de usurpación ante la fiscalía el día 29 de abril de 2015, donde describía la complicidad de los denunciados con los aquí demandados, agregando el delito de falsificación de instrumento privado, en referencia al aportado por los últimos (fs. 6).

Consistente con la prueba instrumental, la testigo Ruiz Santana declara que la actora vivió por más de 10 años hasta que tuvo problemas con una vecina del barrio y debió abandonar la casa, que después fue tomada por otras personas, que llegaron primero a tomarla, que después llegó el demandado con su pareja e hijos, y que la mayoría del barrio tiene una precaria que dio el gobierno.

El testigo Aybar identifica a los demandados como los actuales ocupantes, y que lo hace desde enero o febrero de 2015, que antes vivía la actora, que sabe que hubo un problema, porque “los chicos” estaban involucrados en un homicidio, que cuando se tuvieron que ir, fue por la fuerza mayor porque le prendieron fuego a la casa, y que no sabe cómo entro en la casa el demandado.

Sandoval relata que la casa siempre fue de la actora y Giménez reconoce que el demandado vive con su familia desde principio de 2015, que sabe que hubo un conflicto, y que quemaron la casa antes que entrara aquel.

A tenor de lo descripto, la actora demostró de manera acabada la posesión que detenta del bien, del que se debió alejar contra su voluntad en el mes de enero de 2015 por razones de estar en riesgo su vida ante el conflicto suscitado con una familia vecina, y que la llevaron a instar oportuna y sucesivamente la intervención de las autoridades policiales y judiciales para proteger su derecho.

Luego, si se pretendía cuestionar o enervar tal calidad o condición, o que se había desprendido de la posesión, la prueba era a cargo de los accionados.

Y al pretender hacerlo a través de un boleto de compraventa que acompañaron e invocaron haber sido celebrado el 04 de marzo de 2015 (fs. 28), resulta que a través de la pericia caligráfica -en dictamen que no fue cuestionado – quedó demostrado que la firma allí inserta, que le habían atribuido a la actora, no le pertenecía (fs. 81/96).

La mala fe de los accionados respecto a la forma en cómo ingresaron al inmueble y la plena conciencia de la ilegitimidad de su acto demostrada con el aporte de un instrumento con una firma falsa de la vendedora, se confirma con la ausencia de prueba de los hechos invocados, incluso en el intercambio epistolar antecedente, cuando en su carta documento de fecha 03 de agosto de 2015 (fs., 39) señalaron que la actora le había “cedido la carpeta con la tenencia precaria respectiva …, ante lo cual le he abonado el precio respectivo por dicha entrega” y que de la operación existían “constancias” en su “poder y que se encuentra a su

disposición” (fs. 39); sin embargo nada de ello acreditaron en este proceso, sea respecto de la existencia de “constancias”, de la supuesta cesión de la carpeta, ni del pago parcial del precio, ni sobre la entrega del bien ni del mismo instrumento de venta.

En punto a ello, también procede introducir en el análisis que la mera invocación de detentar la posesión del inmueble o la introducción de mejoras no prueban por si la condición invocada por los actores para repeler esta acción de desalojo ante la persona legitimada para reclamar la restitución del bien sustentada precisamente en tal precariedad, evidenciada a través de las conductas antes analizadas, la contemporaneidad con el alejamiento de la actora de la vivienda y el mismo estado de ésta –quemada-, para generar la convicción suficiente de que conocían la situación de violencia sufrida por la actora.

“Como son inherentes a la tenencia precaria los hechos negativos de la ausencia de título y el no pago de precio por el uso, no cabe exigir su prueba al actor; por el contrario, es el demandado quién debe contrarrestar la condición de precarista que se le imputa, acreditando alguna de las circunstancias positivas opuestas (Zavala de Gonzalez, Matilde - Solución de Casos 2 - pag. 196 - Ed. Alveroni - octubre - 1997).

III.- Conforme las consideraciones legales citadas, cotejando los antecedentes reunidos en el proceso respecto a la legitimación de la actora, y siguiendo los cuestionamientos introducidos en esta Alzada, hallo razón a aquella respecto a haber cumplido con su postulado, esto es, acreditar la precariedad de la ocupación, y de ello la obligación de restituir que se les impone a los demandados.

Que ninguno de los elementos de prueba aportados pueden considerarse pertinentes y útiles a los fines de demostrar la calidad que invocaran los accionados, así como que las construcciones y/o mejoras realizadas en el bien no son determinantes de prueba de la posesión, ya que los mismos también pueden ser realizados por un tenedor carente de animus domini, mientras los testigos nada informan sobre tal extremo.

Nuestro máximo Tribunal Provincial en los autos caratulados "OBISPADO DE NEUQUÉN C/ CAMPOS MERCEDES Y OTRO S/ DESALOJO" (Expte. nro. 498 - año 2003, Acuerdo Nº 01 del 03.02.2006), en el sentido que postulo, casó la sentencia de la anterior instancia, conforme argumentos que en su mayor parte estimo útil transcribir:

"…. 17) Que sentado lo que antecede, cabe recordar que la acción de desalojo puede ser dirigida, contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

No se desconoce la doctrina y jurisprudencia alegadas en su defensa por la recurrente, en relación a que no corresponde dirimir en el juicio de desalojo las cuestiones atinentes a la posesión.

Sin embargo, debo resaltar que la invocada posesión ni la negación del título del actor han sido acreditadas en la causa con visos de seriedad tal que torne viable su acogimiento (al efecto confrontar testimoniales de fs. 146/147, 148/150, 169).

18) Que no puedo eludir, que la mera negativa de la demandada acerca de los hechos y el derecho invocado por la demandante en el escrito postulatorio, no la releva de probar los extremos de la defensa incoada. Así, acreditado por el

actor el hecho constitutivo de su derecho mediante el convenio de cesión adjuntado (fs. 345/346) y cuya autenticidad es reconocida a fs. 190 por el asesor legal del I.P.V.U.N., la demandada debía acompañar prueba concluyente del derecho por ella esgrimido.

19) Que, sin perjuicio de la controversia en torno a si la actora habría intentado acción posesoria, conforme el fundamento de derecho de su demanda, lo cierto es que no resulta ajena a la acción de desalojo la intención de recuperar el uso y tenencia de un inmueble.

Por otra parte, cabe ampliar el prisma del debate en este tipo de procesos y ante la alegada oposición, en derredor de cuestiones atinentes al dominio o la posesión, siempre que se dé la chance de probar los extremos alegados sin conculcar el derecho de defensa de ambas partes. Originariamente la acción de desalojo se otorgaba con el fin de recuperar el uso de la cosa y con motivo del contrato de arrendamiento.

Esta acción, acotada desde el punto de vista causal, contaba con la adhesión de la doctrina y la jurisprudencia y abarcó un lapso muy prolongado.

Se reaccionó posteriormente frente a esta situación y se extendió el derecho a accionar por desalojo considerando que se podía ejercer contra todo aquel que ilegal o indebidamente dispusiera de un inmueble sin invocar título o derecho legítimo (cfr. Álvarez Alonso, Salvador, El desalojo por intrusión, precario, comodato y usurpación- Examen de estas figuras aledañas a la locación, Ed. Abeledo-Perrot, 1966 p. 51).

20) Que en autos, intimada la demandada a desocupar el inmueble, no respondió haciendo valer su alegada

condición de poseedora. El rol publicitario de aquella exteriorización, cabe enmarcarlo en la concepción pacíficamente aceptada de que publicitar es equivalente a conocer o poder conocer una situación jurídica determinada.

21) Que el problema estriba en que el solo hecho de la aprehensión física de una cosa no lleva a concluir, sin más, que el animus existe en quien la tiene.

Esto porque tanto poseedor como detentador se muestran en superficie con idéntica apariencia, pero con la distinción de que el primero tiene la cosa con ánimo de dueño y en el segundo no existe ese estado del intelecto.

En sus agravios la demandada examina la prueba que –a su criterio- resulta concluyente para acreditar su derecho. Sin embargo, olvida valorar también que el aprovechamiento circunstancial de un terreno baldío no puede reputarse prueba de la posesión animus domini (L.L. 141-683).

Del material probatorio obrante en la causa surge la falta de certeza de las partes en relación a la delimitación de sus propiedades. Tal es así, que la accionante corrobora la ocupación por los trabajos realizados por el personal técnico del I.P.V.U.N (cfr. fs. 143/144, 190, 245).

22) Que, por otro lado, no basta que el demandado sostenga "soy poseedor", pues pese a la ocupación de la cosa, reconocida por el accionante, la prueba de la alegada posesión resulta exigible.

Y las probanzas deben constituirse en elementos a tal punto persuasivos que no dejen duda en la convicción del juzgador, sobre la efectiva posesión invocada. (Causse, Diego Esteban - Causse, Federico Javier - Causse, Jorge R.,

Desalojo, posesorio e interversión de título, LA LEY 1995-E, 406).

…. 24) Que, dentro del marco de análisis de este proceso de desalojo, las partes han visto garantizado su derecho de defensa con el fin de demostrar los extremos a los que se consideraban con derecho.

Luego, acreditado por la actora su derecho sobre la cosa, cuya restitución reclama, circunscripto el examen a la viabilidad de la posesión invocada, mediante la adjunción de algún antecedente probatorio, con entidad suficiente para demostrar de modo fehaciente y serio la defensa interpuesta, surge disvalioso posponer –en la especie- el esclarecimiento del reclamo restitutorio, obligando a promover otro juicio, con el consiguiente desgaste jurisdiccional.

Amén de ello, se caería en rigor formal al remitir a otro trámite, para debatir las cuestiones que pueden ser dilucidadas en esta causa. No cabe dejar de lado, la falta de certeza –antes expuesta- sobre los límites de los lotes, mientras no se realizó el correspondiente deslinde y amojonamiento por parte de los técnicos mencionados. Lo cual pudo llevar a las partes a confusión en relación a sus derechos.

Así, luego de los trabajos señalados, la actora procedió a efectuar la correspondiente intimación restitutoria (fs. 198/199), sin recibir respuesta por parte de la Sra. Campos. Por ello, al examinar la causa debemos atenernos a las particulares circunstancias que la rodean.

25) Que, como se señaló resulta insuficiente la manifestación de la accionada que es poseedora animus domini para que, por esa sola circunstancia, quede relevada de la carga de probar la verosimilitud de su afirmación, obligando

al actor a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble, en atención a que lo que decide un pleito es la prueba y no las simples manifestaciones unilaterales de las partes. Sostener lo contrario, implicaría desnaturalizar la misma acción de desalojo.

Toda la prueba producida por la accionada remite a su derecho sobre el lote 4, cuya titularidad no le es desconocida (23, 24, 29, 30, 51/57, entre otras). Y los agravios de dicha parte sólo comportan una disconformidad con el examen efectuado por el juez de grado, sin lograr con ello desvirtuar los argumentos sobre los cuales cimienta su decisión.

26) Que así, conforme resulta de la prueba rendida y surge de los términos de la sentencia de Primera Instancia, los extremos alegados por la accionada no han sido acreditados como para enervar la procedencia de la acción de desalojo, y de esa forma demostrar su derecho a retener la cosa.

A ella le incumbía la carga de la prueba del carácter que adujo revestir y en cuyo mérito fundó su situación de repulsa.

Por ello, y en tanto el corpus no hace presumir el animus domini, era la accionada quien debía probar. A lo que se suma –como se apuntó- el reconocimiento que hiciera del derecho sobre la cosa en el I.P.V.U.N. (Cfr.Leiva Fernández, Luis F. P., LL 1996 D, 574).

27) Que, asimismo, insisto en el aludido límite, por cuanto la simple manifestación de ser poseedor carece de la fuerza probatoria suficiente como para que se rechace la acción de desalojo.

En consecuencia, será indispensable que el accionado acredite que existen circunstancias inequívocas que justifican sacar fuera de la órbita del desalojo el conflicto posesorio que, precisamente, quedaría planteado a partir de las probanzas aportadas. Pues la sola invocación del carácter de poseedor no es suficiente, ya que tal estado debe quedar fehacientemente demostrado.

28) Que de lo dicho hasta aquí, resta concluir que la posesión no se presume. Entonces, será necesario acreditar que ambos elementos que la integran -corpus y animus- confluyen indudablemente, para decidir que la relación posesoria invocada es inequívoca.

29)Que en base a todas las consideraciones vertidas, y a la causal prevista por el art. 18º, 2º ap., del ritual casatorio atinente a la resolución de cuestiones que se encontraban firmes, propongo al Acuerdo declarar procedente el Recurso de Nulidad Extraordinario incoado por la actora, nulificando el decisorio de Alzada obrante a fs. 373/381 y en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el art. 21º del ritual, recomponer el litigio mediante la confirmación del fallo de Primera Instancia, obrante a fs. 351/354 vta., con costas en todas las instancias a la parte demandada en su condición de vencida (art. 21º de la Ley 1.406), debiendo diferirse la regulación de honorarios para el momento en que se cuente con pautas para ello (artículo 27º de la Ley 1.594), disponiéndose la devolución del depósito efectuado, cuyas constancias lucen a fs. 387 y 408, (art. 11º Ley Casatoria cit.). VOTO DEL DR. JORGE O. SOMARIVA, al que adhirieron todos los vocales)…“.-

En definitiva, e insuficiente en el caso la ocupación física del inmueble, los accionados no han satisfecho la exigencia de probar en forma acabada y eficaz la

posesión, de tal forma de que sea idónea a los fines de conformar el título que los habilite a oponerle a la actora el derecho a permanecer en el bien.

IV.- Conforme las consideraciones desarrolladas, propiciaré al acuerdo que, haciendo lugar a la apelación, se revoque la decisión de grado en todas sus partes, declarando procedente la acción de desalojo, y condenar a los accionados y/o cualquier otro ocupante del inmueble objeto de la acción a que lo desocupen dentro del plazo de 10 días de quedar firme la sentencia, bajo apercibimiento de desahucio.

V.- Atento la forma en cómo se decide, y resultando los demandados vencidos, las costas de ambas instancias se impondrán a su cargo (art. 68 del CPCyC), dejando sin efecto los honorarios de los profesionales intervinientes, debiéndose adecuarlos al nuevo pronunciamiento siguiendo las pautas de los arts. 6, 7, 8, 9, 10, 39, 24, s.s. y c.c. de la ley Arancelaria vigente. Regular los honorarios de Alzada de conformidad con lo establecido por el art. 15 L.A.

El Dr. Ghisini, dijo:

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:

1.- Revocar la sentencia dictada a fs. 166/169 y vta., y en consecuencia, declarar procedente la acción de desalojo, condenando a los accionados y/o cualquier otro ocupante del inmueble objeto de la acción a que lo desocupen dentro del plazo de 10 días de quedar firme la sentencia, bajo apercibimiento de desahucio.

2.- Imponer las costas de ambas instancias a los demandados vencidos (art. 68 C.P.C.C.).

3.- Dejar sin efecto los honorarios regulados en la instancia de grado, los que deberán adecuarse al nuevo pronunciamiento (art. 279 C.P.C.C.), siguiendo las pautas de los arts. 6, 7, 8, 9, 10, 39, 24, s.s. y c.c. de la ley Arancelaria vigente.

4.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 35% para el Dr. ..., patrocinante de la actora y en el 30% para el Dr. ..., patrocinante de los demandados, de lo que oportunamente se fije en la instancia de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).

5.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA