

Accion De Desalojo Contra El Poseedor Artículo 2456 DelCodigo Civil

JURISPRUDENCIA

Acción de desalojo contra el poseedor. Artículo 2456 del Código

Civil Se confirma la sentencia que desestimó la demanda de desalojo, teniendo en cuenta que, con varios años de antelación al inicio del reclamo de los actores, el demandado se presentaba en forma pública como poseedor del inmueble en cuestión (arts. 375 y 384, CPCC).

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 7 días del mes de Noviembre del año dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Sala Tercera de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, integrada por los DRES. LUIS MARIA NOLFI y CARLOS ALBERTO VIOLINI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 4044 en autos caratulados: ? BIKIEL MIGUEL BERNARDO Y OTRO / A C / ANDRADE RAUL RICARDO Y OTRO / A S / DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)? La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código Procesal. PRIMERA: Se ajusta a derecho la sentencia 340 / 345 y vta. , en cuanto es materia de apelación y agravios?

SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: doctores Carlos Alberto Violini y Luis María Nolfi. Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, este expediente quedó en condiciones de ser votado. VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: 1.- En la sentencia dictada en estas actuaciones se RESOLVIO: 1°) desestimar la demanda instaurada; 2°) imponer las costas a los accionantes vencidos (art. 68 del CPCC); y 3°) diferir la regulación de honorarios para el momento en que se encuentre sustanciada la estimación del valor locativo de fs. 335 (art. 40 de la ley 8904/77).

Regístrese. Notifíquese a las partes por Secretaría. Oportunamente, archívese. El apoderado de los actores interpuso recurso de apelación a fojas 366, el que reiteró a fojas 393 y se le concedió libremente a fojas 394, expresaron agravios a fojas 405 / 407 los que no fueron contestados por los accionados, por lo que se les dio por perdido el derecho .(art. 262 CPCC). A fojas 409 se llamaron ? Autos para dictar sentencia (art. 263 del ritual).- II.- AGRAVIOS DE LA PARTE ACTORA En prieta síntesis los agravios de esta parte son los que siguen. Se agravia esta parte aduciendo que el juez de grado hizo una valoración errónea , parcial y antojadiza de la prueba.- Manifiesta que no puede afirmarse que la posesión invocada por el Sr. Andrade haya sido pacífica, de buena fe y animus domini. Se queja pues tampoco puede considerarse acreditada la posesión de Cristian Gastón Delgado, supuesto cedente de los derechos posesorios que el Sr. Andrade dice ostentar . Aduce que la carga probatoria de la condición de poseedor pesa exclusivamente sobre quien la invoca y que en el caso de autos no sucedió.- Pide finalmente se revoque la sentencia y se haga lugar a la demanda en todas sus partes.- III.- TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS.- Liminarmente cabe advertir que en la presente causa no corresponde aplicar la normativa del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, habida cuenta que este se aplica en forma inmediata a todos los supuestos originados a partir de su entrada en vigencia y a los que habiéndose originado en fecha anterior producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 26.994 .- (art. 7 CCyC) (Ver al respecto Aída Kemelmajer de Carlucci ?La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes?, paginas 28, 29, 30 y 159. Editorial Rubinzal Culzoni - Editores - Abril del año 2015). Del escrito de interposición de demanda como del de la contestación de la misma surge que los hechos en debate se consumaron bajo el régimen normativo del Código Civil .- (ver Kemelmajer de Carlucci, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; Lorenzetti, R. L., en ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; SCBA, Ac. 104.168 del 11-5-2011). Con piso de marcha en lo antes expuesto, corresponde adentrarnos al tratamiento de los agravios de los accionantes . Cabe advertir que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc.). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragoneses Alonso llama ?Jurídicamente relevantes? (Proceso y Derecho Procesal, 1960, Ed. Aguilar, Madrid. P 971, párr. 1527), o ?singularmente trascendentes? como los denomina Calamandrei (?La génesis lógica de la sentencia civil?, en Estudios sobre el Proceso Civil, p. 369 y s.s.). Sin perjuicio de lo expuesto y en atención a que el accionado ha triunfado en la instancia de origen, obteniendo el total rechazo de la pretensión actoral, va de suyo que carecen de interés para alzarse contra la sentencia y consecuentemente no pueden recurrir. No obstante ello, siendo que la actora vencida, apela la sentencia del iudex, corresponde que todas las defensas planteadas por el accionado, queden sometidas a esta instancia y deban ser

tratadas como si hubiera habido una adhesión del demandado vencedor. La jurisprudencia se ha expresado en este sentido diciendo: "Ha dicho la Corte local que el ganador no está potenciado para incoar un embate contra el fallo que en su parte resolutive no le causa agravio, pero si el vencido lo ataca, todas las defensas planteadas por él quedan sometidas a la Cámara, y deben ser tratadas inexcusablemente por ella, como si hubiera habido una "adhesión" de quien resultó ganancioso." (CC0002 AZ 36924 RSD-6-96 S 18-3-1996. Autos: Lucas, Francisco c / Recchia, Domingo s / Daños y perjuicios). Ahora bien, a fojas 81/85 el apoderado de los accionantes, interpuso demanda de desalojo en relación a los inmuebles designados catastralmente como: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcelas ..., ..., ..., ..., ..., ... y ..., del partido de General Rodríguez (046).- A fs. 237 / 240 con fecha 27 - 10 - 2015 se presentó el accionado Andrade, solicitando su rechazo, con costas. Negó que exista una ocupación indebida de su parte y que sea legítima la condición de propietarios y poseedores de los actores. Manifestó que se encuentra habitando el inmueble desde hace cinco años aproximadamente, y que lo posee de buena fe y con legitimación para ello.

Solicitó que se tenga presente su condición de poseedor de buena fe, en forma continua, pacífica y a título oneroso, siendo ello precedido por quien fuera su cedente en el contrato de cesión de acciones y derechos posesorios, Sr. Delgado, cuya posesión también fue ininterrumpida por años y de buena fe, como quien se presenta a V.S. en las mismas condiciones .- Siendo el agravio principal de la actora el análisis de la prueba por parte del juez de grado, corresponde sea analizada .- Surgen acollaradas por cuerda las copias certificadas de la I.P.P. 09 - 01 - 004758-11, de trámite por ante la UFI 11 por ? Delito Usurpación de Inmueble?.-

De las mismas surge a fojas 1 la denuncia del Sr. Miguel Bernardo Bikiel con fecha 29-07-2011. A fojas 75 con fecha 16-8-2013 se presentan los denunciados Raúl Ricardo Andrade y Silvia Andrea Oballes Pinzone y exponen que adquirieron la casa quinta, que abarca los inmuebles citados supra el 10-7-2011, del Sr. Cristian Gastón Delgado. Agregan que en la casa quinta residen en forma permanente el Sr. Raúl Ricardo Andrade, quien resulta ser discapacitado motriz, sufriendo diabetes y paraplejia, junto con él en la misma vivienda reside el Sr. Andrés Albarrazin. Relatan que Delgado les vendió la propiedad refiriendo que él la había recibido de Gladys Fernanda Zeballos en el año 2.007.- A fojas 102 a 104 obra cesión de acciones y derechos posesorios de Zeballos a Delgado con fecha 21-11-2007 y a fojas 105 a 107 luce otra cesión de acciones y derechos posesorios, esta vez del Sr. Delgado a Silvia Andrea, Oballes Pinzone con fecha 9-6-2011.- A fojas 126 con fecha 22-10-2013 se encuentra la declaración en forma espontánea del Sr. Cristian Gastón Delgado, donde manifiesta: "... que exhibida en este acto la cesión de derecho que luce a fojas 105 / 107 explica que si realizó dicha cesión de acciones y derechos posesorios a la persona de Oballes Pinzone, Silvia Andrea, pareja de Andrade. Responde que quien habla recibió la propiedad de Zeballos, Gladys Fernandez ... Que la quinta la recibió inmediatamente después de la cesión, que la arregló y luego de ello al mes se fue a vivir al lugar junto con su señora, Valeria Soledad Bustos y la hija de ambos Milena. Lo hizo durante el plazo de tres años y durante ese tiempo no se presentó persona alguna a reclamar la propiedad ... ? (El subrayado me pertenece) Finalmente a fojas 129 y vta. la Agente Fiscal Maria Laura Cordiviola resuelve: "... Lujan 23 de Octubre del 2013.- Y Vistos: ... Que así las cosas, habiendo efectuado un análisis de las constancias arrimadas ... y atendiendo principalmente al contenido de la testimonial de fojas 126 y vta. e informe de fojas 127 donde surge que la propiedad antes de ser ocupada por los denunciados Raúl Ricardo Andrade y su pareja Silvia Oballes Pinzone, habría estado ocupada por el Sr. Cristian Gastón Delgado y su pareja Valeria Soledad Bustos, desde aproximadamente el año 2.007... En este sentido, a criterio de la suscripta, del presente caso no surgen los extremos que exige la figura penal en cuestión, toda vez que la misma protege la posesión o tenencia material del inmueble y no el nudo derecho de propiedad, y no existiendo al menos por el momento, elementos de convicción suficientes para recibirle a persona alguna, la declaración prevista por el art. 308 inc. 1º párrafo del C.P.P.RESUELVO: Disponer el archivo de la presente IPP... ? (El subrayado me pertenece).- Téngase presente que esta I.P.P. fue ofrecida como prueba por la actora, no habiéndose opuesto los accionados a que sea incorporada, es mas aún, estos se presentaron a declarar a fojas 75, por lo que sus constancias resultan absolutamente válidas y oponibles a todas las partes del proceso.(arts. 993, 994 y ccs. Código Civil).- Va de suyo que la accionada no puede desconformarse con lo que le resulte adverso y quedarse con la que le favorece. Así se ha dicho que: "Por el principio de adquisición procesal, una vez producida la prueba, la misma es asumida para el proceso y sirve a la convicción o certeza del magistrado con prescindencia de los sujetos que la ofrecieron o produjeron. Las partes no pueden pretender que el juzgador al dictar su fallo prescinda de alguna de las pruebas si consintieron su agregación en el juicio, máxime cuando su falta de oposición a la incorporación de aquéllas al expediente civil, evidencia que la garantía constitucional de defensa en juicio ha sido respetada." SCBA, C 91336 S 18-11-2008.- En lo que respecta a la IPP 4758-11 analizada supra, a fojas 130 de la misma surge que el apoderado del actor de autos Dr. Daniel Omar Monteleone se presentó a tomar vista. Destaco que el apoderado del actor frente a lo resuelto por el Sr. Agente Fiscal, no ejerció el derecho de procurar la revisión ante el Fiscal de Cámara Departamental por la desestimación de la denuncia, que le confiere el artículo 83 inciso 8 del CPP.-(arts. 83 inc. 8 ; 266 ; 290 y ccs. CPP y arts. 375 y 384 CPCC). Corresponde ahora analizar las testimoniales rendidas en autos.- A fojas 323 / 324 declara la única testigo de la actora Sra. Contartessi, pues el testigo Martinez

esta parte lo desistió a fojas 326 punto I y así se lo tuvo a fojas 328.- La testigo Contartessi dijo: ?... CUARTA: Para que aclare la testigo quienes fueron los ocupantes de estos lotes entre años dos mil seis y dos mil diez. contesta: bueno, ahí estaba viviendo , era cuidador, el Sr. Martinez , su esposa y un hijo. Y esto hasta mas o menos , después que murió Raúl Martinez , que era el que estaba al cuidado .Mas o menos... así... tengo idea entre el dos mil ocho, dos mil nueve... ?.- Esta testigo no declaró en sede penal - sin perjuicio de lo que surge a fojas 127 de la I.P.P. - y sus dichos no tienen apoyatura en otras pruebas producidas en autos y lo que es peor aún , sus deposiciones resultan enervados por declaraciones de otros testigos, como se verá infra, por lo que analizados sus dichos con un déficit de eficacia y con suma reserva y valorados en forma conjunta con el resto de los elementos de prueba colectados conforme a los principios de la sana crítica , no me generan convicción suficiente y debo descartar esta declaración. (art. 384 y 456 CPCC) Corresponde analizar ahora los testigos de la demandada.- A fojas 298 y vta. declara el testigo Cristian Gastón Delgado , a tenor del interrogatorio de fojas 297. Téngase presente que este testigo había declarado en la IPP 4758-11 a fojas 126 y vta.- Su declaración es conteste con la prestada en sede penal y así declara : ?... 1) para que diga si habitó la propiedad... .contesta : si la habité.2)..por cuanto y bajo que modalidad ocupó el bien : contesta: casi tres años de corrido, dos mil siete, dos mil ocho a dos mil diez , dos mil once, mediante una compra de cesión de derechos que me la efectuó la Sra. Gladys Zeballos. 3) Para que diga si abonaba impuestos y a nombre de quien figuraban los mismos .Contesta: si , estaban a mi nombre los impuestos , ARBA. Y me siguen llegando hasta ahora. 4) Para que diga si realizó algún tipo de contratación. Contesta: contratar no , pero hice arreglos , siempre guardé las boletas de lo que hice... ampliaciones... PRIMERA: Para que diga el testigo si sabe y le consta bajo que modalidad compro la propiedad el Sr. Andrade, contesta: cesión de derechos, yo se la vendí... ?.- (art. 456 CPCC).- A fojas 301 y vta. declara Valeria Soledad Bustos a tenor del interrogatorio de fojas 300 y en lo que aquí y ahora interesa dice : ?... 2) Para que diga en caso afirmativo , por cuanto y bajo que modalidad ocupó el bien. Contesta: del dos mil siete al dos mil once , bajo la modalidad de cesión de derechos a mi marido, Cristian Delgado... 3) Para que diga si abonaba impuestos y a nombre de quien figuraban los mismos .Contesta: si, están a nombre de Delgado ,impuesto inmobiliario.4) Para que diga si realizó algún tipo de contratación. Contesta: tengo la luz a nombre mío... ? Las declaraciones de los testigos ofrecidos por el accionado son claras, contestes y no han incurrido en contradicciones, acerca de lo que declararon, encontrándose fortalecidas sus declaraciones con las demás pruebas.- (arts. 375 , 384 y 456 CPCC) Así se ha dicho : ? Al evaluar la prueba testimonial tendiente a acreditar un hecho ha de tenerse en cuenta que la credibilidad que deriva de ella asienta especialmente en la verosimilitud e los dichos, latitud y seguridad del conocimiento que se manifiesta, razones de la convicción del que declara, confianza que inspira etc., pues la verdad ha de examinarse ponderando todas las circunstancias que, analizadas con criterio objetivo, valoran los dichos de los declarantes. Y tal apreciación debe ser efectuada de acuerdo con las reglas de la sana crítica, atendiendo a las circunstancias o motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones, y aquellas que no son sino la del correcto entendimiento humano, extraídas con recto criterio de la lógica y basadas en la ciencia, experiencia y observación de los demás elementos agregados a la causa.? C0203 LP 120586 RSD-19-17 S 16/02/2017.- Las razones que invoca el apoderado del actor (fs. 405 vta.) para tomar con reservas estos testimonios no me parecen decisivas, ya que por un lado los dichos no han sido desvirtuados por prueba en contrario, y por otro lado vienen a corroborar lo que se encuentra demostrado en el expediente.- Por otra parte destaco que el Dr. Daniel Omar Monteleone como apoderado de los actores no inició el incidente de idoneidad de los testigos del demandado, pese a tener facultades suficientes para ello , que surgen del poder que aceptó (ver fojas 75 y 81 de autos) , por lo que no puede introducir novedosamente cuestiones que no fueron sometidas al juez de grado en el momento procesal oportuno en su expresión de agravios ante la Alzada .- (art. 272 CPCC).- Esto deviene inadmisibile y no puedo tratarlo.- Así se ha dicho: ?Como ya se viene sosteniendo en esta Sala -con anterior y esta integración-, los límites de la jurisdicción abierta están dados por los capítulos litigiosos propuestos al juez de grado inferior y no por la sentencia apelada. Es decir que si bien el recurso contra la sentencia abre la jurisdicción de la alzada a efectos de resolver sobre la justicia de dicha sentencia en manera alguna permite fallar sobre peticiones formuladas en segunda instancia con prescindencia de las cuestiones planteadas al juez de primer grado, pues el tribunal "ad quem" carece de atribuciones para resolver sobre ningún capítulo que no hubiese sido propuesto validamente a decisión del iudex "a quo". CC0203 LP 120211 RSD-179-16 S 08/11/2016.- Por lo expuesto, las declaraciones analizadas supra me merecen, al ser contestes entre si y con la restante prueba , absoluta credibilidad (arts. 375 y 456 CPCC) Así se ha dicho: ? El artículo 456 del Código Procesal prevé expresamente la formación de incidente para cuestionar la idoneidad de los dichos de los testigos, y se dispone que en el mismo se deberá ". alegar y probar." aquella idoneidad, debiendo ser apreciados los dichos según las reglas de la sana crítica en oportunidad de dictar sentencia definitiva.? CC0203 LP 119751 1 RSI-25-16 I 25/02/2016.- En lo que respecta a la prueba confesional ficta de la parte accionada debo decir que la confesión ficta debe ser apreciada en función de todos los elementos de juicio, estando librada al criterio del juez, según las circunstancias de cada caso .(art. 375 , 384 y 415 CPCC) La confesión ficta aquí pierde valor pues se encuentra desvirtuada por elementos probatorios acompañados incluso por los propios actores.- No es necesario que la prueba de posiciones

se encuentre corroborada por otro medio probatorio, sino que como lo prescribe el art. 415, el magistrado debe tener en consideración al dictar la sentencia las absoluciones de posiciones, juntamente con las demás rendidas en el expediente y atribuirle pleno valor, si no se encuentran desvirtuadas por elementos probatorios incorporados al expediente. ?Beider c. Bourgaud s/ sumario? del 22.11.83; ?Cosentino José María c / Cohn de Harari N. S. S / daños ?, expediente nro. 197.990; ? Zsdan Stella Maris c/ Transporte Automotores La Plata s/ daños?, expediente nro. 184.405. En el mismo sentido: CNCiv Sala A 20.10.81, LL 1982-C,148; id. Sala C, 10.11.76, Rep. ED 11-762 sum. 10; id. Sala D, 7.6.91, ?Revista Doctrina Judicial?, 1992-1-321; id. Sala F, 21.9.77, ED 77-324; CNEsp.CivCom Sala I, 7.9.87, LL 1988-C,31, id. Sala IV, 22.10.79, Raped, 13-701, sum. 18). Con piso de marcha en lo antes expuesto cabe recalcar que la acción de desalojo no procede contra poseedores, sea la posesión legítima o ilegítima y sean los poseedores de buena o mala fe. (Esta Sala causa 1326 /2012) Teniendo presente que el reclame de los actores se inicia mucho tiempo después de la ocupación del inmueble - como se demostró en autos - y no surge invocado ni probado ningún acto de turbación, que haya privado durante algún tiempo al demandado de los inmuebles, siendo que la posesión se pierde después de un año del atentado, que consiste en la ocupación por el intruso, corresponde afirmar que a la fecha de la iniciación de las acciones legales había vencido en exceso el plazo anual que fija el art. 2456 del Código Civil y en consecuencia eran poseedor el demandado.- (Ver Tratado de Derecho Civil. Según el Tratado de Planiol. Por Georges Ripert y Jean Boulanger. Tomo VI Los Derechos Reales. Página 116 número 2293. Editorial La Ley 1965). El actor no probó su posesión o la interrupción de la posesión del demandado, o que la posesión del accionado es menor al año que prescribe el art. 2456 del Cód.Civil, ni la fecha en que fue desposeído, carga que recaía sobre su parte. - (arts. 375 y 384 CPCC).- Debo resaltar que la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que han de ser considerados por el juez y que tiene interés en que sean tenidos por él como verdaderos (véase CN Com., Sala A, 06.06.08, in re "San Gabriel c. Cabaña y Estancia Santa Rosa S.A."; íd. 14.06.07, in re "Delpech, Fernando Francisco c. Vitama S.A." íd, 15.06.06, in re "BR Industria y Comercio c. Ekono S.A."; entre muchos otros; cfr. Chiovenda, Giuseppe, "Principios de Derecho Procesal Civil", T. II, pág. 253). La consecuencia de la regla enunciada es que quien no ajusta su conducta a esos postulados rituales debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia, consistentes en que el órgano judicial tenga por no verificados los hechos esgrimidos como base de sus respectivos planteos (cfr. CN Com., Sala A, 12.11.99, in re "Citibank NA c. Otarola, Jorge"; íd, Sala A, 06.10.89, in re "Filan SAIC c. Musante Esteban"; íd., Sala B, 16.09.92, in re " Larocca, Salvador c. Pesquera Salvador "; íd., Sala B, 15.12.89, in re "Bárbara Alfredo y otra c. Mariland SA y otros"; entre muchos otros).- La carga de la prueba actúa, entonces, como un imperativo del propio interés de cada uno de los litigantes y quien no prueba los hechos que debe probar corre el riesgo de perder el pleito (véase CN Com., esta Sala A, 29.12.00, in re "Conforti, Carlos Ignacio y otros c. B. G. B. Viajes y Turismo S.A.", entre otros).- Ha dicho la SCBA: ?De acuerdo a lo normado por el art. 375 del Código Procesal Civil y Comercial, quien reclama tiene la carga de aportar la prueba de sus afirmaciones o sea probar los hechos constitutivos del derecho que invoca.? SCBA LP C 102648 S 18/05/2011.- Es decir, de todo lo expuesto se desprende que con varios años de antelación al inicio del reclame de los actores el aquí demandado se presentaba en forma pública como poseedor del inmueble en cuestión. (arts. 375 y 384 CPCC). La doctrina se ha expresado diciendo que: ?Debemos precisar que quien posee durante un año, se consolida en su derecho posesorio y puede repeler una acción de desalojo, salvo que se hayan suspendido o interrumpidos los actos posesorios. En ese caso, sólo procede una acción de reivindicación y no de desalojo? (Compendio de Jurisprudencia, Doctrina y legislación. Numero 19. Junio 2008. Director Jorge L. Kielmanovich. Pág. 157 comentario de Luis Armando Rodríguez Saiach). Nuestra jurisprudencia se ha expresado diciendo: ?Al momento de promover el juicio de desalojo contra aquella persona a la cual el poseedor considera intruso, deberá asegurarse de que no se trata de otro poseedor, porque, si el ocupante lleva más de un año en el inmueble, puede ser considerado, en principio, un poseedor (arg. arts. 2456 del C. Civil y 614, inc. 1, del C.P.N., y 608 del C.P.Bs. As.), y si así lo acredita en los autos la acción de desalojo será desestimada. (CC0002 LM 164 RSD-1-5 S 8-2-2005 ?Tutak, Luis c/ Martinez, Juan Alberto y otros s/ Desalojo?). Dijo la SCBA: ?Es que no procede la acción de desalojo cuando el emplazado acredita prima facie el carácter de poseedor? (SCBA, Acuerdo 40243 S 27/12/1988, ?Malecki, Esperanza y otro c/ Pendiuk, Anastasia y otro s/ Desalojo?, A y S 1988-IV-682).? También ha dicho la SCBA: ?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? (SCBA, Acuerdo 44224 S 28/5/1991, A y S 1991-I-863).-? Así es que no cabe exigir al demandado que invoca tal carácter una prueba concluyente del mismo. También se dijo que: ?El juicio de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma. Así, cuando el litigio se refiere a cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, ajenas al ámbito de dicho proceso, aunque la calidad de poseedor del demandado presente visos de seriedad, tales cuestiones deben ventilarse por otros medios procesales creados para ello. Si bien debe acreditarse la seriedad de la calidad de poseedor del

demandado como defensa en el proceso de desalojo, no corresponde exigir una prueba concluyente sobre el derecho de aquel? (Compendio de Jurisprudencia, Doctrina y legislación. Numero 19. Junio 2008. Director Jorge L. Kielmanovich. Pág. 158, con cita de: Cámara Nacional Civil, Sala F, 2/6/1998, LL 1998 F, 46-98055). En la especie, por la cantidad de años de ocupación, y los comportamientos con ánimo de dueño del accionado con relación a los inmuebles, ello solo da cuenta o alcanza para formar aquel viso de seriedad en la posesión con ánimo de dueño, ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por lo que no cabe ninguna duda que la defensa opuesta por la parte accionada al contestar demanda, debe prosperar (conforme artículo 384 del ritual y artículos 2351, 2456 y concordantes del Código Civil). Por otro lado, la actora nada ha acreditado sobre la invocada condición del accionado como intruso o mero tenedor precario del inmueble o que exista obligación exigible de restituir por parte del demandado al actor (art. 676 CPCC; Esta sala causa 2.606/2014). Es de resaltar que de los dichos relatados por los accionantes en su escrito de interposición de demanda a fojas 81 / 85 de autos, brilla por su ausencia referencia alguna a la fecha de inicio y forma en que se dio la supuesta intrusión, ocupación o tenencia precaria del inmueble, por parte de los actuales ocupantes. Téngase presente que en la IPP 4758-11 la Agente Fiscal, desestimó la denuncia del actor en tal sentido, como surge supra.- (art. 375, 384 y ccs. del ritual). Analizadas pues las probanzas arrimadas a tenor del art. 384 del CPCC, concluyo que tomando el proceso en su desarrollo total y merituando las pruebas producidas unas con otras y todas entre si, ha quedado probado que el accionado tienen la posesión recibida del Sr. Cristian Gastón Delgado (ver fojas 298 y vta. de autos y 126 y vta. de la IPP), en forma efectiva, pacífica e ininterrumpida del inmueble, por mas de un año anterior al reclamo de los accionantes, por lo que la acción de desalojo, es improcedente, ello claro está, sin perjuicio de las acciones que a los actores le vieren convenir efectuar en defensa de sus derechos. (arts. 375, 421, 456 y ccs. CPCC). Es doctrina de la SCBA que: ? No procede la demanda de desalojo (sin perjuicio de las acciones posesorias o petitorias que restan al propietario) si el accionado comprueba "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca justificando así la seriedad de su pretensión? (Conf. Causas Ac. 51.078 sent. del 31-V-1994; Ac. 40.455, sent. del 25-IV-1989 en ?Acuerdos y Sentencias? 1989-I-736 y Acordada 79953 Sent. del 4-12-2002).- Delimitado así el marco del debate, los argumentos del recurrente no logran conmover la decisión del sentenciante de grado, por lo que propongo al acuerdo el rechazo de los agravios y la confirmación de la sentencia en crisis en todo cuanto ha sido materia de recurso de apelación y agravios. (arts. 2456 y ccs. Cód. Civil y arts. 375, 384, 676 y ccs. del CPCC).- IV.- COSTAS DE ALZADA En atención a la propuesta precedente, propongo al Acuerdo la imposición de las costas de alza a la parte actora, por su condición de vencida, no existiendo ninguna circunstancia de excepción que autorice el apartamiento al principio objetivo de la derrota (art. 68 del rito).- Es jurisprudencia consolidada de la SCBA que: ? El principio rector genérico consagrado en el art. 68 1er. párrafo del Código Procesal, cuyo fundamento reside, básicamente, en el hecho objetivo de la derrota y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora y si no hay razones válidas para apartarse, debe respetarse pues, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado.? (SCBA, L 84607 S 27-2-2008). Por las consideraciones apuntadas precedentemente, a esta primera cuestión VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Luis María Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también POR LA AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el señor Juez doctor Carlos Alberto Violini dijo: En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1.- CONFIRMAR la sentencia de fs. 340 / 345 y vta. en todo cuanto ha sido materia de recurso de apelación y agravios.- 2.- IMPONER las costas de Alza a los accionantes vencidos, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. (art. 68 del rito) ASÍ LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, El señor Juez Dr. Luis María Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente, SENTENCIA Mercedes, de Noviembre de 2017.- Y VISTOS: CONSIDERANDO Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado establecido que la sentencia dictada a fojas 340 / 345 y vta. es justa y por ello debe ser confirmada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; SE RESUELVE: 1.- CONFIRMAR la sentencia de fs. 340 / 345 y vta. en todo cuanto ha sido materia de recurso de apelación y agravios.- 2.- IMPONER las costas de Alza a los accionantes vencidos, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.- 026976E