En la ciudad de Pergamino, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en la causa N° **4573-22** caratulada **"CONTI CARLOS HORACIO C/ DOELLO JUAN MATIAS Y OTROS S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)"**, Expte. N° 61.704, del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: BERNARDO LOUISE, GRACIELA SCARAFFIA y ROBERTO DEGLEUE, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S:

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?.

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

A la primera cuestión el señor Juez Bernardo Louise dijo:

El Sr. juez de la instancia anterior dictó sentencia en las presentes actuaciones y rechazó la demanda de desalojo promovida por Carlos Horacio Conti contra Juan Matías Doello y Celeste Alejandra Giannetti. Impuso las costas a la parte actora que resultó vencida y difirió la regulación de honorarios de los letrados y peritos para una vez que se haya determinado el monto del juicio.

Lo decidido es apelado por la actora vencida mediante presentación electrónica de fecha 20/4/2022 invocando gestión, que le es ratificada por el actor Sr. Conti en fecha 3/5/2022.

Arribados los autos a esta instancia, en 20 / 05 / 22, la apelante expresa agravios los que son respondidos por la parte contraria en fecha 27/5/2022 y luego en 31 / 05 / 22 se llaman los autos para sentencia providencia que firme a la fecha deja a la causa en condiciones de ser fallada.

Agravios de la parte actora.

Se duele de lo decidido por el juzgador primero en tanto tuvo por acreditada la falta de legitimación de su parte para demandar, por no haberse probado en la causa su calidad de propietaria cuando contrariamente su parte acompañó el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, que es un documento suficiente para acreditar la propiedad.

Dice además que no puede negarse su titularidad del inmueble, por cuanto la demandada reconoció que su parte fue propietario y luego dice que lo vendió empero este hecho de la venta que se afirmó no ha sido acreditado, por lo que la admisión aún tácita por parte de los demandados alcanza para conferirle legitimación para demandar.

Añade que el juzgador valoró incorrectamente el material probatorio, toda vez que nada dice de la prueba pericial y, a su vez que le otorga un valor probatorio de relevancia a la confesión ficta la que debe merituarse con el resto de las pruebas producidas.

Y finalmente, se agravia de la imposición de las costas a su parte, dado que tiene motivo suficiente para recurrir a la justicia o que en su defecto las mismas se debieron imponer por su orden.

A su turno, la parte demandada desestima los argumentos de la apelación y considera que no alcanzan a constituirse en una queja razonada en los términos del art. 260 del CPC.

Sin perjuicio de ello, expresa que la parte actora no acreditó la calidad de propietaria que invocó y tampoco ofreció prueba al respecto, limitándose a presentar un Informe de dominio que no acredita titularidad sobre un bien. Y dice también que el inmueble en cuestión fue vendido por el actor, hecho éste que fuera acreditado por su parte y finaliza solicitando que oportunamente se rechace el recurso de apelación interpuesto.

En tarea de decidir, luego de ponderar los antecedentes que informan a la causa, la extensión de los agravios y su responde adelanto desde ya que he de proponer al acuerdo la confirmación del fallo.

En efecto, de la lectura del escrito de inicio surge que el actor de autos, inició la presente acción de desalojo para lo cual invoca la calidad de propietario del lote que adquirió en el año 1.984. A su vez, el carácter de propietario lo invoca en las respectivas misivas remitidas a los demandados, calidad que es negada por éstos en los respondes por el mismo medio y al tiempo de oponer la excepción de falta de legitimación activa.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, se ha expresado en el siguiente sentido: “... El desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosa, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien lo detenta resulta un intruso...”( SCBA, Ac. 50546 S 22-2-1994, “Bianchi de Oneto, Beatriz y otros c/ Misto, Hugo Ulises y otros s/ Desalojo” DJBA 146, 102 - ED 158, 444 - AyS 1994 I, 53 - LLBA 1994, 2 SCBA, C 103177 S 30-3-2011, "Carlos Teodoro c/ Marcos, Pedro Javier s/ Desalojo" B22823 JUBA) (Doct. art. 676 C.P.C.C ).

Y así desde esta base fáctica jurídica, el proceso de desalojo es una acción personal que tiene el titular del uso y goce de la cosa frente a quien tiene la obligación de devolver o resulte un intruso y en nuestro caso en atención al modo en que quedó trabada la litis, le cabía al actor acreditar la condición de propietario invocada en demanda y a la parte contraria acreditar no ser intrusos.

Así el carácter de propietario, debe probarse por quien la invoca en un todo conforme con lo normado por el art. 375 del CPC. "... Si el titular de dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar el título (escritura pública) y acreditar u ofrecer prueba para demostrar la posesión de la cosa, porque sino se carece de legitimación para accionar por desalojo..." (Sumario del fallo 29 de Septiembre de 1998 Id SAIJ: SU50004523 ).

Y, el dominio se acredita con las respectivas escrituras o testimonios auténticos ( cfr. en tal sentido CC0002 MO 33298 RSD-296-95 S 15/08/1995 ), siendo insuficiente a tal fin un informe o certificado registral, porque del mismo no surge quiénes materializaron la transmisión ni la forma en que ella se realizó, ni si se hizo efectiva la tradición, requisito ineludible para alcanzar el carácter de propietario ( art. 1924 C.C.C..)

La apelante yerra, cuando la base argumental del agravio lo sostiene en que el documento emanado del Registro de la Propiedad Inmueble ( informe de dominio ) es un titulo suficiente y ello no es así.

La ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble, en su Artículo 4º textualmente reza: "... *La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las ley*es...".

Por su parte "... El Sistema Registral Inmobiliario Argentino es declarativo y no convalidante. La inscripción no convalida el título ni subsana los defectos de que adoleciere según leyes (art 4, de la Ley 17801), por ello la inscripción del título no significa tener por acreditada la titularidad del derecho ni la buena fe. (CN Civ. Sala F, LL 1980 D-290 con nota de Elena Highton, "Soluciones a algunos problemas que plantea el art 1051 del Código Civil.").

En el mismo sentido se ha dicho que: "... *Si los actores no prueban el carácter de propietarios del inmueble con el correspondiente testimonio de escritura pública o instrumento que jurídicamente haga las veces, limitándose a acompañar un certificado de dominio del que no surge quienes lo materializaron la trasmisión, ni la forma en que ella se realizó, ni si se hizo efectiva la tradición, no pueden invocar aquél carácter a fin de obtener el desalojo del bien*..." ( Alí J. Salgado: " Locación, Comodato y Desalojo " p. 311 y su cita: SCBA: 23 / 12 / 85 L.L., 1987 - A - 655 ).

Por su parte, de la documentación allegada por la parte demandada, del testimonio coincidente de los Sres. Sergio Toriggino, Flavia Mayorga y Mónica I. Gómez quienes dan cuenta que los demandados han ingresado a la finca hace más de diez años por un préstamo que le hizo del mismo testigo Sr. Toriggino**.**  A ello, sumado la confesión ficta del actor, conforme pliego agregado en fecha 08 / 08 / 2021 ( art. 415 CPC.), claramente no estamos en presencia de intrusos o de una tenencia precaria.

Así las cosas, la falta de legitimación activa del actor de autos impide obtener un pronunciamiento favorable frente a los demandados ( arts. 345 inc. 3 cc. art. 676 CPC. ) que han ingresado a la finca por un acuerdo verbal con Sergio Toriggino quien, aún sin título se comporta como dueño de modo público, notorio, de larga data. Ello por cuanto aún cuando el mencionado se comportara como heredero aparente, los actos de administración y disposición, por él realizados, son válidos en los términos del art. 2315 C.C.C., y con ello ajustado a derecho el pronunciamiento apelado.

Finalmente tampocoha de recibirse la critica en punto a la imposición de las costas, toda vez que lo sentenciado no es más que la aplicación de la norma del art. 68 CPC. que rige la materia y que como principio general establece que las costas la soporta el vencido y no se advierte en la especie circunstancias que ameriten apartarse del principio general.

Y, contrariamente a lo expuesto en el agravio, si bien el acceso a la justicia por parte de los ciudadanos de la provincia de Buenos Aires es un derecho con base constitucional ( art. 15 Const. Prov. ), ello no empece que soporte las consecuencias de un resultado adverso.

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

**VOTO POR LA AFIRMATIVA**

A la misma cuestión los Sres. Jueces Graciela Scaraffia y Roberto Degleue por análogos fundamentos votaron en el mismo sentido.-

A la segunda cuestión el señor Juez Bernardo Louise dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y en consecuencia confirmar en todas sus partes la sentencia apelada.

Costas de Alzada a la apelante vencida (art. 68/9 CPCC).

Diferir la regulación de los honorarios profesionales para el momento procesal oportuno (art. 31 Ley 14.967).

**ASI LO VOTO.**

A la misma cuestión los Sres. Jueces Graciela Scaraffia y Roberto Degleue por análogos fundamentos votaron en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

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

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y en consecuencia confirmar en todas sus partes la sentencia apelada.

Costas de Alzada a la apelante vencida (art. 68/9 CPCC).

Diferir la regulación de los honorarios profesionales para el momento procesal oportuno (art. 31 Ley 14.967).

Regístrese. Notifíquese por Secretaría (Ac. 4013 y mod. SCBA) remitiéndose copia digital de la presente sentencia a los domicilios electrónicos de las respectivas partes. Devuélvase.

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 07/07/2022 09:59:53 - SCARAFFIA Graciela Hilda - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/07/2022 10:25:35 - DEGLEUE Roberto Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/07/2022 10:25:47 - LOUISE Bernardo - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/07/2022 11:13:37 - ELUSTONDO Maria Magdalena - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

Domicilio Electrónico: 20298327865@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27261845577@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

‰6ƒ")è%S(7‚Š

229902090005510823

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL PERGAMINO

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 07/07/2022 11:14:02 hs. bajo el número RS-67-2022 por PE\melustondo.