

CAUSA N° CH-00195-C-2022

Choele Choel, 02 de Diciembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados: "**MARIA IGNACIA SA C/ GARCIA CLAUDIO EDGARDO S/ DESALOJO**", EXPTE. N° **CH-00195-C-2022**, de los que,

RESULTA: Que en fecha 08/11/2022 adjuntan copia digitalizada de Poder General Judicial Legalizado, y se presentan los doctores Eduardo Rafel Antonelli y Efrain T. Adeff en carácter de apoderados del señor Roberto Francisco Chantir - Presidente de Maria Ignacia S.A.- (CUIT N° 30631998794), iniciando juicio de desalojo, contra el señor Claudio Edgardo Garcia.

Solicitan se decrete el desalojo del mismo y de todo eventual ocupante que se hallare en el inmueble, hasta su total desocupación y restitución a su representado.

Relatan que por razones de solidaridad por problemas que oportunamente invocó el demandado, su mandante le prestó -comodato verbal- el inmueble que se intenta desalojar. Dicen que el préstamo se pactó por un breve lapso de meses que se fue prolongando por razones de sucesivos pedidos del comodatario y es en esa confianza que no se documentó el mismo.

Que pasado un tiempo, vencido el plazo acordado su instituyente comenzó una larga serie de reclamos verbales que fueron desatendidos en forma ingrata por el hoy demandado -hizo redactar un contrato que luego no asistió a firmar- motivo por el cual se lo intimó por pieza postal fehaciente, sucediéndose replica, por lo cual debe recurrir a la presente acción de desalojo.

Siguen diciendo que su representada posee título de propiedad que acompañan como adjunto, el que se encuentra debidamente inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro.

Relatan que frustrados un sinnúmero de reclamos, la parte hoy actora constituye en mora al demandado mediante Confronte OCA del día 14/04/2022 que es objeto de rechazo por ése y dicho ejemplar rechazado llega de regreso con unas visibles

tachaduras con birome negra. Dicen que el demandado fija posiciones mediante Carta Documento del 21/04/2022 las que son categóricamente rechazadas por su representada mediante Carta Documento de fecha 29/04/2022 en la que directamente se le atribuye malicia al hoy accionado.

Continúan diciendo que, sea que se juzgue por el Código Civil o por el Código Civil y Comercial, en ambos casos el demandado carece del derecho alguno sobre el inmueble.

Que el demandado en su misiva postal invoca haber realizado mejoras. Que el Código Civil solo concede derecho de retención sobre bienes muebles y el nuevo Código Civil y Comercial directamente establece la carencia de dicho derecho para casos como el presente. Con respecto a las supuestas mejoras efectuadas clandestinamente sin conocimiento y por consiguiente sin consentimiento, su parte reivindica que por el origen del préstamo del inmueble, en principio es de aplicación el Código Civil y por consiguiente la eventual mejora que su parte desconoce por no constarle no puede obstar a la devolución del inmueble.

Que su instituyente abona el impuesto inmobiliario ante la Agencia de Recaudación Tributaria ART. Es de suponer que el demandado abona Tasas por retribución de servicios a la Municipalidad porque hay evidencias que puso en funciones un comercio en el inmueble.

Manifiestan que su parte desconoce la existencia de subinquilinos u otros ocupantes, por lo que ante dicha eventualidad dejan constancia que esta demanda se dirige contra el accionado y/o contra todo otro ocupante que se encuentre en el inmueble hasta obtener el desahucio libre de todo ocupante y de ocupación.

Acompañan en dos fojas el Legajo de Mediación 00417-CCC-2022 celebrada entre los días 22/08/2022 y 30/09/2022, sin Acuerdo, certificado en su autenticidad por la Sra. Secretaria del Centro Integral de Métodos Autocompositivos CIMARC de Choele Choel.

Por todo lo expuesto, solicitan que, oportunamente, se haga lugar al desalojo de la demandada y de cualquier otro ocupante que se hallare en el inmueble, poniendo a la actora en posesión del inmueble objeto de autos.

Ofrecen prueba, y culminan con el petitorio.

En fecha 11/11/2022 se los tiene por presentados, en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal. Se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida

la restante. Se tiene por iniciada demanda de desalojo, se asigna el trámite del proceso sumarísimo y se dispone conferir traslado al demandado, para que comparezca a contestarla, debiendo manifestar en su primer escrito, si existen o no sublocatarios o terceros ocupantes, bajo el apercibimiento previsto por los arts. 59 y 356 del CPCyC.

El día 02/12/2022 se presenta el Señor Claudio Edgardo Garcia, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los doctores Rubi H. Zuain, y José Luis Zuain, y las doctoras Julia Prates y Marina Baglioni, a interponer, como de previo y especial pronunciamiento y subsidiariamente, como defensas de fondo, las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva.

Interpone asimismo excepción de prescripción adquisitiva como defensa, fundada en la posesión *animus domini* publica, pacífica, legítima, continua e ininterrumpida durante el transcurso de más de veinte años del inmueble que se pretende desalojar.

Subsidiariamente contesta la demanda de desalojo instaurada en su contra, solicitando su rechazo, con expresa condena en costas a la actora.

Fundamenta la excepción de falta de legitimación activa en que la actora carece de legitimación para reclamar la restitución del inmueble objeto de autos.

Dice que de la demanda incoada y de la documental acompañada, surge que la actora manifiesta ser titular registral del inmueble objeto de los presentes autos, pero evidentemente resulta preciso recordarle cuestiones procesales básicas, a saber: la acción de desalojo no es una acción real, es una acción personal que tiene por objeto restituir el uso y goce de un bien inmueble ocupado por quien carece de título para ello. Y como su único objeto es recuperar la tenencia perdida, quien pretenda intentarla deberá demostrar indefectiblemente dos cosas: 1) que ha tenido la cosa; y 2) que ha perdido tal tenencia. Sólo si lo logra, tendrá sentido analizar el carácter en el que el demandado ocupa el inmueble. Agrega que no acreditó, ni ofreció acreditar, ninguna de las dos circunstancias de hecho mencionadas, razón por la cual carece de legitimación para incoar la presente acción.

Expone que la doctrina mayoritaria tiene dicho que *"si el titular de dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar título (escritura pública) y acreditar u ofrecer prueba para acreditar la posesión de la cosa, porque si no se tiene la posesión se carece de legitimación para accionar por desalojo y como se señaló en el primer capítulo, la acción pertinente para recuperar la*

posesión en poder de terceros es la de reivindicación" (El juicio de desalojo, Jorge Orlando Ramirez, Ed. Depalma, Pág. 60/61). También: *"No tiene legitimación para accionar por desalojo quien lo hace alegando su calidad de propietario pero no se acredita la posesión del inmueble que le es negada"* (SCBA. Ac 34608-S-11-10-85, JUBA). Y también: *"La acción personal de desalojo reglada por el art. 676 del C.P.C.C. no constituye una vía sucesánea de las acciones petitorias o posesorias. Es decir, no procede si el accionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al ius possidendis o el ius posesionis"* (CPCB ART. 676, SCBA. Ac 35351 S 12-6-86, Juba). Sigue diciendo que además, y si bien la actora manifiesta ser propietaria (titular registral) del inmueble objeto de autos, lo cierto es que tampoco lo acredita, en tanto se limitó a acompañar un título de propiedad que data del año 1986, es decir, acompaña un supuesto título de propiedad que tiene una antigüedad de más de treinta y cinco años, el que fue negado expresamente por su parte. Que la actora omitió acompañar informe de dominio actualizado a efectos de acreditar que dicha situación dominial se mantiene vigente en la actualidad, tampoco ha ofrecido prueba informativa a tales efectos y siendo el presente proceso de tipo sumarísimo, la ampliación de la prueba se encuentra vedada. Que el que alega debe probar y no habiendo demostrado esa titularidad actual corresponde hacer lugar a la excepción. Agrega que no hay contrato personal con Garcia, no hay prueba del dominio actual, ni va a haber porque no está ofrecida como prueba, eso sería suficiente para hacer lugar a la excepción como previa.

Seguidamente, también como de previo y especial pronunciamiento -y subsidiariamente como defensa de fondo-, interpone excepción por falta de legitimación pasiva, sosteniendo que no reviste ninguna de las categorías y/o condiciones exigidas para la procedencia de la acción de desalojo en su contra. Ergo, y con fundamento en el derecho que le asiste, entiende que no existe obligación de restituir lo que por otra parte el actor nunca tuvo y en consecuencia no es legitimado pasivo de esta acción. Que como ya lo expuso en el acápite anterior, la acción de desalojo tiene por objeto restituir el uso y goce de un bien inmueble ocupado por quien carece de título para ello. Es decir, que resultaría admisible no sólo cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se encuentra obligado a restituir el bien al actor, sino también resultaría admisible en el supuesto de que el demandado sea un ocupante meramente

circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, "Derecho Procesal Civil", T. VII, pag. 77, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984; CApel. CC. Salta Sala III. Tomo año 2002, f 253 y Tomo año 2004 f 1050; id., id., Tomo 2010, f 69/71; id. id. tomo 2.013. fl. 605/608, entre otros). Que en consonancia con lo sostenido por la doctrina, el propio Art. 680 del CPCCRN establece que *"la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible."*

Que tal como surge de los hechos que expone en los acápites subsiguientes y de la cuantiosa prueba documental acompañada, reviste carácter de poseedor *animus domini*. Indica que su posesión es pública, pacífica y se ha mantenido por más de treinta años, razón por la cual no es un mero tenedor precario, ni mucho menos un intruso. No tiene el deber de restituir el inmueble ni al actor, ni a ninguna otra persona, razón por la cual la presente acción deberá ser rechazada, con costas al actor.

Sin perjuicio del resultado de las excepciones planteadas, subsidiariamente contesta la demanda entablada, solicitando desde ya el total rechazo en todas sus partes, como *supra* lo anticipara, con costas y en base a las siguientes consideraciones.

Niega y desconoce todos y cada uno de los hechos y derechos invocados por el actor y la documentación acompañada por él, que no sean motivo de un especial reconocimiento.

En particular, niega y desconoce: Que la realidad de los hechos sea como plantea la actora: Que María Ignacia S.A. sea titular dominial actual del inmueble objeto de la presente; Que la actora se encuentre legitimada activamente para entablar la presente acción de desalojo; Que el actor le prestara en comodato verbal el inmueble que se intenta desalojar; Que existiera un préstamo de la actora hacia el; Que ese supuesto préstamo se pactara por un breve lapso de meses y que se fuera prolongando por razones de sucesivos pedidos del comodatario; Que entre el actor y el demandado haya existido confianza alguna y debido a ello no se documentara el supuesto préstamo; Que se haya acordado plazo alguno; Que el actor realizara una larga serie de reclamos verbales y que los mismos hayan sido desatendidos en forma ingrata por el; Que se haya redactado contrato alguno; Que el haya sido citado a suscribir contrato alguno y que no asistiera a firmar el supuesto contrato. Niega por ser absolutamente falso que la actora le haya intimado por pieza postal fehaciente a suscribir supuesto contrato.

Seguidamente niega toda la documental acompañada por la actora en su escrito de

demanda, salvo aquella que sea expresamente reconocida. En tal sentido, particularmente desconoce y niega la autenticidad, contenido y alcance que se pretende dar al título de propiedad que se acompaña -Escritura Numero 28-; formulario de agotamiento de la instancia de mediación, Poder General Para Juicios Escritura 181.

Como realidad de los hechos expone que tal como se acredita *prima facie* con la cuantiosa documental acompañada, a partir del año 1989 comenzó a ocupar el inmueble objeto de los presentes autos identificado catastralmente como 07-1-E-503-10, ubicado en calle Chacabuco N° 341 de la localidad de Luis Beltrán, a título de dueño, de forma pública y pacífica.

Que lo expuesto por la actora en relación a que por razones de solidaridad el inmueble objeto de autos le fue prestado en sucesivas ocasiones resulta ser complementemente falso. Que jamás existió entre ellos relación jurídica alguna vinculada con el inmueble, ni tampoco de carácter personal. No existía una relación de confianza con la actora, como se manifiesta en el escrito de demanda. Y sin perjuicio de que niega completamente la hipótesis planteada por ella, lo cierto es que manifiesta en su escrito de demanda que inicialmente existió un préstamo verbal a su favor del inmueble objeto de autos, y que vencido el mismo le ha reclamado en sucesivas ocasiones su restitución, incluso agrega que lo ha citado para la suscripción de un contrato y que se ha negado a ello. Si efectivamente eso hubiera sucedido, a partir de la negativa a suscribir el supuesto contrato de comodato, el actor ya entró en conocimiento del cambio en su relación de poder con la cosa, es decir, de que comenzó a comportarse como dueño, sin reconocer en otro un derecho mejor al suyo.

Que ese acto técnicamente constituye una interversión de título en los términos del Art. 1915 del CCyC, quedando claro así el carácter *animus domini* de su posesión, en tanto la posesión se pierde cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y sus actos producen ese efecto. Y si pese a todo ello la actora se mantuvo completamente pasiva e inactiva, ello denota un claro abandono de su derecho al dominio a su favor.

Sigue diciendo que independientemente de ello, la realidad es que como surge con la prueba de autos, la posesión con *animus domini* lo fue desde el comienzo de la misma, desde el año 1989.

Sigue diciendo que la tenencia del inmueble no le fue cedida, ni otorgada por la actora, ni por otra persona. Que comenzó a poseer a título de dueño en el año 1989 y su

posesión revistió el carácter de pública, pacífica, legítima e ininterrumpida desde entonces. Retomando el relato de los hechos, refiere que inicialmente comenzó acondicionando una casa abandonada que se encontraba construida sobre el mismo a los efectos de utilizarla como galpón de almacenamiento y acopio de los productos que comercializa, a saber: fertilizantes, agroquímicos y otros insumos destinados a la producción agrícola. Utilizaba como depósito el patio y esa vieja construcción.

Que en el año 2000 comenzó de a poco reparando el techo, las paredes, reemplazando aberturas, arreglando y reemplazando los pisos. Dichas modificaciones, mejoras e instalaciones fueron efectuadas por el albañil Juan Carlos Becerra, todo ello a los efectos de instalar allí en forma definitiva el salón comercial y de venta minorista de los insumos que comercializa. Acompaña como prueba de ello, recibo suscripto por dicho albañil de fecha 20/01/2001, en el cual consta que el mismo realizó remodelación en salón y colocación de portones. Aclara que hasta ese entonces el local comercial funcionaba en su casa ubicada en calle Saavedra de la localidad de Luis Beltrán. Para ello fue necesario realizar numerosas e importantes mejoras, todas ellas por su cuenta y orden, entre las más importantes refiere haber realizado: -construcción de un nuevo depósito para almacén y guardado de fertilizantes y agroquímicos; el mismo fue construido por el albañil José Huinchulian, cumpliendo con los requisitos fijados por YPF AGRO y por el Codema (Consejo de Ecología y Medioambiente). Que tal es así, que dicho organismo efectuó controles periódicos e inspecciones. Que en dicho depósito el Sr. Omar Konrat realizó todas las tareas de tipo metalúrgica, entre ellas el portón y techos. -Asimismo, el Sr. Jorge Fernández efectuó tareas de desagües y todo lo referente al sistema de riego en relación al depósito de agroquímicos. -Que también reemplazó toda la instalación eléctrica por electricidad trifásica, y para ello contrató al Sr. Kissner Marcelo. Parte de los insumos utilizados para las refacciones mencionadas fueron adquiridos a la firma Arideros SRL, conforme se acredita con la documental acompañada del año 2000. Continúa relatando que luego, de efectuadas dichas modificaciones y mejoras, instaló allí, además del depósito de almacenamiento que ya venía utilizando desde el año 1989, el local comercial de venta minorista, en un primer momento bajo la denominación social "Parra Julio y García Claudio" y posteriormente bajo la sociedad de su propiedad denominada "Agropack Patagonia" S.A., cuyo objeto resulta ser venta de insumos para el agro. Que asimismo, la mencionada sociedad tiene su domicilio legal en el propio inmueble objeto de autos. Indica que la actora jamás le reclamó verbalmente el desalojo del inmueble. La primera y única intimación que

recibió de la actora fue la pieza postal de Oca Confronte acompañada por ella, la cual fue remitida y recibida en el mes de Abril del corriente año (2022), intimación que resulta ser completamente ineficaz por haber transcurrido ampliamente ya el plazo de prescripción adquisitiva para adquirir el dominio de inmuebles determinado por art. 1899 del CCyC. Que, contestó dicha misiva alegando que ejerce la posesión publica, pacífica e ininterrumpida a título de dueño hace más de veinte años, asistiéndole el derecho a la propiedad del mismo en los términos de la prescripción adquisitiva de dominio. Deja expresa constancia que tiene por reconocidas las misivas acompañadas por el actor, a saber: Oca Confronte de fecha 14/04/2022 y Carta documento de fecha 21/04/2022 remitida por el mismo.

Refiere que la posesión resulta ser pública, pacífica e ininterrumpida desde aquel entonces y se encuentra fehacientemente acreditada con la cuantiosa documental que acompaña, a saber: comprobantes de pago del servicio de tasas municipales y diferentes planes de pago suscriptos con la Municipalidad de Luis Beltrán desde el año 1999 hasta la fecha. comprobantes de pago de impuesto inmobiliario, servicio de agua, energía eléctrica, servicio de telefonía fija e internet y gas. Acompaña, asimismo, plano de instalaciones efectuado por el Ing. Tozzi, plano de cloacas, Resoluciones mediante las cuales se otorga la habilitación comercial a la sociedad que allí funciona, certificaciones de domicilio expedidas por la Policía de Río Negro, constancias de inscripción como contribuyente de Agropack Patagonia S.A. y cuantiosa documental contable en la cual consta que el domicilio social resulta ser en Chacabuco 341 de Luis Beltrán, entre otras. Todo lo cual resultara coincidente con lo que oportunamente manifiesten las personas ofrecidas a prestar declaración testimonial en autos. Entiende que su posesión pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño se acredita, además, con el plano de mensura para prescripción adquisitiva cuyo original acompaña, el cual fue efectuado a su nombre por el agrimensor Walter Favretto y registrado bajo el N° 756/2020. Que dicho plano individualiza concretamente el inmueble que posee, que pretende se declare por el adquirido por prescripción adquisitiva y el cual resulta ser objeto de la presente acción. Que conforme surge de la factura que le extendiera el mencionado profesional por el pago de sus honorarios, encargó y abonó la confección del plano el día 22/10/2020 y el mismo fue inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble el día 01/12/2020, ello con la intención de iniciar por ante éste mismo Juzgado y Secretaría el correspondiente proceso de prescripción adquisitiva, mucho antes de recibir la primer intimación por parte de la actora. Sigue diciendo que la confección,

aprobación e inscripción de dicho plano acredita de forma palmaria su *animus domini* y su intención de regularizar el dominio del mismo, ello por cuanto cumplía y aún cumple con la totalidad de las condiciones exigidas por el Código Civil y Comercial a tales fines. Afirma que el ha adquirido el derecho real de dominio por el transcurso del tiempo del inmueble objeto de estos autos, en los términos y en las condiciones determinadas tanto por el Código de Vélez por el actual Código Civil y Comercial, razón por la cual no tiene el deber de desalojarlo, ni muchos menos restituirlo a favor de la actora, por ello la demanda deberá ser rechazada, con expresa imposición de costas.

Solicita la aplicación del Art. 45 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC), exponiendo que de los hechos relatados por la actora y de la prueba acompañada y ofrecida por la misma, surge sin duda alguna que ha alegado hechos falsos, en tanto ha afirmado y manifestado acreditar haberlo intimado fehacientemente para obtener el desalojo del inmueble mediante pieza postal, con la única intención de insinuar una supuesta interrupción a la posesión pública y continua que ejerce. Sin embargo no acompañó la supuesta pieza postal como prueba documental, ni siquiera se encuentra enumerada en el acápite de prueba, ni tampoco ha ofrecido suplir la omisión documental a través de una prueba informativa, todo lo cual permite sostener sin duda alguna que dicha afirmación resulta completamente falsa.

Entiende que ello supone una conducta maliciosa, sin apoyo fáctico, ni jurídico, que configura temeridad procesal, en tanto la actora tiene plena conciencia de la propia sinrazón y miente en un hecho que tiene relevancia jurídica a los efectos de la resolución del presente pleito.

Que aun así, decide igualmente iniciar la presente acción, con el dispendio de recursos y de tiempo que implica no solo para las partes sino también para el propio sistema de justicia

Por tales motivos solicita se aplique lo dispuesto por Art. 45 CPCCRN.

Como conclusión expone que, tal como surge de lo relatado en los acápites anteriores y de la prueba acompañada y de la que oportunamente se producirá, reviste carácter de poseedor *animus domini* público, continuo y pacífico, habiendo transcurrido ampliamente el tiempo exigido por el Art. 1899 del CCyC, motivo por el cual interpone excepción de prescripción adquisitiva como defensa, ello conforme lo prevé el Art. 24 de ley 14.159. En tal afirma revestir carácter de poseedor *animus domini* cumpliendo los

requisitos que determina el Código Civil y Comercial, para adquirir el derecho de dominio, a saber: 1) Ejercer la posesión propiamente dicha, la cual se encuentra conceptualizada en el Art. 1909 del CCyC que cita *"Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no"*. Continúa diciendo que en el caso de autos, el dicente se comportó como verdadero y único dueño de la cosa, ejerciendo sin lugar a dudas actos posesorios, que ello surge del pago de tasas, servicios e impuestos desde el año 1989, de la gran cantidad de mejoras realizadas en dicho inmueble y de su utilización concreta y efectiva en la propia actividad comercial. 2) Transcurso del Tiempo: indica que el Art. 1899 determina que si no existe justo título, el plazo para la prescripción adquisitiva es de veinte años. Que además, efectúa una modificación a lo dispuesto por el Código de Vélez, en cuanto a que resulta inoponible la mala fe del poseedor si éste ha alcanzado el plazo determinado por el propio artículo. Es decir, nada importa a los efectos legales la buena o mala fe, si el poseedor ha cumplido veinte años en su relación de poderío con la cosa. Por lo tanto las cuestiones invocadas por el actor referidas a la supuesta relación de confianza y solidaridad resultan completamente irrelevantes. 3) Que el Art. 1900 determina que para prescribir, la posesión debe ser ostensible y continua. El requisito de ostensible implica no sólo publicidad en la posesión sino también ausencia de clandestinidad o anonimato en la misma. El requisito de continuidad hace referencia a que los actos posesorios deben demostrar un uso y/o aprovechamiento de la cosa sin solución de continuidad, de manera constante y/o periódica, según la naturaleza de la cosa.

Afirma que las tres condiciones aquí enumeradas se encuentran cumplidas y acreditadas *prima facie* con la documental que acompaña; a saber: la posesión entendida como un poder sobre la cosa, el control de la misma y la concreta posibilidad de disponer de ella a título de dueño; el plazo de más de treinta años que lleva ejerciendo la posesión de forma ostensible y pública. Todo ello por cuanto los actos posesorios efectuados sobre el inmueble objeto de autos son visibles y exteriorizan el derecho real de dominio que ejerce sobre el mismo, en tanto no sólo abono todas las tasas, impuestos y servicios que gravan al mismo, sino que efectivamente lo utilizo y desarrollo en él su propia actividad laboral la cual es de público conocimiento para cualquiera que habita en el Valle Medio. Que resulta evidente que los actos posesorios que efectúa desde hace más de treinta años son públicos y son todos reveladores de su *animus domini*, en tanto jamás reconoció en otro sujeto - físico o jurídico- un mejor derecho que el suyo. Y si

bien se tiene dicho que no basta que el demandado en una acción de desalojo alegue la defensa de la posesión para enervar la acción, lo cierto es que la prueba que acompaña es completa, fidedigna y concluyente en este sentido y no deja lugar a dudas sobre la existencia de los hechos que tienen por cumplida la prescripción adquisitiva. Que la defensa interpuesta es razonable y no una mera argucia para demorar la entrega del inmueble, motivo por el cual la demanda de desalojo deberá ser rechazada.

Seguidamente ofrece prueba, formula reserva de caso federal para el hipotético caso de que se haga lugar a la demanda incoada por la actora, y culmina con el petitorio.

El día 07/12/2022 se lo tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido, por contestado traslado en tiempo y forma y por ofrecida prueba. Se tiene presente la reserva formulada y de las excepciones interpuestas y la documental acompañada, se dispone conferir traslado.

Los días 12/12/2022 y 13/12/2022, los apoderados de la actora contestan el traslado conferido de la presentación de la demandada.

Se oponen a la pretensión del demandado de ser titular por usucapión del inmueble objeto de estos Autos porque su interversión (art. 1915 CCyC) muy lejos está de haber alcanzado los 20 años que invoca.

Indican que el demandado confunde en forma explícita conceptos básicos del instituto de la prescripción que a su favor invoca y así observan, respecto a los impuestos, que el único impuesto que grava el inmueble es el inmobiliario que la provincia percibe a través de la Agencia de Recaudación Tributaria (ART) y ellos han sido y son siempre pagados por su representada Maria Ignacia S.A. Que con absoluto error llama impuestos a Tasas Municipales por retribución de servicios domiciliarios sin los cuales no hubiera podido ejercer el comercio que a través de Agropack S.A. comenzó a ejercer en el año 2009 siendo, como el mismo demandado describe e incluso acredita que ejerció su comercio en su domicilio de la calle Saavedra de Luís Beltrán.

Respecto de la posesión y tenencia, indican que con los convenios de pago que acompaña sirvió a favor del poseedor (art. 1909 CCyC) para abonar tasas municipales siendo en tal caso su desempeño el de mero tenedor (art. 1910 CCyC) que firmó en representación los acuerdos municipales.

Respecto del instrumento público, refieren que es el que cuenta con intervención

y/o emisión de escribanos y/o funcionarios públicos, conforme art. 289 -inc. b- del CCyC y a su respecto no basta la mera negativa de autenticidad porque cuenta con fuerza de verdad legal y si el litigante los considera falsos debe promover a su respecto el proceso de "redargución de falsedad de título".

En relación al instrumento privado, refieren que, en los términos del art. 287 del CCyC acompañan uno solo que atribuyen al Sr. Juan Becerra del cual niegan categóricamente su autenticidad.

Seguidamente contestan la excepción de falta de legitimación activa, solicitando su rechazo con fundamento en que su parte -actora- acompañó Escritura Pública que acredita el dominio perfecto sobre el inmueble (art. 1941 CCyC), que posee esta escritura todos los antecedentes dominiales que incluyen la inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Afirman que es prueba eficiente y la accionada no ha promovido incidente de redargución de falsedad del mismo como lo detallaran anteriormente. Que es así que su representada, en carácter de titular dominial, está habilitada a promover la presente acción de desalojo por lo cual corresponde el rechazo de la excepción planteada, con costas.

Contestan a continuación la excepción de falta de legitimación pasiva, diciendo que el demandado, tenedor precarista, insiste en negar la autenticidad de instrumentos públicos sin promover en simultaneo el incidente de redargución de título y así resultan inoficiosas sus negativas relativas al título de propiedad. Otro argumento no se observa y es por lo cual, también, entienden corresponde el rechazo de la excepción planteada, con costas.

En otro de los acápites del escrito en transcripción contestan la exposición de los hechos del demandado negando que el mismo haya ingresado al inmueble en el año 1989. Indican que el mismo reconoce haber ejercido el comercio bajo rubro societario "Parra - García" en la calle Saavedra de Luís Beltrán. Que no es cierto que no hubiera recibido reclamos. Que no es cierto que la parte actora en Autos haya estado en situación pasiva, que el pago del impuesto inmobiliario llamativamente ausente en la profusa e ineficaz documentación del demandado acredita que la Actora, en ejercicio de la posesión, y como típico acto de dueño, pagó dicho impuesto inmobiliario que si hubiera faltado algún periodo al pagarlo hubiera hecho sonar las alarmas que el demandado pretendía lo ajeno, aunque claro está, lejos estuvo García de alcanzar los 20 años en su interrumpida y anhelada intervención. Que no son ciertos los trabajos que invoca del año 2.000 para redondear el plazo que intenta. Que ya fue negada la

autenticidad de un recibo de albañil y no admite su parte actora reconocimiento alguno respecto a ese precario instrumento privado.

Niegan la autenticidad de los recibos de Arideros S.A. y eventualmente niegan su vinculación con el inmueble objeto del presente. Niegan también que en el año como indirectamente induce a que se le crea y a dejarlo asentado en la causa, haya afectado los trabajos y mejoras que menciona. Niegan que haya pagado impuesto inmobiliario y desde el 2009 fecha cierta de Agropack S.A. pagó cuestiones relativas al ejercicio del comercio, lo cual incluye tasas municipales por retribución de los servicios domiciliarios y derecho de comercio que el demandado pretende elevarlos, improcedentemente, a impuestos. Niegan en consecuencia que haya, por el periodo necesario para usucapir, poseído en forma pacífica, ininterrumpida y demás que pretende, en razón que ni tan siquiera, como se reitera, abonó los impuestos cuya interrupción de debito provincial hubiera alertado a la parte Actora de la mala fe con que actuaba el precarista.

Finalmente responden al pedido de declaración de conducta temeraria y mala fe procesal. Refieren que luego de haber participado la contraparte de la Mediación en CIMARC, les niega la autenticidad del Formulario Nº 5 que por contar con intervención de Funcionario Público es instrumento público y se debe promover, como se expresó, el pertinente incidente de redargución de falsedad.

De dicho incidente, que no promueven, aclaran, surgiría en cabeza de quien correspondería indicar la malicia y respecto a la pieza postal que invoca, ha hecho una deficiente lectura de las mismas y de la demanda. Siguen diciendo que cuando aluden en la demanda al contrato que hizo hacer y no asistió a firmar, ello no fue objeto de pieza postal. Que en los términos del artículo 1926 el CCyC el demandado ha ejercido una cuasi posesión vacua que no le permite alcanzar la que han denominado en párrafos anteriores, como corresponde, anhelada pero interrumpida intervención del título. No hay intervención sin mala fe, si de la pretensión de adjudicar a su representada se trata.

Culminan su presentación realizando el petitorio de rigor.

El día 28/12/2022 se tiene por contestado en tiempo y forma es traslado por la parte actora.

Atento el trámite del presente, a las excepciones interpuestas como de previo y especial pronunciamiento, se dispone no hacer lugar (art. 486 -inc. 1º- del CPCYC), en su lugar se difiere su tratamiento para el dictado de la sentencia definitiva.

Existiendo hechos controvertidos, se recibe la presente causa a prueba y se dispone la celebración de audiencia a tales fines por vía remota.

El día 17/03/2023 se celebra la audiencia dispuesta a los fines del Art. 361 del CPCyC.

El día 04/04/2023 se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 13/06/2023 la Municipalidad de Luis Beltrán contesta -por email- pedido de informe que es agregado al PUMA el día 14/06/2023.

En fecha 29/06/2023 la Municipalidad de Luis Beltrán contesta -por email- pedido de informe que es agregado al PUMA el día 30/06/2023.

El día 30/06/2023 la actora se presenta a impugnar la veracidad y la validez de la firma que se atribuye al Dr. Raúl Alfredo Della Vedova en el supuesto CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y PAGO adjunto al Auto 30/06/2023, siendo dicho Convenio de supuesta fecha 09/02/1999 en razón que: 1) En febrero de 1.999 el Dr. Raúl Alfredo Della Vedova aún no había asumido como Intendente de Luis Beltrán y si lo haría meses más tarde del mismo año; 2) Existe una grosera y visible similitud entre la firma que se atribuye al Dr. Della Vedova y las firmas de los restantes documentos adjuntados.

Para acreditar lo expuesto, solicita: 1) Se requiera de la Municipalidad de Luis

Beltrán se sirva informar fecha (comienzo y final) del mandato cumplido por el Dr. Della Vedova como Intendente de dicha localidad. 2) Se designe Perito Calígrafo quien emitirá su Dictamen previa composición de Cuerpo de Escritura con la presencia de Raúl Alfredo Della Vedova. 3) Se pronuncie en base a la composición de Cuerpo de Escritura de Raúl

Alfredo Della Vedova, si la firma del Convenio de supuesta fecha 09/02/1999 corresponde al mismo.

En fecha 27/07/2023 se tiene presente lo manifestado por el apoderado de la actora para su oportunidad. A la producción de la prueba pericia caligráfica peticionada, no se hace lugar por no corresponder y se dispone estar a lo dispuesto por el Art. 403 y 396 -primer párrafo, *in fine*- del CPCC.

Asimismo se agrega el informe presentado por Patagonia Data en fecha 04/07/2023.

En fecha 27/07/2023 se presenta el Dr. Adeff - apoderado de la parte actora - y manifiesta que, teniendo en cuenta su escrito del 30/06/2023 respecto al mandato del Dr. Raúl Alfredo Della Vedova como Intendente de Luis Beltrán, sucede que hasta 1989 la duración de los mandatos eran de dos (2) años; en 1990 al sancionarse la Carta Orgánica, la duración de dichos mandatos fue de cuatro años y es así que en fecha 09/02/1999 el Dr. Raúl Alfredo Della Vedova era Intendente electo de Luís Beltrán, no obstante lo cual ratifica la impugnación de la firma que se le atribuye en el Convenio de supuesta fecha 09/02/1999 y siendo falsa dicha firma el supuesto convenio es inválido e ineficaz. Seguidamente expone que pese a la gravedad de la denuncia de falsedad se le ha negado la Pericia Caligráfica en Auto fecha 27/07/2023, por lo que viene a manifestar que, en la medida de las necesidades del proceso ha de impulsar dicha prueba por ante la Segunda Instancia (art. 379 Código Procesal).

El día 28/07/2023 se presenta nuevamente el Dr. Adeff a impugnar la veracidad y la validez de la firma que se atribuye a Juan Becerra o Juan Carlos Becerra en el supuesto recibo que se ratifica acompañando Oficio

presentado por la parte demandada el 25/07/2023. Refiere que la causa de la impugnación está en la grosera diferencia entre las firmas del supuesto recibo acompañado al contestar la demanda y el que se adjunta en la aludida fecha del 25/07/2023. Entiende que existe una grosera y visible diferencia entre las firmas del primer recibo adjuntado el 02/12/2022 y el adjuntado el 25/07/2023. Para acreditar lo expuesto, solicita se designe Perito Calígrafo para que emita su Dictamen con cotejo de ambas firmas, la del recibo adjuntado el 02/12/2022 y el adjuntado el 25/07/2023 para lo cual solicita que en tiempo y forma, el Sr. Perito intime, bajo apercibimiento, a la demandada a poner los originales cuestionados a su disposición.

El día 02/08/2023 se tiene presente lo manifestado por el Dr. Adeff en su escrito de fecha 27/07/2023 y se tiene presente la impugnación de veracidad y validez de la firma que se atribuye a Juan BECERRA o Juan Carlos BECERRA. A la producción de la prueba pericial caligráfica petitionada, no se hace lugar por no corresponder. Se dispone estar a lo dispuesto por el Art. 403 y 396 -primer párrafo, *in fine*- del CPCyC.

El día 02/08/2023 el Dr. Adeff manifiesta que pese a la gravedad de la denuncia de falsedad, se les ha negado la Pericia Caligráfica en Auto de fecha 02/08/2023, bajo pautas similares a las del Auto de fecha 27/07/2023, es por ello que manifiesta que, en la medida de las necesidades del proceso ha de impulsar dicha prueba Pericial Caligráfica por ante la Segunda Instancia (art. 379 Código Procesal) a los fines de acreditar la falsedad de la firma que se atribuye a Juan BECERRA o Juan Carlos BECERRA, conforme lo denuncia la parte Actora en escrito presentado en fecha 28/07/2023.

El día 08/08/2023 se tiene presente lo manifestado por la parte actora.

En fecha 09/08/2023 la Dra. Baglioni, en carácter de Letrada de la parte demandada, se opone expresamente a la solicitud efectuada por la actora respecto a la prueba pericial caligráfica en tanto, tal como surge de la documental agregada en autos, la propia Municipalidad de Luis Beltrán certifico la autenticidad de la documental acompañada por su parte.

El día 16/08/2023 se tiene presente para su oportunidad la oposición formulada con la solicitud efectuada por la actora respecto a la prueba pericial caligráfica.

El día 06/10/2023 la actora solicita la clausura del término de prueba.

El día 23/11/2023 se dispone dar traslado de lo solicitado, a la demandada por el término de la ley.

El día 27/11/2023 la demandada agrega informe expedido por el Ingeniero Leandro Tozzi.

El día 30/11/2023 el demandado se presenta a contestar el traslado conferido, oponiéndose a la clausura del término probatorio.

Indica que, previo a la clausura del término probatorio, corresponde fijar la audiencia del artículo 368 CPCyC para la producción de la prueba testimonial y confesional, respecto de la cual V.Sa. supeditó a la sustanciación de la restante prueba. Que, por ello, solicita se tenga por producida la informativa efectivamente diligenciada, y por desistida de la prueba informativa faltante de producción.

El día 22/02/2024 se celebra la audiencia dispuesta a los fines del Art. 368 del CPCC. La parte demandada desiste de la confesional del actor, y a continuación se reciben las testimoniales ofrecidas por la parte actora, respecto de Jorge Omar Fernández; Juan Carlos Becerra; Mauro Leonardo Passegui; Omar Alberto Konrat y José Huenchulian.

El 10/04/2024 se certifica la prueba producida, se declara clausurado el

período probatorio. Firme se ponen los autos a disposición de los letrados conforme 486-inc. 5°- del CPCyC.

El día 21/04/2024 la parte actora presenta alegato y el día 24/04/2024 lo presenta la demandada.

El día 04/06/2024 la actora solicita pase el expediente a Despacho para dictar Sentencia.

El día 27/06/2024 se dispone el cese de la reserva de los alegatos presentados por las partes y el pase para DICTAR SENTENCIA.

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, se advierte que los apoderados del Presidente de la empresa Maria Ignacia S.A. (señor Roberto Francisco Chantir), pretenden el desalojo -y reintegro- del señor Claudio Edgardo Garcia -y de todo eventual ocupante- del inmueble sito en la calle Chacabuco N° 341 de la localidad de Luis Beltrán, designado catastralmente 07-1-E-503-10.

Afirman que, como propietaria, su mandante le prestó al demandado -mediante comodato verbal- el inmueble que se intenta desalojar.

Que el préstamo se extendió en el tiempo por los sucesivos pedidos del comodatario y que por la relación de confianza, nunca se documentó el mismo.

Que pasado un tiempo, vencido el plazo acordado, su instituyente reclamó verbalmente en varias oportunidades pero sin éxito, la restitución del inmueble, intentando asimismo la instancia de la mediación.

Conferido el pertinente traslado, se ha presentado en autos el demandado, y a los fines de resistir la acción, ha interpuesto, como de previo y especial pronunciamiento -y subsidiariamente, como defensas de fondo-, las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva; y como defensa, fundada en la posesión *animus domini* publica, pacífica, legítima, continua e ininterrumpida durante el transcurso de más de veinte años, la excepción

de prescripción adquisitiva.

Subsidiariamente contesta la demanda de desalojo instaurada en su contra, solicitando su rechazo, con expresa condena en costas a la actora.

Las defensas esgrimidas han sido sustentadas en el desconocimiento de la calidad de propietario del actor, en la falta de acreditación por parte del mismo de la tenencia de la cosa y de la pérdida de tal tenencia; en la inexistencia de obligación de restituir por su parte; en la inexistencia de relación jurídica entre las partes en cuya virtud se encuentre obligado a restituir el bien al actor, y en su calidad de poseedor *animus domini*.

II.- Expuestas de forma resumida las posturas asumidas por las partes -en tanto sus escritos postulatorios fueron transcritos en las resultas del presente-, tengo que frente a tales controversias, sobre la parte actora pesaba la carga de acreditar tanto el carácter invocado -propietaria-, como el vínculo jurídico que la unió al demandado -comodato-, todo lo cual daría derecho a exigir la restitución del inmueble; y sobre el demandado la carga de acreditar, no solo su versión fáctica sobre la que apoya sus defensas, sino también la posesión invocada, por cuanto es sabido que la acción de desalojo no puede dirigirse contra el poseedor y en tales supuestos lo correcto es acudir a las vías posesorias o petitorias que correspondan.

Lo reseñado precedentemente circunscribe el objeto a decidir.

Habiéndose asimismo, en fecha 28/12/2022, diferido su tratamiento para el dictado de la sentencia definitiva, atento el trámite del presente (art. 486 -inc. 1º- del CPCYC), corresponde entonces tratar las mismas en esta oportunidad.

III.- Respecto del objeto del proceso de desalojo, autores como Lino Enrique Palacio, tienen dicho que: *"El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión. Del*

concepto enunciado se infiere, por lo pronto, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión...En segundo lugar, de la definición antes expuesta se deduce que la pretensión de desalojo sólo implica la invocación, por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativas al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes...". PALACIO Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Tomo IV, Cuarta edición actualizada por Carlos Enrique Camps, Abeledo Perrot S.A., Buenos Aires, 2017, 752 p.

Con relación a la legitimación activa, *"Se hallan legitimados para interponer la pretensión de desalojo el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante...La legitimación del propietario debe fundarse en la pertinente escritura traslativa de dominio inscripta en el registro inmobiliario correspondiente (art. 2505, derogado CCiv.)(30), aunque aquella calidad puede desvirtuarse mediante la prueba de que no se hizo al adquirente la efectiva tradición del inmueble, no pudiéndose tener por configurada la residencia de ese acto mediante la simple manifestación que al respecto contenga la escritura. Con mayor razón no se halla legitimado para interponer la pretensión que nos ocupa quien sólo invoca la titularidad de un boleto de compraventa y no prueba que se le haya entregado la posesión del inmueble." Idem Ut Supra.*

En cuanto a la legitimación pasiva, el Art. 680 del ritual provincial, dispone *"La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios,*

tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible."

"En consecuencia, la pretensión examinada es admisible no sólo en la hipótesis contractual del art. 1187, CCiv. y Com., sino también en todos aquellos casos en que el demandado carezca de todo derecho para oponerse a la restitución, sea porque ocupa gratuitamente la cosa mediante un título que es revocable a voluntad del que le ha concedido este derecho (tenedor precario), o porque se introdujo en el inmueble sin derecho y contra la voluntad del propietario o poseedor, aunque sin pretender la posesión de aquél (intruso). Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que la pretensión de desalojo es inadmisibile cuando el ocupante del inmueble invoca y prueba prima facie la calidad de poseedor, debiendo en tal caso el actor deducir la correspondiente pretensión posesoria o petitoria." Idem Ut Supra.

IV.- Puntualizado lo anterior partiré por señalar que, sin perjuicio del desconocimiento que realizara el demandado de la documental presentada por la parte actora en su demanda, con la escritura Pública Nº 28, la actora ha logrado acreditar ser propietaria del inmueble designado catastralmente como 07-1-E-503-10 sito en la calle Chacabuco Nº 341 de la localidad de Luis Beltrán. Ello por cuanto al tratarse de un instrumento público, sólo puede cuestionarse por la vía de la redargución de falsedad.

En relación a los alcances del contenido de los instrumentos públicos, nuestro Superior Tribunal de Justicia (STJ) tuvo oportunidad de explayarse en autos "GUERRIERI, Roberto Pedro y Otros c/RODRIGUEZ, Cristian s/ORDINARIO s/CASACION" (Expte. Nº 22285/07-STJ-), distinguiendo: *"...Respecto al contenido del instrumento público y su valor probatorio, cabe distinguir tres tipos de cláusulas o enunciaciones: a) los hechos cumplidos por el oficial público o pasados ante su presencia; b) las*

*manifestaciones de las partes, y c) las meras enunciaciones. Cada una de ellas tiene tratamiento diferente en materia probatoria. a) Hechos cumplidos por el oficial público o pasados ante su presencia. Respecto de ellos, el instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso mediante acción civil o querrela criminal (conf. art. 993 del Código Civil). La plena fe a la que se refiere el artículo mencionado alcanza a las partes y a terceros. Y sólo hace referencia a la verdad material del acto en sí, o a la existencia del acto que cumplió o a los actos que presencié el oficial público (la ley aquí no hace diferencia entre ambos supuestos). Pero la plena fe no se extiende a la sinceridad del contenido de los actos, que se rigen por principios distintos previstos en los artículos 994 y 995 del Código Civil. No obstante, ciertas apreciaciones del oficial público no están alcanzadas por el beneficio de la buena fe, como serían las enunciaciones accesorias acerca de que una parte estaba en su sano juicio o que se presentó voluntariamente, en tanto ellas constituyen apreciaciones personales que pueden ser desvirtuadas por simple prueba en contrario. Para que la plena fe que otorga el instrumento público sobre la existencia material de los hechos aquí comentados pierda eficacia, el instrumento debe ser argüido de falso y, la acción (civil o criminal) tiene que ser exitosa.- b) Manifestaciones de las partes: pueden consistir: *)en el acto mismo que se instrumenta (cláusulas dispositivas, como el acto de comprar o vender, donar u otorgar poder); **)estar relacionadas directamente con el acto o con la disposición instrumentada, o ***)ser meras enunciaciones.- Los artículos 994 y 995 del Cód. Civil disponen que las cláusulas dispositivas y las manifestaciones de las partes directamente relacionadas con el acto jurídico instrumentado hacen plena fe. Pero en este caso plena fe debe interpretarse como prueba completa, que no implica que se trate de prueba indiscutida, y así las manifestaciones vertidas en este orden pueden ser desvirtuadas por simple prueba en contrario (ver Llambías, Borda).-*

Tanto para el caso de las “cláusulas dispositivas” como para el de las “manifestaciones directas” no hace falta argüir de falso el instrumento y ser exitoso en esa acción para quitar el valor a dichas cláusulas o enunciaciones. La mera prueba en contra es suficiente para ello, en tanto las cláusulas en cuestión no hacen a la verdad de los hechos pasados ante el oficial público o cumplidos por él, sino hacen a la veracidad del acto mismo de acuerdo a las declaraciones de las partes, algo acerca de lo cual la fe pública que otorga el oficial nada predica. c) Meras enunciaciones, manifestaciones que sólo están relacionadas indirectamente con el objeto principal ...El valor... es escaso y sólo compromete a quien las emite. Borda sostiene que tienen el carácter de principio de prueba por escrito respecto de quien las emite (conf. RIVERA, Julio Cesar - MEDINA, Graciela, Código Civil Comentado, Hechos y actos jurídicos, Ed. Rubinzal Culzoni, ps. 540/551)".

También no obstante la carencia de la presentación de informe dominial actualizado expedido por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Río Negro, informe que hubiera sido de utilidad a los fines de acreditar la titularidad actual de la propiedad.

Frente a esto, la prueba que acredite el carácter de poseedor que invocó el demandado a fin de evaluar en definitiva la improcedencia de esta acción de desalojo, debe ser efectiva y concluyente, de modo tal que genere la convicción de que la conducta del accionado refleja y demuestra su comportamiento como dueño de la cosa.

Entonces en primer lugar, es necesario recordar que la excepción de falta de legitimación procede cuando no media coincidencia entre las personas especialmente habilitadas para demandar y/o ser demandados y aquéllas que asumen el carácter de parte actora y/o demandada en un proceso judicial.

En el caso bajo examen, conforme lo anteriormente expuesto, la improcedencia de la defensa de falta de legitimación activa resulta evidente a poco que se advierta que

la actora es titular registral del inmueble objeto de esta acción.

Ahora bien, con relación a la excepción de prescripción adquisitiva, cabe señalar que, si bien no integra, técnicamente hablando, el elenco de excepciones previstas en el art. 347 del Código Procesal, se trata, y así fue deducida, de una defensa de fondo tendiente a cuestionar la idoneidad de la vía elegida por el actor para alcanzar su propósito.

Es por tal razón, que su tratamiento, no estará orientado a resolver en torno a la procedencia de la prescripción adquisitiva del inmueble objeto de este trámite.

En efecto, de la prueba producida se desprende que el demandado Claudio Edgardo Garcia habría realizado ciertos actos materiales que revelarían la ocupación del bien objeto de esta acción con ánimo de dueño.

Así es que refirió en su contestación de demanda que su posesión es pública, pacífica y se ha mantenido por más de treinta años, razón por la cual no es un mero tenedor precario, ni un intruso, no teniendo el deber de restituir el inmueble ni al actor, ni a ninguna otra persona.

Para acreditar ello acompaño copiosa prueba documental que digitalizo, dejando a disposición la misma en su soporte físico, a saber plan de pago suscripto por ante la Municipalidad de Luis Beltrán de fecha 9/02/1999, bajo el nombre del archivo "Plan de pago Municipalidad de Luis Beltrán"; comprobantes de pago del Plan de Pago Municipalidad de Luis Beltrán, bajo el nombre "comprobantes de pago plan de pago" en 22 fs. y "comprobantes de pago plan de pago 2" en 14 fs.; comprobantes de pago de tasas de servicios públicos, bajo el nombre "tasas de servicios públicos 1" en 15 fs.; comprobantes de pago de tasas de servicios públicos, bajo el nombre de "tasas de servicios públicos 2" en 24 fs.; comprobantes de pago de tasas de servicios públicos, bajo el nombre de "tasas de servicios públicos 3" en 27 fs.; comprobantes de pago de tasas de servicios públicos, bajo el nombre de "tasas de servicios públicos 4" en 10 fs.; comprobantes de pago de tasas de servicios públicos, bajo el nombre de "tasas de servicios públicos 5" en 2 fs.; comprobantes de pago de impuestos de luz eléctrica, bajo el nombre "Edersa" en 45 fs. "Edersa 2" y "Edersa 3"; comprobantes de pago de servicio de agua potable, bajo el nombre "Coop. De agua y servicios públicos" en 37 fs. y "Coop. De agua y servicios públicos 2" en 34 fs.; comprobantes de pago de servicios de

telefonía, bajo el nombre "Telefónica de Argentina 1-50" en 50 fs. y "Telefónica de Argentina 51-102" en 52 fs.; comprobantes de pago de servicios de telefonía, bajo el nombre "Telefónica de Argentina-Movistar" en 27 fs.; comprobantes de pago de servicio de Internet, bajo el nombre "Servicio de Internet" en 47 fs y "servicio de internet 2"; documentación contable de Agropack Patagonia S.A., bajo el nombre "Documentación contable 1-50" en 50 fs. y "Documentación contable 51-97" en 47 fs.; nota dirigida a la Coop. De Agua y otros servicios, nota remitida Agropack por el Registro de Proveedores de la Provincia, Constancia de Inscripción por ante Subsecretaria de Compras y Suministros de la Pcia. Rio Negro, certificado de libre deuda ley 4798, resolución 13/10 de Lic. Comercial, certificado de domicilio expedido por la Policía de Rio Negro, autorización para recolección de servicios emitido por la Coop. De Agua, bajo el nombre Documentación variada" en fs. 10; plano efectuado por Ing. Leandro Tozzi, bajo el nombre Plano Ing. Tozzi", en 3 fs.; plano de Instalación de Gas, expedido por Benedeto, bajo nombre "Plano gas" en 3 fs.; plano de mensura N 746/2020 y factura expedida por Agrimensor Favretto Walter Osvaldo, bajo nombre "Plano de mensura 746/2020" en 9 fs.; comprobantes de pago de gas natural, bajo nombre "Camuzzi 1" en 18 fs., "Camuzzi 2" en 25 fs. "Camuzzi 3" en 22 fs. y Camuzzi 4; nota expedida por Arideros S.R.L. y planillas de compra, bajo nombre "nota Arideros": recibo suscripto por albañil Juan Becerra en fecha 20/01/2001, bajo nombre recibo Becerra.

Si bien dicha documental fue desconocida por la parte actora al conferírsele traslado de la misma, todo lo cual surge de los escritos presentados en fecha 12/12/2022 y 13/12/2022, la demandada ha acreditado la autenticidad y recepción de algunas de las mismas a través de la producción de la prueba informativa en subsidio.

Es así que en fecha 13/06/2023 la Municipalidad de Luis Beltrán contesta -por email- pedido de informe que es agregado al PUMA el día 14/06/2023.

Frente al pedido de la accionada de que informe, desde que fecha se encuentra dado de alta los servicios Públicos Municipales a nombre del Sr: Claudio Edgardo Garcia y/o Agropack Patagonia S.A. sobre el inmueble ubicado en Chacabuco 341 de Luis Beltrán, el Municipio informa que a la fecha (Junio del 2023) los Servicios Públicos Municipales del inmueble

sito en calle Chacabuco N° 341, individualizado con NC 07-1-E-503-10, se encuentra a nombre de la firma MARIA IGNACIA S.A., sin perjuicio de ello desde el 22/02/2010 se ha concedido licencia comercial a la firma AGROPACK PATAGONIA S.A. CUIT N° 30-71090404-5 bajo la resolución N° 13/10, la cual adjunta al informe.

De tal Resolución N° 013/10 titulada "LICENCIA COMERCIAL", de la Municipalidad de Luis Beltrán, surge que resuelve en su Artículo 1°: *"Conceder LICENCIA COMERCIAL a la firma AGROPACK PATAGONIA S. A. CUIT N° 30-71090404-5, para la habilitación de un local destinado a la VENTA DE ARTICULOS Y PRODUCTOS PARA EL AGRO DEPOSITO que funciona en el local ubicado sobre calle Chacabuco N° 341 de esta localidad."*

Posteriormente el mismo municipio, oficiado ahora a los fines de que se expida sobre la autenticidad de RECIBOS DE COMPROBANTES DE PAGO DE TASAS DE SERVICIOS PUBLICOS, a nombre de del Sr. Claudio Edgardo Garcia y/o Agropack Patagonia SA,, que se adjuntan, el día 29/06/2023, responde informando que la documentación adjunta al oficio resulta ser autentica.

Luego, en fecha 04/07/2023, requerido a Patagonia Data informe, desde que fecha se encuentra dado de alta el servicio respectivo, a nombre del Sr. Claudio Edgardo Garcia y/o Agropack Patagonia S.A. sobre el Inmueble ubicado en Chacabuco N° 341 de Luis Beltrán, informa que en su base de datos, figura como cliente desde sus inicios en junio de 2010. Dicho informe es agregado al PUMA el día 27/07/2023

La demandada también ha producido prueba informativa requiriendo al ingeniero Leandro Tozzi que informe la fecha y para que efectos, fueron confeccionados los planos de instalaciones, a nombre del Sr. Claudio Edgardo Garcia y/o Agropack Patagonia S.A. sobre el inmueble ubicado en Chacabuco N° 341 de Luis Beltrán. Y conforme surge del informe presentado por la demandada el día 27/11/2023, el oficiado contesta que: 1) Los planos que se adjuntan fueron efectuados durante el año 2000 a

cuenta y orden del Sr. Claudio Edgardo García, DNI N° 20.196.307, conforme obra en los registros informáticos de su estudio. 2) El mencionado plano fue confeccionado a los efectos de diseñar la construcción de un depósito de agroquímicos ubicado sobre calle Chacabuco 341 de Luis Beltrán, que sería utilizado por el Sr. García, conforme las exigencias determinadas por la normativa que regía en su momento el rubro.

A su turno y conforme se desprende de los testimonios prestados en la audiencia de prueba celebrada en autos el día 22/02/2024, se acredita la versión fáctica expuesta por la demandada en cuanto a su posesión *animus domini* respecto del inmueble objeto de desalojo.

Así es que Jorge Omar Fernández: de profesión agrimensor, quien dijo trabajar en producción agropecuaria, refirió no conocer a la empresa Maria Ignacia S.A., pero sí conocer a Claudio García por la actividad que él realiza, lo que lo obliga a proveerse de cosas.

Refirió que Claudio tiene una agronomía y el le compra algunos insumos. Que anteriormente en alguna oportunidad le hizo algunos trabajos, asesoramientos, ampliaciones, mejoras, adquisiciones que hizo. Interrogado al respecto, explico que a la agronomía, Claudio la tiene en Luis Beltrán, en calle Chacabuco, que sabe a dónde se localiza físicamente pero no sabe bien a dónde está, cree que es en la calle Chacabuco. Dijo que el nombre de la agronomía es Agropack Patagonia, que ha visitado varias veces ese inmueble, desde el año 2000/2001 cuando el testigo trabajaba en una empresa en Chimpay -Melca S.A.- y también en la misma situación que ahora, le compraba insumos o herramientas. Recuerda haber ido a retirar los productos a ese lugar. Que en ese momento era un depósito, que el siempre identifico al Sr. García como propietario de ese lugar.

Recuerda que en ese momento Mauro Passeguí era empleado de García, pero que siempre lo atendía Mauro o Claudio y el (testigo declarante) sabía que Claudio era el dueño.

En cuanto a las mejoras realizadas en el inmueble por el demandado, el testigo conto que él estuvo involucrado en la mayoría de las modificaciones que se hicieron en ese lugar. Que arregló lo que era una parte donde había una especie de edificación que estaba muy abandonada, donde había alguna letrina. Contó que una parte se convirtió en la oficina de el (García) y luego se hizo una ampliación del salón de ventas. Donde estaban las letrinas se hizo como una especie de salón de reunión. Que después se hizo

un depósito de agroquímicos, de fertilizantes líquidos, en realidad dijo que se trataba de una cisterna, un paredón, que tiene un diseño civil importante porque ahí hay una carga importante de peso, y el paredón es por si hay una rotura del depósito que es de plástico, para que no haya derrames, todas exigencias constructivas. El testigo recuerda haber estado allí colaborando con él, viendo el tema del armado de los fierros y esas cosas, y había un empleado de apellido Becerra, un ayudante, y ellos hicieron toda la parte constructiva.

El testigo, en su detallada declaración, dijo haber estado también en todo el tema de la parquización, dijo que se hizo una perforación y se parquizó parte del negocio - adentro-, habiendo sido la idea de hacer espacios verdes y unos stands de exhibición de maquinaria. Refirió que si uno va al negocio de García, va a ver partes verdes. El llevo a una persona conocida de Chimpay que se dedica a instalar caños tubing para realizar la perforación. Que fue esa persona quien realizo la perforación, luego estuvieron limpiando esa perforación. Que la persona que soportaba el costo de todas esas mejoras era Claudio.

Dijo también que actualmente el negocio sigue estando en ese lugar. Al ser preguntado sobre el particular, dijo que el propietario de la agronomía para el y para el resto de la gente de la zona siempre fue Claudio García.

Ahora bien, respecto de este testigo, el apoderado de la actora solicito que al momento de resolverse la presente causa, se relativicen sus dichos porque cuando declara por las generales de la ley, anticipa que le prestaba asesoramiento entre las particularidades de la relación personal, luego, en su pormenorizada declaración reitera sobre el asesoramiento, que Garcia siempre lo consultaba, que el colaboraba con García, incluso le recomendó un perforador y no dudo el testigo al decir quién pagaba las mejoras, en afirmar que pagaba Fernandez, sin haber visto ni un papel, ni haberlo visto pagar siquiera. Que declaro asimismo que suelen compartir asados, siendo ello una ocasión especial y no casual, que habla de una íntima amistad, y se pierde la objetividad. Y estando afectada la objetividad, carece de valor esta testimonial, reiterando el letrado la solicitud de que se relativicen los dichos del testigo al momento de dictar sentencia.

Seguidamente declaro el señor Juan Carlos Becerra, quien dijo desempeñarse realizando trabajos varios, y conocer al demandado por haber realizado en su favor algunos trabajos de albañilería, siendo en la actualidad cliente del mismo.

Cuestionado al respecto, dijo que sin poder precisar el año, realizo algunos

trabajos para poder poner en funcionamiento el negocio, dijo que pusieron la puerta del frente, membrana, piso, tuvo que cambiar los revoques. Que fue García quien lo contrato y le pagaba, y que ya había usado ese local como depósito.

Dijo que cuando el empezó a trabajar había una entrada ancha como de 4 mts., el galpón estaba a mano izquierda, y en frente había como un caserío, 4 departamentos en planta baja, y el tuvo que tirar una pared para ampliar el negocio, lo que es hoy el local de ventas. Recuerda que eso fue más o menos en el 2000/2001. Que actualmente el testigo, quien vive en Luis Beltrán, sigue yendo a ese lugar y continúa funcionando el mismo negocio. Siguió diciendo que después hicieron un salón y Fernandez era el que los guiaba. Había una fila de baños, los retiraron y fue allí donde hicieron un salón. Conoto también que para el depósito de agroquímicos hicieron un cuadrado de aproximadamente 15 x 10 mt. y llevaron un tanque de como de 40.000 lts. que era para evitar derrames. Que ellos hicieron la parte de albañilería, mampostería, piso. Que el hormigón se lo compraban ellos elaborado a la empresa Arideros. Preguntado sobre el particular, el testigo dijo que el consideraba que el dueño de todo eso es García, que antes cree que estaba cerrado.

Mauro Leonardo Passeguí al declarar dijo conocer solo al demandado por haber trabajado con el desde el año 1998 hasta el año 2007, era su empleado administrativo y estaba encargado de la compra y venta de materiales. En un principio lo hacía en calle Saavedra y tenían el depósito en la calle Chacabuco (entre las calles 3 de Febrero y 4 de septiembre), allí estaban los materiales y agroquímicos.

Dijo que el galpón de calle Chacabuco era un galpón abandonado, sin luz, ni cloacas, no tenía nada. Que cuando el empezó a trabajar con Claudio, ya lo tenía a ese galpón, era de él. Le hicieron un monto de arreglos. Decidió trasladar el negocio al depósito porque les quedaba más cómodo para trabajar, entonces se hicieron. Había una casa vieja abandonada, se le hicieron reformas, se conectaron las cloacas, se conectó la luz, agua, gas, y empezaron a trabajar allí. Que se trasladaron más o menos en el 2005, pero que empezaron a hacer los trabajos 3 o 4 años antes, que les llevo muchísimo tiempo acomodar todo.

Que antes el galpón estaba abandonado, todo destruido, no tenía nada, portones caídos, atados con alambre. Que estaba todo adentro bajo llave pero que tenían que trabajar, si se les hacía tarde, con la luz de la camioneta o linterna

Dijo que al costado del depósito, dentro del predio había una casa abandonada, vieja, se limpio todo, se hicieron reformas, se hizo el salón de ventas y una oficina.

Pusieron el gas que antes no había (aclaro que antes tenían calefacción a leña).

Que también agarraron una de las salas que había afuera del galpón y se hizo un depósito de agroquímicos que este dentro de las normas legales con todas las normas de seguridad. se cerraron con paredes, se hizo desagotes de seguridad al piso y se le puso un portón con llave y se le pusieron extractores de aire para sacar el olor de los agroquímicos.

Preguntado al respecto dijo que ese comercio es de Claudio, toda la vida fue de Claudio.

Que después del 2007, cuando el testigo dejó de trabajar para el demandado, se hizo una pileta de fertilizantes. Que el siguió teniendo relación comercial con Claudio, por su nuevo trabajo y en alguna oportunidad al ir, vio que se estaba haciendo esa pileta.

Omar Alberto Konrat dijo conocer al demandado por mantener una relación comercial, haber realizado trabajos y comprarle repuestos, le arreglo y adaptó un portón para colocar en un depósito de agroquímicos y unos protectores para una ventana, todos los trabajos realizados en la calle Chacabuco al 300 de la localidad de Luis Beltrán donde hay venta de repuesto para maquinarias, agroquímicos. Que el dueño de ese lugar es García, eso tiene entendido el testigo. Que los trabajos allí los hizo hace aproximadamente 20 años. En el momento en el que el hizo los trabajos, eso era un depósito de agroquímicos y luego la venta de agropack. Dijo que fue Claudio García quien le encargo los trabajos y le pago por ellos. Que actualmente en ese lugar hay una casa de ventas de Agropack.

Finalmente el testigo José Huenchulian dijo solo conocer al demandado por haberle hecho trabajos, como un depósito de agroquímicos, canaletas de desagote, que los trabajos los realizó en Luis Beltrán, en Agropack. Recuerda que en lugar había unos galpones y una casa abandonada donde se hicieron las oficinas y el local, nada más, que estaba todo abandonado. Respecto al galpón de agroquímicos , dijo que solo estaba el tinglado y que él cerró todo. Contó que a el lo contrató Claudio y era él también quien le pagaba. Que el depósito estaba pegado al galpón.

Con la prueba a la que vengo haciendo referencia, sin perjuicio de las impugnaciones probatorias de la actora y del contenido de su alegato, el demandado excepcionante ha logrado acreditar signos de ocupación con intención de poseer.

Por su parte, la actora, no ha logrado acreditar el comodato verbal esgrimido

y ante las misivas intercambiadas, de cuyo contenido se desprende que el accionado niega la "promesa de restitución del inmueble", frente a la carencia de otro título que autorice el reclamo de restitución, corresponde el rechazo de la demanda.

Entonces, cabe señalar que estas circunstancias alcanzan para afirmar que la discusión entre ambas partes desborda el marco de un proceso de desalojo y, por ende, resulta aconsejable que la cuestión a resolver sea analizada en un proceso en el que se pueda discutir, con mayor amplitud, el mejor derecho a poseer, en el entendimiento de que las cuestiones posesorias exorbitan la materia del juicio de desalojo.

Merituada entonces la prueba producida, habiéndose verificado en el caso bajo examen, que el demandado ocupante del inmueble invocó y acreditó *prima facie* la calidad de poseedor con *animus domini*, corresponde rechazar la demanda de desalojo articulada por la actora.

"La jurisprudencia tiene decidido que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. De ello se puede inferir, a contrario sensu, que cuando aquella calidad presenta suficientes visos de seriedad, será insuficiente el marco del desalojo para dirimir tal contienda, debiendo ventilársela por otros medios procesales, creados para discutir la posesión. En este sentido se ha sostenido que si bien no basta invocar la calidad de poseedor para que se rechace la acción de desahucio, cuando durante el proceso se incorporen elementos que otorguen verosimilitud al derecho a tener la cosa con ánimo de dueño por parte del accionado, la cuestión se debe decidir mediante el ejercicio de las pertinentes acciones posesorias. Cabe decretar la inadmisibilidad del desalojo cuando prima facie resulte la verosimilitud de la posesión invocada, a cuyo efecto, si bien se debe acreditar la seriedad de la defensa, no corresponde exigir una prueba concluyente sobre el derecho del poseedor. El tiempo de la ocupación y la realización de construcciones sobre el inmueble sugieren el ánimo de comportarse como dueño de quien alega la posesión y bastan en un juicio de desalojo para repeler la acción, sin perjuicio de la discusión más exhaustiva sobre la posesión en el juicio respectivo."

SALGADO Alí, Joaquín, Locación, Comodato y Desalojo, Rubinzal Culzoni Editores, 1° Edición, Santa Fe, 2010, 712 p., págs. 373 a 375.

V.- Finalmente corresponde tratar la solicitud de la parte demandada de aplicación a la parte actora del Art. 45 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC).

Como surge de las resultas, en tanto se ha transcripto el escrito de contestación de demandada, para fundar la aplicación del Art. 45 del CPCyC, el demandado expone que de los hechos relatados por la actora y de la prueba acompañada y ofrecida por la misma, surge sin duda alguna que ha alegado hechos falsos, en tanto **ha afirmado y manifestado acreditar haberlo intimado fehacientemente para obtener el desalojo del inmueble mediante pieza postal**, con la única intención de insinuar una supuesta interrupción a la posesión pública y continua que ejerce. Pero que **sin embargo no acompañó la supuesta pieza postal como prueba documental**, ni siquiera se encuentra enumerada en el acápite de prueba, ni tampoco ha ofrecido suplir la omisión documental a través de una prueba informativa, todo lo cual permite sostener sin duda alguna que dicha afirmación resulta completamente falsa.

Entiende que ello supone una conducta maliciosa, sin apoyo fáctico, ni jurídico, que configura temeridad procesal, en tanto la actora tiene plena conciencia de la propia sinrazón y miente en un hecho que tiene relevancia jurídica a los efectos de la resolución del presente pleito.

Que aun así, decide igualmente iniciar la presente acción, con el dispendio de recursos y de tiempo que implica no solo para las partes sino también para el propio sistema de justicia

Conferido el pertinente traslado a la parte actora, los días 12/12/2022 y 13/12/2022, sus apoderados responden al pedido de declaración de conducta temeraria y mala fe procesal bajo el título "6. *TEMERIDAD – MALA FE PROCESAL ¿?*", aludiendo primeramente a la deficiente impugnación que hace la demandada respecto de la autenticidad del Formulario Nº 5 de agotamiento de la instancia de mediación resultando el mismo un instrumento público que en todo caso debe ser redargüido de falsedad para quitarle aptitud probatoria.

Que de dicho incidente, que no promueven, aclaran, surgiría en cabeza de quien correspondería indicar la malicia, y respecto a la pieza postal que invoca, ha hecho una deficiente lectura de las mismas y de la demanda. Aclaran que cuando aluden en la demanda al contrato que el demandado hizo hacer y no asistió a firmar, ello no fue

objeto de pieza postal. Que en los términos del artículo 1926 el CCyC el demandado ha ejercido una cuasi posesión vacua que no le permite alcanzar la que han denominado en párrafos anteriores, como corresponde, anhelada pero interrumpida intervención del título. Indican que no hay "intervención" (Sic.) sin mala fe, si de la pretensión de adjudicar a su representada se trata.

Expuestas las posturas de las partes he de hacer referencia a que sabido es que la finalidad de la norma del art. 45 del CPCyC es sancionar la inconducta procesal genérica, es decir el proceder contrario a los deberes de lealtad, probidad y buena fe, y toda medida disciplinaria debe aplicarse restrictivamente para no limitar el derecho de defensa y el acceso a la justicia (conf. CNCiv., Sala F, ED 83-597; CNCiv, Sala F, ED 91-709; CNCiv, Sala B, LL 1980-D-581; CNCiv, Sala E, ED 97-529, nº 100; CNCiv, Sala C, ED 69-140; CNCiv, Sala G, ED 95-269; etcétera) y no hay elementos suficientes en este caso para subsumir la conducta de la actora en aquellas que merecen una sanción.

Recuérdese que ejerce una conducta temeraria quien deduce pretensiones o defensas cuya falta de fundamento no puede ignorar de acuerdo con las pautas mínimas de razonabilidad; y una conducta maliciosa, quien utiliza las facultades procesales con el deliberado propósito de obstruir el desenvolvimiento del proceso o de retardar su decisión; lo que no se evidencia en este caso.

De allí que el criterio, en cuanto a la configuración de este tipo de conductas debe ser restrictivo y quedar circunscripto a cuando surja de manera evidente y manifiesta que se haya actuado con temeridad y malicia.

Ahora bien, de la lectura y análisis del escrito de interposición de demanda, a través del cual la actora establece los lineamientos de su pretensión, y que la demandada tilda de temerario y/o malicioso, surge que en el caso de marras, la actora ha ejercido su derecho de acceso a la jurisdicción por medio de ese escrito.

En este caso, no observo que la actitud asumida por la parte actora encuadre dentro de aquéllas que merecen una sanción.

Sin perjuicio de los fundamentos expuestos por la demandada para fundar su pedido de aplicación del Art. 45 del CPCyC, esto es la falta de acreditación del intercambio epistolar, especial consideración merece

entonces, sustentado en el carácter de instrumento público, el Formulario 05 de Agotamiento de la instancia de Mediación acompañado por la parte actora.

Surge de tal instrumento, que el objeto de aquella instancia, por la cual fue citado a mediar el demandado, estuvo constituido por: *"Objeto por el que se agota la instancia: Desalojo y reintegro del inmueble sito en Chacabuco nro. 341 de Luis Beltran, superficie 2496 m2.DC 071E5030 con edificación uso explotacion comercial. Se reclaman alquileres en concepto de daños y perjuicios por impedimento de alquilar a terceros."*. Del mismo surge que fue la actora la requirente en dichas actuaciones, y entonces el demandado le ha dado motivo para el inicio de las presentes actuaciones, lo cual, sin perjuicio de la forma en la que se resuelve en definitiva sobre el fondo de la cuestión principal, torna en principio improcedente la pretensión de aplicación del Art. 45 del ritual provincial en contra de la actora.

Dicho Formulario como bien refiere la parte accionante, constituye un instrumento público, y del mismo entonces, surge claro que la pretensión del actor era el desalojo del demandado del inmueble objeto de autos, todo lo cual no permite concluir que, con la afirmación del actor de haberlo intimado para obtener el desalojo del inmueble, que tacha de falsa el demandado, haya desplegado conductas que justifiquen la aplicación del Art. 45 del ritual provincial.

Es por tales razones que se impone el rechazo del pedido de la parte demandada.

VI.- Las costas del presente proceso, serán atribuidas por su orden, en los términos del art. 68 -2° párrafo- del CPCyC, en virtud del vencimiento parcial y mutuo y dado que la parte actora pudo creerse con derecho a peticionar como lo hizo dadas las circunstancias acontecidas.

Los honorarios de los doctores Eduardo Rafael Antonelli y Efrain T. Adeff, en

carácter de apoderados del señor Roberto Francisco Chantir -Presidente de Maria Ignacia S.A.-; y de los doctores Rubi H. Zuain, y Jose Luis Zuain, y las doctoras Julia Prates y Marina Baglioni, patrocinantes del demandado Claudio Edgardo Garcia, serán regulados una vez firme y/o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del At. 24 de la Ley de Honorarios Profesionales N° 2.212.

Por todo lo expuesto,

FALLO: I.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación activa, pasiva y de prescripción adquisitiva deducidas por el demandado, y rechazar la demanda de desalojo interpuesta por la parte actora por las razones expuestas en los considerandos.

II.- Imponer las costas por su orden en los términos del art. 68 -2° párrafo- del CPCyC.

Diferir la regulación de los honorarios profesionales de los doctores Eduardo Rafael Antonelli y Efraim T. Adeff, en carácter de apoderados del señor Roberto Francisco Chantir -Presidente de Maria Ignacia S.A.-; y de los doctores Rubi H. Zuain, y Jose Luis Zuain, y las doctoras Julia Prates y Marina Baglioni, patrocinantes del demandado Claudio Edgardo Garcia, para la oportunidad de contar con pautas para ello de conformidad al procedimiento dispuesto por el Art. 24 y 27 de la Ley G N° 2.212).

III.- Rechazar el pedido realizado por la parte demandada de declaración de maliciosa o temeraria de la conducta asumida en el pleito por la parte actora, y rechazar en consecuencia la aplicación de sanción de multa, de conformidad a los argumentos expuestos en los considerandos y lo normado por el art. 45 y ccdtes. del CPCyC.

IV.- Notificar de conformidad alas adecuaciones procesales dispuestas por el Anexo I de la Ac. N° 36/2022 del STJ (9-a) -que implementa el Sistema de Gestión de Exptes. Judiciales "PUMA"-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza