

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 23 días del mes de abril del año 2025. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Federico Emiliano CORSIGLIA y Emilio RIAT y la Dra. María Marcela PÁJARO , después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**LEDO, RICARDO ALBERTO C/ LAGOS JORGE Y OTROS S/ DESALOJO (ORDINARIO)**" BA-08123-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Vienen los presentes autos al acuerdo a fin de resolver la apelación interpuesta por el demandado Jorge Lagos (E0019) contra la sentencia del 14/03/2024 que desestimó la excepción de falta de legitimación activa opuesta e hizo lugar a la demanda de desalojo, concedida libremente y con efecto suspensivo, oportunamente fundada (E0022) y sin respuesta de la contraria.

II. Antecedentes de autos.

En lo que al tratamiento del recurso interesa, cabe reseñar que el presente proceso fue iniciado por el Sr. Ricardo Ledo persiguiendo el desalojo del Sr. Jorge Lagos del inmueble que refiere haberle otorgado mucho tiempo atrás en calidad de préstamo y que, intimada su devolución, se negó a restituir.

El actor refiere que el inmueble es de titularidad registral de su padre del cual resulta heredero declarado en autos: "LEDO, Eleodoro Venancio s/ Sucesión ab intestato".

Por su parte el demandado opuso falta de legitimación activa del actor porque no consta que sea el titular dominial del inmueble, a la vez que refiere mantener con él una relación laboral en cuyo marco el uso de dicho bien forma parte de la prestación salarial.

Que durante la sustanciación del presente juicio, se produjo el fallecimiento del Sr. Ricardo Ledo luego de lo cual se presentó a juicio uno de sus hijos, Abel Ledo

Salvarredi, designado administrador del sucesorio, a continuar la acción.

III. Sentencia apelada.

En primer lugar, el Juez desestimó la defensa de falta de legitimación activa porque consideró que la acción personal de desalojo otorga una legitimación activa amplia en favor no solo del propietario sino también de todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble, condición que detentaba el actor al ser heredero declarado del titular registral del bien (cf. constancias informe de dominio y del expte sucesorio).

Precisó que el heredero tiene el ejercicio de los derechos y acciones que correspondían al causante (art. 2280 CCCN) y mientras se mantenga la indivisión puede ejercitar actos de administración y conservación que estime necesarios dentro de los límites legales (arts. 2324 y 2325 CCCN).

Indicó que si bien durante la sustanciación del presente juicio se produjo el fallecimiento del actor, el administrador provisorio de su sucesorio era persona legitimada para continuar el trámite.

Luego, el magistrado encuadró la acción como un supuesto de desalojo fundado en un contrato de comodato frente a lo cual el demandado no logró acreditar la relación laboral invocada.

Puntualizó que el comodato es un contrato consensual en el cual el plazo no es un elemento esencial razón por la cual el comodatario debe restituir la cosa cuando le sea requerida sin que pueda oponer defensa alguna para condicionar la devolución salvo interversión del título que no sucedió en autos.

En consecuencia admitió la demanda, impuso las costas al demandado y difirió la intervención del Defensor de menores para el momento previo a la orden de lanzamiento.

IV. El recurso de apelación.

Los argumentos recursivos del demandado se pueden resumir como sigue:

En primer lugar se agravió del rechazo de la excepción de falta de legitimación activa del actor.

Afirmó que el Juez admitió la legitimación del actor por ser heredero del titular registral del inmueble, sin considerar que también fue declarada en calidad de tal la cónyuge supérstite quien no fue citada a juicio pese a detentar derechos sobre la vivienda y a quien de manera indirecta se la estaría privando de su 50% ganancial sin partición hereditaria.

En segundo lugar criticó la omisión de dar intervención a la Defensoría de menores por su hijo discapacitado que habita el inmueble objeto del juicio.

También se quejó de que, producido el fallecimiento del actor, se haya convalidado la continuidad del proceso a instancias del heredero designado administrador judicial provisorio del sucesorio (hijo del actor), sin dar intervención a la cónyuge superviviente quien es titular de la propiedad de autos.

Finalmente se agravó del encuadramiento de la demanda en la figura del comodato lo que, sostiene, genera una afectación concreta que en la práctica torna abstracto su derecho. Apuntó que la falta de prueba se debió a que la relación laboral que lo unía al actor no fue registrada y que, en caso de prosperar el reclamo laboral y determinarse que la vivienda formaba parte de la prestación laboral, ese derecho fue desconocido y privado de uso por la sentencia, por lo que solicita su revocación.

V. Análisis y solución del caso.

Incurso en el tratamiento de la apelación, adelanto que ninguno de los argumentos resulta suficiente para conmovir los sólidos fundamentos de la sentencia apelada.

En primer lugar, el recurso no cumple adecuadamente con las prescripciones de la ley procesal (art. 238 C.P.C.C.) al no oponer motivos fundados que demuestren de manera puntual y razonada el error que se atribuye al Juez.

En tal sentido se ha dicho que “Es imprescindible, a los efectos de abrir la posibilidad revisora de la Alzada, que el apelante exponga claramente las razones que tornan injusta la solución adoptada por el magistrado de la instancia anterior, para lo cual debe aportar consistentes razonamientos contrapuestos a los invocados en la sentencia, que demuestren argumentalmente el error de juzgamiento que se le atribuye. La expresión de agravios fija el ámbito funcional de la Alzada, ya que ésta no está facultada constitucionalmente para suplir los déficit argumentales o las quejas que no dedujo (conf. C. N. Civ., esta Sala, Expte. N° 89.532/2006, “M. R. E c/ F, R A” del 24/9/09)” (autos: “M., A. A. y otros c/ Transportes Metropolitanos General Roca SA y otros s/ daños y perjuicios”; Expte. N° 115.459/08; se del 02/2015; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal Sala J).

Sin embargo y adoptando un criterio amplio en pos de la garantía de defensa en juicio se efectuarán las siguientes consideraciones respecto de los postulados más relevantes de la sentencia que no han logrado ser rebatidos de forma eficaz.

V.1. Legitimación activa del heredero del titular registral del inmueble para entablar la acción personal de desalojo.

En primer término, cabe destacar que la falta de comparecencia a juicio de la cónyuge superviviente del titular registral (y madre del actor) en que se apoyó el argumento recursivo, no fue planteado en oportunidad de promover la acción.

En el acápite titulado Incompetencia–Falta de legitimación activa, de la demanda, el accionado expresó que: “no me consta que el actor resulte titular del inmueble y no habiendo acompañado documentación que así lo acredite, solicito se rechace la acción por falta de legitimación activa” (Seon 55620).

O sea, nada dijo respecto de la ahora alegada la falta de comparecencia a juicio de la cónyuge superviviente del titular registral y madre del actor (Adilna Verdecchia o Verdecchia) quien, a la época del responde de demanda (10/03/2021; Seon 55620) ya contaba con una ampliación de la declaratoria de herederos en su favor (04/03/2020; fs. 108 expte sucesorio) por lo que la defensa que ahora se articula bien pudo oponerse en la etapa procesal oportuna.

Esta circunstancia por si sola justificaría el rechazo del agravio dado que a ésta Alzada le está vedado fallar sobre capítulos no propuestos a decisión del juez de primera instancia.

Pero, aún de soslayarse esa consideración, lo que sella la suerte adversa del planteo es que de autos: “Ledo, Eleodoro Venancio s. Sucesión Ab intestato” surge que la Sra. Adina Verdecchia y/o Adina Verdecchia, cedió por escritura pública, todos los derechos hereditarios a su hijo y actor en autos (fs. 89/81) quien a partir de allí adquirió los mismos derechos que le correspondían a la cedente en la herencia (art. 2304 CCCN).

Luego, la aptitud para interponer la presente demanda del heredero resulta incuestionable desde que la legitimación activa en el proceso de desalojo corresponde a quien invoque y acredite un título del cual derive su derecho de usar y gozar de un bien.

En este sentido, tanto el actual Código Civil y Comercial como el derogado, disponen que la muerte de una persona produce la transmisión de los derechos activos y pasivos a los herederos (art. 2.277 y 2.278 CCCN; 3.279 C.C.)

En el caso del heredero forzoso, el mismo queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante sin ninguna formalidad o intervención de los jueces (art. 2337 CCCN) y por ende es propietario, poseedor, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, poseedor, acreedor o deudor, excepto los derechos no transmisibles por sucesión (arts 2280 y 2337 CCCN; 3410 Y 3417 C.C.)

En particular, el novel Código expresamente establece que el heredero está legitimado para ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante

(art. 2337).

Finalmente, como bien señala el magistrado, el demandado reconoció que recibió el inmueble de parte del actor con lo cual desconocer ahora su aptitud para requerir la devolución importa tanto como vulnerar los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces, y podría colocar al planteo como una estrategia dilatoria.

Todas estas consideraciones conducen a confirmar las conclusiones que sobre el tema extrajo el Juez de grado.

V. 2 Legitimación del administrador del sucesorio.

Por otra parte cabe confirmar también la admisión de la legitimación del heredero designado administrador del sucesorio, para continuar la presente causa luego del fallecimiento del actor.

La doctrina ha dicho al respecto que:

“El administrador de la sucesión posee facultades conservatorias de los bienes del sucesorio y en algunos casos administrativas de allí que resulta indudable que tiene facultades para estar en juicio sin autorización de los herederos ni del juez, en representación de la sucesión, cuando se trate de demandas iniciadas en ejercicio de sus facultades conservatorias o de administración simple del acervo hereditario.

La mayoría de la jurisprudencia nacional coincide con otorgar legitimación al administrador para accionar por desalojo, ya que este es un acto que tiende a conservar los bienes del peculio sucesorio” (Medina, Graciela; “Legitimación procesal y sustancial del heredero administrador de la sucesión para demandar por desalojo”; Publicado en: LLGran Cuyo 2010 (mayo) , 342 • DFyP 2010 (abril) , 118, Cita: TR LALEY AR/DOC/1059/2010)

La jurisprudencia se ha expresado en ese mismo sentido al decir que:

“El administrador judicial de la sucesión está habilitado para realizar no solo actos propiamente conservatorios sino también los de gestión común del patrimonio hereditario, continuando con el giro normal de los negocios del causante -art. 2353 del Código citado-, lo que significa que no requiere acuerdo unánime de los coherederos, ni autorización judicial supletoria para los actos de administración ordinaria de los bienes hereditarios. 2-Por ello, se concluye que el administrador judicial tiene legitimación procesal activa para iniciar y proseguir un proceso por desalojo, desde que no se trata de un acto de administración extraordinario que si requeriría de la autorización judicial supletoria en los términos del art. 2354 del Código Civil y Comercial de la Nación.

(Sumario n°25873 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara civil). (autos: “Sucesores de D”ALOÍ, Francisco c/ COPEs Lina y otro s/ Desalojo por vencimiento de contrato”; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F.; se del 02/02/2017; mag. Zannoni, Posse Saguier, Galmarini - Base jurídica lex doctor -).

Por lo expresado, concluyo que en éste acápite, el recurso debe ser desestimado.

V.3. Intervención del Defensor de Menores.

Por su lado, la falta de intervención del Defensor de menores durante las etapas procesales cumplidas, no puede invalidar la sentencia desde que el Juez se ajustó en su decisión a la doctrina del Superior Tribunal de Justicia al establecer que recién previo a la orden de lanzamiento, corresponde dar intervención al Defensor de Menores (pto. 2 parte resolutive).

El máximo Tribunal Provincial ha dispuesto que “Desde el punto de vista estrictamente formal, la existencia de menores que habiten el inmueble cuyo desahucio se persigue no encuadra dentro del supuesto previsto por el art. 59 del Código Civil, que torna indispensable la intervención del Defensor de Menores e Incapaces, desde que tal extremo no convierte a los incapaces en parte, ni resultan de allí derechos a los bienes objeto de la controversia. A todo evento, y tal como se ha hecho en estos autos, la participación del Defensor de Menores e Incapaces debe acotarse a la etapa final del proceso, vale decir, después de dictada la sentencia de desalojo y más precisamente antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; pues es a partir de entonces no antes, que cobra relevancia y se tornan operativas las recomendaciones efectuadas por este Superior Tribunal de Justicia en los autos: “CIRIGNOLI, Marcela y Otro (rep. SCHWINDT, Lucía) s/Dcia. Usurpación s/Apelación s/Casación” (Expte. N° 25599/11-STJ-), Se. N° 18 del 18/12/2012. La posible existencia de menores o incapaces en el inmueble, de ninguna manera impone la suspensión del trámite de desalojo ni autoriza a requerir -apriorísticamente- la intervención del Asesor, pues si aquel supuesto se verifica, en el momento procesal oportuno corresponderá recurrir a la autoridad administrativa pertinente para que se les brinde una protección adecuada en caso de que no puedan ser ubicados en una vivienda o lugar que garantice sus derechos constitucionales. De lo contrario, como lo ha sostenido acertadamente alguna jurisprudencia, cada vez que existiera un menor en una vivienda que se desaloja, el derecho a recuperar el bien sería imposible, cosa que la ley no dispone, pues también están en juego otros derechos constitucionales como el de propiedad (art. 17 de la

Constitución Nacional). (autos: “CACCAMO, Mario Salvador c/SUAREZ, Paula y/o Quien Resulte Ocupante s/Desalojo (Sumarísimo) s/Casación” (Expte. N° 27078/14-STJ-), se del 24 de junio de 2014, auto interl. N° 35).

En línea con la doctrina que emana de tal fallo esta Cámara ha dicho que:

“La representación de los intereses y derechos de las personas menores de edad le corresponde en primer orden a los progenitores en ejercicio de la responsabilidad parental. Debemos distinguir según se trate de menores que revisten o no calidad de parte en el trámite. Aquí, la calidad de sujetos pasivos del proceso recae sobre sus progenitores, quienes además los representan. La legitimación entonces también es exclusivamente de los adultos. (.....) Del precedente "Caccamo" se colige que ni la propia persona menor de edad ni la Defensoría de Menores e Incapaces, están habilitadas para instar defensas cual si fueran parte cuando no lo son. La función del Ministerio Tutelar es velar por las garantías de niños, niñas y adolescentes al hacerse efectiva la medida y a todo evento requerir al magistrado de ejecución que adopte todos los recaudos para hacerlo de modo ajustado a los lineamientos del STJ, la CDN, las Observaciones Grales del Comité de los Dchos del Niño, las directrices de Naciones Unidas sobre desalojos forzados y toda norma que considere aplicable y haga a la tutela judicial efectiva de sus asistidos.” (autos: "KLOTZBUCKER, Ernesto Erwin Bruno y ESCOBAR, Ignacia S- Sucesión Ab Intestato (Expte. N° 07235-08) S- Ejecución de Honorarios; Expte. 16571-17 s/ Incidente" BA-27488-C-0000; se de fecha 16/02/2023, del voto de la Dra. Pajaro).

En suma, y también en éste punto la sentencia en crisis debe ser confirmada.

V.4. Por último y situados ya en los planteos de fondo, el apelante tampoco rebatió las premisas en base a las cuales el Juez consideró la existencia de un contrato de comodato precario entre las partes y, en cambio, insistió sin mayores fundamentos, en la existencia de un vínculo laboral no probado.

Sobre esto último, el recurrente no se hizo cargo de la motivación dirimente del fallo que consideró no acreditada la relación laboral invocada para oponerse al desalojo.

En tal sentido no se ha rebatido la ponderación que el Juez hizo de la insuficiencia de la prueba documental y testimonial producidas, ésta última en cuanto se trató de testigos que no tuvieron conocimiento directo de los hechos sino por referencias aportadas por el propio demandado.

Es por ello que, sobre la conclusión firme de la existencia de un comodato, la pretensión de desalojo resulta admisible.

Como ha dicho ésta Cámara en un precedente reciente: “el desahucio de un inmueble es proponible en un juicio de desalojo contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible (artículo 680 del CPCC). Con otras palabras, es proponible cuando en virtud de un contrato el demandado debe entregar o restituir un inmueble al demandante, o cuando éste tiene un título sobre el bien y el demandado lo ocupa sin ostentar alguno siquiera verosímil.” (autos: ““VELASCO, MARTIN LADISLAO C/ MEDINA, ALAN S/ DESALOJO (SUMARISIMO)” BA-00918-C-2023, se del 09/04/2025 - del voto del Dr. Riat -).

Así pues y en el caso del comodato precario, el comodatario tiene la obligación de restituir el bien ante el reclamo del comodante (artículo 1536, inciso e -última parte- del CCCN).

En suma, los argumentos expuestos por el demandado están lejos de constituir el juicio crítico que exige la norma procesal y se reducen a una mera disconformidad con lo decidido, quedando como única opción la confirmación de la sentencia apelada.

VI. Lo dicho es suficiente para rechazar a apelación deducida, porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera).

Según el Superior Tribunal de Justicia, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, SD 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, SD 037/13).

VII. Costas: Lo resuelto será sin imposición de costas de segunda instancia atento la ausencia de contradictorio (art. 62 -2º párr. - CPCC).

VIII. Los honorarios de segunda instancia de la Dra. Carina Malaspina (abogada del demandado) deben regularse en el 25 % de lo regulado en favor de todos los letrados que actuaron por la misma parte por las labores de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad,

eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

IX. Por lo expuesto y de ser compartido mi criterio, propongo:

Primero: Confirmar la sentencia del 14/03/2024 en cuanto fue apelada.

Segundo: Sin imposición de costas de segunda instancia.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Carina Malaspina en el 25 % de lo regulado en favor de todos los letrados que actuaron por la misma parte por las labores de primera instancia.

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente en los términos de la Acordada 36/2022, Anexo I, punto 9

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

A igual cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Confirmar la sentencia del 14/03/2024 en cuanto fue apelada.

Segundo: Sin imposición de costas de segunda instancia.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Carina Malaspina en el 25 % de lo regulado en favor de todos los letrados que actuaron por la misma parte por las labores de primera instancia.

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente en los términos de la Acordada 36/2022, Anexo I, punto 9

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.