

CH-47267-C-0000

Choele Choel, 10 de agosto de 2022.

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia en los presentes caratulados "**PUIGSERVER MABEL AZUCENA C/ VISION FM Y OTROS S/ DESALOJO (Sumarísimo)**" (EXPTE. N° CH-47267-C-0000); de los cuales,

RESULTA:

A fs. 01/20 se present adjuntando documental la Sra. Mabel Azucena Puigcerver, por derecho propio con el patrocinio letrado de los Dres. Giulia Pirri y Daniel Moriones, promoviendo demanda de desalojo contra Radio Visión FM, su Director Isaías Rodríguez y/o contra cualquier otro ocupante con domicilio en el inmueble litigioso sito en calle San Martín N° 518 de la Ciudad de Lamarque, con arreglo a lo preceptuado en el Artículo 680 y ccetes. del Código de rito.

Refirió que los demandados son ocupantes precarios del inmueble de su propiedad individualizado como Finca N° 5819, N.C N° 07-2K-521-12-C de la localidad de Lamarque, provincia de Río Negro.

Afirmó ser la titular registral del inmueble objeto de la presente litis, según las escrituras que adjunta e informe de dominio de propiedad expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, ocupado por la accionada de manera irregular y sin su consentimiento, no poseyendo ningún documento, ni autorización verbal para residir en el inmueble.

Que el Sr. Ernesto Puigcerver adquirió el inmueble en fecha 24/02/1976 como consta en la escritura que se adjunta, al Sr. José María Alonso a quien le corresponde el inmueble descrito por adjudicación que se le hizo en autos caratulados "ALONSO JOSE MARIA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", EXPTE. N° 7843-III-72. Que en fecha 19/11/2004,

conforme surge de la escritura N° 56, de cesión de acciones y derechos gananciales y hereditarios, Muanna Alis, Arnaldo David y Amilcar Ernesto Puigcerver, transmiten a título de cesión gratuita a su hija y hermana respectivamente -Mabel Azucena Puigcerver- todos los derechos y acciones gananciales y propios que les corresponden por el fallecimiento de su cónyuge y padre respectivamente, cuyo sucesorio tramitó en autos "PUIGCERVER ERNESTO S/ SUCESIÓN" (Expte. N° 8517/03), sobre el inmueble Fracción de terreno urbano, sito en la ciudad de Lamarque, designado según título como LOTE DOCE-C de la manzana 166 (hoy 521), nomenclatura catastral 07-2-K-521-12C, inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 30/04/1976, al Tomo 615, Folio 186, Finca 5819.

Asimismo relató que tras solicitar verbalmente en innumerables ocasiones a Radio Visión FM y a su Director -el señor Isaias Rodriguez- para que desocupe el inmueble, no tuvo éxito por lo que solicitó audiencia de mediación en el CEJUME en fecha 07/10/2019 en la que no se arribó a acuerdo alguno, agotándose la instancia prejudicial.

Que su parte abona los gastos de servicios públicos de la propiedad en cuestión, y no obstante ello, se ve privada de usufructuar y disfrutar del inmueble de su propiedad, ocasionándole un daño por parte de un tercero.

Fundó en derecho, ofrece prueba, y peticiona.

A fs. 24 se la tiene por presentada, parte, con patrocinio letrado, y domicilio constituido, se asigna el trámite del proceso sumarísimo y se ordena correr traslado de la demanda a la contraria por el término de 5 días.

A fs. 28/333 adjunta documental y se presenta el Señor Mario Isaías Rodríguez, por derecho propio y en carácter de socio de Visión FM S.R.L. (e.f), con el patrocinio letrado del doctor José Luis Zuain, interponiendo,

como de previo y especial pronunciamiento, excepciones de falta de legitimación activa - pasiva y de cosa juzgada material.

En subsidio contesta demanda y opone como defensa excepción de prescripción adquisitiva, fundada en la posesión legítima, ostensible y continua durante el transcurso de más de treinta años, del inmueble que se pretende desalojar, solicitando el rechazo del desalojo.

Relata que conforme surge de las sentencias recaídas en los Autos caratulados "PUIGSERVER ERNESTO C/ LOPEZ HUGO S/ REIVINDICACIÓN" (Expte. N° 16847/IV-81 y 4912-CA-83), quedó acreditado y reconocido que en fecha 16/11/1964 el señor José María Alonso vende por boleto de compraventa el inmueble objeto de *litis* al señor Néstor Conde y a la señora Felisa Della Rosa, y que el original obra agregado al expediente caratulado "LOPEZ HUGO C/ ALONSO JOSE MARIA S/ SUMARIO" (Expte. N° 2643/74).

Afirma que a su vez el demandado Hugo López contaba con el boleto de compra venta llevado a cabo por el propietario -Alonso- y los señores Conde y Della Rosa, el que le fuera transmitido en fecha 01/11/1974 por cesión de Derechos y Acciones posesorias pasado por escritura pública.

Refiere que Ernesto Puigserver cuenta a su favor con escritura traslativa de la propiedad otorgada por el señor Alonso en fecha 24/02/1976. Pero que la posesión del accionado -Hugo López- es anterior al título de propiedad que presenta el actor -Ernesto Puigserver-.

Que el fallo definitivo de la Cámara de Apelaciones de General Roca rechazó la reivindicación intentada por Ernesto Puigserver contra Hugo López sobre el inmueble designado como Lote 12 C de la manzana 166.

La parcela referida es la misma que en estos actuados reclama la heredera Mabel Puigserver mediante la acción sumarísima de desalojo.

Sigue diciendo que el 06/05/1988 el señor Hugo López le cede, vende y transfiere a Visión FM (e.f) todos los derechos que poseía sobre la fracción de terreno urbano que se designa como Solar "d" de la manzana 166 de la localidad de Lamarque cuya designación catastral es 07-2-K-521-12C, entregando la posesión real y efectiva que detentaba, totalmente libre de ocupantes, con todo lo plantado, edificado y demás adherido al suelo como reza la cláusula cuarta del boleto de compra venta que con certificación de firmas al pié adquirió fecha cierta.

Desde la toma de posesión material se efectuaron cuantiosas mejoras edilicias, compra de equipos transmisores, instalación de antena, etc., que permitió que el día 12/09/1988 se inaugurara oficialmente las modernas instalaciones de la radio y comenzaran a transmitir con la concurrencia de socios, autoridades regionales y provinciales, público en general, de allí en más, en forma ininterrumpida, diariamente hasta el día de la fecha y transcurridos 31 años, sigue transmitiendo Visión FM en el 100.5 del dial, hecho que es de público y notorio, siendo una emisora habilitada por COMFER. Que durante todo ese período lo ha hecho en forma pacífica, ininterrumpida y con verdadero *animus domini*. Que con sorpresa el día 07/10/2019 fueron citados por la actora al CEJUME donde se les hiciera conocer la pretensión de desalojo.

Seguidamente funda la excepción de cosa juzgada en los términos del artículo 347 -inc. 6- del CPCC, manifestando que la actora en forma aviesa intenta variar el enfoque legal preexistente utilizando una vía procesal sumarísima para conseguir la posesión que nunca tuvo respecto de la fracción de terreno que ya le fuera denegada al padre y transmitente en los Autos: "PUIGSERVER ERNESTO C/ LOPEZ HUGO S/ REIVINDICACION", EXPTE. N° 16847-IV-81 y 4912-CA-83 con argumento en que "*...es indudable que el accionado cuenta con boleto de*

compraventa y posesión del inmueble desde época muy anterior a la escritura traslativa de dominio que fundamenta la pretensión del actor y que fuera otorgada por el mismo autor de aquel título causa; por ende y de conformidad con las normas de los arts. 594, 2789 y 2791 del C.C. el accionante no puede prevalerse de su título frente a su oponente en el presente proceso de reivindicación y la pretensión deducida debe ser repelida".

Continuó señalando que se trata de un mismo asunto sometido a decisión judicial y que la Sentencia recaída se encuentra firme, acotando que la demanda aquí promovida a través del juicio sumarísimo de desalojo es de estricta índole procesal empero la materia o pretensión es la misma que fuera objeto de la referida Sentencia.

No obstante el demandado aquel difiere del actual, no cabe duda del derecho que les asiste en hacer valer el Instituto -cosa juzgada- en tanto la identidad no solo refiere a las partes sino a aquellos adquirentes de buena fé -como en el caso- que se ven beneficiados por el derecho ya adquirido por quien les cedió el inmueble objeto de litis, en el caso particular, los que poseía el cedente señor Hugo López.

Aseveró que es pacífica la doctrina tribunalicia receptora del criterio de que la cosa juzgada alude a la persona que siguió el juicio por derecho propio y también a aquellos cuyos derechos les fueron transmitidos legalmente, sin ninguna restricción en cuanto al título por el cuál el derecho fue transmitido.

Es decir que en todos los casos se considera que hay identidad de partes y por lo tanto los aquí demandados podrían hacer valer la excepción de cosa juzgada acogiéndose al fallo que favoreció a su antecesor.

Así razones de seguridad jurídica además de las de economía procesal,

congruencia etc, que inspiran el instituto de cosa juzgada impiden reiterar el ejercicio del mismo derecho sobre una cuestión ampliamente debatida y decidida definitivamente.

El fallo de Cámara de Apelaciones rechazó en forma contundente la pretensión de Puigcerver a que López le restituyera el mismo inmueble que hoy su heredera reintenta de los cesionarios del vencedor -Visión FM-.

Indicó que resulta necesario recordar que respecto a la transmisión de los derechos nadie puede transmitir a otro un mejor derecho más extenso que el que tiene (art. 399 C.C.yC. - derogado art. 3.270 C.C.).

Por otro lado invocó la norma del artículo 2.273 del C.C.C., la cual establece: "*Acciones por un mismo hecho. El titular de un derecho real puede interponer la acción real que le compete o servirse de la acción posesoria; si intenta la primera, pierde el derecho a promover la segunda; pero si interpone la acción posesoria puede iniciar después la real.*"

Es decir que por aplicación de la norma transcrita la actora no podía promover la presente acción, puesto que ya había promovido una acción real, aquella cuyo debate operó en el juicio reivindicatorio dónde Puigcerver resultó vencido.

Al optar la actora por promover -en una primera instancia- la acción real de marras, ello importó la renuncia a todo otro tipo de acciones posesorias o de menor rango como el desalojo aquí intentado, a través del cual ha perseguido el mismo fin que con la primera.

En este orden de ideas es que afirmó que corresponde se declare procedente la excepción de cosa juzgada como de previo y especial pronunciamiento, ordenándose el archivo de la causa con costas a la actora.

Luego abordó la fundamentación de la excepción de falta de legitimación activa también planteada, señalando en primer lugar que la legitimación

activa implica la aptitud para estar en juicio en calidad de parte actora, proponiendo entonces verificar si la heredera del señor Puigcerver reviste carácter de propietaria poseedora, condición que la habilitaría ejercer esta acción.

Admitió que lo que se encuentra acreditado es que Puigcerver y hoy su heredera cesionaria sólo han obtenido del vendedor común -Alonso- la escritura formal de adquisición del inmueble designado como lote 12 C, pero nunca la posesión que ya con anterioridad a esta operación de venta en forma real, efectiva y legítima detentaba el señor Hugo López - como en forma contundente lo sostuvo el fallo definitivo de la Cámara de apelaciones cuando se mencionó: "*...posesión desde época muy anterior a la escritura... y otorgada por el mismo autor de del título causa...*" (sic).

Afirma que Puigcerver carece de todo derecho real. López es legítimo poseedor de buena fé con boleto de compraventa y en consecuencia prevalece su título sobre aquel, con escritura formal -sin tradición- ergo, los mismos derechos les son cedidos a los herederos de Puigcerver y cesionarios de López como ya se dijera.

En definitiva -dijo- corresponde hacer lugar a esta excepción de falta de legitimación activa del accionante por desalojo por quedar debidamente acreditado que la actual demandada es poseedora del mejor derecho que judicialmente se le reconociera a su antecesor, careciendo entonces Visión FM de toda obligación a restituir el inmueble como aventuradamente aquí se pretende.

Asimismo por idénticas razones corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva en la demanda (sic), como consecuencia que esta es legítima poseedora del inmueble que se pretende desalojar y no estar obligada a restituir requisito básico para la procedencia de esta acción.

Contestó demanda solicitando el rechazo de la misma en todas sus partes, formulando negaciones de rigor entre ellas:

Negó que la realidad de los hechos sea como los relata la actora, que la señora Mabel Azucena Puigcerver sea la propietaria del inmueble objeto del presente trámite. Negó que la actora se encuentre legitimada activamente para entablar esta acción de desalojo y que la acción sea ajustada a derecho. Negó que la actora haya recibido de manos del vendedor señor Alonso la tradición del inmueble, ocupado o poseído en modo alguno el mismo. Negó y expresamente desconoció la autenticidad y contenido de la totalidad de la documental acompañada en el escrito inicial de la demanda. En particular negó la autenticidad, contenido y alcance que se pretende dar a las escrituras 11 y 56, el informe de dominio y conocimiento de estado de dominio, formulario 05 CEJUME y certificado de valuación fiscal adjuntados. Negó que los demandados fueran ocupantes precarios, intrusos y/o irregulares del inmueble, que no contaran con ningún tipo de documento que avale la residencia y explotación del inmueble, que le causaran a la actora daño moral, afectivo, económico o de cualquier otro tipo. Negó por ser absolutamente falso que la actora requiriera en innumerables oportunidades que los demandados desocuparan y/o devolvieran el inmueble. Negó que Ernesto Puigcerver adquiriera el inmueble el 24/02/1976 por no constarle y que en fecha 19/11/2004 la actora Alis Muanna, Arnaldo David Puigcerver y Amilcar Puigcerver le cedieron derechos y acciones gananciales y hereditarios por no haber intervenido en el acto y no constarles.

Señaló la procedencia de la excepción de prescripción adquisitiva como defensa. Relató que un grupo numeroso de vecinos del Valle Medio y Alto Valle de Río Negro -aproxim. 50 socios- fueron convocados a principio del año 1988 con el objetivo de instalar en la localidad de Lamarque la primera

emisora de frecuencia modulada del Valle Medio con fines estrictamente comunitarios.

Con esa única finalidad se adquirió el 06/05/1988 el inmueble que aquí nos ocupa, con la tradición real y efectiva, poseyendo y explotándolo en forma pacífica, ostensible, de buena fé y con actos posesorios con verdadero *animus domini* hasta el día de la fecha.

Debiendo agregarse a ello la acumulación de los actos y derechos posesorios que les cediera el antecesor con la operación de venta.

Es de público y notorio que la demandada Visión FM desde la adquisición del inmueble -lote 12C- ha realizado innumerables actos posesorios como la ampliación del edificio, compra de equipos transmisores, instalación de antena, sistema de audio, cerramiento olímpico, parquización etc. y puesta al aire de la emisora diaria e ininterrumpidamente durante todo ese lapso de tiempo como lo viene haciendo

Afirmó que la demandada Visión FM se encuentra debidamente legitimada para adquirir el derecho real sobre el inmueble designado como LOTE 12C - 07-2K-521-12C- ubicado en la localidad de Lamarque habiendo poseído en forma legítima por más de 31 años, pacífica sin interpelación de ninguna naturaleza, continua, ostensible -de público y notorio- lapso durante el cual hemos reunido y conservado el *corpus* y el *ánimus* posesorio conforme lo receptado por los artículos 1897, 1898, 1899 y 2565 del CCyC.

Rechazó y se opuso a la procedencia de la medida cautelar solicitada por la actora, como así también a la procedencia de la acción de desalojo.

Ofreció prueba, fundó en derecho y peticionó en consecuencia.

A fs. 334, se tuvo por presentada a la parte demandada, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Por ofrecida prueba. De la presentación, documental, se dispuso conferir traslado. Atento al tipo de

proceso que revisten los presentes autos, a las excepciones interpuestas se dispuso no hacer lugar por no corresponder.

A fs. 337/339 la actora contesta traslado conferido, negando hechos y derecho invocados, peticiona.

A fs. 341 existiendo hechos controvertidos se fija audiencia prevista por artículo 361 CPCyC y se dispone la tramitación digital de la causa.

En fecha 07 de agosto de 2020, comparecen a la audiencia dispuesta a los fines del art. 361 del CPCyC, por la actora, la Doctora Giulia Pirri y el Doctor Daniel Moriones, ambos en carácter de gestores procesales, mientras que por la parte demandada comparece el Doctor José Luis Zuain en carácter de gestor procesal.

Abierto el acto y no resultando acuerdo alguno posible, las partes presentes no desconocen la competencia del Juzgado para continuar interviniendo, se fija el período probatorio y los hechos que serán sometidos a prueba, concernientes a la determinación acerca de si en este caso se encuentran cumplidos los requisitos legales para hacer lugar o desestimar el desalojo pretendido.

Las partes ratifican la prueba ofrecida y no tienen objeciones respecto a la ofrecida por la contraria.

En fecha 19 de agosto de 2020, ratifica gestión la actora y se provee la prueba ofrecida.

En fecha 6 de octubre de 2020, el Dr, Jose Luis Zuain agrega constancia de envío de Oficio a AFIP y a Telefónica de Argentina.

Se agrega informe de Telefónica de Argentina (Movistar), de AFIP, EDERSA y constancia de recepción de oficio por el señor Walter Favretto.

En fecha 30 de octubre de 2020, se agrega informe de Telefónica de

Argentina (Movistar), informe suscripto por el señor Intendente de la localidad de Lamarque, del Ente Nacional de Comunicaciones (ENACOM) y del Agrimensor Walter Favretto. Se los tiene presente y se hace saber.

En fecha 18 de noviembre de 2020, se provee informe digital enviado por la doctora Paula Chiesa, el día 05/11/2020, se hace saber su contenido.

En fecha 17 de diciembre de 2020 se agrega contestación de oficio remitida por CAMUZZI.

En fecha 17 de febrero de 2021, sea agrega y hace saber correo electrónico enviado de ENACOM el día 11/02/2021.

En fecha 1 de marzo de 2021, se agrega informe de ENACOM y se tiene presente la providencia del Juzgado N° 3 de la ciudad de General Roca que adjunta.

En fecha 13 de abril de 2021, se fija audiencia prevista por art. 368 del CPCC, para la declaración confesional y testimonial, la que se celebra por vía remota a través de la plataforma Zoom el día 04/06/2021 a las 10:30 horas (art. 368 del CPCC).

En fecha 4 de junio de 2021, se celebra la audiencia dispuesta a los fines del art. 368 del CPCC. Se recibe la declaración testimonial ofrecida por la parte demandada respecto de los Señores JORGE ALBERTO MUANNA, PEDRO GERARDO AGÜERO y ELSA ESTHER GUTIERREZ. Se recibe declaración confesional al Señor MARIO ISAIAS RODRIGUEZ y ante la imposibilidad técnica por parte del testigo Hugo Omar Revol de conectarse a la audiencia, los letrados acuerdan en que se fije nueva audiencia para su declaración.

En fecha 11 de junio de 2021, se fija nueva audiencia supletoria a los fines de recibir la declaración confesional de la parte actora y testimonial del señor Hugo Omar Revol.

En fecha 20 de agosto de 2021 se celebra audiencia supletoria. Se recibe declaración confesional a la actora Mabel Azucena Puigcerver, y las testimoniales ofrecidas por la parte demandada respecto de los Señores Hugo Omar Revol y Arnaldo David Puigcerver. Por último el Dr. Zuain desiste de la testimonial del Señor Amilcar Ernesto Puigcerver.

En 7/10/2021, se certifica la prueba producida, se declara clausurado el período probatorio y se pone la causa a disposición de los letrados conforme 486 -inc. 5°- del CPCyC.

En 27/10/2021, se agrega alegato presentado por la parte demandada en fecha 22/10/2021.

En fecha 23/11/2021 se dicta el auto de llamamiento a sentencia.

En 26/7/2022 se presenta el Dr. José Luis Zuain solicitando se dicte sentencia en autos.

CONSIDERANDO:

1) Que preliminarmente debo dejar asentado, que encontrándose estos actuados en estado para dictar sentencia, habiendo vencido el plazo para tal, y siendo que la suscripta asume la subrogancia del Juzgado N° 31 en mayo de 2022, advertidas tal circunstancias me avoco al dictado de la presente, en cumplimiento cabal del cargo asumido.

2) Que a los fines de determinar la procedencia de la acción de desalojo impetrada, recordaré aquí en sucintos términos que la señora Mabel Azucena Puigcerver ha promovido esta acción invocando su calidad de propietaria del inmueble sito en la calle San Martín N° 518 de la localidad de Lamarque, provincia de Río Negro, identificado con N.C. **07-2K-521-12-C**, alegando que los demandados -Radio Visión FM y su Director Isaías Rodríguez- son ocupantes precarios del mismo, haciendo

extensiva la acción contra cualquier otro ocupante.

Por su parte, la defensa esgrimida por la demandada ha sido sustentada sobre la base de una descripción de los antecedentes dominiales del inmueble en cuestión, refiriendo que primeramente en el año 1964, su titular, el señor José María Alonso se lo vende -por Boleto de compraventa- al señor Néstor Conde y a la señora Felisa Della Rosa. Que posteriormente, estos, mediante un contrato de cesión de derechos y acciones posesorias, transfieren en favor de Hugo Lopez el inmueble, persona que finalmente - en el año 1988- cede, vende y transfiere a Visión FM (e.f.) todos los derechos que poseía sobre la fracción de terreno urbano que se designa como Solar "d" de la manzana 166 de la localidad de Lamarque con designación catastral 07-2-K-521-12C, entregando la posesión real y efectiva que detentaba, totalmente libre de ocupantes, con todo lo plantado, edificado y demás adherido al suelo.

Sobre la base de tales presupuestos fácticos ha opuesto las excepciones -de previo y especial pronunciamiento- de cosa juzgada material y de falta de legitimación activa y pasiva; asimismo, como defensa de fondo, la prescripción adquisitiva, alegando ejercer desde el año 1988 derechos posesorios sobre el inmueble, en forma pacífica, ininterrumpida y con verdadero *animus domini*, describiendo las mejoras edilicias realizadas.

Tales excepciones, oportunamente -mediante el despacho de fecha 18/12/2019 obrante a fs. 334- fueron proveídas bajo los siguientes términos "*...Atento al tipo de proceso que revisten los presentes autos, a las excepciones interpuestas no ha lugar por no corresponder...*".

Realizada una prieta síntesis del derrotero procesal, y previo a ingresar a los presupuestos y la cuestión de fondo planteada, corresponde tratar las excepciones interpuestas por la demandada; las que en el proceso sumarísimo se encuentra vedado tratar como de previo y especial

pronunciamiento.

3) La accionada planteó primeramente excepción de cosa juzgada material, y en tal sentido relata que conforme surge de las sentencias recaídas en los autos caratulados "PUIGCERVER ERNESTO C/ LOPEZ HUGO S/ REIVINDICACIÓN" (Expte. N° 16847/IV-81 y 4912-CA-83), quedó acreditado y reconocido que en fecha 16/11/1964 el señor José María Alonso vende por boleto de compraventa el inmueble de autos al señor Néstor Conde y a la señora Felisa Della Rosa (original que indica obra agregado al expediente caratulado "LOPEZ HUGO C/ ALONSO JOSE MARIA S/ SUMARIO", EXPTE. N° 2643/74).

Afirma que a su vez el Sr. Hugo Lopez contaba con el boleto de compra venta llevado a cabo por el propietario -Alonso- y los señores Conde y Della Rosa, el que le fuera transmitido en fecha 01/11/1974 por cesión de Derechos y Acciones posesorias pasado por escritura pública.

Indica que Ernesto Puigcerver cuenta a su favor con escritura traslativa de la propiedad otorgada por el señor Alonso en fecha 24/02/1976, pero que la posesión del accionado -Hugo Lopez- es anterior al título de Propiedad que presenta el actor -Ernesto Puigcerver-. Que el fallo definitivo de la Cámara de Apelaciones de General Roca rechazó la reivindicación intentada por Ernesto Puigcerver contra Hugo Lopez sobre el inmueble designado como Lote 12 C de la manzana 166. Y que la parcela referida es la misma que en estos actuados reclama la heredera Mabel Puigcerver mediante la acción sumarísima de desalojo. Sigue diciendo que el 06/05/1988 el señor Hugo López le cede, vende y transfiere a Visión FM (e.f) todos los derechos que poseía sobre la fracción de terreno objeto de autos, entregando la posesión real y efectiva que detentaba, totalmente libre de ocupantes, con todo lo plantado, edificado y demás adherido al suelo, como reza la cláusula cuarta del boleto de compra venta que con certificación de firmas al pie adquirió

fecha cierta.

Se vislumbra entonces que el planteo fue interpuesto por existir conexidad, y en tanto otra sentencia firme ya habría resuelto lo que constituye la materia deducida en estos autos.

Frente a tal defensa la actora nada dijo en lo particular al contestar el traslado de la contestación de la demanda.

En tal sentido, respecto al tipo de defensa en tratamiento, el ritual provincial establece en el Art. 347 que *"Sólo se admitirán como previas las siguientes excepciones: ...6. Cosa juzgada. Para que sea procedente esta excepción, el examen integral de las dos contiendas debe demostrar que se trata del mismo asunto sometido a decisión judicial, o que por existir continencia, conexidad, accesoriedad o subsidiariedad, la sentencia firme ya ha resuelto lo que constituye la materia o la pretensión deducida en el nuevo juicio que se promueve..."*.

Seguidamente debe aclararse que conforme lo dispone el ritual provincial, en cuanto a su procedencia, la acción de desalojo, ha sido definida como aquella entablada *"... contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible..."* (art. 680 CPCC), y que el proceso de desalojo que aquí se intenta, tramita por las reglas del proceso sumarísimo, es un proceso de conocimiento, aunque excepcionalmente breve, que resuelve sobre el fondo de la cuestión.

Luego de hacer referencia a las pautas de la excepción interpuesta y a la acción de desalojo, corresponde encuadrarlas en el caso de autos, aclarando y adoptando la postura de la Cámara de Apelaciones de nuestra circunscripción, que reiteradamente ha sostenido *"...los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo*

pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones..." (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320).

De la lectura de los resolutorios agregados en copia a fs. 66/76 -objeto de prueba informativa e incorporada en 12/11/2020 al SEON los originales digitalizados en formato pdf)-, que lo alegado en el proceso de reivindicación que tramitara bajo los autos caratulados "PUGCERVER ERNESTO C/ LOPEZ HUGO S/ REIVINDICACIÓN" (Expte. N° 16.847-IV-81), ha sido lo relativo a la posesión ejercida sobre el inmueble litigioso por parte del Sr. Hugo López (cesionario del boleto de compraventa celebrado entre el propietario por usucapión -José María Alonso- y los Sres. Nestor Conde y Felisa Della Rosa -posteriores cedentes de los derechos y acciones posesorias sobre el mismo inmueble, en favor del Sr. Hugo Lopez-). Sobre tal tópico ha recaído cosa juzgada, por cuanto fue objeto de alegación y prueba idónea, conforme los pasajes del fallo dictado en fecha 22/07/1983 por la Sala en lo Civil y Comercial de la Cámara de Apelaciones.

No obstante ello no veda la posibilidad de invocar y demostrar en el presente proceso la existencia de la obligación de restituir, alegada por la actora, en el marco del proceso especial de desalojo y con las reglas del proceso sumarísimo que se ha impreso al trámite. Señalando no obstante la posibilidad de plantear en un proceso de conocimiento, cuestiones que no corresponderá en este proceso discutir, por las razones ya expuestas. Con tal alcance corresponde rechazar la excepción de cosa juzgada interpuesta.

4) Ingresando ahora a analizar la segunda de las defensas, tengo que la demandada planteó excepción de falta de legitimación activa-pasiva, con fundamento en que el señor Puigcerver y la hoy heredera -cesionaria-reclamante, solo han obtenido del vendedor común -Alonso- la escritura

formal de adquisición del inmueble, pero nunca la posesión, que ya con anterioridad a esta operación de venta, en forma real, efectiva y legítima detentaba el señor Hugo Lopez. Que Puigcerver carece de todo derecho real, y Lopez es el legítimo poseedor de buena fe con boleto de compraventa, en consecuencia prevalece su título sobre aquél con escritura formal sin tradición. Ergo, los mismos derechos le son cedidos a los herederos de Puigcerver y cesionarios de López.

Que la actual demandada es poseedora del mejor derecho que judicialmente se le reconociera a su antecesor, careciendo Vision FM de toda obligación de restituir el inmueble.

Indica que por iguales razones corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva, por ser legítimo poseedor del inmueble que se pretende desalojar y no estar obligada a restituir, requisito básico para la procedencia de esta acción.

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

En lo particular, en cuanto a la falta de legitimación activa, la improcedencia de dicha defensa resulta evidente a poco que se advierta que la actora es titular registral del inmueble objeto de esta acción.

Tengo en consideración la documental acompañada con su primera presentación; y conforme surge del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble -obrante en copia a fs. 11/12-, el inmueble objeto de autos consta inscripto a nombre de Mabel Azucena Puigcerver.

Es la propia demandada quien también a fs. 41/45 acompaña informe de

dominio del que surge la titularidad de la actora sobre el inmueble litigioso. Y tal se desprende de la Escritura N° 56 de cesión de acciones y derechos gananciales y hereditarios, de fecha 19/11/2004 -obrante a fs. 2/6-, particularmente de la cláusula segunda, la Señora Alís Muanna, Arnaldo David y Amilcar Ernesto Puigcerver transmiten a título de cesión gratuita a su hija y hermana -respectivamente- todos los derechos y acciones gananciales y propios que les corresponden por el fallecimiento de su padre y cónyuge -respectivamente- cuyo sucesorio tramitó bajo los autos caratulados "PUIGCERVER ERNESTO S/ SUCESIÓN" (Expte. N° 8517/03), sobre los inmuebles que se detallan, entre los cuales se encuentra el identificado con la NC 07-2K-521-12-C, que es objeto de estos obrados.

Ello conduce a descartar el cuestionamiento de la legitimación activa introducido por esta vía. Corresponde entonces desestimar el segundo de los planteos traídos por la demandada -falta de legitimación activa-, sustentando tal decisión, por considerar acreditada la titularidad dominial de la actora respecto del inmueble con la escritura referenciada -y el informe de dominio-, la que reviste la calidad de instrumento público, no habiendo sido controvertida en su autenticidad, ni objeto de proceso de redargución de falsedad.

Respecto a la excepción de falta de legitimación pasiva invocada por la accionada; no habiéndose cuestionado la posesión del inmueble por parte de la accionada y siendo tal la efectivamente convocada al proceso, no se advierte que exista la mentada falta de legitimación. Por tanto, adelanto que rechazaré la excepción también en éste extremo pasivo.

5) Dicho todo lo cual, resta me pronuncie respecto de la acción de desalojo en si misma, expresando que previamente -al tratar la primera de las excepciones planteadas-, he referenciado los presupuestos para que proceda la acción incoada.

Sabido es que no alcanza con alegar una situación de derecho posesorio para enervar una acción de desalojo.

Fenochietto-Arazi, precisan que tal alegación debe tener suficientes visos de seriedad, ser suficientes de acuerdo a las características del proceso que se dirime. ("Código Procesal Comentado", Tomo III, pág. 363). En la misma línea se inscribe Lino Palacio, quien recuerda que en el juicio de desalojo se encuentra vedada toda posibilidad de debatir el tema relativo al mejor derecho a la posesión o la posesión misma. ("Derecho Procesal Civil. Tratado", Tomo VII, pág. 97). Por lo tanto, la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor, siempre que acompañe elementos que aporten "*prima-facie*" o acrediten la verosimilitud de su alegación.

Asimismo, la pretensión de desalojo se da contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (art. 2460 y sgtes. del C.C., pero no contra quien posee *animus domini* (La Ley 1997-C-467 y ss) entre tantos SAIJ, Sumarios Q0014804, Q0017112, W001682). De allí que la legitimación activa para demandar no puede asegurar de por sí el resultado, desalojo, ni la sola alegación de la posesión u otros derechos servirá de defensa, si no viene acompañada en cada uno de los estadios procesales, de la correspondiente alegación (seria, verosímil) y se sujeta a la correspondiente prueba.

Por tanto, corresponde analizar si la parte demandada ha logrado acreditar ser poseedora del inmueble que se pretende desalojar y no estar obligada a restituir, requisito básico para la procedencia de esta acción.

Para ello, he de remitirme a los términos de la contestación de demanda donde expone la accionada que López es legítimo poseedor de buena fé con boleto de compraventa y que los mismos derechos les son cedidos a los cesionarios de López, y que a partir de allí, desde el 06/05/1988, cuando

Hugo López cede, vende y transfiere a Visión FM (e.f) todos los derechos que poseía sobre la fracción de terreno litigioso, entregando la posesión real y efectiva que detentaba, totalmente libre de ocupantes, con todo lo plantado, edificado y demás adherido al suelo, desde la toma de posesión material se efectuaron cuantiosas mejoras edilicias, compra de equipos transmisores, instalación de antena, etc., que permitió que el día 12/09/1988 se inaugurara oficialmente las modernas instalaciones de la radio y comenzara a transmitir con la concurrencia de socios, autoridades regionales y provinciales, público en general, de allí en más, en forma ininterrumpida, diariamente hasta el día de la fecha y transcurridos 31 años, sigue transmitiendo Visión FM en el 100.5 del dial, hecho que es de público y notorio, siendo una emisora habilitada por COMFER. Que durante todo ese período lo ha hecho en forma pacífica, ininterrumpida y con verdadero *animus domini*.

Que es por todo ello que la actual demandada es poseedora del mejor derecho que judicialmente se le reconociera a su antecesor, careciendo Visión FM de toda obligación a restituir el inmueble como aventuradamente aquí se pretende.

Recurriendo a la prueba producida en autos, de la copiosa prueba documental agregada por la accionada, que no ha sido desconocida por la actora, y que obra en original en sobre cerrado resguardado en Secretaría, tengo, a fs. 30, el Boleto de compra venta, de fecha 06/05/1988 que, con firmas certificadas, instrumenta la cesión venta y transferencia realizada por Hugo Lopez en favor de Mario Isaias Rodríguez -quien en el año 1988, compra para Radio Visión FM S.R.L.-; la Ordenanza N° 02/91 declarada por el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Lamarque, del año 1991, que autoriza el funcionamiento de la radio que en esa fecha operaba sus estudios y tenía la planta transmisora ubicada en calle San Martín N°

518 de Lamarque (fs. 35/37). También comprobantes de pago expedido por la Municipalidad de Lamarque respecto a impuestos del inmueble, de fecha 11/10/2019 (fs. 46/47). De tales recibos surge que figura como titular del inmueble Radio FM Visión. A fs. 48/60 Boletas de tasas municipales de las que surge que figura como contribuyente Radio FM Visión; a fs. 56 comprobante de pago de liquidación de deuda por impuesto inmobiliario sobre el inmueble 072K521 12C, expedida en fecha 10/10/2019 por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro. A fs. 57 Liquidación de deuda expedida por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro. Certificado de informe de deuda expedido por la Municipalidad de Lamarque a Radio Visión FM, sobre la parcela del inmueble objeto de autos, de fecha 11/10/2019 (fs. 61). A fs. 63 Acta certificada (por la Policía de Río Negro) de inauguración oficial de las instalaciones de "Visión FM" con constancia de ubicación de la misma en la calle San Martín N° 518 de la localidad de Lamarque.

En mismo sentido menciono que a fs. 77/80 obra la documental del Comité Federal de Radiodifusión, del que surge que Radio Visión FM, con dirección registrada en calle San Martín N° 518 de Lamarque, registra como fecha de inicio de transmisión el día 12/09/1988; y solicitud de reinscripción en COMFER de fecha 1993 (fs. 88).

Adunando a tales: + fs. 82/83 obra copia de poder general judicial otorgado el 23/05/1991 por los Sres. Jorge Benjamin Cecowski y Mario Isaias Rodriguez en favor del Dr. Juan José Ponchiardi para que en nombre y representación de Radio Visión FM S.R.L. intervenga en sus asuntos. En tal poder se registra como domicilio de la demandada el sito en calle San Martín N° 518 de Lamarque. + Informe de deuda por impuesto inmobiliario -periodos 1993/1999- correspondiente al inmueble litigioso que figura ante la Dirección General de Rentas de la provincia a nombre de

Ernesto Puigcerver (fs. 103/106). + Ordenes de publicidad realizados por Visión FM por ante la Secretaría General de la Gobernación - Subsecretaría de Medios de Comunicación, del año 1999 (fs. 107/110. + En fs. 111 y 117, 130/133, 136/137, 141/143 obran notas de débito y notas y cartas documento requiriendo pago de cuotas, expedidas en el año 2000 por Radio Continental en la que se identifica como domicilio de Visión FM S.R.L. el sito en calle San Martín 518 de Lamarque. +Proyectos de Dirección de Programación de la radio del año 2000 (fs. 122/129). + Boletas varias de Telefónica de Argentina S.A. y carta documento enviada a Radio Visión FM al domicilio San Martín 518 de Lamarque (112, 115, 134, 135, 138, 144, 145, 161, 236, 264, 278, 297, 301, 309); Boletas de impuesto inmobiliario del año 2000 (Dirección General de Rentas de Río Negro) de las que surge como contribuyente de los inmuebles 072K516 01, 072K516 02, y 072K516 03 el Sr. Isaias Rodríguez; Ordenes de compra, facturas varias como por ejemplo, las expedida por Expofrut SA. (fs. 305), Cotrasur Coop. Limitada, factura de EDeRSA S.A. (fs. 196, 205, 213, 237, 284, 292, 294, 300), de Camuzzi Gas del Sur (fs. 203, 207, 209/211, 214, 240, 241, 255, 256, 282, 285/286, 291, 296, 308), 274, Cosmovisión (fs. 215), Gallego Javier Asdrubal (fs. 257 y 288/289); Cruz del Sur (fs. 259); La Argentina (fs. 260); El Pollo Dorado (fs. 261); Distribuidora Lamanfre (fs. 263); Electrotodo (fs. 266); Servicios de Arenado y Pintura (fs. 267); Imprenta Rayo (fs. 271, 280, 290, 293); Agro Pack (fs. 273); Alberto E. Vuillermin (fs. 279); Imagen Librería (fs. 281, 295, 304); Tecnosur (fs. 287); Servidata S.R.L. (fs. 303); Municipalidad de Lamarque (fs. 307, 310/311) a Radio Visión FM y/o a Hugo Revol de las que surge que el domicilio donde funciona la radio es el sito en San Martín N° 518. Las facturas y recibos abarcan los períodos 200/2009.

Tengo además constancias del trámite realizado por ante COMFER para la

adjudicación directa de licencia para instalación y funcionamiento y explotación de la estación de radiodifusión en la localidad de Lamarque. Resolución N° 1623 del COMFER, de fecha 06/12/2005 que dispone adjudicar a Mario Isaias Rodríguez una licencia para la instalación, funcionamiento y explotación de una estación de radiodifusión sonora en la localidad de Lamarque (fs. 230/235).

Cartas documento remitidas a la radio por el Sr. Mauro Reyes, por las que realiza en el año 2005 reclamo laboral (fs. 220/227);

Seguidamente y producto del diligenciamiento de la prueba informativa ofrecida por la accionada, en fecha 02/10/2020 obra agregado como documento digital en el SEON, el informe expedido por AFIP del que se extrae que tal entidad remite información que surge de los Sistemas Informáticos de AFIP, ello ante la falta de aportar número de CUIT de la firma VISIÓN FM. Que así mismo se procedió a buscarlo por nombre VISIÓN FM; y se obtuvo de los Sistemas ante la búsqueda la firma VISIÓN FM S.R.L. CUIT33-65.508.811-9, domicilio fiscal San Martín N° 458 localidad de Lamarque provincia de Río Negro. Adjunta a tal informe la información registrada y solicita de no ser dicha firma, tenga a bien brindar el CUIT de la demandada, para su pronta respuesta. Surge de la documental adjunta que la CUIT del contribuyente fue limitada en los términos de la RG AFIP 3832/16, que el 30/10/2018 venció el plazo para constituir el domicilio fiscal electrónico. Fecha de inscripción: 29/09/1992. Que el contribuyente no tiene declarado correctamente los integrantes de sociedad con cargo y sin cargo. Datos de persona jurídica - 33655088119 Denominación Fecha contrato social Forma jurídica VISION FM S R L 04-05-1992 S.R.L. Domicilio Fiscal Electrónico - 33655088119, Datos de domicilio: San Martín 458, Lamarque.

En la misma fecha -02/10/2020- se agregan en el SEON 2 informes de

Telefónica de Argentina S.A. (MOVISTAR), de los que se extrae que conforme surge de sus registros informáticos, la línea 2946497407 está asignada a Visión F M, Pasaporte 91352454, con domicilio de instalación en calle San Martín N° 518, CP 8363, Lamarque, Río Negro, desde el 30/07/2013. Asimismo informa que la línea antes mencionada no posee deuda con representada a momento de la expedición del informe. Y por el segundo se desprende que *"...Al respecto le informo, conforme surge de los registros informáticos de mi mandante y en rectificación al oficio enviado oportunamente con fecha 21/09/2020 que la línea 2946497407 está asignada a Visión F M, Pasaporte 91352454, desde el 10/04/1996..."*.

En la misma fecha se agrega informe del Comité Federal de Radiodifusión (COMFER) que transcribo en su parte pertinente: *"...Sobre el particular, se hace saber que mediante PV-2020-67759109-APN-AR#ENACOM (el que se encuentra agregado a estas actuaciones), el Área Registros informó que de las constancias obrantes en el REGISTRO PÚBLICO DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS, no surge que la firma VISION FM SRL (EF) sea titular de algún servicio de comunicación audiovisual..."*.

Luego en fecha 14/10/2020 se agrega contestación de oficio por la Municipalidad de Lamarque -con el que acompaña la ordenanza N° 69/89- que a su vez obra agregada en formato papel en el presente legajo a fs. 34/35, del que se extrae que la ordenanza municipal N° 69/89 dictada en fecha 25/08/1989 autorizó el funcionamiento de una estación de radio en frecuencia modulada, en la banda de 100.5 Mz. a solicitud de RADIO VISION FM S.R.L. San Martín 518. Informa que su funcionamiento ha sido en forma ininterrumpida desde su autorización, y que actualmente está en funcionamiento, que el Estado municipal ha contratado sus servicios, y no posee deuda alguna en esa entidad.

Posteriormente en fecha 26/10/2020 se agrega por la MEED informe del

agrimensor Walter Favretto por el que relata que en el mes de septiembre del 2012, el Sr. Isaias Rodríguez en representación de radio Visión FM, le encomienda la confección del plano de mensura para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de la parcela cuya nomenclatura catastral es 07-2-K-521-12C de la localidad de Lamarque. Que oportunamente se constituyó en esa parcela para efectuar las tareas de medición sobre la propiedad a prescribir y luego se remitieron copias del plano confeccionado a tal fin junto a la orden de trabajo requerida para toda la tarea profesional por el C.P.I.A.T. (Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Arquitectura e Ingeniería) y que por razones personales el plano no se llegó a registrar en la Dirección de catastro provincial.

Al respecto agrego que a fs. 39, se encuentra glosada en formato papel la copia del plano a la que el informe hace referencia.

El 23/02/2021 el Dr. José Luis Zuain agrega a través de la MEED informe expedido por ENACOM respecto del descargo documentado como RE-2020-88458547-APN-AMEYS#ENACOM. Sobre el particular informa que la firma VISIÓN FM S.R.L. (en formación), era titular de un permiso precario y provisorio según constancia de inscripción en el Registro Decreto N° 1357/89, bajo el N° 1680 y constancia de solicitud de reinscripción -cfr. Res. 341 COMFER/93-N° 1113, correspondiente a la frecuencia 100.5 MHz., de la localidad de Lamarque, provincia de Río Negro. Por otra parte, mediante Resolución N° 1366-COMFER/06, se convocó, *"a personas físicas y jurídicas titulares o cesionarias de permisos precarios y provisorios vigentes, inscriptos en el Registro Decreto N° 1357/89, respecto de las cuales se hubiera solicitado su reinscripción de conformidad con la Resolución N° 341.COMFER/93 y de las estaciones reconocidas a través del dictado de la Resolución N° 753-CONFER/2006,*

a solicitar la adjudicación directa de licencias, en los términos del artículo 4° inciso d) del Decreto N° 310/98, modificado por su similar N° 883/01, a los efectos de la regularización de sus respectivos servicios...". Asimismo el artículo de la mencionada resolución, dispone que : *"a partir del día siguiente de la fecha de finalización de recepción de solicitudes de adjudicación directa de licencias contenida en la quinta etapa del cronograma contenido en el Anexo II, quedaran automaticamente cancelados todos los permisos precarios y provisorios emplazados en las localidades comprendidas en las provincias consiguadas en dicho anexo...".* El informe expresa que así las cosas, la firma VISIÓN FM S.R.L. (en formación), no se presentó a la convocatoria realizada por la Resolución N° 1366-COMFER/06, resultando lo dispuesto en el artículo 7° de la misma. Respecto al señor Mario Rubén Rodríguez se informa que a través de la Resolución N° 175-COMFER/2003, se llamó a concurso público para la adjudicación de licencias para la instalación, funcionamiento y explotación de estaciones de radiodifusión por modulación de frecuencia en las categorías A, B, C y D y se aprobó el cronograma de que fijaba las fechas para las aperturas de los concursos y presentación de solicitudes de adjudicación directa de licencias respecto de las categorías E, F y G, en la provincia de Río Negro

Que en ese sentido se presentó al mencionado concurso el Sr. Mario Ruben Rodriguez, cuya oferta tramitó bajo el EXPCOMFER N° 1015.00.0/2003, adjudicándosele al oferente, a través de la Resolución N° 1623-COMFER/2005, una licencia para la instalación, funcionamiento y explotación de una estación de radiodifusión sonora por modulación de frecuencia, para operar en el canal 263, frecuencia 100.5 MHz., categoría E, identificada con la señal distintiva LRG703, de la localidad de Lamarque, provincia de Río Negro. A mayor abundamiento acompaña en archivo embebido, copia del EXPCOMFER N° 1015.00.0/2003 donde en el

folio 52, se presentó una cesión realizada entre VISIÓN FM S.R.L., representada por el Señor Mario Isaias Rodríguez, y el señor Mario Ruben Rodríguez, en forma gratuita, en exclusiva propiedad de los bienes muebles (según detalle), correspondiente a la cedente. Que así las cosas, la mencionada firma, no resulta titular de licencia de servicios de comunicación audiovisual.

En relación a la prueba confesional, resalto que el demandado Mario Isaias Rodríguez, afirmó no ser cierto que la Sra. Mabel Puigcerver figure como titular de los impuestos inmobiliarios del terreno que estaría ocupando la Radio, ni que se iniciara la sucesión de Ernesto Puigcerver y que el terreno litigioso figurara dentro de los bienes de su patrimonio. Frente a otra de las posiciones formuladas, contesto que no es cierto que algunos servicios, como el de agua, estén conectados con otros terrenos propiedad de la Sra. Puigcerver, frente a lo que agrego que ellos mismos tienen conectada el agua. Dijo no ser cierto que el informe de dominio del terreno donde esta la radio figure a nombre de la Sra. Puigcerver y relato que eso había sido vendido por Alonso al señor Nestor Conde y señora, que luego ellos -en el año 74/75- le venden al señor Lopez, y ellos compraron eso en el año 88' al señor Lopez. Que en ese lugar antiguamente había una carnicería y luego fue depósito. Que tuvieron que esperar unos días para que les entregara la llave, luego empezaron a hacer modificaciones, pero siempre estuvo ocupado por Lopez y luego por ellos que empezaron con Visión FM en el año 88, que ha estado trabajando ininterrumpidamente hasta la fecha. A otra de las posiciones manifestó que no es cierto que empleados de Radio Visión FM al llegar algunas facturas de rentas de la provincia o tasas municipales del terreno, se las llevaban a la Sra. Mabel Puigcerver para que las pagara. Y que tampoco es cierto que la Sra. Mabel haya hecho innumerables reclamos para que aclararan la situación dominial del inmueble. Asimismo a la formulación de la respectiva posición, dijo no ser

cierto que las conexiones de luz estuvieran conectadas con otro inmueble de la actora. Y a la posición N° 8 respondió que Alonso le vendió por escritura pública, a Ernesto Puigcerver ese terreno donde esta Visión FM, que ellos tienen conocimiento que el señor Alonso le vendió a Conde, luego Conde le vendió a Hugo López y ellos le compraron a Hugo López en el año 88.

Por su parte, de la confesional de Mabel Azucena Puigcerver se desprende que conoció a "pepe" Alonso, a Hugo López, a Mario Isaias Rodríguez; a Hugo Revol, agregando que este último es locutor de la radio. Es la propia actora quien reconoce que la Radio Visión FM se encuentra operando en el inmueble ubicado en la Calle San Martín N° 518, y que desde ese local emite al aire su programa diariamente, desde el año 1988. Que desde entonces lo hace ininterrumpidamente. Que el Director actual de la radio es Hugo Omar Revol, que sus hermanos Amilcar y Arnaldo Puigcerver integraron la sociedad RADIO VISIÓN FM S.R.L., que fueron socios, pero renunciaron. Declaro que en el inmueble objeto de desalojo hay una construcción que está desde que su padre compró. A la posición N° 13 afirmo que con anterioridad había un comercio de rubro carnicería. Que el dueño de ese comercio era Hugo López. Que recuerda que ese local comercial no fue construido por el señor López, sino que el nombrado solo lo refaccionó, pero el edificio ya estaba hecho. Respecto a la posición N° 17 dijo que su padre le compró el inmueble al señor Jose Maria Alonso, por escritura pública en el año 1976, que esta escriturado desde esa fecha.

Respecto de la posición N° 18 dijo que no podía asegurar que su padre le iniciara un juicio de reivindicación al señor Hugo López, que no tiene ningún papel de eso, solo la escritura del terreno con todos los sellos, porque solo a partir de la sucesión que le dejaron tomo conocimiento, así que anteriormente mucho no se acuerda, pero que estaba la carnicería de

López y que el edificio era una piecita que después agrandaron un poco, es lo único que sabe. Posteriormente a otra posición agrego que tampoco tiene nada en relación a ningún juicio, ni que en el año 1982, la justicia rechazara la demanda de reivindicación iniciada por su padre contra el señor Hugo López, que lo único que tiene es que hasta el año 1983, sus padres pagaban los impuestos de la Radio.

Respecto a la posición N° 21 afirmo que su padre nunca tuvo la posesión efectiva del inmueble, pero que el mismo estaba escriturado, reiterando que solo tiene los papeles de la sucesión que dice que era de Ernesto Puigcerver, y que esos papeles están a nombre suyo. Finaliza su declaración diciendo -respecto de la posición N° 22- que nunca tuvo la posesión efectiva del inmueble; y que desde el inicio de la sucesión en el 2004, ya estaba la radio en el inmueble.

También se produjo prueba testimonial en autos, habiendo declarado los Sres. Jorge Alberto Muanna; Pedro Gerardo Agüero, Elsa Esther Gutiérrez, Hugo Omar Revol y Arnaldo David Puigcerver, todos testigos ofrecidos por la parte demandada.

Así el Sr. **Jorge Alberto Muanna** declaró que conoce a la señora Puigcerver por ser vecinos de toda la vida, amigo de los hijos, hermanos; que conoce Hugo Revol "*lo conozco perfectamente*", también a Arnaldo y Amilcar Puigcerver; que a Rodríguez lo conoce de la radio y por ser vecino de la localidad, y que conoció a Hugo López, pero que no conoce a Jose Maria Alonso.

Al interrogatorio formulado por el Dr. Zuain declaro que conoce la existencia de la Radio Visión FM, desde que empezó en el año 1988, que esta situada en la calle San Martín N° 518 de Lamarque, y que su funcionamiento opera ininterrumpidamente desde septiembre de 1988. Que él fue el primer operador técnico. Que el primer director fue Alberto

Horacio Gómez y actualmente lo es Hugo Omar Revol.

Preguntado respecto a quién le compró el terreno la radio, respondió que la radio le compró ese terreno al señor Hugo López, y que lo sabe porque cuando hacían los cursos en la escuela 25 se juntaba un directorio que se había formado en la radio y les informaron que habían comprado ese predio donde esta funcionando ahora la radio. Preguntado acerca de si sabía quién ocupaba ese terreno anteriormente -antes de 1988-, respondió que cuando él era chico -13 o 14 años-, allí funcionaba la carnicería de Hugo López y después cree que se lo compró la radio. Que cerrada la carnicería López la usaba como deposito de mercadería porque a la vuelta tenia almacén. Lo sabe porque la señora de Hugo López es hermana de su madre y él dicente compraba allí. Que después, cuando cerraron, el testigo -al tener una relación muy cercana con el- sabía que ponian mercadería del almacén.

Preguntado acerca de si sabía si los Puigcerver, tenían alguna relación con la Radio, respondió que eran socios de la Radio. Que le parece que son varios socios y que es más, el dia de la inauguración estuvieron presente.

Al ser interrogado por la Dra. Pirri -letrada de la parte actora-, relató desconocer si Hugo López era titular dominial del terreno, es decir si tenia escritura del terreno, lo que sí sabe es que ese sitio era ocupado por él, era de él, que funcionó su carnicería y después funcionó como depósito. Respecto al servicio de agua, declaro que no estaba conectado con las viviendas de al lado que eran de Ernesto Puigcerver, que la Radio tiene su propio medidor de agua y servicio de gas. Y en relación al servicio de cloacas dijo que en esa época no había conexión de cloacas, por lo que no pudo responder la pregunta acerca de si tal servicio era compartido por la radio con la casa de Puigcerver. Afirmo asimismo desconocer si Néstor Conde -familiar suyo- le había comprado a Alonso, y que solo sabe que Conde le había vendido algo a López, pero no sabe si ese terreno o algo de

al lado.

Por su parte el testigo **Pedro Gerardo Agüero** declaro conocer a Jose María Alonso como "pepe Alonso", a Hugo López Parra y a Hugo Omar Revol, a Ernesto, Arnaldo, Amilkar Puigcerver y la actora, quienes -aclaró- son hijos de Ernesto.

Dijo conocer la existencia de la Radio Visión FM desde el día que se inauguró, que opera en la esquina de San Martín y Brown y que la escucha todos los días. Que siempre operó en el mismo lugar. Declaro que Alberto Gómez fue su primer director, y el actual es Hugo Revol. Que en el año 89 comenzó a funcionar la radio, lo recuerda porque en el año 2009 se festejaron los 20 años de la radio.

Declaro que en ese lugar, donde funciona hoy la radio, había construido un local donde funcionaba anteriormente, en el año 68/70 aproximadamente, la carnicería que era de Hugo López, atendida por su hermano Casimiro López. Preguntado sobre el particular dijo que el titular era hugo López, que el lo mando a construir y que lo construyó el albañil Pedro Baez.

Desconoce si López le vendió a la Radio ese terreno. Y recuerda que, como empleado de la Municipalidad de Lamarque recuerda que ese local estaba habilitado como carnicería, pero que no recuerda a nombre de quien.

Desconoce la existencia de conflicto alguno entre el señor Puigcerver y señor López y lo relativo a si el señor Puigcerver tuvo la posesión de ese lugar.

Declaro haberle vendido en el año 80' un terreno al padre de Mabel Puigcerver (Ernesto). Un terreno que tenía con su socio Tomas Etchegoy en la calle Brown, lugar donde él edifico su casa en la que hoy entiende vive Arnaldo. Que ese terreno linda con el terreno donde está ubicada la radio. Amplio y dijo que Puigcerver le pidió que le venda el terreno porque

los fondos del terreno que era suyo coincide con los fondos de la tienda que tiene hoy Arnaldo, entonces lo quería para que les quedara un paso interno de la casa al negocio.

Al interrogatorio formulado por la Dra. Pirri, declaro que no tiene conocimiento que en el año 76 el señor Alonso y el señor Puigcerver hicieran algún negocio por un terreno. Que desconoce si López tenía escritura o título de propiedad a su nombre. Declaro asimismo no recordar - como empleado de la municipalidad-, si los impuestos de esos terrenos donde funciona la radio Visión FM, por alumbrado, barrido y limpieza venían a nombre Ernesto o Mabel Puigcerver, y que desconoce si el terreno que le vendió a Ernesto Puigcerver -que linda con radio- comparten los servicios de luz o agua.

En cuanto a la testigo **Elsa Esther Gutierrez**, dijo que conoció a José María Alonso, a Hugo López Parra -hermano de su marido-; Mario I. Rodríguez, Hugo Revol, también a toda la familia Puigcerver, a Arnaldo, Amilcar, Mabel. Afirmo conocer la existencia de la radio VISIÓN FM, y escucharla todos los días. Explicó que esta ubicada en las calles Brown y San Martín. Que la radio está allí desde la década del 80' aproximadamente. Que durante todo ese periodo hasta el día de la fecha opera la misma radio, en el mismo lugar. Que el terreno donde esta la radio era de Néstor Conde y la Sra. Della Rosa -Cata le decían-, que Néstor Conde se lo vende a Hugo López y Hugo López hace el edificio en ese terreno que era baldío. Pone allí una carnicería que funcionó 2 años. Después cierra la carnicería y Hugo lo toma como depósito de mercadería de un comercio que tiene en la calle Libertad, y desde ese entonces estuvo todo el tiempo ocupando ese edificio como deposito, hasta que decide venderle a la sociedad, a Isaias Rodríguez donde allí esta la radio. Ratifica en tal sentido los testimonios prestados por Pedro Gerardo Aguero y Jorge

Alberto Muanna.

Preguntada acerca de si sabía si hubo algún conflicto entre Alonso y Hugo Lopez por ese terreno, declaro que se acuerda que cuando Alonso le vende ese terreno a Néstor Conde y su señora, ese terreno era fiscal, después con el tiempo Alonso obtiene el título, cuando lo obtiene, López le reclama a Alonso, y cree que hubo una discusión, no se, se negaba, cree que Hugo López llega a la Justicia, lo demandó.

Afirmo también que Ernesto y Mabel Puigcerver nunca han ocupado esa esquina, ese terreno donde actualmente esta la radio, que ese terreno lo ocupo primero Hugo López, quien después lo vende y pasa a ser ocupado por los dueños de la radio.

Como resultado del interrogatorio de la Dra. Pirri, se puede extraer que la testigo no tenía conocimiento acerca de que Alonso le haya vendido a Ernesto Puigcerver el mismo terreno donde estaba la carnicería de López. Que no cree que eso haya sucedido -haberle vendido el mismo terreno- y que Alonso tenia más terrenos pegados a ese. Que sabe que Puigcerver le compra, pero entiende que le compró la parte que no era de Hugo López. Declaro tener conocimiento de que Alonso le vende a Puigcerver la otra parte que le quedaba, ya que era un terreno grande de 40 x 50. Preguntada acerca de la sucesion de E. Puigcerver, dijo no saber si Mabel adquirió ese terreno a través de la misma, y explicó que eso lo compra Hugo López a Conde, que después Hugo López se lo vende a la gente de la Radio. Agrego finalmente que López nunca tuvo escritura de ese terreno adquirido de Alonso.

En la audiencia de prueba supletoria declaró también el Sr. **Hugo Omar Revol**, de profesión locutor nacional y productor de Visión FM, quien dijo que ejerce la dirección de la radio desde el año 2000, pero que tiene

vinculación con la misma desde el año 1989 en razón de hacer algún programa los días sábados durante ese año. Declaro que le consta la existencia de la radio en calle San Martín N° 518 de la ciudad de Lamarque desde su fundación. Que los socios de la radio adquirieron el inmueble de la radio a un señor de apellido López -que es lo que él sabe-, que desde el año 89 ya tenían ese inmueble. Que tiene entendido que se realizaron mejoras, tales como la vereda sobre calle san martín, colocación de alambre perimetral, mampostería y aberturas del edificio, plantaciones de árboles, entre otras cosas Afirmó que los integrantes de la emisora han actuado como verdaderos dueños de ese inmueble, que gestionaron ante el COMFER la licencia respectiva, que pagan los impuestos inmobiliarios y municipales del inmueble, que a veces han llegado boletas y a veces no, que él mismo se las ha acercado a ellos para que las paguen. Refirió haber pagado junto a Arnaldo Puigcerver -el vecino- el servicio de agua, en un 50 % pero que nunca le extendió un recibo.

Por otra parte declaro que Amilcar y Arnaldo Puigcerver figuraban como socios de la Radio. Que durante su gestión de dirección de la radio, Aris Muanna de Puigcerver ha participado radialmente en los aniversarios de la Radio. Al ser preguntado refirió que Aris Muanna nunca realizó ningún tipo de reclamo sobre el inmueble donde opera la Radio. Que la actora Mabel Puigcerver nunca le requirió la entrega del inmueble donde opera la Radio, como así tampoco nunca introdujo algún elemento, ni realizó alguna mejora, ni efectuó algún acto que pueda interpretarse como posesorio.

A las preguntas realizadas por la Dra. Pirri dijo que pagaba el 50 % del agua porque la Radio estaba conectada a la red que Ernesto Puigcerver tenía ahí, entonces le pagaba esa parte por el uso que hacía la radio. Que esas condiciones se daban porque se trata de un solo inmueble y tanto los servicios de agua y cloacas estaban todas dependiendo del inmueble de

Arnaldo Puigcerver. Que no tiene certeza de por qué debía pagar, pero que le dijeron que tenía que hacerlo. Que las cloacas también estaban conectadas con el inmueble de Puigcerver, que incluso hay una conexión que sale desde el predio de la radio.

Finalmente declara el testigo **Arnaldo David Puigcerver** quien preguntado por las generales de la Ley dijo ser socio de Radio Visión FM S.R.L. (agregando posteriormente que lo es desde que se fundó en el año 88). Que sabe de la existencia de la Radio que opera en el dial 100.5 de Lamarque, que lo hace desde el local ubicado en calle San Martín 518, desde 1988, que desde entonces la radio tiene salida al aire en forma ininterrumpida. Que el primer director de la Radio fue Alberto Gómez. Que no sabe si los socios de la radio adquirieron ese inmueble porque nunca participaron de las reuniones. Relato asimismo que se han hecho mejoras edilicias en la Radio, como el alambre perimetral, antena, lo que corresponde adentro de la radio. Que no recuerda haber firmado el estatuto social para ser parte de la sociedad VISIÓN FM.

Al ser preguntado respondió que los integrantes de la emisora han actuado como verdaderos dueños del inmueble, pero que no recuerda si el directorio gestionó ante el COMFER la licencia respectiva, porque no participó. Que tenía un convenio con la radio relativo al pago del 50% del servicio de agua, porque así se lo habían pedido por un tiempo, ya que como había que cruzar la calle y romper el asfalto, se lo pidieron para facilitar por un tiempo el agua, entonces le pagaban la mitad.

Que Aris Muanna ha participado radialmente de la Radio porque escribía, hacía poemas y la convocaban como cualquier otra persona. Respondió asimismo frente al interrogatorio que Mabel Puigcerver no realizó ninguna mejora, ni efectuó acto alguno que pueda interpretarse como posesorio, porque ella heredó después.

Preguntado acerca de si Mabel Puigcerver requirió la entrega o desalojo del inmueble donde opera la radio, respondió que no, que *"ahora esto último fue nada mas"*.

Y en relación al grupo de socios que adquirió el inmueble donde funciona radio FM, dijo que lo adquirieron de una persona -Hugo López- respecto de la cual no sabe si tenía escritura. Que con anterioridad a la radio -año 88'- cuando su padre compró había un salón cerrado, en el que no recuerda qué funcionaba. Y que no recuerda si su padre inicio un juicio para obtener la posesión del inmueble contra el señor Hugo López.

A las preguntas realizadas por Dra. Pirri dijo en relación al tema de la conexión de agua y cloacas, que el agua estaba compartida, entonces lo vió a Revol para preguntarle si también quería colgarse de las cloacas, para hacer un solo drenaje.

Que heredo el inmueble de su padre, que era toda una masa de bienes que eran de Ernesto Puigcerver, dónde esta el negocio suyo y el de al lado, después ocurrió lo que ocurrió, que él compró, antes que la radio, esos dos bienes. Se extrae de su testimonio asimismo que su padre ejercía actos posesorios en ese momento, que *"eso estaba a la libertad de hacer algo el día de mañana"*.

En definitiva, de la valoración de la prueba antes detallada, considero que, tanto la documental, los informes agregados, así como la propia confesional de la parte actora y las testimoniales, aportan elementos que ratifican la versión de los hechos de la demandada, que determinan la existencia de los actos posesorios invocados y por ende la inexistencia en el caso particular, bajo las condiciones expuestas anteriormente, relativas al tipo de proceso, de la obligación de reintegro que fundamenta el desalojo.

En el desalojo, la causa como elemento esencial es la condición de tenedor

obligado a restituir la cosa, y el derecho del actor a exigir tal restitución.

Conforme surge del proceso, la demandada por lo menos desde el año 1988, se encuentra realizando actos posesorios respecto del inmueble objeto de autos con *animus domini*.

Entiendo no es este el proceso, el indicado para discutir el derecho que las partes alegan e invocan sobre la cosa, sino el de un proceso de conocimiento.

Palacio Lino, en "Derecho Procesal Civil. Tratado", Tomo VII, pág. 97, recuerda que en el juicio de desalojo se encuentra vedada toda posibilidad de debatir el tema relativo al mejor derecho a la posesión o la posesión misma.

Es decir, que la obligación de restitución del inmueble de autos -requisito ineludible para procedencia de la acción impetrada- no surge categóricamente ni con la suficiente nitidez necesaria en éste tipo de procesos de conocimiento especial acotadísimo.

Ello, sin que implique expedirme sobre la pretensión posesoria invocada por el demandado que también deberá -en su caso- dilucidarse en un proceso de conocimiento ordinario; así como tampoco sobre el derecho de la actora a recuperar la posesión por otras vías legales.

En definitiva, al no quedar demostrada la obligación de restituir como presupuesto para el desalojo, adelanto que rechazaré la acción de desalojo incoada, encontrándome relevada de pronunciarme respecto de la excepción de prescripción adquisitiva, en tanto y en cuanto tal planteo exorbita el presente proceso en conformidad con el resultado ya adelantado.

6) En cuanto a las costas del presente proceso y teniendo presente lo dispuesto por el art. 71 del CPCC, habiendo vencimiento parcial y mutuo,

las mismas se imponen en el orden causado, considerando que se rechazan las excepciones opuestas y se rechaza la acción de desalojo.

Los honorarios de los letrados intervinientes serán regulados luego de la celebración de la audiencia a fijarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212, firme que se encuentre la presente sentencia. Ello a los fines de la determinación del valor locativo del inmueble, de conformidad con la norma del Art. 27 de la Ley de Aranceles.

Resta expresar que en virtud a las adecuaciones procesales dispuestas por el Anexo I de la Ac. N° 09/2022 del STJ -que implementa el Sistema de Gestión de Exptes. Judiciales "PUMA"-, la presente quedará notificada el martes o viernes posterior al día de su publicación en el sistema, o el siguiente hábil, si fuere feriado o inhábil, y que las notificaciones ordenadas y dirigidas a domicilio real se realizan a través de cédulas u oficios, según corresponda, cuya confección y tramitación queda a cargo de la parte interesada.

En consecuencia,

SENTENCIO:

- 1) Rechazar las excepciones de cosa juzgada material y falta legitimación activa y pasiva interpuestas por la demandada.
- 2) Rechazar la demanda de desalojo interpuesta por la Sra. Mabel Azucena Puigcerver, contra radio Visión FM S.R.L. (e.f) y el Sr. Mario Isaías Rodríguez, respecto del inmueble sito en la calle San Martín N° 518 de localidad de Lamarque, provincia de Río Negro, identificado con la N.C. **07-2K-521-12-C.**
- 3) Imponer las costas del presente proceso, atento a la forma en que se resuelve; difiriendo la regulación de los honorarios de los letrados

intervinientes para el momento de contar con base para ello.

4) Firme que se encuentre la presente, fíjese audiencia en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

5) Proveyendo al escrito presentado en PUMA el 26/7/2022 por el Dr. José Luis Zuain: Téngase presente lo solicitado y estése a lo aquí resuelto.

Regístrese y notifíquese conforme Ac. 009-22/STJ.

PAOLA SANTARELLI

Jueza Subrogante