

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 7 de octubre de 2024, reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza integrantes de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**CARENTE ORNELA SOFIA Y OTRO C/ TELECOM ARGENTINA SA S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)**" (CH-59919-C-0000) (B-2CH-90-C2021) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL DR VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Se han elevado los presentes autos, para el tratamiento del recurso de apelación presentado el 21 de marzo de 2024 por la parte actora contra la sentencia definitiva publicada en fecha 15 de marzo de 2024, fundado con el memorial presentado el día 19/04/2024 por la parte actora y contestado por la demandada el 06 de mayo de 2024.

1.- La sentencia recurrida, en lo pertinente de sus considerandos y resolución, en lo que ahora interesa dispuso "... VI.- ... corresponde comenzar por el análisis de la defensa de prescripción liberatoria articulada por la accionada, como paso previo a entender acerca de la procedencia de la acción intentada, pues lo que se resuelva al respecto puede eventualmente sellar la suerte de ésta causa, en tanto una solución adversa para la actora en éste punto, tornaría innecesario continuar con el análisis del caso. El Código Civil (CC) al referirse al instituto de la prescripción en su art. 3.947 establece que es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo, luego precisa -en el art. 3.949-, ya concretamente con referencia a la prescripción que nos ocupa - liberatoria-, expresando que es una excepción para repeler una

acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere. De lo expuesto se desprende que los elementos de la prescripción liberatoria son: a) el transcurso del tiempo y b) la inactividad del titular del derecho. El primero de ellos es un elemento común a todas las prescripciones, aunque su duración varía según los distintos supuestos contemplados por la ley. La pasividad del acreedor es el otro elemento fundamental, y de ahí que el ejercicio del derecho o de su acción, obstene a que la prescripción liberatoria se concrete y produzca sus efectos propios. El Capítulo IV del CC que trata la prescripción liberatoria, en su Art. 4.017 dispone que "Por sólo el silencio o inacción del acreedor, por el tiempo designado por la ley, queda el deudor libre de toda obligación. Para esta prescripción no es preciso justo título, ni buena fe.". Por su parte el Art. 4.019 reza "Todas las acciones son prescriptibles con excepción de las siguientes: 1° La acción de reivindicación de la propiedad de una cosa que está fuera de comercio. 2° La acción relativa a la reclamación de estado, ejercida por el hijo mismo. 3° La acción de división, mientras dura la indivisión * de los comuneros. 4° La acción negatoria que tenga por objeto una servidumbre, que no ha sido adquirida por prescripción. 5° La acción de separación de patrimonios, mientras que los muebles de la sucesión se encuentran en poder del heredero. 6° La acción del propietario de un fundo encerrado por las propiedades vecinas, para pedir el paso por ellas a la vía pública.". Delimitadas las posturas de las partes, en el Punto IV de la presente, y tratándose, la acción de desalojo, de una acción de carácter personal, se debe necesariamente tener en cuenta el Art. 4.023 del CC que establece: "Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial...". La demandada comienza por destacar que a los efectos del cómputo del curso de la prescripción, toma el día 18/05/2009, ya que en dicha fecha, celebró el contrato con la Cooperativa de Agua

Potable y otros Servicios Públicos de Luis Beltrán Ltda., y desde esa fecha ejerce el poder fáctico sobre el inmueble donde se encuentra ubicada la antena y sus necesarios soportes, advirtiendo que es la propia actora quien denuncia que la instalación de la antena data del año 2009, pero no especifica la fecha concreta. Seguidamente afirma que el plazo de prescripción que corresponde aplicar, es el plazo genérico de 10 años del Código Civil, instrumento legal que se encontraba vigente a la fecha en la que la actora denuncia que fue privada de la posesión, en el año 2009, y no existía una norma que particularice un plazo de prescripción para el caso de acciones de desalojo. En efecto, tomando como punto de partida el día de celebración del contrato -18/05/2009-, el plazo de prescripción se cumplió a las 24 hs. Del día 19/05/2019 y la demanda ha sido interpuesta el día 26/07/2021, concluyendo que el hecho objeto de litis se halla alcanzado por el plazo liberatorio. La actora en su defensa luego de negar la procedencia de aplicación del plazo de prescripción de 10 años para la acción de desalojo, argumenta que la demandada comenzó a invadir ilegítimamente, mediante las estructuras ya descritas, el inmueble, a mediados del año 2009; y que su parte le remitió carta documento en el año 2014 mediante la cual se la intimó a que extraiga las mencionadas estructuras, interrumpiendo así cualquier tipo de posesión legítima que la demandada pudiera alegar. Tal argumento defensivo de la actora, me lleva necesariamente a considerar el modo de computar los intervalos de tiempo, y para ello tengo que el Art. 25 del CC establece": "Los plazos de mes o meses, de año o años, terminarán el día que los respectivos meses o años tengan el mismo número de días de su fecha" y el Art. 27 del CC, establece que "los plazos serán continuos y completos, debiendo siempre terminar en la medianoche del último día y así los actos que deban ejecutarse en o dentro cierto plazo, valen si se ejecutan antes de la medianoche en que termina el último día del plazo.". Asimismo la intimación mediante carta

documento constituye un medio idóneo para interpelar al deudor y producir la suspensión de la prescripción liberatoria por el plazo de un año en los términos. Así se tiene que el Art. 3.986 del CC la incluye una causal de suspensión de la prescripción, al decir que: "...La prescripción liberatoria se suspende, por una sola vez, por la constitución en mora del deudor, efectuada en forma auténtica. Esta suspensión sólo tendrá efecto durante un año o el menor término que pudiere corresponder a la prescripción de la acción.". Y el efecto de la suspensión se encuentra prevista en el Art. 3.983 al decir "El efecto de la suspensión es inutilizar para la prescripción, el tiempo por el cual ella ha durado; pero aprovecha para la prescripción no sólo el tiempo posterior a la cesación de la suspensión, sino también el tiempo anterior en que ella se produjo.". El tema entonces a evaluar es si la presente acción se encuentra prescripta o si ha incurrido causal útil de suspensión que haga que la misma subsista. En tal sentido, y por un lado, cabe destacar que el Art. 4.023 del CC omite mencionar las circunstancias fácticas a tener en cuenta para el inicio del cómputo del término. Así, para la accionada resulta nítido que el 18/05/2009, debe tomarse como punto de partida, en tanto desde esa fecha ejerce el poder fáctico sobre el inmueble donde se encuentra ubicada la antena y además es la propia actora quien denuncia que la instalación de la antena data del año 2009, pero no especifica la fecha concreta. Se ha resuelto que: "1 - Considerando lo dispuesto en el CCCN 2554, en cuanto establece que el comienzo de la prescripción se computa a partir del momento en que la prestación debida es exigible, ello deberá entenderse como que principia desde el día en que la acción puede ser ejercida judicialmente para obtener el cumplimiento de la misma. 2 – Es decir que la fórmula empleada por la norma para marcar el inicio del cómputo debe ser entendida en el sentido fijado por el brocardo *actioni non dum natae, non prescribitur*; esto es, que el conteo principia desde el día en que la acción puede ser ejercida judicialmente

para reclamar el cumplimiento de la prestación debida, o en su defecto, para lograr forzosamente la satisfacción del interés del acreedor. 3 - En cualquier caso, el dies a quo deberá computarse cuando el derecho resulte exigible, pues la prescripción se computa desde el día en que nace la acción. Con ello se quiere significar que la prescripción no corre si no está abierta y expedita la facultad de demandar ante los organismos jurisdiccionales del Estado (Cfr. Pizzarro, Ramón Daniel y Vallespinos, Carlos Gustavo, *Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones, Hamurabi*, Buenos Aires, 2009, T. 3 pp. 694). Es decir la prescripción comienza a correr cuando el acreedor estuvo en posibilidad jurídica de ejercer su potestad (Cfr. Calderón, Maximiliano Rafael y Márquez, José Fernando, "La Prescripción Liberatoria. Una Posible Agenda de Debate", en *La Ley* 2009-D, p. 1290). 4 - En este orden de ideas, el concepto de prestación exigible importa que no exista un obstáculo jurídico válido para que el interesado pueda reclamar el cumplimiento de la misma o una indemnización por su incumplimiento. Sintetizando, la interpretación que se hace del artículo 3956 del Código de Vélez es ahora receptada en el texto del artículo 2554, el que dispone que el plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible, solución lógica pues no se puede hacer recaer en el acreedor las consecuencias de la prescripción si no puede reclamar el crédito del que es titular.". "Vázquez, Guillermo Raúl c/ Banco Supervielle SA s/ ordinario", *Cam.Nac.Ap.Com.*, 6/3/2020, Id SAJ: SUN0027314. De la lectura de la misiva a la cual la actora le atribuye capacidad interruptiva, y como refiere la demandada, no surge que la actora especifique la fecha concreta de la instalación de la antena y demás estructuras ya descriptas. Ahora bien, no habiendo controversia respecto a los contratos de locación acompañados por la propia parte actora, deberá tomarse como dies a quo el día 18/05/2009 como refiere la demandada. Entonces efectivamente se tiene que el plazo de prescripción se cumplió a

las 24 hs. del día 18/05/2019 Por el otro, corresponde evaluar si la carta documento tiene la virtualidad para suspender el curso de la prescripción liberatoria pretendida por la demandada. En tal sentido tengo de las constancias de autos que la demandada al contestar demanda, ha negado que la actora hubiera remitido carta documento alguna, en especial bajo el N° CD 219070264, y del derrotero del juicio no surge que se haya proveído, ni producido prueba informativa en subsidio para acreditar el envío y/o recepción de la misiva referida, a través de la cual la actora argumenta que intimó la extracción de las estructuras, interrumpiendo así cualquier tipo de posesión legítima que la demandada pudiera alegar. Surge de la audiencia celebrada a los fines del Art. 361 del CPCyC que, corrida vista a las partes respecto a la prueba ofrecida, manifiestan que ratifican las oportunamente ofrecidas, no teniendo objeciones respecto a la prueba ofrecida por la contraria, reconociendo en aquella oportunidad, el representante de la accionada, solo los contratos acompañados por la actora. Que llegado el momento de ponderar la procedencia de la excepción en cuestión y, aplicadas las normas legales antes referidas, cabe decir que frente al hecho generador acaecido el 08/05/2009, no habiéndose demostrado el envío/recepción de la carta documento con capacidad de suspender el curso de la prescripción por un año, cabe concluir que al tiempo de interposición de la demanda (26/07/2021) la prescripción decenal ya se había operado, por lo que corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción articulada por la demandada, rechazando la demanda, con costas a cargo de la parte actora (conf. Art. 68 del CPCyC)....

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por la demandada, rechazando la demanda, de conformidad a lo expuesto en los considerandos II.- Imponer las costas a la parte actora (conf. Art. 68 del CPCC), difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. III.- Notificar de conformidad a las 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.

2.- Los fundamentos de la apelación, presentados por la actora en el sistema PUMA, el 19 de abril de 2024, que pueden ser consultados en su integridad en el referido registro, discuten en lo esencial los fundamentos del fallo dado que en virtud de la postura del recurrente, la posibilidad del propietario de impulsar un desalojo resulta imprescriptible, y no se encuentra sujeta a la normativa invocada por la sentenciante, entre otras consideraciones.

3.- Los argumentos del actor, han sido contestados por la empresa demandada, mediante la presentación del día 06 de mayo de 2024, en cuyo marco inicialmente desarrollan la postura de deserción del recurso, para luego sustentar una posición similar al fallo recurrido, apuntando a la supuesta desidia del actor, y el transcurso del tiempo para hacer valer su derecho, que entiende prescripto.-

4.- Habiendo dado atenta lectura a los fundamentos de la sentencia recurrida, como también los de la parte actora recurrente, como la demandada recurrida, anticipo al acuerdo que me he de expedir por la revocación del fallo apelado.-

Resulta conocido que desde nuestra perspectiva, y tal como varias veces hemos reiterado, citando a la CSJN, “ ... 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) Asimismo, que “ ... En este sentido, se ha dicho que "la

mera exposición de la propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC" (STJRNS1 - Se. 08/22 "Harrison")" ("CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION", Expte. N° CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023). Venimos reiteradamente diciendo con cita de Hitters que "la expresión de agravios debe ser autosuficiente y completa... una labor guiada a demostrar, razonada y concretamente, los errores que se endilgan al fallo objetado..." (Hitters, Juan C., 'Técnica de los recursos ordinarios', 2da. Edición, ed. Librería Editora Platense, pág. 459 y 461). Y trayendo a colación un voto de la Dra. Beatriz Arean, que "Frente a la exigencia contenida en el art. 265 del Código Procesal, cuando se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que atribuye al fallo. No basta con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada, sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada. Ante todo, la ley habla de 'crítica'. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, 'crítica' es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: 'concreta y razonada'. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio)" (Conf. CNCivil, sala H, 04/12/2004, Lexis N° 30011227). En la expresión de agravios se deben destacar los errores, omisiones y demás deficiencias que se asignan al pronunciamiento apelado, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones. La ley requiere, con la finalidad de

mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe al interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas, o bien en su interpretación jurídica (Conf. esta Sala G, 12/02/2009, La Ley Online; AR/JUR/727/2009)” (Del voto de la Dra. Beatriz Areán en causa ‘Mindlis c/ Bagián’, de la Cam. Nac. Civil, sala G, fallo de fecha 3/11/11, citado entre otros en expedientes de esta cámara, CA-20946, CA-20654, CA-20666, CA-20955, CA-20108, CA-21124, CA-21298, CA-21181, CA-21566 y A-2RO-229-C9-13)”.-

En consecuencia de lo expuesto, entiendo pertinente señalar que el recurso ha sido debidamente sostenido, aportando puntualmente el fundamento que desde mi óptica resulta relevante para expedirme por la revocación del fallo recurrido.-

Si bien el fallo apelado se encuentra solventemente fundado, no comparto el criterio de la Sra. Jueza, entendiendo por mi parte que el propietario de un inmueble nunca pierde la acción por el transcurso del tiempo, para desalojar a un intruso.-

No puedo dejar de expresar mi extrañamiento ante la postura asumida en el proceso por la empresa demandada. Sin justificaciones visibles para permanecer ocupando el lote, y sin esfuerzos por disimularlo. En efecto la empresa multinacional demandada, ha alquilado un inmueble para instalar una antena, cuyas riendas quedaron adheridas al suelo perteneciente al lote de los actores; con quienes la demandada no tiene ninguna relación contractual, tampoco locativa, ni tampoco invocando calidad de poseedores, Puede decirse que la demandada simplemente resiste el

desalojo, amparándose en la demora en accionar de los actores, en expulsarla, Nada más.-

En la obra “Locación, Comodato y Desalojo” -Alí Joaquín Salgado, Rubinzal Culzoni, pág 323, publicado el 27 de enero de 2017, en Santa Fe- se ha dicho que “... En opinión de Alsina, el intruso accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce, o bien de dominio, ya con la intención de poseer el inmueble a nombre propio o reconociendo la posesión en otro, es decir que el intruso puede ser poseedor o mero tenedor ...”-

Por otro lado, y en lo que hace específicamente a la defensa de prescripción, se dice en la obra referenciada que “... Entendemos que tanto la adquisitiva como la liberatoria, por su esencia misma, no pueden ser opuestas en el marco del proceso de desalojo, donde lo que se pretende es dejar libre el uso de un bien y entregarlo al acreedor de la obligación de restituir, sin entrar en controversia en torno a la propiedad o a la posesión. Por ende concluimos que la excepción referida podrá ser discutida en el ámbito de un proceso reivindicatorio o posesorio, más no en el juicio de desalojo. En este último se decidirá en relación con la tenencia del inmueble, sin que la sentencia haga cosa juzgada en procesos donde se entienda sobre la posesión del inmueble. En tal sentido se ha resuelto que en el juicio de desalojo resulta inadmisibles toda reconvenición fundada en una acción real o en la prescripción adquisitiva, las que se deben tramitar por juicio separado, dado que en este tipo de proceso solo se discute la tenencia ... En cuanto a la excepción liberatoria se ha dicho que la acción de desalojo es imprescriptible, pues vencido el contrato de locación se puede pedir la restitución del bien en cualquier momento, sea cual fuere el tiempo en que el arrendatario continuó en el uso y goce de la cosa ...”.-

Tampoco resulta atendible el fundamento en virtud del cual habría

impedimento para iniciar el desalojo cuando el titular de la propiedad no ha tomado la posesión del bien. No lo considero un fundamento atendible, y tampoco por cierto esa acusación no ha tenido prueba alguna que la corrobore. Es así que no veo impedimento alguno para que quien ha adquirido un bien, reclame la restitución de la tenencia de la cosa, desde que el actor sucede en el derecho a quien le vendió el bien y el demandado en este caso, no tiene vínculo ni título alguno para rehusar la restitución de la tenencia, que unilateralmente tomó.-

No cabe en nuestro Derecho justificación alguna para tutelar, a quien simplemente se rehusa a devolver lo que ocupa sin derecho, cuando además se reconoce tenedor a nombre de otro.

5.- Por lo expuesto, me expido en sentido coincidente con el recurso de apelación intentado, revocando la sentencia atacada, y haciendo lugar al desalojo interpuesto en autos, debiendo desocupar la propiedad aludida el demandado, dentro de los cinco días de notificado de la presente sentencia, en los términos del art. 686, inc. 2° del CPCC., con costas a la demandada, por el principio objetivo de la derrota -art. 68 del CPCC- proponiendo también al acuerdo regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Rubí H. Zuain en el 30 % de los que les correspondan por la primera instancia a los letrados intervinientes por la actora y en el 25 % para el Dr. Alejandro Diez y para el Dr. Pablo Spieser Riquelme -art. 6 y 15 de la ley G-2212- **ASI VOTO.-**

LA DRA. ANDREA TORMENA- DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. **ASI VOTO.**

EL DR. DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 271 del CPCC).

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

RESUELVE:

I).- Acoger el recurso de apelación intentado, revocando la sentencia atacada, y haciendo lugar al desalojo interpuesto en autos, debiendo desocupar la propiedad aludida el demandado, dentro de los cinco días de notificado de la presente sentencia, dentro de los cinco días de notificado de la presente sentencia, en los términos del art. 686, inc. 2° del CPCC.; bajo apercibimiento de deshaucio, con costas a la demandada, por el principio objetivo de la derrota -art. 68 del CPCC-; todo de acuerdo a los considerandos.-

II).- Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Rubí H. Zuain en el 30 % de los que les correspondan por la primera instancia a los letrados intervinientes por la actora y en el 25 % para el Dr. Alejandro Diez y Pablo Spieser Riquelme -art. 6 y 15 de la ley G-2212-; de acuerdo a los considerandos.-

Regístrese, notifíquese con aplicación de la Acordada 36/2022-STJ- y oportunamente vuelvan.