

EXP. 33660/20 “MARTÍNEZ, DANIEL CARLOS C/ ROJO, SILVIA LILIANA S/ DESALOJO: INTRUSOS

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de septiembre de 2023, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “F” para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente, resultó el siguiente orden de votación: Dra. Sclarici – Dr. Ramos Feijóo. La vocalía N° 18 no interviene por hallarse vacante.

A la cuestión propuesta la Dra. Sclarici dijo:

**I.** La [sentencia](#) dictada el día 20 de junio de 2023 admitió la demanda promovida por el actor y, en consecuencia, rechazó la excepción de falta de legitimación activa y condenó a la demandada, subinquilinos y/u ocupantes, a desalojar el inmueble sito en Avenida del Libertador 4702, piso 2°, departamento “A”, de esta ciudad, dentro del plazo de diez días y bajo apercibimiento de lanzamiento. Impuso las costas del proceso a la parte demandada.

**II.** Contra dicho pronunciamiento se alza la parte demandada, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a [fs. 233/235](#), cuyo traslado fue respondido a [fs. 237/240](#).

Con fecha 31 de agosto de 2023, se dictó el llamamiento de autos, providencia que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.

**III.** Motiva el inicio de las presentes actuaciones la acción promovida por el actor contra Silvia Liliana Rojo respecto del inmueble sito en la Avenida del Libertador 4702, piso 2°, departamento “A” de esta ciudad.

Relató que adquirió el inmueble mencionado por escritura pública n° 110 con fecha 29 de julio de 2006 y que luego de la adquisición intimó sin éxito a la demandada a desocupar el inmueble.

Al contestar el traslado de la demanda, la accionada opuso excepción de falta de legitimación activa y dedujo reconvencción por



simulación contra el actor y/o contra Agustina Azar y/o contra quienes resulten herederos de esta última, ambas rechazadas en la instancia de grado.

Manifestó que fue pareja del actor desde el año 1987 hasta el año 2011 y que el inmueble cuyo desalojo el Sr. Martínez persigue, fue adquirido por ambos a nombre de quien en vida fuera su suegra (la Sra. Azar).

Alega que la madre del actor otorgaría un poder de administración y disposición a nombre de ella y del Sr. Martínez, pero que luego de separarse tomó conocimiento de que el mentado poder fue otorgado solo a nombre de su ex pareja.

Aduce que el actor simuló un acto jurídico (compraventa) del inmueble cuyo desalojo pretende.

#### **IV. Agravios.**

Se agravia la demandada de que se haya hecho lugar a la acción de desalojo interpuesta. Insiste en sostener la falta de legitimación del actor reiterando los argumentos vertidos al contestar la demanda.

V. Liminarmente cabe recordar que la expresión de agravios, no es una simple fórmula, sino que constituye una verdadera carga procesal, debiendo contener un estudio minucioso y preciso de la sentencia que se apela, y condensar los argumentos y los motivos que demuestren los errores cometidos por el juez inferior para que el tribunal de alzada pueda apreciar en qué puntos y por qué razones, el apelante se considera perjudicado en sus derechos (Highton-Arean, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T° 5, pág. 243, 1° ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2004).

El artículo 265 del CPCC dispone que el escrito de expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. "Crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, lo de razonada alude a los fundamentos, bases y substanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto de los conceptos contenidos en la sentencia que se impugna" (conf. Sala "D" in re "Micromar S.A. de Transportes c MCBA" del 12-09-79, ED 86- 442).

Se trata de un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida para demostrar su injusticia. Pero si el recurrente no realiza una evaluación o crítica de las consideraciones que formula el anterior sentenciante, sino que expresa un simple disenso con lo decidido con argumentos que no intentan rebatir los fundamentos tenidos en mira para



decidir la cuestión, la expresión de agravios no reúne los requisitos establecidos por la citada norma legal (CNCiv., Sala H, 13-02-06, “Pasolli, Jorge c/ Camargo, Roberto S. y otro”, La Ley Online) y debe declararse desierta.

Asimismo, resulta inviable la apelación en mérito a lo establecido por el art.265 del CPCCN, cuando los agravios de los recurrentes se limitan a reiterar los mismos argumentos que fueron expuestos ante el “*a quo*” en el escrito de inicio, sin hacerse cargo de las consideraciones que fueron expresadas al fundar su sentencia, por cuanto se pone en evidencia la falta de un agravio específico respecto de las apreciaciones efectuadas por el magistrado de la instancia previa (conf. esta Sala “J”, 15/07/2010, Expte. n°72250/2002, “C, W. B. y otro c/S. M. P. S. Anónima s/Daños y Perjuicios”; íd., Expte. n°90579/2003 “R. C. J. A. y otros c/Clínica Gral. de Obstetricia y Cirugía Nuestra Sra. de Fátima y otros s/Daños y perjuicios”, del 23/06/2011; entre otros).

En el caso, lejos de rebatir eficazmente los extremos dirimentes de la sentencia –esto es, la configuración de la causal de intrusión y la falta de toda demostración por parte de la demandada del título idóneo de ocupación para repeler la acción de desalojo entablada en su contra, la apelante se empeña en insistir con idénticas manifestaciones efectuadas al contestar demanda.

Así, se hace caso omiso de la carga de refutar las motivaciones cardinales que dieron lugar al fallo que se pretende revertir, y se demuestra que el discurso recursivo no cumple con su carácter de carga procesal, pues al examinarse bajo la directriz que trazan los arts. 265 y 266 de la ley adjetiva, no supera el mero disenso y tesis contraria al temperamento seguido por la jueza de grado.

Recuérdese que, la reiteración de planteos formulados en piezas precedentes, ante la instancia anterior, sin aportar nuevos elementos de convicción para rebatir las consideraciones efectuadas en la sentencia de grado, conduce a declarar desierto el recurso de apelación. Es que no importa valoración crítica de los fundamentos del fallo, ni reviste suficiente eficacia recursiva, la transcripción textual de los principales párrafos de una presentación anterior (ver CSJN, “Kestner S.A. s/Conc. Merc. s/Act.” Promovido por: Banco Central de la República Argentina, 21/05/1996, LL.1997- A, 372; íd. Fallos: 315:689).



No obstante ello, en un intento de respetar el derecho de defensa de la recurrente, cabe señalar que, como bien lo sostuvo la distinguida colega de primera instancia, el actor acreditó la titularidad del inmueble objeto de autos mediante las escrituras y el informe de dominio obrantes a fs. 4/5 y fs. 54/62, sin que sea suficiente para resistir esta acción, la existencia del expediente sobre nulidad de acto jurídico iniciado con posterioridad a las presentes actuaciones por la aquí demandada (expte. N° 68641/20). Ello, claro está, sin perjuicio de lo que se resuelva en aquellas actuaciones respecto a los eventuales derechos de la aquí demandada.

El art. 680 del CPCCN dispone que la acción de desalojo procede *contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*. Y es por ello que, como de lo que se trata es de recobrar el uso y disfrute del bien, la acción de desalojo procede no sólo cuando las partes están vinculadas por un contrato de locación, sino que es posible extender el reclamo contra ocupantes sin título legítimo idóneo originado en la voluntad de las partes o la ley (conf. GOZAINI, Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, Ed. La Ley, t. III, pág. 429).

Más allá de que la accionada no aportó prueba tendiente a acreditar fehacientemente los extremos que invoca en estas actuaciones, lo cierto es que aun cuando se hubiera demostrado la calidad de haber sido conviviente del reclamante hasta el año 2011, tal circunstancia por sí sola no le confiere un título para justificar legalmente su ocupación actual. Máxime considerando que la relación finalizó hace doce años.

Cabe recordar que el Código Civil derogado no concedía derecho a la continuación en el uso del inmueble de quien fuera conviviente del actor y aún el nuevo ordenamiento de fondo, tampoco beneficiaría a la demandada en este sentido pues no se ha probado que hubiera habido una atribución de la vivienda a su favor en los términos del art. 526.

Fuera del supuesto citado por la norma precedente, se ha señalado en un caso análogo, bajo la vigencia del Código derogado *“que la relación de concubinato con el dueño del inmueble no habilita legalmente para oponerse a la restitución ni la convierte en poseedora. Ello es así, porque en tal caso, el ocupante sólo ejerce la tenencia del inmueble, calidad que sólo resultaría modificada si mediase interversión del título”* (CNCiv, Sala H, 16/12/99 elDial



AA3B9; cit por Areán Beatriz, “Juicios de desalojo”, pág. 277), lo que no se ha probado en la especie.

Es que todo aquel que detente la tenencia, sin título que avale su ocupación, se halla en la obligación de restituir el bien al propietario, en cuanto éste -legitimado activo de la acción de desalojo- lo reclame, pues goza del derecho real de dominio con las facultades que establece el art. 1941 del CCyCN.

Por los fundamentos expuestos propongo al Acuerdo: Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto. Con costas de alzada a cargo de la demandada.

Por razones análogas a las aducidas por la vocal preopinante el Dr. Ramos Feijoo votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

#### **16. Gabriela Mariel Scolarici**

#### **17. Claudio Ramos Feijóo**

//nos Aires, de septiembre de 2023.

#### **AUTOS Y VISTOS:**

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se declara desierto el recurso de apelación interpuesto. Con costas de alzada a cargo de la demandada. Notifíquese y devuélvanse. Se deja constancia que la vocalía N° 18 se halla vacante.

