Trelew, 11 de septiembre de 2025.

VISTOS: Estos autos caratulados: *"<Persona 3> c/ <Persona 1> s/ Desalojo"* (Expte. N° 502 Año 2025 CAT) venidos a despacho a fin de resolver el llamado del 20/08/2025.

Y CONSIDERANDO:

I. El 03/07/2025, el magistrado de primera instancia rechazó *in límine* la acción de desalojo interpuesta por <Persona 3> contra <Persona 1>, e indicó que debía ocurrirse por la vía que estime correspondiente.

Para así resolver, señaló que la causal invocada en la demanda —*"inoponibilidad o nulidad del contrato de locación"*— no es una de las previstas para este proceso y, además indicó que dichas cuestiones no fueron previamente declaradas en sede judicial, excediendo las mismas el objeto del juicio de desalojo.

Agregó que, conforme surge de la documental acompañada a la demanda, quien ocupa el inmueble cuyo desalojo se solicita, lo hace en virtud de un contrato de locación vigente desde mayo de 2023, celebrado con un coheredero, lo que impide considerar que carezca de derecho a permanecer en el inmueble o que exista una obligación evidente de restituir.

Concluyó que la demandada no es una mera intrusa o simple tenedor, sino de alguien que posee un título en principio válido, lo que podría dar lugar a defensas sustanciales impropias de este tipo de proceso y que, por ello, la vía elegida no resulta adecuada.

II. Mediante ID 1987761 (24/07/2025), <Persona 3> interpuso recurso de apelación, concedido en relación y con efecto suspensivo el 31/07/2025.

Al fundarlo, mediante ID 2005708 (07/08/2025), sostuvo, en su primer agravio, que el magistrado incurrió en un error al considerar que la causal invocada para el desalojo era la "*inoponibilidad o nulidad del contrato de locación*". Expresa que la causal invocada fue la intrusión, por entender que la demandada ocupa el inmueble sin título válido, lo que obliga a solicitar el desalojo inmediato.

En su segundo agravio, cuestiona que el juez entendiera que el análisis de la validez del contrato excede el marco cognoscitivo del proceso de desalojo, anticipando sentencia y negando el traslado a la demandada. Afirma que el contrato es inoponible por carecer de consentimiento de todos los herederos, conforme al art. 2325 CCCN, por lo que el debate podía y debía resolverse en este proceso.

Finalmente, en su tercer agravio, impugna la conclusión del magistrado en cuanto indica que la vía del desalojo no es idónea, obligando a acudir por otro proceso sin precisar cuál. Reitera que la vía elegida es pertinente, ya que la cuestión se limita a determinar la intrusión, lo que constituye un tema de puro derecho. Aduce que imponer otra vía torna ilusorio el derecho invocado.

III. El instituto del rechazo in limine de la demanda previsto en el art. 340 del CPCC, debe ser interpretado de modo restrictivo, es decir, con suma prudencia en casos muy excepcionales en los que es harto evidente la inadmisibilidad de la demanda o existe una manifiesta falta de fundamentos o se halla vedada cualquier decisión judicial de mérito. Por ello la repulsa de plano sólo procede ante vicios graves ya que la extralimitación de su aplicación podría hacer incurrir al Tribunal en una violación a la garantía del debido proceso, debiendo primar ante todo la prudencia y la moderación de la utilización de este instituto (conf. Highton, Elena; Areán, Beatriz, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Hammurabi, Bs.As., 2006, T. 6, págs. 439/441).

Para desestimar *in limine* una demanda, es necesario diferenciar entre la concurrencia de los presupuestos procesales —es decir, los requisitos que habilitan la procedencia de la pretensión y que constituyen un examen extrínseco— y la atendibilidad de la pretensión, vinculada a las condiciones de fundamentación, cuya revisión corresponde al magistrado al dictar la sentencia definitiva. (conf. Sala B, SIF N° 23/2016).

Bajo tales premisas, se advierte que el magistrado de primera instancia fundó debidamente la resolución apelada que rechazó *in limine* la demanda interpuesta en autos. Ello así, por cuanto —tal como lo reconoce <Persona 3> en su presentación— la parte demandada accedió al inmueble objeto del desalojo a través de un contrato celebrado con <Persona 4>. Tanto la actora como el mencionado <Persona 4> revestirían el carácter de herederos de <Persona 6>, y el inmueble integraría el acervo hereditario. Asimismo, en la propia demanda la actora consignó expresamente que la causa del desalojo radicaba en la *“inoponibilidad o nulidad del contrato”*. En consecuencia, se configura una evidente falta de acción, en tanto la pretensión resulta improcedente en cuanto al fondo, por la absoluta falta de correspondencia entre la situación planteada y la relación jurídica controvertida.

Obsérvese que el art. 692 del CPCC establece que la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes **cuyo deber de restituir sea exigible**. De dicha norma procesal, surge que la acción de desalojo no es procedente contra quienes ejercen la posesión del inmueble. Sin perjuicio de ello, la sola invocación de la calidad de poseedor no frustra la vía del desalojo, ya que dicha calidad debe ser *prima facie* demostrada y en consecuencia, si se acredita la seriedad de la defensa la demanda de desalojo debe ser rechazada (conf. Sala A, SDE N° 01/2019).

Además, el objeto del juicio de desalojo queda limitado a verificar si existe o no la obligación de restituir del demandado, por lo que las cuestiones que exceden el conflicto vinculado a la tenencia o uso de la cosa deben ser excluidas del proceso de desalojo. De esta forma, la acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor contrajo la obligación de restituirlo, salvo un supuesto de excepción, en el que el ocupante

es intruso, habiendo penetrado en el inmueble sin derecho, o por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor (conf. Sala B, SDE N° 02/2023).

En este orden, entonces, el cuestionamiento previo y jurídico del contrato invocado como fundamento de un posterior desalojo excede en mucho el alcance de este proceso.

A mayor abundamiento, también se observa que si bien el art. 2328 del CCCN prescribe el derecho de todos los coherederos a gozar de los bienes que conforman el acervo hereditario, en el caso en que uno de estos use privadamente el bien, como sucedería en la especie -puesto que <Persona 4> percibiría exclusivamente las rentas producto de la locación del inmueble-, solo faculta a los restantes a solicitar una indemnización desde que esta fuera requerida, y no su desalojo como aquí se pretende.

Asimismo, de la documental acompañada por la actora se desprende que su designación como administradora judicial de la herencia data de abril de 2025, mientras que el contrato en virtud del cual la demandada comenzó a ocupar el inmueble habría sido celebrado en el año 2023.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto, toda vez que en la demanda promovida en la presente causa se evidencia una manifiesta falta de acción. Ello se debe a que el derecho invocado por la actora resulta insuficiente, dado que la demandada ocupa el inmueble en virtud de un contrato de locación celebrado con un coheredero, lo que torna improcedente la acción en cuanto al fondo, por la absoluta falta de correspondencia con la relación jurídica controvertida.

IV. En cuanto a las costas de segunda instancia, atento a la forma en la que se resuelve, corresponde imponerlas a la parte apelante vencida (conf. art. 69 CPCC).

En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas correspondientes al recurso de apelación interpuesto, así como el carácter con que actuara, corresponde regular los honorarios por su actuación en esta segunda instancia al <Persona 2>, letrado patrocinante de la apelante, en la suma equivalente a 2 JUS, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 13, 32 y 46 de la Ley XIII N° 4 y art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).

En su mérito la Sala “2” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Trelew, **RESUELVE:**

I) **CONFIRMAR** la resolución del 03/07/2025, en cuanto fue materia de recurso.

II) **IMPONER** las costas de esta Alzada a cargo de la parte apelante vencida.

III) **REGULAR** los honorarios por su actuación en esta segunda instancia, del Dr. <Persona 2>, en la suma equivalente a 2 JUS, con más el IVA de corresponder.

IV) **REGÍSTRESE**, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE.

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CÁMARA

MARCELO FERNANDO PERAL
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL N° 02 /2025 -SIE- CONSTE.

<Persona 5>
SECRETARIO DE CÁMARA