000184/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez y la vicepresidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 2> c/ <Persona 3> s/ DESALOJO", expte. nro. 184/25**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 3 (expte. nro. 456/24), y atento al resultado del sorteo de fecha 13 de agosto de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 21/25 de fecha 14 de febrero de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. El fallo apelado:

Mediante SD n°21/25, del 14/02/25, el magistrado de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por la Sra. <Persona 2> y condenó al demandado Sr. <Persona 3> y/o a cualquier otro ocupante y/o subinquilino a desalojar el inmueble ubicado en la <Lugar 1> <Lugar 2> de esta ciudad con todas sus pertenencias, en el término de CINCO (5) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza. Impuso las

costas al demandado vencido y reguló los honorarios de los letrados actuantes.

I.1. *Recursos*:

Contra el fallo se alzó la parte demandada mediante ID 1820157, concedido mediante resolución del 10/03/25, se expresaron agravios mediante Id 1839426, que no mereció réplica de la contraria.

I.2. *Antecedentes*:

En lo que aquí resulta atinente, se presentó la Sra. <Persona 2> con patrocinio letrado, y promueve demanda de desalojo por intrusión contra el Sr. <Persona 3> y demás ocupantes y/o subinquilinos del inmueble ubicado en la <Lugar 1> <Lugar 2> de la ciudad de Comodoro Rivadavia. Relata los hechos en los que funda su pretensión, acompaña documental, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona se haga lugar a la demanda ordenando el desalojo del demandado y/o quienes resulten ocupantes del inmueble, con costas.

Pese a encontrarse debidamente notificada (Cédula n° 215621), la demandada no contestó demanda ni compareció al proceso, y oportunamente se la declaró rebelde en los términos del art. 60 del C.Pr., notificada mediante cédula n° 220375.

No existiendo hechos controvertidos, se declaró la cuestión de puro derecho. Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presentes para resolver.

II. *Agravios de la demandada*:

En su primer agravio, alega que no pudo ejercer oportunamente su derecho de defensa, por no haber sido debidamente notificado del traslado de la demanda, ya

que las cédulas cursadas al domicilio sito en <Lugar 1> no fueron recibidas por persona alguna.

Aduce que el domicilio en cuestión funciona como vivienda familiar y son escasas las ocasiones en las que no se encuentra a nadie en el domicilio. Puntualiza que el 20/02/25, al retorno de su trabajo, pudo divisar adherido al portón de ingreso de la vivienda, un papel que resultó ser la sentencia de desalojo, ante lo cual interpuso recurso de apelación.

En su segundo agravio, opone la falta de legitimación pasiva de su parte. Sostiene que no reviste el carácter de intruso, dado que desde el 02/04/17 la familia <Persona 3> posee el inmueble de manera pacífica y legítima, en virtud de un negocio jurídico realizado entre los Sres. <Persona 4> y <Persona 3>, con entrega de llaves, voluntariamente y de manera pacífica.

En su tercer agravio, argumenta que desde el día en que la familia <Persona 3> toma posesión del inmueble, el grupo familiar se ha comportado como dueño en lo referido al mantenimiento de la vivienda, relaciones de vecindad y abono de los servicios básicos.

Añade que el Sr. <Persona 2> se comprometió a realizar los trámites para el traslado de dominio, pero ello nunca sucedió. Explica que <Persona 2> se ausentó de la ciudad y que fueron infructuosos los esfuerzos por ubicar su paradero. Agrega que en ese contexto, el pago de los servicios se continuó abonando a nombre de <Persona 2>, por no contarse con la documentación necesaria para el traslado de su titularidad.

Asevera que desde que la familia <Persona 3> adquirió la propiedad, nadie volvió a comunicarse con ellos y que siempre se encontraron a la espera de

concretar la firma del boleto de compraventa y posterior inscripción del registro. Asegura que realizó en tiempo y forma todos los pagos, pero por un impedimento administrativo no lograron hacer el cambio de titularidad de los servicios.

En su cuarto agravio, alega que la adquisición de la vivienda se realizó de manera onerosa, y que en ese momento el Sr. <Persona 3> entregó $700.840 y un vehículo Marca Peugeot 206 XS Modelo 2009, que fue entregado con formulario 08, firmado por el titular y en perfecto estado de funcionamiento; y a cambio el Sr. <Persona 2> asumió el compromiso de reunirse a la brevedad para concretar la venta, lo que nunca ocurrió.

Peticiona en definitiva, se corra traslado de las defensas planteadas y se revoque la sentencia de grado. Mantiene reserva de caso federal.

III. *Tratamiento de los agravios*:

III.1. Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa.

Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Por otro lado, estimo conveniente recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia, existiendo una serie de campos de actividad de los que no puede exceder el tribunal *ad quem*, limitación que –entre otros aspectos– resulta ser absoluta en tanto no puede conocer sino en la medida de los agravios planteados; ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del juez *a quo*; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte. Sentado ello, no cabe considerar por la alzada cuestiones consentidas, entendiéndose por tales las que no fueron apeladas o que, apeladas dentro de un contexto mayor de impugnación, no fueron referidas en la expresión de agravios (Rivas, Adolfo A., *Tratado de los recursos ordinarios*, T° 2, p. 841/854, Abaco, 1991). En efecto, el tribunal de alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es sólo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala "F", LL 35-858-S).

Aclarado ello, ya en la solución, advierto con nitidez que el escrito recursivo de la demandada, quien

toma participación en esta instancia, carece de los presupuestos fijados en el art. 268 del código ritual para su admisibilidad. Sabido es que por disposición legal, el contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Crítica razonada, que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implica el estudio de los considerandos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones, conjeturas u omisiones sobre las distintas cuestiones resueltas por el inferior. La crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna.

En los presentes, la demandada no ataca el razonamiento del juez *a quo*, sino que pretende introducir extemporáneamente en esta instancia recursiva, defensas que no fueron oportunamente sometidas al magistrado de grado.

De la acotada presentación, surge que la recurrente cuestiona no haber sido notificada de la demanda, y por tanto, haberse visto imposibilitada de ejercer su derecho de defensa. Ahora bien, más allá de las consideraciones subjetivas que efectúa la recurrente, no ha sido planteada nulidad alguna de la notificación del traslado de la demanda (cédula n° 215621) ni de la notificación de la rebeldía (cédula n° 220375), por lo que mal puede restarse eficacia a dichas comunicaciones,

careciendo el agravio de sustento jurídico que permita conmover lo decidido.

Los restantes agravios no señalan el desacierto de los fundamentos de la sentencia, sino que, carentes de técnica recursiva, pretenden subsanar la falta de contestación de demanda, ofreciendo incluso prueba sin que tal acto procesal pueda encuadrarse en los presupuestos del art. 263 inc. 2 CPCCCh, en definitiva, y como ya señalara, introducir tardíamente en esta instancia recursiva, defensas que debieron plantearse al contestar demanda.

En consecuencia, por el principio de congruencia, y en resguardo del derecho de defensa de la contraria, no pueden prosperar.

III.2. *Solución*:

Llegado este estadio, corresponde rechazar el recurso de apelación de la parte demandada, confirmando en consecuencia la sentencia de grado.

Costas de esta instancia a la demandada; los honorarios correspondientes al <Persona 1>, que por las circunstancias del juicio carece de regulación en la primera instancia, por sus trabajos profesionales ante esta alzada, la importancia del juicio y valoraciones precedentes, se regulan en 8 jus (art. 69 C.Pr. y arts. 5, 7 y 29 de la Ley XIII-nro.4).

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartido mi voto, propongo al Acuerdo la siguiente fórmula:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, confirmando en consecuencia la sentencia de grado.

2) Costas de esta instancia a la demandada, regulando los honorarios profesionales del letrado interviniente, <Persona 1>, en ocho (8) jus, con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Contra el fallo se alzó la parte demandada ID 1820157, concedido mediante resolución del 10/03/25, se expresaron agravios mediante ID 1839425, que no mereció réplica de la contraria.

I. *Análisis de los agravios. Solución*.

Así, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191)".

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V n° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial, concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó la Dra. Robert en los apartados I.2 motivo por lo cual remito a la reseña allí introducida (artículo 2 Ley V-203).

A su vez comparto plenamente el modo en que delimitó los agravios de la demandada en el apartado II.

Luego, a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia que comparto los fundamentos de la solución dada a los agravios de la demandada por la colega preopinante Dra. Verónica Robert desarrollados en los puntos III.1 y III 2, los que hago propios (art. 3 Ley V-203).

II. Finalmente, con respecto a las costas y honorarios regulados, comparto los fundamentos y la solución propuesta por la colega preopinante en el capítulo III.2 de su voto, la que resulta acorde con lo planteado y lo resuelto en el curso del proceso.

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada.

3) Costas de esta instancia a la demandada vencida.

4) Regular honorarios para el letrado interviniente, <Persona 1> por su actuación ante esta alzada, en ocho jus, con más la alícuota del IVA si correspondiera (artículo 13 Ley XIII-4).

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

**1)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y confirmar la Sentencia nro. 21/25 de fecha 14 de febrero de 2025.

**2)** Imponer las costas de esta instancia a la demandada.

**3)** Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al <Persona 1> en la suma de pesos equivalente a ocho

(8) jus, con más el IVA de corresponder.

**4)** Regístrese, notifíquese y devuélvase.

**REGISTRADA BAJO EL nro. 7 DEL AÑO 2025 DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"**