000283/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diecinueve días del mes de noviembre 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 3> c/ <Persona 2> y/u ocupantes y/o intrusos s/ Desalojo", expte. nro. 283/2025**, venidos del Juzgado Letrado de Ejecución N° 2 (expte. nro. 1699/22), y atento al resultado del sorteo de fecha 24 de septiembre 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. 534/2024 de fecha 11 de julio de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. El fallo apelado:

Mediante SD N° 534/24, del 11/07/24, el magistrado de grado hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado <Persona 2>, y rechazó en todas sus partes la acción de desalojo entablada por la actora <Persona 3>. Impuso las costas a la actora vencida y reguló los honorarios de los letrados actuantes. I.1. Recursos:

Contra el fallo se alzó la parte actora mediante ID 1570709, concedido mediante resolución del 31/07/24, se expresaron agravios mediante Id 1896256, que mereció réplica de la contraria en Id 1915884. I.2. Antecedentes:

En lo que aquí resulta atinente, se presentó el Sr. <Persona 3>, con patrocinio letrado y promovió demanda de desalojo contra el Sr. <Persona 2> y/o quienes resulten locatarios, ocupantes o sub-ocupantes del inmueble identificado como Unidad Funcional 2 del edificio construido en la <Lugar 1> de esta Ciudad. Solicita se condene a la accionada, subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble individualizado, bajo apercibimiento de lanzamiento. Relata los hechos en los que funda su pretensión, acompaña documental, ofrece prueba y peticiona.

A su turno se presentó el Sr. <Persona 2>, con patrocinio letrado y opone contra el progreso de la acción excepción de falta de legitimación pasiva y subsidiariamente, contesta demanda solicitando su rechazo. Controvierte la plataforma fáctica del caso, expone su versión de los hechos, funda su defensa, ofrece prueba y peticiona.

Oportunamente la actora contesta traslado, y atento al estado y constancias de autos, mediante resolución del 02/05/23, se ordenó el libramiento de un mandamiento de constatación a fin de verificar el carácter de la ocupación del inmueble. El mismo fue diligenciado, luego de sucesivas presentaciones y confrontes, el 9/08/23 en una primera instancia; y un segundo mandamiento, con habilitación de días y horas inhábiles, se diligenció el 18/10/23. De las constancias de ambas instancias,

surge que no se ha podido constatar o identificar a ocupante alguno por cuanto el domicilio permanece cerrado.

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 actora:

En su primer agravio, acusa una errónea valoración de la prueba, y violación de las reglas de la sana crítica.

Asevera que el magistrado de grado omitió valorar prueba fundamental, puntualmente la documental acompañada por su parte y las sugerencias y fotografías de constatación realizadas por el Oficial de Justicia, de las que emerge que el acceso al inmueble se encontraba cerrado con candado y el pasillo completamente ocupado con muebles y otras cosas, con la finalidad de que el actor no pudiera acceder a su propiedad.

Considera que existían elementos que demostraban que el demandado estaba en el inmueble y que pese a que no se pudieron realizar los mandamientos de constatación, de las audiencias de mediación y del RAC, surge que el accionado no quiso entregarle su propiedad.

Transcribe lo manifestado por el oficial de justicia en oportunidad de diligenciar el mandamiento de constatación del 09/08/23 y del 18/10/23 y estima que al no autorizar el cerrajero solicitado en el expediente, el a quo dejó a su parte sin posibilidad de ingresar al domicilio para verificar la ocupación.

Pone de resalto que intentó recuperar su propiedad por medio de una mediación, luego el 21/07/21 realizó

la denuncia penal por usurpación, y que en el marco del MPF- RAC (Resolución Alternativa de Conflictos), el 14/12/22 su parte declinó la intervención de esa oficina en el caso n° 119994 "<Persona 3> s. Dcia. Usurpación", en virtud de que el imputado no aceptó retirarse voluntariamente de su vivienda.

Entiende que con ello quedó demostrado que intentó sacar al accionado de la vivienda por distintos medios, sin resultado positivo en la justicia penal. Acota que es sabido que las usurpaciones generalmente son desestimadas y se envía a las personas a realizar la acción civil de desalojo. Concluye entonces que esta es la única vía que tiene para efectivizar el desalojo.

Señala que el demandado no vive allí, pero ocupa su propiedad con los perros pitbull que cría, habiendo tenido numerosos problemas con los vecinos cuando se le escapan los perros. Precisa que el demandado ingresa a su propiedad a través del domicilio de su padre, habiendo cerrado los demás accesos, siendo esta la razón por la que no se pudieron realizar los mandamientos de constatación.

En su segundo agravio, se queja de que se hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el accionado, rechazando la acción de desalojo. Remite a los argumentos expuestos precedentemente.

Peticiona en definitiva se revoque la resolución recurrida, con costas. Formula reserva de caso federal.

II.1. Replica de los agravios:

La demandada solicita la desestimación de la expresión de agravios de su contraria. Da respuesta a los agravios, contraponiendo los fundamentos de la

apelante, solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto por su contraparte.

III. Tratamiento de los agravios:

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.

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 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).

Aclarado ello, ya en la solución, advierto que el escrito recursivo de la actora, carece de los presupuestos fijados en el art. 268 del código ritual para su admisibilidad.

En efecto, 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.

Sin embargo, encontrándose en juego el derecho de defensa en juicio, el criterio de amplia flexibilidad resulta ser la interpretación más acorde con esa garantía constitucional, por lo que, aún con las deficiencias que se advierten en la crítica del escrito de expresión de agravios presentada, habilitaré su tratamiento.

Cabe precisar asimismo que los agravios serán tratados conjuntamente dada su estrecha conexidad.

Sentado lo expuesto, e ingresando de lleno en la solución, advierto que la queja del apelante transita la disconformidad con la valoración de la prueba efectuada por el a quo, aseverando que el magistrado de grado ha incurrido en violación de las reglas de la sana crítica.

En efecto, los agravios no superan la mera disconformidad del apelante con el criterio del juzgador para merituar el resultado de la prueba. En este sentido, en principio cabe reiterar lo ya sostenido en otras oportunidades sobre la apreciación de la prueba que efectúa el sentenciante en cuanto la misma queda librada a criterio soberano del juzgador, salvo el caso de ser manifiestamente absurda, entendiéndose por tal la que escapa a las leyes lógicas formales, transgrediéndolas, o lo que es impensable o inconcebible y no puede ser de ninguna manera por haber quedado al margen de las reglas del raciocinio.

A todo ello, debe agregarse que el sistema de apreciación de la prueba, adoptado por nuestro ordenamiento establece que salvo disposición en contrario los jueces formarán convicción respecto de la prueba, de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas sino únicamente las que fueran esenciales y decisivas para el fallo de la causa, regla a la que el ordenamiento procesal se remite en la materia de presunciones (arts. 390 del C.Pr.).

Advierto que en los presentes, el actor fundó su demanda en la carencia de todo derecho a permanecer en la ocupación del inmueble por parte del demandado, y en consecuencia correspondía al demandante la carga de probar la situación de hecho, es decir, la ocupación del inmueble por parte del demandado, lo que no ocurrió en el caso.

En efecto, de las constancias de autos, por mucho que intente demostrar el quejoso, no surge acreditada

en modo alguno la ocupación del inmueble por el accionado. En el sub examine, la actora no acreditó que fuera el <Persona 2> el ocupante que debía ser desalojado, requisito esencial para que se configurara su legitimación pasiva y procedencia de la acción de desalojo.

Entonces, y dicho de otro modo, la actora no ha cumplido con su carga probatoria, y la no demostración de la ocupación significa que no se probó que el demandado sea el ocupante. El actor no demostró que el demandado está en posesión del inmueble, por lo que no hay base para exigirle su restitución.

Adviértase que la actora ni siquiera ofreció prueba oportunamente (con su escrito de demanda), tendiente a demostrar la invocada ocupación del inmueble por el demandado, y en consecuencia mucho menos que ésta hubiera sido denegada o respecto de la cual se hubiera declarado la negligencia, que pudiera ser objeto de replanteo en esta instancia (art. 263 CPr.), lo que tampoco sucedió.

Si bien oportunamente requirió la actora se autorice un cerrajero, dicho pedido no fue proveído por el juzgado, sin perjuicio de lo cual el proceso siguió su curso sin oposición del actor, llamándose los autos a sentencia, que tampoco fue objetado por el demandante, quedando consentido y saneado cualquier vicio de actividad anterior.

Tampoco instó la actora, en oportunidad de diligenciarse los mandamientos de constatación, los deberes y facultades del notificador, a fin que no se frustre la diligencia, en especial la posibilidad de requerir el auxilio de la fuerza pública, el

allanamiento de domicilio u otros que fueran necesarios y pertinentes, para verificar la veracidad de su versión de los hechos.

A mayor abundamiento, no puedo dejar de observar que en su presentación inicial, la actora refiere que los vecinos se quejaban de que los perros pitbull –de propiedad del accionado según su relato de los hechos- alojados en el inmueble se escapaban con frecuencia generando problemas en el barrio, por lo que podría haber recabado una información sumaria con sus declaraciones testimoniales, ya que en estos casos son los vecinos quienes se encuentran en mejores condiciones para suministrar datos, pero tampoco lo hizo.

La actora cuestiona la valoración de la prueba por el a quo, pero es la propia recurrente en su memorial de agravios, quien afirma que no pudo demostrar la ocupación por el accionado, intentando desviar la carga de la prueba que le compete.

Ha de tenerse en cuenta que 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).

En definitiva, mas allá de las consideraciones subjetivas que efectúa la recurrente, no acreditó mínimamente la ocupación invocada, careciendo la queja de sustento jurídico que permita conmover lo decidido.

Se rechazan los agravios.

IV. Solución del caso:

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

Asimismo, ante la situación de maltrato animal denunciada por el actor en fs. digital 3, propongo encomendar al juez de la instancia de grado, poner tal situación en conocimiento de los organismos administrativos y/o Juzgado de Paz competente, a los efectos pertinentes(art. 7 a 10 y cctes. ley I-683)

Costas de esta instancia a la recurrente vencida.

Los honorarios deben ser fijados de conformidad a las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas del artículo 13 del mismo ordenamiento.

En función de lo expuesto, propongo su determinación en el 25% para el letrado de la actora, y en el 30% para la letrada de la demandada, en ambos casos de los fijados en la primera instancia, con más la alícuota del IVA de corresponder (art. 69 CPr. y art. 5 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 actora, confirmando en consecuencia la sentencia de grado.

2) Encomendar al Sr. Juez de la instancia de grado, poner en conocimiento de los organismos administrativos y/o Juzgado de Paz competente, la situación de maltrato animal denunciada por el actor, a los efectos pertinentes (art. 7 a 10 y cctes. ley I-683)

3) Costas de esta instancia a la actora. Regulando los honorarios profesionales en el 25% para el letrado de la actora, <Persona 1>, y en el 30% para la letrada de la demandada, <Persona 4>, en ambos casos de los fijados en la primera instancia, con más la alícuota del IVA de corresponder.

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

Contra el fallo se alzo la actora, concedido mediante la resolución del 31/7/24, se expresaron agravios mediante ID 1896256, que mereció replica de la contraria en ID 1915884.

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 sólo 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).

Asimismo, destaco que por razones de congruencia procesal no puedo expedirme más allá del contenido de los agravios, articulados por las partes.

La jurisprudencia al respecto ha dicho: "El conocimiento de la Cámara de Apelaciones no es ex novo, sino en instancia revisora, y el principio de plena jurisdicción del tribunal de alzada rige respecto de aquellos puntos que han sido objeto de apelación, con las limitaciones establecidas legalmente sobre los sujetos (principio de personalidad y prohibición de *reformatio in pejus*), el objeto (las cuestiones sometidas a conocimiento del juez de primera instancia y que hayan sido objeto de agravio), y los hechos (debatidos en la instancia de grado, y los hechos nuevos admitidos en la Alzada). Fallar fuera de estos límites importa la conculcación del principio de congruencia.(<Persona 5>, <Persona 6> vs. <Persona 7> S.A. s. Recurso art. 46, Ley 24557 - CCCLMF Circunscripción . II a V Sala II, Neuquén; 20/03/2014; Sumarios Oficiales Poder Judicial de Neuquén; 429926/2010; RC J 5431/14).

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, II, II.1, motivo por el cual remito a la reseña allí introducida (artículo 2 ley V-203).

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 desarrollada en los puntos III ; las que

hago propias (art. 3 ley V-203), por la colega preopinante Dra. Verónica Robert.

Cabe agregar algunos fundamentos con respecto a los desarrollados por la colega preopinante, en forma prolija y fundada, VI.1.c de la expresión de agravios de la actora.

Ahora bien, ingresando al tratamiento del agravio, cabe poner de resalto que conforme el artículo 381 del CPr. cada parte debe probar el presupuesto de hecho de las normas o normas que invoque como fundamento de su pretensión, defensa o excepción.

Al respecto, Devis Echandia señala: "… a) Contenido de la regla. No se trata de fijar quién debe llevar la prueba, sino quién asume el riesgo de que falte. Por consiguiente, si el adversario o el juez llevan la prueba del hecho, queda satisfecha a cabalidad la carga, exactamente como si la parte gravada con ella la hubiera suministrado. En consecuencia, no es correcto decir que la parte gravada con la carga debe suministrar la prueba o que a ella le corresponde llevarla; es mejor decir que a esa parte le corresponde el interés de que tal hecho resulte probado o de evitar que se quede sin prueba y, por consiguiente, el riesgo de que falte (el cual se traduce en. una decisión adversa).

h) Cuál es el criterio correcto. Estarnos de acuerdo con Rosenberg, Micheli y los autores que los siguen, en que el único criterio aceptable para una regla general en esta materia, debe contemplar no solamente la posición procesal de las partes y el hecho aislado objeto de la prueba, sino el efecto jurídico perseguido con éste en relación con la norma jurídica que lo consagra y debe aplicarse. Lo fundamental es la

posición sustancial de la parte en el proceso, respecto al efecto jurídico que del hecho debe deducirse, de acuerdo con la norma jurídica por aplicar que lo contempla como su presupuesto; es decir, hay que determinar cuál de las partes pretende ese resultado, aun cuando esa parte no haya invocado en su favor tal norma, pues al juez le corresponde aplicarla oficiosamente: *iura novit curia*."

Dicha regla resulta más clara y completa, si se hace expresa mención tanto al efecto jurídico perseguido por la parte, como la norma que lo contempla y de la cual es presupuesto el hecho de cuya prueba se trata. De este modo se da una visión más completa de la regla general porque los efectos jurídicos perseguidos por una parte tienen precisamente como presupuesto los hechos que contempla la teoría legal que los consagra, y, por lo tanto, el riesgo de que falte su prueba debe correrlo esa parte.

Recordemos que, como regla general en lo civil, solamente los hechos controvertidos permiten que el juez recurra a la regla de la carga de la prueba, debido a que su admisión por el adversario los deja suficientemente probados, a no ser que la ley excluya para ellos la confesión: en el último caso, no interesa la falta de controversia, lo cual, ocurre siempre en lo penal respecto a la prueba del delito o la contravención". (Hernando Devis Echandia. Compendio de la prueba judicial. Tomo Primero. Rubinzal Culzoni Editores. Pág. 243/244").

Es decir, la actora tenía la carga de probar los hechos sobre los que asentaba su tesis con relación a la supuesta ocupación de la demandada en el inmueble y

no lo logro y correctamente el juez de primera instancia hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva articulada por la demandada.

Por ende, se rechazan los agravios de la actora.

De manera tal que se comparte el rechazo de los agravios.

De modo que se comparte lo determinado por mi colega preopinante, Dra. Robert, en el voto que me precede.

II. En consecuencia, coincido que deben rechazarse los agravios del actor y confirmarse el fallo de primera instancia.

Finalmente, con respecto a las costas y honorarios regulados comparto los fundamentos y la solución propuesta por la colega preopinante en el capítulo IV. 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:

A adherir a la fórmula postulatoria de la Dra. Robert.

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 actora, confirmando en consecuencia la sentencia de grado nro. 534/24.

2) Encomendar al señor juez de la instancia de grado, poner en conocimiento de los organismos administrativos y/o juzgado de paz competente, la situación de maltrato animal denunciada por el actor, a los efectos pertinentes (art. 7 a 10 y cctes. ley I683).

3) Imponer las costas de esta instancia a la parte actora.

4) Regular los honorarios profesionales en un veinticinco por ciento (25%) para el letrado de la parte actora, <Persona 1> y en un treinta por ciento (30%) para la letrada de la parte demandada, <Persona 4>, en ambos casos de los fijados en la primera instancia, con más la alícuota del IVA de corresponder.

4) Tener presente la reserva del caso federal formulado por la parte actora.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 8 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"