000928/2024

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintitrés días del mes de julio del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo 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 asistencia del primer vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ Desalojo", expte. nro. 928/2024,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 3, Secretaría N° 6 (expte. nro. 878/2023), y atento al resultado del sorteo de fecha 28 de mayo de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dra. María Marta Nieto 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. 429/2024 de fecha 16 de octubre de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud de los recursos de apelación que interpusieran el Sr. <Persona 2> (ID 1689214, agravios ID 1700583) y la Srta. <Persona 3> (ID 1790352, agravios ID 1868870), en contra de la SD N° 429/2024. Corrido los respectivos traslados, la parte actora dio respuesta en tiempo oportuno a los agravios de las contrarias (ID 1894765). Obra asimismo

respuesta a la vista corrida a la Sra. Asesora Civil de Familia e Incapaces (ID 1913399). I. Antecedentes:

I.1.a. En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que el Sr. <Persona 1> interpuso demanda de desalojo en contra del Sr. <Persona 2> y/o todo ocupante del inmueble sito en calle <Lugar 1> de esta ciudad de Comodoro Rivadavia. Relató los hechos en que sostuvo su pretensión. Fundó en derecho y ofreció prueba. Hizo reserva del caso federal. Peticionó se haga lugar a la acción de desalojo y se restituya el inmueble, libre de toda persona y con todos los artefactos y/o accesorios que se encuentren dentro del mismo, con imposición de costas. Corrido el respectivo traslado, se presentó el Sr. <Persona 2>, por derecho propio y en representación de sus hijas <Persona 3> y <Persona 4>, contestó demanda, oponiéndose a su progreso. Formuló negativas en general y en particular, controvirtió los hechos relatados por el actor y expuso la realidad de los mismos según su versión. Hizo reserva de iniciar contrademanda, peticionó medida cautelar genérica e intervención de la Asesora de Familia. Ofreció prueba y fundó en derecho. Finalmente, peticionó se rechace la demanda con costas. En razón de la extemporaneidad de la presentación, se tuvo por no contestada la demanda. Se corrió el pertinente traslado a la Asesora de Familia, quién en su conteste peticionó que cese la representación respecto de la joven <Persona 3>, en razón de ser mayor de edad y solicitó se tenga por contestada la demanda en función de la presentación efectuada por el Sr. <Persona 2>. Solicitó se libren oficios a diferentes organismos de asistencia social, para que adopten las medidas que estimen oportunas para garantizar la tutela

y defensa de los derechos de la niña involucrada a contar con una vivienda acorde a sus necesidades, para el caso en que se efectivice el lanzamiento. Finalmente, no existiendo hechos controvertidos, se declaró la cuestión de puro derecho. Mediante providencia de fecha 05/08/2024, a los fines de evitar nulidades procesales, se ordenó la notificación a la Srta. <Persona 3>, lo que se hizo efectivo mediante cedula Nro. 209979 (ID 1592160), no presentándose la nombrada en autos, y pasando los autos a resolver.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presente a la hora de resolver.

Allí se resolvió, hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. <Persona 1>, condenando al Sr. <Persona 2>, y/o a cualquier otro ocupante y/o subinquilino a desalojar el inmueble ubicado en la calle <Lugar 1> de esta ciudad con todas sus pertenencias, dentro del plazo de diez (10) días bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza. Se impusieron las costas al demandado vencido. Se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes.

Contra el decisorio se alzó la parte demandada cuestionando que el decisorio resulta arbitrario en virtud de haberla condenado sin haber previamente dispuesto la realización de audiencia conforme lo normado por el art. 36 del CPCCN, porque se ha omitido tener en cuenta los gastos realizados en el inmueble, como también la situación particular en virtud de los menores que habitan en el inmueble, sin dar una solución a la problemática habitacional del grupo familiar.

La Srta. <Persona 3> se presenta, e interpone recurso de apelación agraviándose porque se ha dictado pronunciamiento definitivo, violando su derecho de defensa al haberse omitido corrérsele traslado de la presente acción.

I.2.a. Bien, como antes señalé, de resultas de lo decidido en la sentencia de grado el demando recurrente critica en primer término que el *a quo* haya dictado sentencia sin haber realizado audiencia alguna conforme lo normado por el art. 36 del CPCCN.

Expone que dicha audiencia hubiera sido una oportunidad para llegar a un acuerdo entre las partes, además de haber podido ejercer su derecho de defensa.

Destaca la mala fe del actor al iniciar la demanda de desalojo, teniendo pleno conocimiento que su parte tenía la autorización de la titular registral del inmueble para su ocupación, y de todas las inversiones llevadas adelante por su grupo familiar para poder habitar el inmueble, que habría sufrido una destrucción total por el temporal del año 2017.

Indica su situación económica, el daño irreparable que ello le genera y la vulnerabilidad en la que se encuentra todo el grupo familiar, habiendo destinado sus ingresos en reacondicionar el inmueble para que se encuentre en condiciones habitables, conforme lo acordado con la titular registral del mismo, lo cual le genera la necesidad de gestionar una alternativa de vivienda a los efectos de no quedar en situación de calle.

Asimismo, sostiene que el fallo vulnera el derecho a un nivel de vida adecuado reconocido por el art. 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos,

art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el cual se incluye entre otros el derecho a una alimentación y vivienda adecuada.

Esgrime que el magistrado no ha tomado en cuenta los motivos por los que el grupo familiar reside en el domicilio en cuestión, las pruebas incorporadas en autos, lo solicitado por la Asesora de Familia, y mucho menos aun el dinero invertido a los efectos de transformar el inmueble objeto de la acción en una vivienda habitable.

Asevera que el pronunciamiento de grado resulta arbitrario, en virtud de que no se ha procurado proteger los derechos de los niños que habitan el inmueble, haciendo caso omiso a lo solicitado por la Asesoría de Familia y no ha tomado medida alguna a los efectos de dar solución a la problemática habitacional.

En virtud de ello, peticiona se revoque la resolución dictada en autos, y se brinde solución respecto de la situación habitacional del grupo familiar.

I.3.a. La parte codemandada se agravia por la falta de traslado de demanda y su imposibilidad de defensa.

Manifiesta que el juez de grado admitió la demanda de desalojo presentada por el actor, residiendo dicha parte en el inmueble objeto de la acción, siendo ello de pleno conocimiento del accionante.

Expone que en ningún momento del proceso se le corrió traslado de la demanda, simplemente se dejó la notificación en el patio de la vivienda, omitiendo la cedula acompañar las copias de traslado de la demanda, además de su emplazamiento, siendo la notificación solo a efectos de tomar participación.

Plantea que, en virtud de lo que surge de dicha cedula el oficial de justicia no ha dado cumplimiento con el art. 696 de la Ley XIII N° 5 Anexo A del Digesto de la Provincia de Chubut, afectando la garantía del debido proceso, y quitándole toda posibilidad de presentación de pruebas, de ser escuchada en juicio y de poder ejercer su derecho de defensa.

Concluye, refiriendo que la sentencia le genera un grave daño irreparable, toda vez que ha quedado en situación de calle, sin posibilidad de recuperar todo lo invertido en el inmueble, el cual se encontraba en condiciones de inhabitabilidad cuando tomara posesión por la solicitud de la titular registral del inmueble Sra. <Persona 5>.

I.4.a. La parte actora da respuesta a los agravios de las contrarias, contraponiendo los fundamentos de las apelantes, solicitando se rechacen los recursos, con expresa imposición de costas.

I.5.a. Corrida la vista a la Sra. Asesora de Familia, evacua la misma refiriendo que se remite al dictamen efectuado en fecha 18/12/2024 (ID 1765964), ratifica lo allí manifestado.

II. Análisis de los agravios. Solución:

Diré, ante todo, que tal como lo tiene dicho nuestro máximo tribunal “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)”.

Aclarado ello, ya en la solución y como lo reseñara párrafos arriba, dos son las quejas que arriban a esta Alzada, una de ellas planteada por la Srta. <Persona 3>, quien tomara participación recién en esta instancia y, la restante, presentada por su progenitor Sr. <Persona 2>.

II.1.a. Por cuestiones de buen orden procesal, las abordaré en ese orden, es decir, dando respuesta en primer lugar al recurso interpuesto por la Srta. <Persona 2>, el cual, anticipo desde ahora deviene absolutamente improcedente. Es que, de la acotada presentación, surge que cuestiona no haber sido notificada de la demanda, por tanto, haberse visto imposibilitada de ejercer su derecho de defensa.

Al respecto, lo primero que habré de destacar es que, tal como consta en el responde del traslado de la demanda dirigida a su progenitor, sostuvo éste faltando a la verdad que su hija <Persona 2> era menor de edad (ID 1393210), lo que no se correspondía con la realidad y fue advertido en oportunidad por la Sra. Asesora Civil de Familia e Incapaces al tomar intervención en autos (ID 1406753). Luego, y teniendo presente lo manifestado, el juez dispuso se libre cédula de notificación a la Srta. <Persona 2> a efectos de que tome intervención por derecho propio en el proceso, garantizando así su derecho (providencias 19/04/24 y 5/8/24), más la nombrada no se presentó, conforme surge de las constancias de autos, pese a estar debidamente notificada (ID 1592160). Respecto de la cédula de notificación individualizada, y más allá de las

consideraciones subjetivas que efectúa la recurrente, no ha sido plantead nulidad alguna, por lo que mal puede restarse eficacia a la misma. Por lo expuesto, y toda vez que el recurso acrece de sustento jurídico que permita conmover lo decidido, será rechazado.

II.1.b. A continuación, y en tratamiento del recurso del Sr. <Persona 2>, destacaré en principio que de los diversos modos en que la ley protege la propiedad, el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión encaminada al recupero del uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. No importa pues que la obligación de restituir reconozca como antecedente la existencia de una relación jurídica entre las partes, como por ejemplo la locación o el comodato, o que se trate de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, Lino E., "Derecho procesal civil", t. VII, ps. 77/78, ed. 1982). De tal modo, "el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia" (conf. Ramírez Jorge Orlando, "El juicio de Desalojo", Ed. Depalma, pág. 4 y sgtes.).

Esta acción procede cuando existe obligación de restituir el inmueble con apoyo en un contrato de locación, de comodato o bien si quien lo detenta resulta un intruso (Kielmanovich, Jorge, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado”, t.II, pág. 1083; Sala “J” in re “Biglia, Renato c/ Massarotto, Elvira Inés y otros s/ Desalojo”, Expten° 95.645/2004, del 18/5/2.010; ídem 8/11/2022 “A., J. s/ Sucesión ab

intestato c/ S., C. E. y otro s/ Desalojo: intrusos" (Expte. N° 35.460/2017).

Presupone la existencia de un acto vinculante del que resulta la calidad de tenedor del demandado y su obligación de restituir, la que además debe ser exigible (art. 680 del Código Procesal), salvo el caso de intrusión en que el propietario puede demandar a quien lo ocupe sin derecho. Sobre la parte actora gravita la carga probatoria de cualquiera de estos extremos que se alegue como fundamento de la pretensión (art. 377 del Código Procesal).

En síntesis, la acción de desalojo es de carácter personal. Por ende, en principio, quedan marginadas de su ámbito cognoscitivo, todas aquellas cuestiones relativas al derecho de propiedad o posesión que puedan arrogarse las partes (C.N.Civ., sala G, "Bocos, Daniel E. y otros c. Di Iorio, Lydia R. s/ desalojo", del 22/10/92; Edgardo H. Sassi, "Proceso de desalojo ¿Tutela eficaz del derecho de propiedad?", L.L. 1993-E529).

En este tipo de juicio, la relación procesal se entabla entre un sujeto que invoca un derecho que le permite exigir la restitución del bien y otro que lo detenta sin un título que justifique su ocupación, sea porque tiene la obligación exigible de restituirlo o porque, simplemente carece de derecho para permanecer en la cosa. Dicho esto, el debate solo puede recaer en la cuestión relativa a la tenencia del inmueble (CNCiv. Sala "J", marzo, 31/2023, "B., S. N. c/A., C. I. y otro s/Desalojo por vencimiento de contrato" Expte. N°23.030/2020).

En tal contexto, adelanto que el pretendido agravio que se sustenta sobre la falta de la celebración de

audiencia conciliatoria (art 36 inc. 2.a CPCCCh) no puede prosperar, ello en tanto aquella resulta de las facultades ordenatorias e instructorias otorgadas al juzgador y, por tanto, no constituye un deber para el sentenciante, sino que podrá disponerla en el caso puntual en que considere que así es conveniente de acuerdo con el tipo de proceso y las constancias que surjan del mismo. Por otro lado, en nada afecta el derecho de defensa – como lo sostiene la parte recurrente-, toda vez que la demanda impetrada fue objeto del debido traslado al accionado, quien se presentó extemporáneamente en el proceso para dar respuesta a la misma.

Tampoco tendrá acogida favorable el argumento por el que pretende cuestionar lo decidido invocando presuntas inversiones y gastos realizados en el inmueble. Es que, como se dijo, el acotado marco que deriva de la naturaleza del juicio de desalojo impide el tratamiento de esas cuestiones, las que, nada impide sean ventiladas en proceso posterior.

Ahora bien, entiendo que la cuestión central pasa por la existencia de menores que residen en el inmueble, más allá de que, reitero, al presentarse en autos el accionado declaró la existencia de dos hijas menores, cuando en realidad solo existía un en dicha condición.

Pongo de resalto que respecto de los procesos de desalojo en los que se verifica la presencia de personas vulnerables, tal el caso de los menores de edad, he mantenido ya un criterio unánime, el que expresado sin variantes en circunstancias de naturaleza similar a la que se presenta en estos autos (“M., S. M. c/B. L. F.

y/o F., N. M. y/o F., A. R. y/o C., V. H. s/ Desalojo" Expte. N° 33/2018, entre otros).

Dichos antecedentes, y la posición que sustento sobre el tema, tornan procedente la reiteración de los argumentos que entonces vertiera, por lo que diré en principio que no se me escapa que corresponde verificar que los niños que ocupan el inmueble no se vean privados de su derecho a la vivienda, más debe quedar claro que la misma debe serles proporcionada, en primer término, por sus padres y demás obligados alimentarios y, ante la imposibilidad de éstos de garantizarles tal derecho, bien pueden éstos recurrir a las autoridades administrativas competentes (CNCiv., Sala H, "B., M. A. y otro s/ ocupantes de Suárez 453/7 s/desalojo intrusos" 15/11/2010).

En esa inteligencia, no cabe perder de vista que los hijos menores de edad se encuentran bajo la órbita de la llamada responsabilidad parental, lo que implica, entre otras consecuencias, hallarse bajo el cuidado de sus progenitores, lo que supone la obligación de convivir con ellos, así como el derecho a ser alimentados, lo que incluye la provisión de habitación (arts. 638 cc. y ss. del Código Civil y Comercial).

No puede pasarse por alto que el art. 3° ap. 2° de la Convención sobre los Derechos del Niño establece: "2. Los Estados Partes se comprometen a asegurar al niño la protección y el cuidado que sean necesarios para su bienestar, teniendo en cuenta los derechos y deberes de sus padres, tutores u otras personas responsables de él ante la ley y, con ese fin, tomarán todas las medidas legislativas y administrativas adecuadas" y el art. 27 de dicha Convención, al referirse al tema de la vivienda

establece: “2. A los padres u otras personas encargadas del niño les incumbe la responsabilidad primordial de proporcionar, dentro de sus posibilidades y medios económicos, las condiciones de vida que sean necesarias para el desarrollo del niño. 3. Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda”.

Los principios anotados, rectores en la materia, se replican en otras normas tuitivas como la ley 26061 Régimen de Protección Integral de Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, el Pacto Internacional de los Derecho Económicos Sociales y Culturales –art., 75, inc. 22 de la Constitución Nacional.

Destaco así que, en resguardo de los hijos, su progenitor tiene garantizado y reglado su acceso tanto a las vías administrativas como a las jurisdiccionales que estime pertinentes para reclamar lo que considera su derecho y procurar allí su protección para concretar su adecuado resguardo y efectividad. De las normas supranacionales mencionadas están en manos de aquél que ejerce la responsabilidad parental proveer vivienda a sus hijos o poner en marcha el ejercicio de su poder de acción (conf. art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño ya citado).

Sobre ese piso de marcha, carece de lógica y no respondería a la equidad, concebir que los propietarios de los inmuebles ocupados, o cualquiera que posea un

interés legítimo para reclamar el desalojo, tengan el deber de proporcionarle a los niños la protección y el amparo que incumbe prestar a quienes ostentan la responsabilidad parental y, en su defecto, a los organismos sociales pertinentes que dependen de la comunidad toda. No es posible que se pretenda descargar injustamente sobre unos pocos la que es un deber primordial de la sociedad en su conjunto (CNCiv, Sala B, "Bures de Hoz, Nélida L. c. Salinas, Ramona A. y otros s/desalojo", Expte. Libre N° 545.269, 07-06-2011, otro "Barbon Lacambra José Antonio Adolfo c/ Transportes Chavez Rodas Pedro Luis y otro s/ desalojo por vencimiento del contrato" 13-09-2017).

Ahora bien, más allá de las consideraciones efectuadas sobre el primordial interés del niño, las que comparto, no encuentro motivo alguno para apartarme en lo sustancial de lo resuelto en la instancia de grado.

No significa que, por lo expuesto, desconozca a aquél a quien asimismo asiste un derecho reconocido constitucionalmente y que aún permanece a la espera de su reconocimiento jurisdiccional. Más claro, desde la norma todo se muestra con rigorismo, pero considero personalmente que la visión del juez debe trascender la teoría, analizar la realidad social, y desde dicha perspectiva es que ha de tomar su decisión.

Destaco, en tal sentido, que el sentenciante ha ponderado la situación de vulnerabilidad de la demandada. Y al respecto, no resultan veraces los argumentos de la parte actora cuando intenta desacreditar el fallo. Bien puede comprobarse que el señor juez de grado, atendiendo a las circunstancias del caso, dispuso se libren oficios a la Secretaría de

Desarrollo Humano y Familia, a la Secretaría de Tierras y a la Dirección de Hábitat de la Secretaría de Obras Públicas, todos del Municipio Local a los fines de poner en conocimiento el trámite de las presentes actuaciones.

Que así, obra respuesta brindada por el Municipio local – Secretaría de Desarrollo Humano y Familia, Dirección General de Casos de Derechos Económicos y Sociales – en que consta la intervención del órgano estatal, produciendo informe social y la solicitud de apoyo económica para el grupo familiar, en atención a su escaso ingreso económico, el cual se aclara allí se encontraba a esa fecha (5/7/24) "en curso administrativo".

Juzgo, en consecuencia, que, si bien por derecho se ha hecho lugar al desalojo en la sentencia, decisión que comparto como antes señalé, también es cierto, que el acto jurisdiccional no puede dictarse válidamente sin atender al resguardo del derecho que asiste a los menores. No hay en ello ninguna invasión a la esfera que corresponde a los otros poderes del Estado, y mucho menos afectación al derecho de propiedad.

Es por lo expuesto que, sin perjuicio de confirmar en su esencia el decisorio venido en apelación, suspenderé la ejecución de la sentencia de desalojo, ordenando que por Secretaría del Juzgado actuante se libre oficio a la Secretaría de Desarrollo Humano y Familia, Dirección General de Casos de Derechos Económicos y Sociales, de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, a efectos informe en el perentorio e improrrogable término de cinco (5) días si se ha efectivizado la ayuda económica conforme los antecedentes obrantes en Expediente Número 1517-V-2024

y, en caso de obtener respuesta positiva, se reanudará, a partir de la fecha de recepción, el plazo dispuesto para efectivizar el desalojo en el decisorio de grado.

Subsidiariamente, en caso de respuesta negativa y para el improbable supuesto en que la ayuda económica no se haya efectivizado aún a la fecha, dispondré se intime a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia para que en el perentorio e improrrogable término de quince (15) días la haga efectiva, debiendo acompañar constancia de cumplimiento en estos actuados, bajo apercibimiento de imposición de astreintes por cada día de retardo. Verificado el cumplimiento de la orden judicial, se dará curso al plazo de desalojo en el plazo dispuesto en el decisorio de grado.

Con todo, se dispone que la suspensión de la ejecución de sentencia antes decretada no podrá tener una duración superior a dos (2) meses, debiendo arbitrarse en el Juzgado de origen los medios necesarios para dar cumplimiento en dicho plazo a lo que aquí se ordena.

III. Resta resolver lo atinente a las costas, las que en atención a como se resuelve corresponde sean readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual. Por ello, atendiendo a los antecedentes del caso y la particular naturaleza de la cuestión, serán impuestas en ambas instancias en el orden causado (art. 69 CPCCCh). Los honorarios profesionales se regulan teniendo en cuenta las pautas establecidas en la legislación especial – Ley XIII N° 4 DJP- manteniéndose los correspondientes a la instancia de grado. Por las labores ante la Alzada, se fijan para los Dres. <Persona 6> y <Persona 7>, conjuntamente, en

el 28%; para la Dra. <Persona 8>, en el 26%; a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y para el Dr. <Persona 9> en la suma equivalente a tres (3) JUS, en todos los casos con más la alícuota del IVA de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

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

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

2) Suspender la ejecución de la sentencia por el término de dos (2) meses, conforme el alcance dispuesto en los considerandos respectivos.

3) Imponer las costas de ambas instancias en el orden causado (arts. 69 y 282 CPCCCh.).

4) Regular los honorarios profesionales del modo propuesto.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Mediante Sentencia Definitiva N° 429/24, el magistrado de grado hizo lugar a la demanda promovida por <Persona 1>, condenando a <Persona 2> y/o quienes resulten ocupantes y/o subinquilinos del inmueble sito en la calle <Lugar 1> de esta ciudad a desalojar el mismo en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza, impuso costas y reguló honorarios.

I.- Recursos:

Contra el fallo se alzó la parte demandada <Persona 2> y la Srta. <Persona 3>, concedidos los recursos, expresaron agravios, los que merecieron respuesta de la parte actora. Oportunamente contestó vista la Sra.

Asesora de familia, en representación complementaria de la adolescente <Persona 4>.

Teniendo en cuenta la reciente sanción de la Ley V N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles, solo reproduciré las que considero relevantes a fin de fundar mi voto, el cual, desde ya anticipo, coincido con quien me precede en orden de votación.

II.- Agravios. Réplica y tratamiento.

Advierto que ambos memoriales de agravios, no cumplen los presupuestos del art. 268 del CPr. y al respecto, expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este Cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales, es un mecanismo procesal del que sólo en casos extremos puede privarse a los justiciables, más en este caso, donde se denuncia vulnerabilidad y la resolución afecta intereses de una adolescente (<Persona 4>).

Por lo sostenido y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en

juicio. Este criterio, ha sido impuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia que expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (cf. autos "G. Vda. de F., E", del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular", del 22-03-00, nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 23-0301, SAIJ01150056, entre otros).

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial y su cotejo con las constancias de la causa –antes detalladas por mi colega-, que el recurso se encuentra mínimamente fundado y por ello daré tratamiento al mismo.

II.1.a.- En primer término corresponde el tratamiento del recurso de la Srta. <Persona 3> hija del demandado, quien como único agravio expresa que no ha sido debidamente notificada de la demanda, no pudiendo así ejercer su derecho de defensa en juicio.

Al igual que quien me precede en orden de votación, advierto que al contestar demanda, el Sr. <Persona 2>, mediante ID 1393210, con fecha 27/02/2024 invocó contestar por su propio derecho y por la representación legal de <Persona 2> y <Persona 4>, en virtud de los cual, el juzgado dispuso la intervención complementaria de la Sra. Asesora de familia, quien advirtió que comparecía en representación de <Persona 4>, nacida el 22/07/2012, adolescente a la fecha, más no de <Persona 2>, por cuanto ésta habría alcanzado la mayoría de edad.

Efectivamente, de la documentación acompañada a tal escrito, surge que <Persona 3>, nació el 31/01/2006, es decir, a la fecha de presentación de su progenitor, ya contaba con 18 años de edad. En atención a ello y por cuanto no procede la nulidad por la nulidad misma, siendo válida la notificación efectuada en el domicilio al Sr. <Persona 2>, y que el mismo era habitado por la Srta. <Persona 3>, pudiendo ejercer su derecho, conforme principio de convalidación.

Ahora bien, advertida la situación mediante despacho de fecha 19/04/2024 se dispuso darle intervención a <Persona 3>, notificando el cese de la representación legal, despacho que quedó notificado digitalmente a la letrada que asumió la representación del Sr. <Persona 2> por derecho propio y en representación de sus hijas. Sin embrago, a fin de evitar nulidades, con fecha 05/08/2024, el juez dispuso la notificación por cédula a diligenciar en el domicilio denunciado. Así se confeccionó la cedula N° 209979, la cual fue debidamente diligenciada el día 14/08/2024.

Notificación que se encuentra válidamente incorporada al caso y respecto a la cual, ninguna actitud procesal, en defensa de sus derechos adoptó <Persona 3>, tomando participación en el caso, recién con fecha 30/09/2024, ampliamente vencidos los días para plantear nulidad alguna y encontrándose ya, las actuaciones, elevadas a sentencia definitiva.

En virtud de la notificación de la resolución que comunicaba el cese de la representación legal y que debía tomar participación en el caso, dentro de los cinco días de producida dicha notificación, ha quedado convalidada cualquier nulidad anterior y, conforme

principio de preclusión, no puede luego de dictada la sentencia (conforme efecto saneador del llamado a sentencia) plantear afectación al ejercicio de defensa en juicio.

Por ello, se impone el rechazo del agravio, coincidiendo con lo propuesto por el Dr. Hayes en el apartado II.1.a. y así lo voto.

II.2.a.- El Sr. <Persona 2>, se agravia de la sentencia definitiva, en primer lugar por cuanto el juez se pronunció por sentencia definitiva, sin realizar la audiencia conforme art. 36 del Código Procesal Civil y Comercial de Nación. Que ello era una oportunidad para que pueda ejercer su derecho de defensa en juicio.

Luego expone que el desalojo le genera un grave perjuicio económico a él y su grupo familiar, donde hay menores, por cuanto invirtió dinero en reacondicionar el inmueble para que sea habitable, no quedándole ingresos para que pueda residir en otro inmueble. Insiste en que ingreso al inmueble autorizado por su titular registral, no como intruso y que debió contemplarse su situación de vulnerabilidad, especialmente la existencia de menores en el inmueble que se pretende desalojar.

De la contestación de demanda puede claramente advertirse que la pretensión del accionado no sólo consistía en defender su derecho a habitar el inmueble, sino a recuperar gastos supuestamente efectuados en el mismo, lo cual se aleja de la acción personal de desalojo.

El presente proceso, es un proceso de desalojo, donde se acciona solicitando el desahucio del inmueble del cual, ha quedado acreditado que el actor, tiene

legitimación sustancial para incoar la acción, derecho que no se ha controvertido. En efecto, el objeto del desalojo se circunscribe a la desocupación de un bien inmueble, en favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. Tal como ha sido resuelto por el juez de grado y abordado por quien me precede en orden de votación. El objeto de este proceso, es el desalojo del bien inmueble respecto al cual, el actor, detenta el derecho de restitución.

Es que quedan excluidas de su ámbito –de la acción de desalojo- todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo por ende, ajeno a su órbita lo que conlleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. (CNCiv., Sala G, 26/11/90, ED, 141-385; íd., Sala J, 26/4/99, LL, 2000B-522, entre muchísimos otros citados en Salgado, Alí Joaquín, ob. cit.).

Por ello, confirmo la sentencia de grado, coincidiendo con el Dr. Hayes en el rechazo del agravio.

Ahora bien, el Dr. Hayes propone el rechazo del agravio, con lo que coincido y di motivos, y propone, conforme los fundamentos que expone, suspender la ejecución de sentencia de desalojo, ordenando que la Secretaría de desarrollo Humano y Familia de la Dirección General de Casos de Derechos Económicos y Sociales de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, quien se encontraría interviniendo en la situación del Sr. <Persona 2>, en el término de cinco días informe si

se ha efectivizado la ayuda económica conforme Expte. 1517-V-24 y en caso de respuesta negativa, en quince días la haga efectiva.

Es decir, el Magistrado colega de esta Sala, propone confirmar la sentencia que ordena el desalojo y establecer la modalidad de lanzamiento o de hacer efectiva la sentencia, ante la posibilidad de no producirse la restitución voluntaria del inmueble, objeto de desalojo, teniendo en cuenta la situación del demandado y la menor que habita con él, según surge de las constancias de autos, suspendiendo el plazo de ejecución, medida de acción positiva con la que concuerdo, para asegurar el resguardo de los derechos de la adolescente involucrada.

En efecto, advierto, al igual que el Dr. Hayes que a pedido de la Sra. Asesora de Familia y mediante diligenciamiento de esa misma Asesoría, es decir impulso de quien representa complementariamente a <Persona 4>, no quien reclama ahora en el agravio, su progenitor, se libraron oficios a la Secretaria de Desarrollo Humano y Familia, a la Dirección de Tierras y la Dirección de Hábitat de la Secretaría de Obras Públicas todas dependencias de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, a fin de prever una solución o por lo menos un paliativo a la situación habitacional que atraviesa el demandado con sus hija menor de edad, pero hasta la fecha no se ha recibido solución alguna, por lo que ante la vulnerabilidad y la necesidad de satisfacer el derecho a la vivienda en tal razón, quien me precede, suspendió provisoriamente la ejecución del lanzamiento y concuerdo con su propuesta, debiendo establecerse el plazo de

suspensión en dos meses desde que se diligencien las comunicaciones.

Ante las manifestaciones del recurrente, el informe acompañado por la Secretaria de Desarrollo Humano y Familia al caso, sus propias necesidades y las citas de jurisprudencia internacional, pactos y demás instrumentos de derechos humanos que deben ser aplicados por formar parte del ordenamiento jurídico interno, entiendo la solución propuesta por el Dr. Hayes, como la más ajustada al caso y así lo voto.

III.- Costas y Honorarios:

Conforme el resultado del proceso, donde se ha modificado la sentencia de grado, incorporando oficiosamente una medida preventiva, de conformidad con el art. 282 del CPr., impone la readecuación de costas y honorarios, correspondiendo imponer las de ambas instancias sean impuestas por su orden (art. 69 Cpr).

Respecto a la regulación de honorarios por los trabajos efectuados en la instancia de grado, se impone su confirmación, en atención a que se ajusta a la labor desempeñada, extensión y resultado obtenido, conforme escalas dispuestas en la ley arancelaria. Respecto a los honorarios por los trabajos efectuados en esta instancia, concuerdo con lo propuesto por el Dr. Hayes en el apartado III y así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Atento a las constancias resultantes del acuerdo, corresponde el pronunciamiento propuesto por el Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, que no reproduzco por considerar estéril.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPr., se deja constancia que

la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Manuel Horacio Pis Diez, no emite su voto.

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, confirmando la sentencia de definitiva nro. 429/2024.

2) Suspender la ejecución de la sentencia por el plazo máximo de dos (2) meses, conforme el alcance dispuesto en los considerandos respectivos.

3) Imponer las costas de ambas instancias en el orden causado (arts. 69 y 282 CPCCCh.).

4) Regular los honorarios profesionales por las labores ante la Alzada, para los Dres. <Persona 6> y <Persona 7>, conjuntamente, en el veintiocho por ciento (28%) y para la Dra. <Persona 8> en el veintiséis por ciento (26%) a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y para el Dr. <Persona 9> en la suma equivalente a tres (3) JUS, en todos los casos con más la alícuota del IVA de corresponder.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 06 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"