000967/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los dieciochos días del mes de marzo del año dos mil veintiséis, se reúne en acuerdo la **Sala 1** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta y la vicepresidencia del Dr. Fernando Nahuelanca (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> y Otros c/ <Persona 2> y Otros s/ DESALOJO", expte. nro. 967/2025**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de ejecución N° 3 (expte. nro. 714/2024), y atento al resultado del sorteo de fecha (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación:

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 330/25 de fecha 23 de septiembre de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I. Vienen a conocimiento de este Tribunal de apelaciones, en virtud del recurso interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva nro. 330/2025. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito ID 2107493, corrido el traslado respectivo, contesta la parte actora por escrito ID 2118981.

II. El juez de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por los Sres. <Persona 1>, <Persona 3>, <Persona 4>, <Persona 5> y <Persona 6> y condena a los demandados Sres. <Persona 2> y <Persona 7> y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en <Lugar 1>

de la ciudad de Comodoro Rivadavia a desalojarlo, 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 (art. 698 inc. 2° del CPr.). Impuso las costas a los demandados y reguló los honorarios profesionales.

III. *Fundamentos del recurso*.

III.a. En su primer agravio se quejan en tanto el juez de grado dijo que los herederos acreditan la titularidad de los derechos de adjudicación del inmueble en litigio, valorando la constancia de situación dominial expedida por la Dirección General de Catastro de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia.

Consideran que el sentenciante omitió que los herederos no produjeron otras pruebas para acreditar posesión. Entienden que el desalojo debe ser intentado por el titular del inmueble y no por quienes se consideran titular, como el caso del adjudicatario, que en la realidad no lo es.

Señala que con la documental aportada por la parte actora, el juez de grado tuvo por acreditados los derechos de adjudicación sin ningún otro elemento que avale de manera el propósito de los accionantes.

Sostienen, por otro lado, que su parte ejerció la posesión de manera pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, por lo que no deviene ilegítima la misma. Consideran que la parte actora intenta una acción de desalojo que no es propia de este tipo de proceso, porque no existe un contrato de locación alguno que habilite dicha circunstancia.

III.b. Exponen su agravio en contra de que el juez de grado considerara que su parte no produjo prueba idónea tendiente a acreditar los hechos de la defensa. Dice que el agravio en concreto es que dicha posición no puede sostenerse bajo los principios de congruencia y de primacía de la realidad.

Manifiestan que no ponderó las principales defensas subyacentes de su parte, tanto la posesión del inmueble como el *animus domini*. Dicen que la prueba orientada a respaldar la identidad de los demandados - oficio librado al registro Civil y de Capacidad de las personas-, lleva dos consideraciones importantes; la primera es la prueba de la identidad y la segunda es el domicilio, que este se condice con la ocupación de hecho y también, desde el punto de vista del derecho, que tienen un domicilio formal consignado en el documento nacional de identidad, que éste es un elemento vital para certificar la posesión del inmueble. Asevera que formalmente acreditó su defensa sin que fuera desvirtuada por la parte actora o por el juez de grado.

Continúan su agravio refiriendo a la valoración de la prueba testimonial hecha por el magistrado entendiendo que vulnera el principio de congruencia. Asimismo, que el juez de grado no trató la excepción de prescripción cumplida, que la posesión pública, pacífica, continua, no interrumpida, con evidente ánimo de dueño hacen causa eficiente para tornar aplicable la defensa interpuesta, a su criterio, aquí rola el principio de primacía de la realidad.

Plantean como interrogante, porque el actor no intentó valerse de las acciones reales para la

recuperación del inmueble. Estima que las referidas acciones se encuentran prescriptas y que el único camino para la parte actora es el desalojo, no siendo la herramienta adecuada técnicamente para este tipo de proceso, por ser propia del contrato de locación. Alegan que su parte mantuvo el ánimo de dueño, realizando mejoras, abonando servicios y demás, que son elementos para tener por configurada la usucapión que es la excepción interpuesta por esta parte.

III.c. En su tercera queja plantean que el proceso de desalojo no es la vía idónea en su situación. Explica su postura diciendo que este tipo de acción de desalojo se toma procedente cuando hay obligaciones bilaterales, locador-locatario; o cuando no existe dicha bilateralidad y se pretende la restitución de algún tenedor circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión.

Que en el caso ocurre lo contrario, que su parte ostenta el *corpus* y el *animus* porque viven en el inmueble hace más de 47 y 34 años respectivamente.

Sostiene que el art. 692 del CCCN dispone que la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible y que su grupo no se encuentra alcanzado por la hipótesis de la norma.

Reprocha que para el juez de grado el carácter de adjudicatario alcanza a los herederos para promover la acción, pero –sostiene– no son los actores sino la Municipalidad de Comodoro Rivadavia.

Solicitan que se revoque el fallo de primera instancia y que se haga lugar a la excepción de prescripción adquisitiva cumplida en favor de <Persona 2> y de <Persona 7>. Para finalizar, efectúan reserva del caso federal.

IV. Contestación de la parte actora.

Controvierte a los agravios expuestos, diciendo que los demandados reiteran sucintamente los mismos argumentos expuestos a lo largo del proceso.

IV.a. Puntualmente, respecto del primer agravio -que la parte actora no acredita título de propiedad del inmueble y el desalojo solo sería viable de existir un contrato de locación- entiende la accionante que carece de sustento fáctico y jurídico y que debe ser rechazado *in limine* por esta alzada en tanto constituye una crítica dogmática. Así lo solicita.

Argumenta que el derecho invocado por su parte surge de inicio de su condición de herederos declarados de quien fuera titular del derecho de adjudicación sobre el inmueble en cuestión, el Sr. <Persona 8>. Que la declaratoria de herederos dictada del expediente sucesorio conexo, unido a la constancia de adjudicación emitida por el organismo administrativo competente —Dirección de Catastro de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia— constituyen, en forma conjunta y suficiente, el respaldo jurídico que los habilita a reclamar la restitución del bien. Sostienen que la ocupación se ha tornado abusiva y contraria al derecho sin ofrecer título ni derecho alguno para su permanencia, que acción de desalojo es jurídicamente viable. Solicita que se rechace el agravio con costas.

IV.b. En respuesta al segundo agravio de la demandada, donde ésta plantea que el juez de grado realizó una incorrecta valoración de la prueba en relación a la prescripción adquisitiva opuesta; en sustancia y tras una medulosa exposición de su postura, la parte actora entiende que es una mera disconformidad subjetiva con la correcta valoración de la prueba realizada por el sentenciante de grado. Postula que el agravio sea íntegramente rechazado por carecer de sustento legal, por no cumplir con la carga argumentativa mínima exigida por el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial y por constituir una mera expresión de disconformidad con la resolución recurrida. Solicitan la confirmación de la sentencia apelada, con costas.

IV.c. En respuesta al tercer agravio, la parte actora se opone a la procedencia entendiendo, en términos similares a los ya expuestos en el escrito, que los agravios constituyen reproducciones de la defensa anterior o meras afirmaciones dogmáticas sin rigor jurídico. Solicitan que se desestimen los agravios. Para finalizar, formulan reserva del caso federal.

V. *Tratamiento de los agravios primero, segundo y tercero de la parte demandada.*

V.1. En el marco controversial del primer agravio, contra la concepción de la sentencia, la demandada niega a los herederos, que acreditan la titularidad de los derechos de adjudicación del inmueble en litigio otorgada por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, valorando la situación

dominial expedida por la Dirección General de Catastro, en tanto para actora por el contrario, oponen que su título surge de su condición de herederos declarados de quien fuera titular de los derechos de adjudicación emitidas por el organismo administrativo –conforme lo ya señalad- lo que constituye respaldo jurídico que los habilita a reclamar la restitución del bien, en tanto la ocupación se ha tornado abusiva y contraria a derecho, ni ofrecen título ni derecho alguno para su permanencia, se corresponden a los considerandos siguientes.

V.2. Las expresiones vertidas, por empezar no demuestran vinculación contractual entre las partes, ello es, derechos personales entre las mismas que importen la obligación de restituir.

La demandada niega que los derechos de adjudicación del inmueble otorgado por la Municipalidad de esta Ciudad a los accionantes la obliguen a restituir y la actora, niega la posesión invocada por las codemandadas, descalificándola como mera intrusión.

Ello es, de plano se reconoce la ocupación del inmueble por parte de los accionados, pero asimismo la actora la descalifica como intrusa. En este marco y en principio, es reconocida la afirmación que la mera invocación de la posesión no inhibiría el resultado de la acción de desalojo, pero existiendo otros elementos a considerar deben ser evaluados, como derecho y deber de la actora de probar la precariedad de la posesión por intrusión. Es reiterado caso inductor el fallo de la Suprema Corte de Justicia de Mendoza que se ajusta a tales principios, cuando expone que el actor había

probado su condición de propietario, pero no que la ocupación del demandado comenzara con la obligación de restituir (SCJM., Sala 1ª, 2/3/95 – Orozco, Osvaldo v. Ortuvia, Pablo – en J.A.1995-III-270). Adviértase entonces que la Suprema Corte reconoce asimismo la otra premisa en el punto 1 del extracto, que la invocación del demandado de ser poseedor no basta para detener el proceso de desalojo en su contra porque que era derecho del actor de probar la precariedad del título.

Estas últimas premisas son comunes en la materia y determinan sus implicancias, no "…basta que el demandado alegue su calidad de poseedor para enervar la acción de desalojo, sino que para que se declare la inadmisibilidad del desahucio intentado ha de estarse a los elementos de juicio que sea dable examinar y en caso de que "*prima facie*" resulte la verosimilitud de la posesión invocada en el responde, la demanda deberá ser rechazada (Cám.Nac.Paz, en pleno, 15/9/60 en L.L.101 p.932, cita "Códigos Procesales", Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce, T.VII p.687, Ed. Platense Abeleto Perrot, año 1976). Entonces como también se sostiene, la afirmación del "ánimo de comportarse como dueño" no requiere prueba exhaustiva, pero sí, los elementos precedentemente señalados, que surja a "primera vista" como verosímil la condición de poseedor.

V.3. En la primera fase de la evaluación y visto que ni aún la condición de propietario otorga de por sí la toma de la posesión, es claro que por la vía del desalojo que exige un vínculo previo con los accionados, tampoco la confiere el derecho a la adjudicación del inmueble otorgada en el caso por parte tercera, el ente comunal, por no

conllevar dicho vínculo y la consecuente obligación de restituir. Adviértase como lo señala la Suprema Corte de Justicia de Mendoza, aún probada su condición de propietario, no es la prueba de la obligación de restituir. Desde otra arista, los actores nunca probaron que los demandados hubieran ocupado el inmueble por derechos concedidos por los mismos.

V.4. La documental acompañada por la actora, como lo dice la sentencia en recurso, "el informe de dominio y constancia de situación dominial de la MCR" que acredita los derechos de adjudicación del Sr. <Persona 8>, causante de los actores, no comprende el derecho al desalojo del inmueble ocupado por los demandados por acción personal de desalojo, obligación no establecida con los accionados. Con ello tampoco la obligación de restituir el bien como resultante de un derecho personal otorgado por los mismos.

V.5. Es oportuno rescatar los excelentes conceptos jurídicos respecto a la acción desalojo –entonces Sala B– que dejó esta Cámara en los autos caratulados "<Persona 9> c/<Persona 10> s/Desalojo", Expte. N° 735/13; "el proceso especial de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce del bien inmueble, cuando media obligación de restituir exigible (art.680, 1er párr. últ. parte del Cód. Procesal – hoy art.692, 1er. párr.). En "<Persona 9>" no se había negado el título de propiedad otorgado por la Municipalidad local a nombre del actor –no ya derechos de adjudicación– pero aún frente a aquél,

resultaba aplicable lo prescripto en el art. 2468 del Cód. Civil: "Un título válido no da sino un derecho a la posesión y no la posesión misma. El que no tiene, sino un derecho a la posesión, no puede, en caso de oposición tomar la posesión de la cosa: debe demandarla por las vías legales". Hoy el art. 2239 del CCCN prescribe: "Acción para adquirir la posesión o tenencia. Un título válido no da la posesión o la tenencia misma, sino un derecho a requerir el poder sobre la cosa. El que no tiene sino un derecho a la posesión o tenencia no puede tomarla; debe demandarla por las vías legales".

V.6. Entonces, ha de observarse el error de conclusión de la sentencia que el derecho de adjudicación del inmueble importaba la obligación de restituir.

V.7. Ahora en lo que constituye otra parte de la evaluación, la precariedad de la posesión por la demandada invocada por la actora y con miras en la sentencia, cuando dice que la parte demandada no produjo la prueba idónea tendiente a acreditar los hechos invocados en su defensa (que correspondían a la actora para la procedencia del desahucio), se refiere a la prueba testimonial con un "si bien" los testigos coincidieron en afirmar que los demandados han habitado el inmueble "de toda la vida", que realizaron mejoras en la vivienda, abonaron servicios y participaron en actividades barriales, pero que tales manifestaciones resultan insuficiente para respaldar la prescripción adquisitiva alegada; que

la sola permanencia material en el inmueble y el cumplimiento de gastos vinculados a su conservación no constituyen por sí mismos actos posesorios aptos para consolidar un derecho real de dominio en cabeza de los demandados, máxime cuando la documental demuestra de manera clara adjudicación del bien al Sr. <Persona 8>, insistiendo en que los actores en calidad de herederos adjudicatarios ostentan el derecho a la restitución del inmueble, sin perjuicio de lo manifestado en vida por el causante acerca de la voluntad de "dejar la casa a sus nietos".

V.8. Frente a la acción de desalojo, que sólo tiene por objeto la recuperación de un bien inmueble cuando la obligación es exigible, no habrá de definirse la contienda con declaración de un derecho de dominio por prescripción adquisitiva como lo pretende la parte demandada -extremo que importará su rechazo- pero como se deja asentado, es dable examinar "*prima facie*" la verosimilitud de la posesión invocada y también que "el ánimo de comportarse como dueño" no requiere la prueba exhaustiva -mal entendido por la sentencia- sino elementos que surjan a primera vista como verosímil de las condiciones de poseedor.

Dichos elementos se encuentran definidos por la sentencia, mal descalificados como prueba idónea, desde que los elementos de prueba individualizados, precisamente la suma de los que niega, la identidad de los demandados y relación con el domicilio, la coincidente prueba testimonial sobre actos de conservación de los demandados respecto al inmueble,

pago de cargas y su habitabilidad en el mismo de "toda la vida" por los demandados, resultan dataciones que a primera vista excluyen la condición de precaristas y constituyen a los fines de este juicio la prueba suficiente de un vínculo posesorio enervante de la acción personal de desalojo.

V.9. Por todo lo expuesto se resumen los criterios con los que se resuelve la revocación de la sentencia dictada por no reunir la demanda los extremos que se señalan: "3. Por la índole propia o natural del juicio de desalojo, el demandado debe ser un "tenedor", es decir, alguien que tenga la cosa a nombre de otro, como es el precarista, el locatario o el comodatario; desde que el ocupante del inmueble invoque la calidad de poseedor, de conformidad con la causa en virtud de la cual posee, el juicio de desalojo no es la vía adecuada para obtener la restitución de la cosa, porque el medio idóneo serán las acciones posesorias o la acción reinvindicatoria. 4. El primer requisito del juicio de desalojo es que quien tenga un derecho a obtener la restitución del inmueble; esa obligación de restituir tiene un sujeto activo (el acreedor) y un sujeto pasivo (el deudor) y como toda obligación, debe tener una causa (contrato, o cuasi contrato, delito o cuasidelito o la ley). Si entre quien demanda y quien es demandado no existe ese vínculo obligacional, el juicio de desalojo no es procedente". (Conf.C. 3ª. Civ. Y Com. Córdoba, 28/5/92 – Gutiérrez de Maier, Olga y otros v. Argüello, María D. y otro", en J.A. 1983-III-515).

V.10. Por lo expuesto se hace lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte demandada, se revoca la demanda de desalojo interpuesta y se rechaza la excepción de prescripción adquisitiva.

VI. Costas del juicio de la primera instancia; monto del juicio y regulación de los honorarios:

VI.1. La sentencia impuso costas y reguló honorarios, sin fundar sobre el monto del juicio, ni distinguió respecto a las distintas acciones comprendidas en el litigio, resultantes de la demanda de desalojo y la excepción de prescripción adquisitiva respectivamente por la parte actora y parte demandada. Ambas resultas gananciosas y perdidosas en el mismo orden, con lo que resultaría dispendioso una doble regulación de honorarios y a la vez equiparables por pretenderse la pérdida de derechos sobre el mismo bien, con lo que para la justa y adecuada retribución de los servicios profesionales y circunstancias señaladas, las costas se imponen por su orden en ambas instancias, comprensivas de la acción de desalojo y la excepción de prescripción adquisitiva, sobre el valor del inmueble que se determinará por el tribunal de 1ra instancia de conformidad con el art. 22 de la Ley de Aranceles N° XIII-4 del Digesto Jurídico.

VI.2. Por lo expuesto, las consideraciones del párrafo precedente, el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, los arts. 5, 6, 7, 8, 22 y concords. de esta última ley, se regulan los honorarios de 1ra. Instancia

del Dr. <Persona 11> en 20% y los del Dr. <Persona 12> en 20%, sobre el monto del juicio sin perjuicio de los mínimos del art. 7 del mismo arancel y con más el IVA en caso de corresponder.

VI.3. En la Alzada, por las consideraciones precedentes y previsión del art. 13 del arancel, se regulan los honorarios del Dr. <Persona 12> en 35% y los del Dr. <Persona 11> en 25%, de los regulados por cada parte en primera instancia.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por los demandados <Persona 2> y <Persona 7>, en escrito ID 2107493, bajo apoderamiento letrado, contra la sentencia de fecha setiembre 23 de 2025, con los alcances de los puntos siguientes.

2) Revocar el punto 1 de la parte resolutiva del fallo aludido, el que se deja sin efecto.

3) Rechazar la demanda de desalojo interpuesta por los actores <Persona 1>, <Persona 13>, <Persona 4>, <Persona 5> y <Persona 6>, contra los demandados <Persona 2> y <Persona 7> y/o cualquier otro ocupante del inmueble situado en la <Lugar 1> de Comodoro Rivadavia.

4) Rechazar la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por los demandados contra los actores del punto precedente.

5) Revocar el punto 2° de la parte resolutiva del fallo en recurso, e imponer las costas por su orden con los alcances del considerando VI.1.

6) Revocar el punto 3° de la parte resolutiva del fallo aludido, y regular los honorarios de 1ra. Instancia de los profesionales actuantes de conformidad al considerando VI.2.

7) En la Alzada, imponer las costas por su orden con los alcances del considerando VI.1 y regular los honorarios de los profesionales actuantes de conformidad al considerando VI.3.

8) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por una y otra de las partes.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

I. Los antecedentes del caso, el fallo y el contenido del memorial de los recurrentes han sido reseñados por quien abre el acuerdo, razón por la que no efectuaré reiteraciones estériles, salvo la enunciación de los agravios a fin de seguir una línea expositiva.

II. La sentencia de grado nro. 330/2025 hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por los Sres. <Persona 1>, <Persona 3>,
<Persona 4>, <Persona 5> y <Persona 6> y en consecuencia, condenó a los demandados Sres. <Persona 2> y <Persona 7> y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en <Lugar 1> de la ciudad de Comodoro Rivadavia a desalojarlo, con todas sus pertenencias, en el término de CINCO (5) días contados a partir de la notificación de la sentencia, impuso las costas a los demandados vencidos y regulo honorarios profesionales.

El juez concluyó, por un lado, que la parte actora justificó su derecho por su calidad de sucesores del adjudicatario del inmueble objeto de desalojo; y por otro, que los demandados no lograron acreditar

suficientemente la calidad de poseedor invocada para repeler la acción.

II. Los demandados recurrentes cuestionan la valoración de los hechos y la prueba que efectuara el juez de grado para arribar a tales conclusiones. A través de sus tres agravios critican la legitimación de la parte actora para canalizar su reclamo por vía de la acción de desalojo y que no se tuviera por probada la posesión que alegara como defensa.

El magistrado prevotante propone admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto y rechazar la demanda de desalojo y la excepción de prescripción opuesta por los demandados.

Por un lado porque el carácter de adjudicatario municipal del inmueble no confiere un vínculo previo con los demandados que genere la obligación de restituir el bien. No acreditaron la obligación de los demandados de restituir, ni que fuera un derecho otorgado por los actores a los demandados.

Con las constancias de la causa quedó desbaratada la causal de intrusión invocada en la demanda en el punto V pues los demandados acreditaron haber recibido la posesión del adjudicatario y mantenerla hasta después de 14 años de su muerte ocurrida 27 de julio de 2011 (conforme surge del expte. sucesorio nro. 234/2024).

Y por otro lado, los actores tampoco acreditaron la precariedad de la posesión admitida de larga data según prueba testimonial, aún cuando desechada para la defensa de prescripción adquisitiva improcedentemente opuesta en el presente tramite; válida en cambio para descartar la precariedad de la tenencia y suficiente

para acreditar un vínculo posesorio enervante de la acción personal de desalojo.

Los actores, en tanto herederos de quien registra antecedentes como adjudicatario del inmueble en el Municipio Local, no otorgaron la posesión que reclaman y tampoco acreditaron que los demandados la recibieran con la obligación de restituir (tenencia precaria) cual era su obligación según las reglas de la carga de la prueba. Es que en el caso, la obligación de restituir que hace a la esencia del trámite iniciado debe ser demostrada por quien la alega.

Luego, e invocada la posesión por parte de los demandados, verificada con cierto grado de verosimilitud, conforme el reiterado criterio de esta Cámara, queda enervada la vía intentada, no pudiendo discutir en este proceso ni el mejor derecho a posesión ni su relación con el ejercicio del eventual derecho de propiedad derivado de la condición de herederos del adjudicatario.

Ello es así porque la acción de desalojo ni por su naturaleza u objeto es idónea para obtener la recuperación del inmueble poseído por otro, cualquiera sea el vicio que pudiera afectar esta posesión. La misma procede contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (CACR SD SD n° 48/1984; 70/88 y esta Sala B en S.I. 211/2004; SD 43/2010; 40/2012, 9/2014 Sala A 20/2006, Sala B SD 1/2018 entre muchísimas otras).

Es que el proceso especial de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible (art. 680, 1er párr. últ. parte del Cód.

Procesal). Y Cuando el demandado por desalojo alega derecho a la posesión y acredita *prima facie* su condición de poseedor, enerva el juicio de desalojo, pues en tal supuesto no surge con claridad la obligación de restituir; situación ésta que tendrá que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio.

Por tales razones, adhiero al análisis efectuado por el Dr. Nahuelanca en el considerando V.1 a 10 (STJCh AP Acuerdo Plenario 5394/2025, y Ley V n° 203 (art. 3).

III. *Costas y honorarios*:

La modificación del fallo propuesta impone la readecuación de costas y honorarios de primera instancia (Art. 282 del CPr.).

Por las razones dadas en el primer voto y el resultado del proceso, las costas de ambas instancias deben imponerse por su orden.

La base regulatoria de los honorarios esta constituida por el valor del inmueble a determinar conforme el art. 22 de la ley arancelaria.

Adhiero también a la regulación de honorarios propuesta en el punto V.12 y 13 por las labores en primera instancia y en esta Alzada.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en escrito electrónico ID 2075184.

2) Revocar el punto 1 de la sentencia venida en apelación y en consecuencia rechazar la demanda de desalojo interpuesta por <Persona 1>, <Persona 5>, <Persona 6>, <Persona 4> y <Persona 13> en contra de <Persona 6> y <Persona 7> y/o cualquier otro ocupante

del inmueble situado en <Lugar 1> de esta ciudad de Comodoro Rivadavia.

3) Imponer las costas de ambas instancias por su orden.

4) Regular honorarios en la forma propuesta.

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

1) Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por los demandados <Persona 2> y <Persona 7>, en escrito ID 2107493, bajo apoderamiento letrado, contra la sentencia definitiva nro. 330/2025 de fecha 23 de setiembre de 2025, con los alcances de los puntos siguientes.

2) Revocar el punto 1 de la parte resolutiva del fallo aludido, el que se deja sin efecto.

3) Rechazar la demanda de desalojo interpuesta por los actores <Persona 1>, <Persona 13>, <Persona 4>, <Persona 5> y <Persona 6>, contra los demandados <Persona 2> y <Persona 7> y/o cualquier otro ocupante del inmueble situado en la <Lugar 1> de Comodoro Rivadavia.

4) Rechazar la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por los demandados contra los actores.

5) Revocar el punto 2° de la parte resolutiva del fallo en recurso, e imponer las costas por su orden con los alcances del considerando VI.1.

6) Revocar el punto 3° de la parte resolutiva del fallo aludido, y regular los honorarios de 1ra. Instancia del Dr. <Persona 11> en veinte por ciento (20%) y los del Dr. <Persona 12> en veinte por ciento (20%), sobre el monto del juicio sin perjuicio de los

mínimos del art. 7 del mismo arancel y con más el IVA en caso de corresponder.

7) Imponer las costas de la Alzada por su orden con los alcances del considerando VI.1.

8) Regular los honorarios de la Alzada del Dr. <Persona 12> en un treinta y cinco por ciento (35%) y los del Dr. <Persona 11> en un veinticinco por ciento (25%), de los regulados por cada parte en primera instancia, con más el IVA en caso de corresponder.

9) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por una y otra de las partes.

10) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 18 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"