------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los nueve días del mes de abril del año dos mil veintiséis, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"<Persona 9> y otros c/ <Persona 4> s/ Desalojo"*** (Expte. N°: 198 – Año: 2025 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 22 de octubre de 2025 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT – FLASS – PETRIS.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 14 de agosto de 2025? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:-

------ANTECEDENTES:----------

------Arriban los presentes autos a esta Alzada en virtud de la apelación introducida oportunamente por los actores y enderezado todas contra la sentencia definitiva Nro. 07/25 del Juzgado Civil, Comercial y Laboral de esta circunscripción judicial, dictada en fecha 14.08.2025 y concedida mediante providencia en 27.09.2025, habiendo expresado sus agravios en el memorial ingresado digitalmente (ID 2073096), las que fueron respondidas de la misma manera por el demandado apelado mediante escrito digital (ID 2081502), oponiéndose al progreso del remedio intentado.---------

-----La sentencia definitiva hoy puesta en crisis decidió rechazar la demanda de desalojo promovida por

<Persona 9>, <Persona 6>, <Persona 5>, <Persona 7> y <Persona 2> contra <Persona 4>; impuso las costas del proceso a los actores vencidos y reguló los honorarios de aquellos letrados que asistieron a las partes.----------Para resolver como lo hizo, el judicante, ponderando las manifestaciones de ambas partes, la prueba producida y las características del proceso de desalojo, estimó que el accionado ha invocado derechos posesorios que prima facie resultan acreditados y reconocidos en el relato de los hechos expuestos en la demanda. En su consecuencia, concluyó que por la naturaleza sumaria del juicio de desalojo no se habilita la discusión del mejor derecho a poseer ni la posesión misma, y en su consecuencia, no procede contra quien se dice poseedor cualquiera sea el vicio de la posesión. Así, y no habiéndose acreditado la obligación legal de restitución del inmueble por parte de <Persona 4>, decidió que la acción no puede prosperar y falló por su rechazo.----------LOS AGRAVIOS: ----------I.- Al momento de deducir sus quejas los actores apelantes (v. ID 2073096), en aquello que identifican como primer agravio se alzan contra lo decidido esencialmente en orden al rechazo de la demanda de desalojo.----------En apoyo de su impugnación, refieren errores incurridos por el sentenciante y así dicen que en demanda se requirió el desahucio de la Unidad Funcional N° 1, propiedad de los actores. Invoca que en la contestación de demanda se reconocieron los hechos, circunstancia que los llevó a plantear la cuestión como de puro derecho. Y ello así conforme las afirmaciones del propio Sr. <Persona 4>, las que menciona.----------Insiste en que tales manifestaciones del accionado

llevaron al *a quo* a creer erróneamente que aquello que se debate es la posesión, siendo que –según su postura – la discusión versa sobre la tenencia de la mencionada UF 1 y el deber de restituir al haber finalizado el usufructo de su padre y el comodato verbal que lo habilitase a usar el local comercial, y cita el principio alojado en el art. 399 CCyCN que prescribe que nadie puede transmitir a otro más derecho que aquel que él mismo tiene (*nemo plus iuris*).----------

------Se ocupa luego de la pericia de agrimensura y su resultado acerca de la unidades funcionales involucradas. Destacan que al inmueble cuyo desalojo pretenden el Sr. <Persona 4> accedió por un contrato de comodato previo a la suscripción del boleto de compra venta.----------

------Se empeñan así mismo en resaltar un razonamiento incongruente del a quo, confundiendo la UF 1 que ocupa el accionado y la UF 2 que es la mencionada en el boleto de compra venta. Invoca las reglas de la sana crítica para la ponderación de la prueba con cita de calificada doctrina y jurisprudencia que individualiza, y pide se revoque la sentencia hoy puesta en crisis.----------

------II.- Al deducir su segunda queja, se agravian por haberse impuesto las costas en su contra. Estimando el suscripto que introducen el agravio en orden al principio de eventualidad procesal, solicitan que en ocasión de revocarse la sentencia que apelan y hacerse lugar al desalojo, se revoque a su vez aquélla imposición que los agravian, y se impongan al demandado revirtiendo los honorarios regulados.----------

-----ANÁLISIS:----------

-----1.- Adelantando que promoveré al Acuerdo la desestimación del agravio que trato, se impone manifestar que tengo para mí que la posesión invocada y

acreditada por el accionado <Persona 4> "*neutraliza*" aquella obligación de restituir que prescribe el art. 691 CPCC.----------

-----Y ello así pues la acción de desalojo persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles o muebles a aquel que tiene derecho a ella, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en posesión precaria o tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden ya considerarse existentes o, en su caso, cuando se encuentran sin derecho y contra la ley en el uso y goce de la cosa ajena.----------

-----Es decir: la acción procede cuando el inmueble cuyo desalojo se pretende es detentado contra su voluntad por personas que entraron en posesión precaria a través de actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse existentes (tal y como lo vengo diciendo), procediendo -no sólo mediando un contrato de locación concluido -, sino también cuando se dirija contra cualquier ocupante que no posea título legítimo idóneo -creado por voluntad de las partes o por la ley, para oponerse a la restitución (doctr. art. 691 CPCC).------

-----Es entonces que comparto lo resuelto por el *a quo* y promoveré su confirmación, pues a partir de la nueva reformulación de los planos de asignación de las respectivas unidades funcionales del año 2015, posterior al boleto de compra venta suscripto entre <Persona 10> padre y <Persona 4> y reconocido por ambas partes, suponen un mayor debate acerca de los límites de aquéllas U.U. F.F. y su posesión (invocada por el segundo), y todo ello más allá del invocado principio alojado en el art. 399 CCyCN. La cuestión propuesta excede a mi juicio el reducido marco de debate del proceso sumario de desalojo y la desestimación decidida resulta a mi

criterio, ajustada a derecho.----------
-----Tengo en cuenta para sostener lo afirmado en el párrafo que precede, que al tiempo de contestar demanda el accionado no limitó su responde a una mera negación ritual, sino y más bien se ocupó en contrarrestar aquélla obligación de restituir invocada por los actores.------
------A todo evento, advierto que los fundamentos del agravio deducido refuerzan mis conclusiones.----------
------Lo hasta aquí dicho fue oportunamente ponderado por este Cuerpo y motivó la medida para mejor proveer decidida en 02.02.2026, luego transformada en audiencia de conciliación al amparo del art. 36 inc. 2.a. CPCC (cfr. audio), anticipando en esa instancia la complejidad del caso planteado, la que en definitiva – como ya dije – a mi juicio excede al proceso de desalojo promovido, y luego de tratativas llevadas a cabo por las partes, ellas arrojaron resultados negativos (v. ID 17900765 y 17633330).----------
------En su función, promoveré al Acuerdo la desestimación del agravio. **Así lo voto**.----------
------2.- En relación al segundo agravio deducido, subordinado a la eventual suerte del primero, y promovido el rechazo manifestado al punto anterior, se impone la desestimación de la queja que trato. **Así lo voto**.------
------Resta referir las costas de esta instancia. En función de la solución que propongo al Acuerdo, entiendo corresponde que las costas de esta instancia sean soportadas por los actores apelantes, ello por imperio del principio objetivo de la derrota alojado en el art. 69 CPCC, no advirtiendo motivo alguno para apartarme de él. **Así lo voto en definitiva**.----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:---------
------El Dr Früchtenicht ha reseñado ya con suficiente detalle los hechos, planteos y pretensiones esgrimidos

en la causa y solo corresponde analizar los agravios expresados.----------

-----Respecto a la improcedencia de la acción de desalojo en el marco del conflicto puesto bajo análisis voy a coincidir con el Vocal que me precedió. Como se ha dicho *"La acción de desalojo no puede ejercerse contra el poseedor […] cualquiera sea el vicio de la posesión, pues no pueden resolverse en el juicio de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación resultan inexcusables las formas más amplias del proceso ordinario. Cámara Nacional" (Civil, Sala H, abril 20 de 2004. Autos: "D., V. c. S., T. A)*. El demandado nunca reconoció que la propiedad del inmueble sea ajena, solo la calidad de poseedor no se pierde solo porque quien tiene la cosa se entere de planos y subdivisiones. El demandado insiste en que posee lo que por boleto le corresponde y como dijo el Vocal que me precedió ello no puede ser dilucidado en un juicio de desalojo, sino que requiere la acción real adecuada a ello. Por otro lado, y contrariamente a lo que sostienen los recurrentes, la posesión no se pierde por el hecho de que el poseedor se entere o sepa de antemano que la titularidad del dominio pertenece a otro. Hipotéticamente perdería la calidad de poseedor de buena fe y se convertirá en poseedor de mala fe, pero seguirá siendo poseedor el *animus domini* o voluntad de dueño no consiste en creerse dueño sino en querer comportarse como dueño. Está probado que el demandado tiene efectivamente la cosa cumpliéndose así el primer requisito de la posesión (*corpus*) también está probado que se ha comportado como dueño (*animus domini*) segundo requisito de la posesión.----------

-----El artículo 692 del CPCyC dispone que "*La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios,*

tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible". El demandado es poseedor, por lo tanto, no se encuentra comprendido en ninguna de esas categorías por lo tanto no procede contra él el desalojo, sin perjuicio de las acciones reales que correspondan. Así lo voto.----------

-----Respecto a las costas de la anterior instancia y habiendo sido opuestas en subsidio de que proceda el primer agravio coincido con el Vocal preopinante en que deben confirmarse. Así lo voto.----------

-----Voy a coincidir también con el Vocal preopinante en que las costas de esta instancia deben imponerse a los recurrentes vencidos conforme principio objetivo de la derrota. Así lo voto.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:-

------En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a los apelantes vencidos (art. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 3> y <Persona 8> <Persona 12>, en conjunto y proporción de ley, en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al <Persona 1> en **DIEZ (10) JUS**, en ambos casos con más el IVA pertinente de corresponder a la posición tributaria asumida por cada letrado, por lo actuado en esta Alzada, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia, (arts. 5, 6bis, 7, 8, 9, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

-----A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

-----Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a los recurrentes vencidos; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 3> y

<Persona 8> <Persona 12>, en conjunto y proporción de ley, en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al <Persona 1> en **DIEZ (10) JUS**, en ambos casos con más el IVA pertinente de corresponder a la posición tributaria asumida por cada letrado, por lo actuado en esta Alzada, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia, (arts. 5, 6bis, 7, 8, 9, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

-----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ***resuelve:***----------

------I.- CONFIRMAR la sentencia apelada.----------

------II.- IMPONER las costas de esta instancia a los apelantes vencidos (art. 69 CPCC).----------

------III.- REGULAR los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 3> y <Persona 8> <Persona 11> <Persona 11>, en conjunto y proporción de ley, en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al <Persona 1> en **DIEZ (10) JUS**, en ambos casos con más el IVA pertinente de corresponder a la posición tributaria asumida por cada letrado, por lo actuado en esta Alzada, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia, (arts. 5, 6bis, 7, 8, 9, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

------V.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y encontrarse de licencia el Dr. Claudio Alejandro Petris.----------

GÜNTHER E. FLASS **JORGE L. FRÜCHTENICHT**

REGISTRADA BAJO EL N° 17 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2026. CONSTE.