000878/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintiocho días del mes de abril del año dos mil veintiséis, 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 de la Dra. Verónica Daniela Robert y la vicepresidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **" <PER> c/ <PER> y otros s/ Desalojo", expte. nro. 878/2025,** venidos del Juzgado de Ejecución N° 1, Secretaría N° 2 (expte. nro. 829/2024), y atento al resultado del sorteo de fecha 11 de febrero de 2026 (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. 293/2025 de fecha 22 de agosto de 2025? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. El fallo apelado:

Mediante SD N°293/25 del 22/08/25, el magistrado de grado resolvió rechazar en todas sus partes la acción de desalojo entablada por el actor <PER> contra la Sra. <PER> y hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la demandada <PER>. Impuso las costas a la actora vencida (arts. 69 y 70 de la Ley XIII N° 5) y reguló los honorarios profesionales de los letrados intervinientes.

I.1. *Recursos:*

Documento anonimizado por AymurAI

Contra el fallo se alzó la parte actora mediante ID 2028978, concedido mediante resolución del 27/08/25, se expresaron agravios mediante Id 2068279, que mereció réplica de la contraria en Id 2086626.

I.2. *Antecedentes:*

En lo que aquí resulta pertinente, se presentó el actor Sr. <PER> promoviendo demanda de desalojo contra los ocupantes del inmueble sito en <DIRECCION> del <LOC> de nuestra ciudad. Funda su legitimación activa en cuanto resulta propietario del inmueble de referencia. Solicita lanzamiento inmediato. Expone los hechos, funda en derecho, ofrece prueba.

A su turno, contesta la demandada, Sra. <PER>, y opone excepción de falta de legitimación pasiva. Alega haber recibido la tenencia y custodia de la vivienda por parte del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano del Chubut. Ofrece prueba, funda en derecho y solicita el rechazo de la presente acción.

Que la cuestión ha sido declarada de puro derecho, surgiendo los demás antecedentes de autos debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos remito y tengo presentes para resolver.

II. *Agravios de la actora:*

En su primer agravio, se queja la actora por la incongruencia del decisorio. Señala que el juez *a quo* reconoce que el demandante acreditó su calidad de dueño y por ende, su derecho a reclamar la restitución, pero seguidamente señala que la accionada probó la existencia de un título legítimo que justifica su derecho al uso y goce del inmueble. Resalta el acta de tenencia y custodia acompañada por la demandada y dice que el juez *a quo* omitió considerar la fecha desde la cual es

Documento anonimizado por AymurAI

propietario, lo cual data del 6 de julio de 2006. En función de ello, alega que el IPVyDU nada podía disponer sobre el inmueble, resultando nulo de nulidad notoria y absoluta su resolución, lo cual priva de presunción de legitimidad.

En definitiva, señala que el agravio comprende la incongruencia del razonamiento jurídico adoptado en la sentencia de grado, otorgando título legitimo a quien lo posee (sic) y desconociendo el dominio y la propiedad a quien sí lo acredita.

En su segundo agravio, invoca la doctrina de arbitrariedad de sentencia. Vuelve sobre el razonamiento del juez *a quo*, respecto a reconocer acreditado su título de dueño y a su vez, considerar un título legítimo en cabeza de la demandada, siendo que ocupa el inmueble en virtud de un acto nulo de nulidad absoluta. Alega que los actos administrativos que adolecen de vicios manifiestos carecen de presunción de legitimidad, incurriendo la sentencia en la doctrina de la arbitrariedad al dar validez a situaciones jurídicas no respaldadas jurídicamente y que carecen de calificación de "título suficiente".

En el tercer agravio, reprocha la carencia de título oponible al actor. Sustenta su agravio en que el juez *a quo* considera equivocadamente que la Sra. <PER> no tiene obligación de restituir el inmueble por no mediar un vínculo jurídico directo con el actor, basado en la existencia de un supuesto "título legítimo" en cabeza de la demandada –acta de tenencia y custodia otorgada por IPVyDU- que justificaría su tenencia del bien y que sobre esa base afirmó que "no existe obligación clara y nítida de restituir" por parte de la

Documento anonimizado por AymurAI

ocupante. Esta apreciación es considerada errónea por el apelante.

En el cuarto agravio reprocha que, el IPVyDU del Chubut carecía ostensiblemente del dominio sobre el inmueble y en tal sentido, invoca la manifiesta invalidez del acto administrativo para autorizar la ocupación de un tercero. Alega que la sentencia atribuye eficacia prevalente a la mencionada acta y lo califica como "título legítimo" resaltando además el juez *a quo* que como todo acto administrativo goza de presunción de legitimidad. Sostiene que dicho razonamiento desconoce principios elementales y es que el mencionado organismo, carecía de facultades para otorgar a un tercero la tenencia de un inmueble cuyo dominio no le pertenecía por lo que el acto administrativo en cuestión es inoponible al verdadero titular registral e incapaz de crear un derecho válido sobre la propiedad privada en litigio. Alega que la presunción de legitimidad de la que gozan los actos administrativos no puede ser entendida como un manto que convalide actuaciones *ultra vires* o que les permita vulnerar derechos de terceros. Dice que la actuación del IPV colisiona con el principio de legalidad.

En el quinto agravio, afirma que la sentencia de grado configura un agravio, por su contrariedad con el principio de seguridad jurídica registral, pilar de nuestro sistema inmobiliario. En consecuencia, mientras el actor figure como único dueño inscripto, su derecho real de dominio debe ser respetado y goza de preferencia por sobre cualquier situación posesoria irregular no consolidada. Agrega que la decisión en crisis soslaya este principio, al otorgar eficacia a una tenencia

Documento anonimizado por AymurAI

precaria no registrada en desmedro del derecho real registral.

Continúa con el sexto agravio, afirmando que la sentencia desnaturaliza la finalidad del proceso de desalojo, que es brindar una vía rápida al titular para recuperar la tenencia de su inmueble, dilatando injustificadamente la realización de su derecho, indicando al actor entablar un nuevo juicio en el que se van a aportar las mismas pruebas que en éste. Resalta la facultad de los jueces de declarar la nulidad de oficio cuando el acto cuestionado afecte el orden público, situación que considera se da en el presente caso.

En el séptimo agravio, cita jurisprudencia y considera que la seguida por el apelante es antigua, en tanto se funda en un argumento "antiguo" que debe dejarse de lado y tener dinamismo, evitando hacer nuevas acciones procesales para tener el resultado que debió haberse adoptado en este proceso, es decir, otorgar la propiedad al titular dominial.

En el octavo agravio, considera grosero y erróneo el razonamiento del juez *a quo* vertido en el considerando 3 al mencionar el juzgador los efectos de la sentencia y remitir a la vía correspondiente para exponer las pretensiones posesorias o petitorias, remitiendo la cuestión a una acción real reivindicatoria. Razona que entonces la demandada debe comportarse como dueña o poseedora, sin embargo reconoce tanto la demandada como la sentencia una tenencia precaria, lo cual sí la encuadra en la legitimación pasiva. Afirma que en el caso en estudio, el actor ha probado la legitimación activa suficiente para reclamar

Documento anonimizado por AymurAI

la restitución de la cosa, en tanto no existe discusión sobre la titularidad registral que ostenta del inmueble de que se trata. Efectúa consideraciones sobre el proceso de desalojo y sus características.

Solicita en definitiva, se revoque la sentencia, haciendo lugar a la demanda, reconociendo la primacía del derecho de dominio debidamente registrado del Sr. <PER>, con costas. Formula reserva de caso federal.

II.1. *Réplica de los agravios:*

La demandada solicita la desestimación de la expresión de agravios de su contraria. Da respuesta a la queja, 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 juez *a quo;* hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución

Documento anonimizado por AymurAI

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).

Ya en la solución y en resumida síntesis, en los presentes, el actor fundó su demanda en su condición de propietario del inmueble en debate, habiendo cancelado la deuda por ante el IPVyDU, resultando carente de todo derecho sobre la misma la demandada Sra. <PER>. A su turno, la accionada opone excepción de falta de legitimación pasiva y solicita el rechazo de la demanda, sobre la base de detentar un permiso de custodia sobre el inmueble, otorgado por parte del citado organismo público, mediante acta pública, la cual se presume legítima.

Frente a este planteo, el juzgador analizó los aspectos técnicos de la acción intentada, su carácter personal y sumario, valoró acreditado el carácter de dueño y también el carácter de cuidador de la demandada y consideró en éste escenario, que esta última demostró *prima facie* que no tiene una obligación exigible de restituir al actor el inmueble que se reclama, probando la existencia de un título legítimo que justificó su derecho a detentar el uso y goce de la vivienda. En definitiva, juzgó la inexistencia de una obligación clara y nítida de restituir en cabeza de la accionada. Sobre esta base, la sentencia de primera instancia

Documento anonimizado por AymurAI

rechazó la demanda de desalojo y acogió la excepción de falta de legitimación pasiva.

Finalmente y ya en esta instancia, el apelante sostiene que el acta de custodia de la demandada es nula de nulidad absoluta y que su derecho como adjudicatario en venta desde el año 2006 debe prevalecer.

Así planteada la cuestión, e independientemente el orden en que han sido expresados, trataré los agravios conjuntamente, en lo que fuera pertinente, dada su estrecha conexidad.

En esta faena, advierto que en sus primeros cuatro agravios, así como en el octavo, el apelante critica el fallo de grado, endilgando incongruencia, arbitrariedad, carencia de título oponible al actor y falta de dominio del IPVyDU, reprochando además la admisión de la excepción de falta de legitimación pasiva. La queja así distribuida, se reproduce en los apartados con un fundamento conexo: reprochar la valoración que el sentenciante efectúa, respecto a reconocer por un lado el carácter de dueño del actor y al mismo tiempo, considerar título legítimo a la tenencia y custodia otorgada a la demandada por parte del organismo provincial mediante acta.

Ahora bien, de la prueba agregada en el expediente, puede colegirse que los argumentos vertidos por el apelante, no superan su mero desacuerdo con la solución adoptada por el sentenciante de grado, intentando imponer su título de propiedad sin hacerse cargo, en primer lugar, del tipo de proceso iniciado y al mismo tiempo, desconociendo la calidad de los sujetos involucrados en el conflicto, y las características que en función de ello posee su título de propiedad.

Documento anonimizado por AymurAI

Y digo esto, por cuanto de la prueba aportada por la actora, si bien surge éste inscripto en el registro de propiedad la adjudicación en venta del inmueble en disputa, no menos cierto es que la propia parte ha acompañado cédula de citación del IPV del mes de junio de 2016 (según fs. digital 22), de la que surge que dicho organismo estatal inició un expediente –Expte.1000/2016- de caducidad de adjudicación por no ocupación. En efecto, la citación es clara y contiene un apercibimiento, el de caducidad del derecho e inicio de acciones judiciales, lo cual determina la existencia de un claro conflicto administrativo entre el actor y el organismo público.

Entonces, la propia quejosa es quien por un lado, da veracidad a la versión de los hechos invocados por la demandada en relación al inmueble y por otro, convalida el argumento del juzgador: esto es, la inexistencia de una obligación nítida de restituir por parte de la demandada, en tanto a lo largo de todo el proceso no es posible dilucidar cuál ha sido el desenlace de esa citación bajo apercibimiento y la relación actual del actor con el organismo público y concretamente, el devenir de su derecho respecto al inmueble.

Esta circunstancia resulta a mi criterio, de vital importancia y no puede ser soslayado por el juez *a quo*, ya que coloca al derecho del actor, en un estado de incertidumbre y que el proceso de desalojo no puede subsanar. Si a ello le agregamos, la falta de cancelación de hipoteca, según constancias registrales, y la existencia de otro expediente administrativo 1997/05 SIPySP IPV –que surge de la documental del

Documento anonimizado por AymurAI

actor- cuya exhibición solicitó el actor al organismo en el año 2019 y se continuó con ese pedido por nota de la Defensa Pública local (fs. digital 23/29), la falta de nitidez merituada por el juez *a quo*, cobra mayor relevancia.

En este contexto, no es posible advertir la alegada incongruencia en la valoración del sentenciante, como tampoco la arbitrariedad pretendida ni mucho menos la carencia de título del IPV. En efecto, el desconocimiento del resultado del proceso iniciado por el organismo provincial respecto a la no ocupación del actor, sella la suerte del cuarto agravio en cuanto a la falta de dominio del IPV, en tanto, al no contar con tal precisión en el proceso, la situación se presenta cuanto menos dudosa, ya que no es posible desconocer las facultades revocatorias que el organismo estatal posee respecto a este tipo de adjudicación en venta, regido por normas diferentes a la compraventa entre particulares, que involucran principios de derecho administrativo por ser un organismo público cuyo fin es la gestión de la vivienda social (ley XXVNro. 5, y sus modif. y regl. Chubut).

Y es que así planteadas las cuestiones en autos, no es posible afirmar, sin más, la calidad de intrusa o tenedora precaria sin título de la Sra. <PER>, en tanto su ingreso fue legitimado por un acto de la administración pública, a través del acta de entrega y custodia. Reitero, elude el actor aclarar la vigencia y el resultado del expediente administrativo de caducidad. Y es que, al haber una intervención directa del IPV en la entrega en custodia de la vivienda – respecto a quien no acreditó tampoco la cancelación de la hipoteca- la

Documento anonimizado por AymurAI

demandada no tiene la obligación de restituirle al actor, por el contrario, su vínculo es directo con el ente autárquico.

Por otro lado, pretender en este tipo de proceso y en esta instancia, se declare la nulidad absoluta de un acto administrativo, como es aquél por el cual el IPV otorgó la tenencia y custodia de la vivienda a la Sra. <PER>, implica desconocer la naturaleza del proceso de que se trata y violentar la congruencia procesal, ya que dicha pretensión requiere de un proceso de conocimiento pleno donde el organismo sea parte necesaria.

De allí que la declaración de puro derecho por parte del sentenciante, resulta ajustada al art. 363 CPr. y al ámbito limitado que caracteriza al proceso, no aclarando además el apelante, cuál sería la prueba concreta que podría haber modificado el encuadre jurídico del caso, ya que la acción de desalojo, de naturaleza personal y trámite sumario, no constituye la vía idónea para revisar incidentalmente la validez de un acto administrativo vigente. De igual manera, ello sella la suerte de la excepción planteada, en tanto, es con el IPV con quien el actor deberá dirimir su derecho.

En este sentido, el derecho de dominio puede constituir fundamento del derecho del actor, pero la procedencia del desalojo, exige la obligación de restituir y a tenor de las propias pruebas aportadas por el actor a más de las que introdujo la demandada, dicha obligación no aparece nítida en el presente, tanto más, reitero, cuando la adjudicación en venta la ha realizado un organismo del estado con facultades de recupero de las viviendas adjudicadas en caso de no cumplir las obligaciones impuestas por parte de los beneficiarios.

Documento anonimizado por AymurAI

Dicho de otro modo, la tenencia de la Sra. <PER> sobre el inmueble, que data de 2016, se asienta o encuentra sustento en un acto administrativo vigente. Ahora bien, la eventual discusión acerca de la compatibilidad entre el derecho de dominio invocado y la decisión administrativa que otorgó la tenencia y custodia excede el estrecho marco cognoscitivo del juicio de desalojo y en este marco, el acogimiento de la excepción de legitimación pasiva por parte del magistrado, cobra sentido.

Los demás agravios que conforman la queja en los apartados 2.5, 2.6 y 2.7 no superan los requisitos del art. 268 CPr. en tanto resultan apreciaciones subjetivas del apelante que no superan la mera disconformidad y reproducen jurisprudencia general que no conforman seguimiento obligatorio para esta Alzada.

Los agravios no prosperan.

IV. *Solución del caso:*

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

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).

Documento anonimizado por AymurAI

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 Costas de esta instancia a la actora. Regulando los honorarios profesionales en el 25% para el letrado de la actora, Dr. <PER>, y en el 30% para las letradas de la demandada, Dras. <PER> e <PER>, 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 alzó la parte actora ID 2028978, concedido mediante resolución del 27/08/25, se expresaron los agravios mediante ID 2068279 y que mereció réplica de la contraria en ID 2086626.

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).

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

Documento anonimizado por AymurAI

resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó la Dra. Robert en los apartados I.2. motivo por el cual remito a la reseña allí introducida (artículo 2 ley V-203).

A su vez comparto plenamente el modo en que delimitó los agravios de la actora en los apartados II, II.1 la colega preopinante.

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 actora desarrollada en los puntos III. por la colega preopinante, Dra. Verónica Robert las que hago propias (art. 3 ley V-203.

Considero que es correcto tratar a los agravios interpuestos por la actora dada su conexidad, de manera conjunta.

Asimismo, es correcto el razonamiento que empleó el juez de primera instancia, para decidir que la excepción de falta de legitimación pasiva articulada por la demandada, es procedente.

En tal sentido, el juez de grado, dijo: "Entrando en las consideraciones de la causa, advierto que la demandada ha demostrado prima facie que no tiene una obligación exigible de restituir al actor el bien cuyo desalojo se pretende. Ello así pues, si bien el demandante acreditó su calidad de dueño y por ende su derecho a reclamar la restitución, la accionada probó la existencia de un título legítimo que justifique su derecho a detentar el uso y goce del inmueble en cuestión.

Documento anonimizado por AymurAI

Del examen de las constancias incorporadas al proceso, ha quedado claro que la demandada ocupa el inmueble en razón de la entrega que hiciera a su favor -en carácter de CUIDADOR - el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano del Chubut (IPVyDU) mediante "ACTA DE TENENCIA Y CUSTODIA" de fecha 1 de septiembre de 2016.

Por esa razón, especial atención merece en este proceso que la accionada se encuentra en relación con la vivienda en virtud de un derecho originario y regularmente conferido a través de una resolución administrativa del organismo provincial de la vivienda, que -como todo acto administrativo- goza de presunción de legitimidad.

En efecto, no resulta fundado admitir que la ocupación que ostenta la demandada responda a un obrar injustificado o abusivo.

Como ya lo adelantara, la acción de desalojo es una acción personal que tramita por un procedimiento especial y posee un acotado ámbito probatorio. Supone siempre una obligación de restituir o entregar el inmueble por parte del legitimado pasivo. Esta condición, es la que estimo no se encuentra cumplida en el caso de marras respecto de la accionada.

3. Es entonces que, en el descripto contexto y valoradas en conjunto las constancias y circunstancias de la causa, concluyo que no existe obligación clara y nítida de restituir que pese en cabeza de la demandada."

Asimismo, la actora planteó su demanda y solicitó el desalojo de la demandada, fundado en su calidad de dueña del inmueble y en la supuesta tenencia precaria sobre el inmueble del demandado.

Documento anonimizado por AymurAI

Nada dijo con relación al acto administrativo mediante el cual el IPV le dio en calidad de guarda el inmueble de marras a la demandada. Menos opinó sobre la validez del acto administrativo mencionado.

Por razones de congruencia procesal, es claro que en el presente proceso no se pude discutir la validez del acto administrativo mediante el cual el IPV otorgó la tenencia y custodia de la vivienda a la Sra. <PER>, toda vez que se requiere de un proceso en el que se debata tal cuestión y además no fue planteado por la actora al promover su demanda.

La jurisprudencia 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. (<PER>vs. <PER>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).

Por otra parte, es claro y surge de las pruebas obrantes en autos, que la obligación de restituir el inmueble de marras por parte de la demandada no aparece como cierta y clara, máxime que el IPV cuando adjudica tierras en venta tiene facultades para recuperar las

Documento anonimizado por AymurAI

mismas, si los adjudicatarios no cumplen con ciertos requisitos y en este caso, obra un expediente N° 1000/2016, mediante el cual tramita la caducidad por no ser ocupado el referido terreno.

Lo cierto que el acto administrativo por el cual se le entregó la tenencia a la Sra. <PER> sobre el inmueble de referencia, que es del año 2016, se encuentra vigente.

Por ende, no procede el desalojo, pues la Sra. <PER> no tiene la obligación de restituir el inmueble de mentas.

Ello es así, pues no es un tenedor precario y no es una persona con legitimación pasiva (artículo 692 del CPCCCh).

La jurisprudencia ha dicho: "Entablado un juicio de desalojo se debe determinar si la ocupación del inmueble que se pretende recuperar responde al ejercicio por el demandado de un derecho real o a la posesión, sea de buena o mala fe, pues esta circunstancia excluye a la acción de desalojo ya que la misma no es procedente en contra de los poseedores. Tal acción es viable frente al ejercicio de una simple tenencia, correspondiendo a la enumeración realizada por el art. 2462 -Código Civil- a la que debe agregarse a quienes ejercen otros tipos de detentación por acto unilateral no autorizado por el propietario. En conclusión, la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso, y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir, contra quienes no poseen con "animus domini". (Del voto en disidencia del Dr. Biazzi. "Moriconi de Luque, Elba y otros vs. Doria, Ada o Doria, Ada Lucia s. Desalojo - CCCF y Cont.

Documento anonimizado por AymurAI

Adm., San Francisco, Córdoba; 27/05/2008; Rubinzal Online; RC J 2656/08).

Finalmente, debo destacar que, el nudo de la cuestión pasa por determinar si la ocupación de la demandada sobre el inmueble de mentas tiene título y como vimos el acto administrativo que le dio la custodia es válido, razón por la cual no veo ninguna contradicción con que el actor pueda ser dueño del inmueble y con que no proceda la acción de desalojo, que es de naturaleza personal.

De modo tal, que ninguno de los agravios del actor logra conmover la situación de que la demandada tiene la guarda y custodia el inmueble otorgada por el IPV mediante un acto administrativo válido.

En consecuencia se rechaza el agravio.

II. *Costas y honorarios.*

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

1 Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora, confirmando la sentencia dictada en primera Instancia.

2 Costas de esta instancia a la actora vencida.

3 Regular honorarios para el letrado interviniente, Dr. <PER>, por su actuación ante esta Alzada en un 25% y los de la Dra. <PER> y la Dra. <PER>, en forma conjunta en un 30%, ambos de lo regulado en

Documento anonimizado por AymurAI

primera instancia, con más la alícuota del IVA si correspondiere (artículos 9 y 13 ley XIII N° 4).

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

SENTENCIA:

1 Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, confirmando en consecuencia la sentencia de grado nro. 293/2025.

2 Imponer las costas de esta instancia a la parte actora. Regulando los honorarios profesionales en el 25% para el letrado de la actora, Dr. <PER>, y en el 30%, conjuntamente, para las letradas de la demandada, Dras. <PER> e <PER>, en ambos casos de los fijados en la primera instancia, con más la alícuota del IVA de corresponder.

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

4 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 03 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"

Documento anonimizado por AymurAI