En la ciudad de Trelew, a los 09 días de abril del año dos mil veintiséis, se reúne la "Sala 3" de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia Isabel Spoturno y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **" <PER_1> c/ <PER_2> y/o quien resulte ocupante s/ Desalojo" (Expte. Nro. 597 - Año 2025 CAT),** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. La Magistrada y el Magistrado resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente el recurso de apelación interpuesto?; SEGUNDA: Caso afirmativo, ¿Es ajustada a derecho la sentencia definitiva dictada?; TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

I. A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:

1 La jueza de primera instancia dictó sentencia haciendo lugar a la demanda de desalojo promovida por <PER_3>, en representación de <PER_4>, contra <PER_5> y/o quien resulte ocupante respecto del inmueble sito en <DIRECCION> de la ciudad de Trelew, condenándolo a desalojarlo en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

Asimismo, dispuso dar intervención al organismo administrativo competente en razón de la presencia de personas menores de edad en el inmueble, impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios profesionales.

Para así decidir, tuvo por acreditadas la legitimación de las partes, la existencia del contrato de locación con firmas certificadas, su vencimiento y la intimación fehaciente cursada al demandado. Señaló, además, que incumbía a éste acreditar la subsistencia del vínculo locativo o su eventual modificación, extremo que no fue demostrado.

Finalmente, descartó que las cuestiones vinculadas a la actuación de la curadora o a eventuales rendiciones de cuentas pudieran ser tratadas en este proceso, por resultar ajenas a su objeto.

2 La parte demandada, mediante ID 2030507, interpuso recurso de apelación contra la sentencia definitiva. Luego expresó agravios mediante ID 2116925, los que fueron contestados por la contraria mediante el ID 2130297.

3 a. Agravios:

En lo sustancial, el recurrente sostiene que la acción de desalojo no resulta idónea para recuperar el inmueble, en tanto existe un proceso de prescripción adquisitiva en trámite respecto del mismo bien, afirmando haberse comportado como poseedor con ánimo de dueño por más de veinte años.

Sobre esa base, postula que la relación locativa quedó desplazada por la ocupación invocada a título de dueño, por lo que la sentencia juzgó el caso sobre una base contractual que considera inaplicable. En esa línea, sostiene que el derecho así esgrimido se encuentra

Documento anonimizado por AymurAI

"prima facie" acreditado en el proceso de usucapión, descartando la aplicación del art. 1218 del CCyC.

En función de ello, solicita la revocación del pronunciamiento y el rechazo de la acción de desalojo o, en su caso, que su resolución quede supeditada al resultado de dicho trámite.

3 b. Al contestar el traslado, la parte actora sostiene, en lo esencial, que el escrito recursivo no contiene una crítica concreta de la sentencia, sino que reitera argumentos ya introducidos durante el trámite. Afirma que la vía de desalojo resulta procedente frente a la existencia del contrato de locación y su vencimiento, y que la sola invocación de la calidad de poseedor no basta para enervar la acción sin respaldo probatorio idóneo. Agrega que la conexidad con el proceso de usucapión no impide el dictado de sentencia en estas actuaciones y solicita el rechazo del recurso, con costas.

4 Adelanto que, a mi juicio, el recurso no satisface las exigencias técnicas que habilitan su tratamiento.

El escrito de agravios no satisface la exigencia de constituir una crítica concreta y razonada de los fundamentos de la sentencia, conforme lo requieren los arts. 268 y 269 del CPCC. Por el contrario, se limita a reiterar los argumentos ya expuestos al momento de contestar la demanda, sin desarrollar un cuestionamiento específico orientado a demostrar el error en que habría incurrido la magistrada, omitiendo confrontar de manera directa los fundamentos del pronunciamiento impugnado.

En particular, las alegaciones relativas a la existencia de un proceso de prescripción adquisitiva y al pretendido desplazamiento del contrato de locación reproducen sustancialmente la defensa articulada al contestar la demanda, introducida bajo la forma de excepción de litispendencia.

Dicho planteo fue expresamente rechazado mediante resolución interlocutoria firme, circunstancia que la magistrada de grado valoró al momento de dictar sentencia. En este sentido, la jueza mencionó expresamente lo siguiente: *"Que las excepciones opuestas, atento ser de previo y especial pronunciamiento, fueron resueltas mediante Sentencia Interlocutoria N° 352/2024 de fecha 03/06/2024, rechazándolas. El recurso de apelación interpuesto por el demandado contra dicha Sentencia fue declarado desierto por la Cámara de Apelaciones mediante Sentencia de fecha 21/11/2024 (SIE N° 022/2024), por lo que la misma se encuentra firme. Que con fecha 07/02/2025 se resolvió no abrir a prueba la causa y declarar la cuestión de puro derecho, providencia que también fue apelada por el demandado y confirmada por la Alzada mediante SIE N° 014/2025 (22/05/2025)"*.

Por ello, los planteos que el recurrente introduce en esta instancia no constituyen más que una reiteración de defensas ya resueltas, sin que se formule una crítica idónea dirigida a desvirtuar dicha decisión. Desde esa perspectiva, la referencia a dicho proceso no excede

Documento anonimizado por AymurAI

el carácter de una pretensión en curso, carente de entidad suficiente para desvirtuar los efectos propios del contrato de locación cuya existencia y vencimiento han sido expresamente valorados por la magistrada al momento de decidir.

Por otra parte, los fundamentos centrales del fallo —esto es, la acreditación del contrato de locación, su vencimiento, la intimación fehaciente cursada al demandado y la legitimación de la representante del actor— no han sido objeto de crítica concreta por parte del apelante.

Estos extremos constituyen el núcleo argumental de la sentencia y resultan suficientes para sustentar la procedencia de la acción. La ausencia de cuestionamiento específico respecto de tales fundamentos determina, por sí sola, la insuficiencia técnica del recurso.

Tal como ha sido reiteradamente resuelto, cuando la sentencia se apoya en distintos fundamentos autónomos y el recurrente omite atacar alguno de ellos, el recurso deviene desierto, en tanto subsiste un soporte argumental suficiente que mantiene en pie el decisorio (conf. Palacio, Lino E., *Derecho Procesal,* Abeledo-Perrot, 1975, p. 266; Rosales Cuello, Ramiro, *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires,* La Ley, 2014, t. III, p. 197; esta Cámara, Sala A, SDE 01/2022, entre muchas otras).

Es doctrina reiterada del STJ que la apelación debe constituir una crítica que se traduzca en un cuestionamiento concreto y razonado de las partes tachadas como erróneas por parte del recurrente (STJ, SD N° 01/SROE/08). Ello así porque no resulta suficiente para revocar el fallo, recurrir a manifestaciones que solo constituyan una mera discrepancia con lo resuelto por la instancia anterior.

Ha dicho también el STJ que este tipo de recursos no implica una simple fórmula, "sino un análisis razonado de la sentencia punto por punto, y una demostración de los motivos que tienen para considerar que ella es errónea" (STJ, SD N° 06/SROE/14 y N° 07/24). En este sentido, también ha dicho que criticar implica expresar un conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido. Hacerlo en forma concreta y razonada involucra una tarea intelectual específica, determinada, dando los fundamentos por los que se configura el agravio endilgado al fallo (STJ, SD N° 14/2022 y SD N° 58/2025 entre muchas otras).

En tales condiciones, el recurso exhibe un doble déficit que impide su tratamiento: por un lado, se limita a reiterar defensas ya introducidas y resueltas en la instancia anterior, sin articular una crítica idónea que permita revisar lo decidido; y, por otro, omite cuestionar los fundamentos centrales del pronunciamiento —esto es, la acreditación del contrato de locación, su vencimiento, la intimación fehaciente cursada y la legitimación de la representante del actor—, los cuales resultan suficientes para sostener la solución adoptada. De este modo, lejos de evidenciar el error que se atribuye a la sentencia, la expresión de agravios desplaza el eje del debate hacia cuestiones ajenas al objeto del proceso de desalojo, lo que muestra, con mayor claridad, su insuficiencia técnica.

Documento anonimizado por AymurAI

En consecuencia, corresponde declarar desierto el recurso de apelación interpuesto.

5. Por los motivos expuestos, propongo al acuerdo declarar desierto el recurso, con costas de alzada al apelante vencido (art. 69 CPCC), sin regular honorarios al Dr. <PER_6>, letrado apoderado del demandado, en virtud de la inoficiosidad de las tareas cumplidas en esta instancia (art. 5 de la Ley de Aranceles).

En cuanto a los honorarios correspondientes a la letrada apoderada del actor, Dra. <PER_7>, teniendo en consideración el mérito y resultado de los trabajos realizados en esta instancia, considero adecuado regularlos en 8 jus con más el IVA de corresponder (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18, 25 y 46 de la Ley de Aranceles).

Por los fundamentos dados, me pronuncio en la primera cuestión por la NEGATIVA.

I. A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Lucero dijo:

1 Tras el intercambio correspondiente en el Acuerdo de Sala, por economía procesal y para mayor claridad integral de la sentencia, me expediré efectuando las precisiones que siguen para satisfacer la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut, en el marco de lo dispuesto por la Ley V N° 203.

2 La reseña de la sentencia recurrida, de los agravios de la demandada y de su contestación ha sido realizada con suficiencia y claridad por la magistrada de este cuerpo que me precede en la votación, Dra. Spoturno, por lo que a ella me atendré a efectos de evitar repeticiones innecesarias.

Adelanto que comparto sustancialmente los fundamentos desarrollados por la Dra. Spoturno y la solución propiciada en su voto, en cuanto propone declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada por insuficiencia técnica, sin perjuicio de las siguientes consideraciones.

2.1. El demandado plantea que, por tener el carácter de accionante en un proceso de prescripción adquisitiva en trámite, el cual -afirma- no se ha rechazado "in limine" y tiene por objeto el mismo bien del cual ahora se pretende su desalojo, la sentencia juzgó el caso sobre una base contractual inaplicable, porque el contrato de locación valorado en la sentencia perdió virtualidad frente al derecho que esgrimió y acreditó "prima facie" en el Juicio de Usucapión.

Es pertinente advertir desde un principio que dicho motivo de la impugnación deducida, traduce la mera manifestación de un desacuerdo o disenso con la apreciación probatoria realizada por la magistrada, conteniendo implícitamente, a su vez, un posicionamiento desenfocado de las normas que rigen el caso y que esforzada pero infructuosamente intenta invocar en su favor.

En efecto, tal como se expone en el considerando 4 en el voto precedente, los planteos que el recurrente introduce en esta instancia no constituyen más que una reiteración de

Documento anonimizado por AymurAI

defensas ya resueltas, sin que se formule una crítica idónea dirigida a desvirtuar puntualmente la decisión de primera instancia.

Es que los agravios no se pronuncian sobre los argumentos centrales del fallo, los extremos requeridos por la ley para la procedencia del desalojo, que fueron en detalle analizados por la juzgadora *a quo,* sin que el recurrente ataque esos fundamentos de manera concreta y razonada.

Como puede constatarse de la sentencia recurrida, la juzgadora de la anterior instancia asignó apropiadamente las cargas probatorias a satisfacer, así tuvo por acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes con el contrato de locación con firmas certificadas por Escribano Público, agregado en original -que es el que diera sustento a las presentes actuaciones-, el plazo de su celebración por un mínimo legal de tres años, la falta de negativa del demandado de éste instrumento, la interpelación correspondiente al demandado mediante carta documento, las facultades de la Sra. <PER_8> para obrar como curadora, todo lo cual trasciende en un posicionamiento jurídico que, estimo, es correcto, cual es, que la causal invocada de vencimiento del contrato se halla fehacientemente acreditada.

Es decir, con lo dicho basta para descartar que pudiera otorgársele verdadero contenido crítico a la postulación impugnativa cuando solo se remitió a señalar que no le resulta exigible la entrega del inmueble ya que se ha comportado jurídicamente como dueño del inmueble que se pretende desalojar, aunque sin aportar prueba alguna en este proceso que corrobore dicho extremo.

Tal como señaló la Dra. Spoturno, la referencia a la existencia de un proceso por el que tramita una prescripción adquisitiva no excede el carácter de una pretensión en curso, carente de entidad suficiente para desvirtuar los efectos propios del contrato de locación, cuya existencia y vencimiento han sido expresamente valorados por la magistrada al momento de decidir, máxime tratándose los agravios de cuestionamientos semejantes a los que ya fueron resueltos como excepciones de previo pronunciamiento en el momento procesal oportuno, operando en autos el principio de preclusión procesal.

De manera tal que, ante la falencia técnica evidente de la cual adolece el pretendido, pero no logrado, sostenimiento del recurso, no puedo más que compartir la propuesta realizada por la colega de Sala que me precede en la votación, Dra. Spoturno, en cuanto se propicia que la apelación sea declarada desierta por falta de suficiencia técnica (Conf.: arts. 268 y 269 del C.P.C.C.).

3. Conclusión:

Por lo que se viene de exponer, propondré al acuerdo que se declare desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, con costas de segunda instancia a su cargo por resultar de tal manera totalmente vencida en ella (Conf.: art. 69 del C.P.C.C.).

Documento anonimizado por AymurAI

La regulación de los honorarios profesionales por las tareas cumplidas en esta segunda instancia, apreciándolas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuada la regulación de honorarios propuesta en el voto precedente, a saber: a la letrada apoderada del actor, Dra. <PER_9> Agüero en 8 jus con más el IVA correspondiente; y, sin que corresponda regularlos al Dr. <PER_6>, letrado apoderado del demandado, atento a que sus tareas de alzada devinieron en inoficiosas ante la deserción del recurso que se declara (Conf.: arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18, 25 y 46 de la Ley XIII N° 4; leyes 23.349 y 23.871).

II. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. Spoturno expresó:

En atención a la conclusión arribada al tratar la cuestión anterior, en la que se declara la insuficiencia técnica del recurso interpuesto, no corresponde expedirse sobre la segunda cuestión propuesta.

II A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Lucero dijo:

Atento al modo en que me pronuncio luego del tratamiento de la cuestión anterior, la presente ha quedado vacía de contenido por lo que me eximo de pronunciarme en ella.

III A LA TERCERA CUESTIÓN, la Dra. Spoturno expresó:

En virtud de lo resuelto, corresponde:

1 Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

2 Imponer las costas de segunda instancia al apelante vencido.

3 Regular los honorarios a la letrada apoderada de la parte actora, Dra. <PER_7>, en la suma equivalente a 8 jus, con más el IVA si correspondiere.

4 No regular honorarios al letrado apoderado de la parte demandada, Dr. <PER_6>, en virtud de la inoficiosidad de las tareas cumplidas en esta instancia.

Así lo voto.

III. A LA TERCERA CUESTIÓN, el Dr. Lucero dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1 Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

2 Imponer las costas de segunda instancia al apelante vencido.

3 Regular los honorarios a la letrada apoderada de la parte actora, Dra. <PER_7>, en la suma equivalente a 8 jus, con más el IVA si correspondiere.

4 No regular honorarios al letrado apoderado de la parte demandada, Dr. <PER_6>, en virtud de la inoficiosidad de las tareas cumplidas en esta instancia.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la "Sala 3" de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

1 Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

Documento anonimizado por AymurAI

2 Imponer las costas de segunda instancia al apelante vencido.

3 Regular los honorarios a la letrada apoderada de la parte actora, Dra. <PER_7>, en la suma equivalente a 8 jus, con más el IVA si correspondiere.

4 No regular honorarios al letrado apoderado de la parte demandada, Dr. <PER_6>, en virtud de la inoficiosidad de las tareas cumplidas en esta instancia.

5 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Suscripta digitalmente por:

Natalia SPOTURNO

Sergio LUCERO

Registrada como sentencia definitiva N° 01/2026 SDE

Priscila Abigail MONTENEGRO (Secretaria Subrogante)

Documento anonimizado por AymurAI