En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de Julio del año dos mil veinticinco, se reúnen en la Excma. Cámara de Apelaciones los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN y Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: " **<PER_1> c/ <PER_2> y Otros s/ Desalojo (Expte 50 Año 2025)** venidos del Juzgado de Ejecución de esta Ciudad (Expte. 753/2024.) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

El Juzgado de Ejecución de esta ciudad dictó sentencia el 5 de Febrero de 2025, la cual fue apelada el 10/02/2025 por la parte demandada (ID 1794188), concediéndosele el recurso el 12/02/2025. Expresó agravios la apelante el 03/04/2025 (ID 1859517), siendo contestado su traslado por la actora el 14/04/2025 (ID 1873388).

2 – La sentencia apelada

La sentencia apelada hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por <PER_3>, condenando a <PER_4>, <PER_5> y demás ocupantes a desalojar el inmueble ubicado en la calle <DIRECCION> de esta ciudad, en el plazo de DIEZ (10) días de quedar firme el pronunciamiento, bajo apercibimiento de desahucio (art. 698 CPCC); impuso las costas a la parte demandada vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Documento anonimizado por AymurAI

3 – Los agravios de los demandados

Se agravian los demandados porque el Juez de grado inferior consideró que el actor goza de legitimación activa para desalojarlos y que los demandados tengan obligación de restituir el inmueble.

Dicen que <PER_6> inició la acción de desalojo invocando su carácter de propietario del inmueble, cuando en realidad no lo es.

Citan el expediente oportunamente tramitado entre las partes por "Prescripción Adquisitiva". Refieren que <PER_6> dejó la posesión del inmueble antes del año 2000, dejándosela al Sr. <PER_7> que luego les vendiera el inmueble a los apelantes. Afirman que <PER_6> intenta recuperar algo que no es suyo.

Más adelante afirman que ocupan el inmueble con ánimo de poseerlo desde hace años y dicho ánimo se demuestra por la acción de Usucapión antes referida.

Sostienen que no resulta procedente en el caso la acción de "Desalojo" y que el actor debió promover la acción por "Reivindicación".

Insisten en que el actor no tiene legitimación para demandarlos por Desalojo y que debe rechazarse la demanda.

4 – Aclaración previa

El planteo recursivo de la parte demandada dirigido a cuestionar la conclusión del a quo –y sin que esto implique desmerecer en modo alguno la labor profesional del letrado que suscribe la presentación—, no cumplimenta el recaudo de la admisibilidad formal previsto en el art. 268 del CPCC, porque aunque recepta los fundamentos en que se sostiene la sentencia que antes reseñara, sus cuestionamientos contra éstos se basan en consideraciones de carácter genérico que no llegan a constituir una crítica

Documento anonimizado por AymurAI

concreta y razonada de las partes de la sentencia que se estiman equivocadas.

Creo conveniente recordar aquí que la expresión de agravios debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia recurrida, a través de argumentos tendientes a descalificar los fundamentos en los que se sustenta la solución adoptada en el decisorio, mediante la invocación de la prueba cuya valoración se considera desacertada o la puesta de manifiesto de la incorrecta interpretación del derecho declarado aplicable a la controversia (art. 268 CPCC). A tal fin, se debe demostrar, punto por punto, la existencia de los errores de hecho o de derecho en los que pudiera haber incurrido el juzgador y se deben indicar en forma precisa las pruebas y normas jurídicas que el recurrente estime le asisten (conf. CNTrab., Sala II, in re *"Tapia, R. c. Pedelaborde, R."*, SD N° 73117, 30/03/1994; *"Squivo Mattos, C. c. Automotores Medrano SA s/ despido"*, SD N° 100.168, 24/02/2012; entre otras).

Enseña Carlos J. Colombo que la expresión de agravios, establece el alcance concreto del recurso y fija la materia reexaminable por el ad quem en las consecuencias de hecho y de derecho sometidas a la decisión del juez de primera instancia que sean cuestionadas (conf. arg. arts. 271 y 277, Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación). Su blanco es la sentencia respecto de la cual debe formularse una crítica frontal, concreta y argumentada tratando de demostrar los errores que se atribuyen al a quo en el ámbito en que se hayan cometido. En tal sentido, dicho tratadista enfatiza que, de la misma manera que la sentencia, la expresión de agravios que ha de controvertirla debe observar a su turno los principios de plenitud y congruencia (conf. COLOMBO, C.J., *"Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación – anotado y comentado"*, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1975, T. I. págs. 445 y sigs.).

Documento anonimizado por AymurAI

Si bien la insuficiencia formal apuntada bastaría para desestimar –sin más— la procedencia de la vía recursiva intentada, a fin de no privar a la recurrente del acceso a esta instancia de revisión y para dar el más amplio campo de operatividad posible a la garantía constitucional al derecho de defensa en juicio, analizaré –seguidamente— el contenido de su presentación (conf. CNTrab., Sala II, *"Fernández, G.P. c. Experta ART SA s/ accidente – ley especial"*, 28/05/2018, LLOnline AR/JUR/30911/2018).

.

5 – <u>Tratamiento de los agravios de los demandados</u>

Si bien es cierto que la parte demandada reitera aquí lo expuesto al contestar la demanda y ello no es admitido como fundamentación del recurso (conf. art. 268 CPCC), procederé al tratamiento de su queja por las razones expuestas en el punto anterior, al que me remito.

Debe tenerse presente que la acción de desalojo se acuerda no sólo contra el locatario o sublocatario de inmuebles urbanos o rurales, sino también contra cualquier ocupante de los enumerados en el art. 2462 del anterior Código Civil, siempre que no procediera su desocupación por la vía de ejecución de sentencia de otro juicio o que las leyes establecieran otro procedimiento. Tenedor precario es el que ha entrado a ocupar el inmueble por efecto de la tradición, como consecuencia de un contrato que le acuerda la tenencia de la cosa, quedando por tanto comprendido: el locatario, el colono parciario, el comodatario, el depositario, mandatario, administrador y todo aquel que recibe la cosa con obligación de restituirla una vez que esta obligación se haga exigible, quedando excluido naturalmente los casos en que el ocupante del inmueble pretende la posesión del mismo.

Se llama precaria una posesión, para dar a entender que tal posesión es más que un efecto de tolerancia del propietario, sin que pueda dar derecho

Documento anonimizado por AymurAI

alguno al poseedor. El intruso es quien se introduce en el inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce, o bien de dominio, ya sea con la intención de poseer algo propio o reconociendo en otro la posesión. El intruso puede llegar a ser tanto un poseedor como un mero tenedor. Para que proceda la demanda de desalojo a un intruso, debe probarse la precariedad de la posesión, ya que de lo contrario, el hecho posesorio invocado por el demandado hace presumir la intención o *animus domini.* En el juicio de desalojo no se discute el mejor derecho de poseer, ni la posesión misma, ni siquiera la tenencia cuando se niega la obligación de restituir, pero es obvio que la sola afirmación del demandado de ser poseedor no basta para enervar la acción, como igualmente que el demandado en función de las reglas de la distribución de la carga de la prueba demuestre los fundamentos fácticos de su defensa cuando ello constituye una excepción, sea como elemento impeditivo modificativo o extintivo de la pretensión (conf. Cám. 8a. Civ.Com. Córdoba, 09/02/87, SAIJ, sum. R0009254).

Y, en lo que aquí interesa, tengo presente que se ha dicho que intruso no sólo es quien se introduce sin derecho en un inmueble, sino también quien continúa detentándolo luego de extinguido el derecho en base al cual obtuvo esa tenencia. Lo que importa aquí, más allá de la terminología que se utilice, es la retención del bien sin título alguno que la legitime, de modo que la obligación de restituir o entregar sea exigible; como así también que la permanencia en el bien de la demandada, ligada por un contrato de locación celebrado con la usufructuaria fallecida, negándose a reintegrar el mismo a su dueño, lo convierte en intruso (conf. Cám.Civ.Com. San Martín, Sala II, 11/12/01, elDial-W1570E; Cám. 1a. Civ.Com. Mar del Plata, Sala II, 12/02/91, SAIJ, sum. B1400093).

Dice Palacio al respecto que "...*si bien, en términos teóricos, es dable diferenciar*

Documento anonimizado por AymurAI

al tenedor precario del intruso, en la práctica la situación de ambos es jurídicamente análoga, pues el factor relevante en uno y otro caso se halla configurado por la simple tenencia sin animus domini y por la obligación de restituir que puede derivar, sea de la ausencia de título o de un título que no acuerde derechos a permanecer en la ocupación" (PALACIO, L.E., "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 97).

Lo dicho nos conduce a concluir que tanto la mención de "intrusos" como la de "tenedores precarios" contenida en el art. 692 del CPCC, están englobados en la expresión "cualesquiera *otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*.

Ha quedado en claro la cuestión relacionada con la calidad de "intruso" y que ello en nada impide la procedencia de la acción intentada por el reclamante en autos.

Resulta obvio que todo asunto referente a la posesión en sí, cabe discutirlo por las pertinentes "acciones posesorias" y no admite ventilarse en un juicio de desalojo. Es por ello que la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de "poseedor", **pero ello es así, a condición de que aporte elementos probatorios que, *prima facie,* acrediten la verosimilitud de su alegación.** Y ello es así porque la prueba de posesión *animus domini* queda a cargo de quien la esgrime, no pudiendo presumírsela por la simple tenencia u ocupación del inmueble. Por consiguiente, **la sola afirmación de los demandados en este proceso de ser poseedores, no es suficiente para enervar la acción,** porque ello implicaría ignorar la protección que el Código Civil confiere al propietario contra quien ningún título o motivo acreditó para ocupar la cosa ajena.

Y aun cuando el actor, al iniciar la demanda de desalojo haya admitido que los demandados tenían en su poder el inmueble, tal circunstancia, por sí sola, es insuficiente para acreditar la posesión que invocan los apelantes, toda vez

Documento anonimizado por AymurAI

que la simple entrega de la cosa no origina posesión, sino la simple tenencia. Para acreditar la posesión convencional, aduciendo la adquisición del inmueble –tal como aquí ha ocurre— es necesario demostrar que la entrega importó la ejecución de un acuerdo tendiente a transmitir la propiedad (conf. Cám.Civ.Com.Cont.Adm. Villa María, 16/04/96, LLC, 1997-138).

Es por ello –adelantando mi postura sobre la solución de fondo— que ha sido correcta la decisión del Magistrado a quo al ordenar la devolución del inmueble reclamado por la vía del desalojo, en cuanto los demandados –habiendo invocado su calidad de compradores— no lograron demostrar ningún derecho a permanecer en el mismo, manteniéndose contra la voluntad de su dueño, pues se trata simplemente de intrusos con obligación inmediata de restituir la cosa, calificación que también cuadra a quien no ha probado título alguno para la ocupación.

Habiendo quedado en claro lo atinente a la invocación de "poseedor" por parte de los demandados, su ausencia de acreditación y la consecuencia que ello acarrea para ellos, corresponde dejar sentado que la acción de desalojo es de carácter "personal" y por su intermedio se pretende la recuperación del uso y tenencia de una cosa de quien, sin derecho, lo retuviere. No se cuestiona el dominio ni la posesión.

Lo expuesto y los fundamentos vertidos me conducen a proponer al Acuerdo el rechazo del agravio analizado. Así lo voto.

6 –<u>Conclusión</u>

Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (arts. 268, 269 y 274 CPCC) y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio apelado, propongo su confirmación en todo lo que ha sido materia del recurso interpuesto. Es mi conclusión y así lo voto.

Documento anonimizado por AymurAI

7 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se imponen a los recurrentes que resultan vencidos en el recurso que les ha sido concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. <PER_8>, en el 25% de los que les correspondan por su labor en primera instancia y regulando los que corresponden a las Dras. <PER_9> y <PER_10>, letradas de la parte actora, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modif.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN,</u> el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN,</u> el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

I). Antecedentes del caso:

Por razones de brevedad me remito al voto de mi colega preopinante, en cuanto al relato de los hechos y la exposición de los agravios por cuanto el Dr. FIORDELISI ha realizado una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de los agravios expresados por la parte demandada por lo que resulta innecesario reiterarme sobre dichos aspectos.

Por ello, seguidamente me adentraré en las cuestiones planteadas como fundamento recursivo de la parte.

II). Previo al tratamiento de las quejas vertidas por los

Documento anonimizado por AymurAI

recurrentes, debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).

III).Los agravios de los demandados:

Conforme lo dispuesto por el art.169 de la Constitución Provincial y la reglamentación efectuada por la Ley V N°203, he de referirme respecto de los argumentos y conclusiones a las que ha arribado el Magistrado preopinante, conforme el orden seguido por mi colega, respecto de aquellos puntos sobre los cuales coincido en sus fundamentos.

Atento lo señalado, mis argumentos y conclusiones resultan coincidentes con lo expresado por mi colega preopinante respecto de los agravios identificados en el punto "**5**" de su voto, a los que me remito.

IV). Imposición de costas en la alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegro de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"...el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de*

Documento anonimizado por AymurAI

realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código...", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

Por ello, teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado en autos, propicio que las costas de la Alzada se impongan a los recurrentes perdidosos– art.69 y sgtes. del CPCC, art.57 y ccdtes. de la Ley XIV N°1-.

V). Regulación de honorarios en la Alzada: Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia –art.46, Ley XIII, N°4-.

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso – art.5, Ley XIII, N°4-

.

Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios las letradas de la parte actora Abogadas <PER_11> y <PER_12> en el 30% en conjunto y los del la letrado de los demandados Abogado <PER_13> en el 25%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley

Documento anonimizado por AymurAI

arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN vota por la **AFIRMATIVA:**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

De compartir los restantes Sres. Magistrados que integran esta Excma. Cámara mis fundamentos aquí expuestos, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en lo que ha sido materia recursiva.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a los recurrentes que resultan vencidos en el recurso que les ha sido concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. <PER_8>, en el 25% de los que les correspondan por su labor en primera instancia y regulando los que corresponden a las Dras. <PER_9> y <PER_10>, letradas de la parte actora, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modif.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE.**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

Documento anonimizado por AymurAI

Atento a como resuelvo el recurso aquí tratado, propongo que el pronunciamiento que se debe dictar es el siguiente:

1 CONFIRMAR la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios.

2 IMPONER LAS COSTAS a los demandados vencidos (art. 69 del CPCC).

3.REGULAR los honorarios de las letradas de la parte actora Abogadas <PER_11> y <PER_12> en el 30% en conjunto y los del letrado de los demandados Abogado <PER_13> en el 25%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-

.

4. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 y V N° 203), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de Julio de 2025.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

I). Antecedentes del caso:

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en lo que ha sido materia recursiva.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a los recurrentes que

Documento anonimizado por AymurAI

resultan vencidos en el recurso que les ha sido concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. <PER_8>, en el 25% de los que les correspondan por su labor en primera instancia y regulando los que corresponden a las Dras. <PER_9> y <PER_10>, letradas de la parte actora, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modif.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE.**

REGISTRADA BAJO EL N° /25 SDC.

Documento anonimizado por AymurAI