En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de agosto del año dos mil veinticinco, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Julián Emil JALIL. y la asistencia de 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>" (Expte. N° 27 - Año 2025)** venidos del Juzgado de Ejecución de esta ciudad (Expte. N° 1173 /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 Señor Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

I. Antecedentes. En fecha 6 de agosto de 2024 la señora <PER_3> interpone demanda de desalojo contra el señor <PER_4> extensiva a los demás ocupantes, subinquilinos, intrusos y/o cualesquiera otros ocupantes usurpadores del inmueble sito en <DIRECCION_1>, en el <TEXTO_ANONIMIZAR_1>. de la ciudad de Puerto Madryn, departamento Biedma, Provincia del Chubut. Funda la acción, en su voluntad de cese de comodato precario y solicita que se condene al demandado a desalojar el inmueble en el término legal, bajo apercibimiento de lanzamiento según las previsiones del CPCC.

Ofrece como prueba documental y en forma subsidiaria ofrece prueba informativa; funda en derecho y realiza petitorio de estilo.

El juez ordena dar traslado y luego del fracaso de varios intentos de

Documento anonimizado por AymurAI

notificación en <DIRECCION_1>, en el <TEXTO_ANONIMIZAR_1>., la actora denuncia domicilio del demandado en <DIRECCION_2>" ubicado en la intersección de las calles <DIRECCION_3> del <LOC>. De conformidad con lo informado por el oficial notificador respecto de haber sido atendido por el señor <PER_5>, quien se negó a recibir, la actora solicita se lo tenga por notificado o en su caso se lo notifique bajo responsabilidad de su parte, como así finalmente ocurre en fecha 17 de septiembre de 2024.

Se presenta el señor <PER_4>, con el patrocinio del Dr. <PER_6>, a fin de oponer excepción de falta de legitimación pasiva y activa, y subsidiariamente contestar demanda. Funda la falta de legitimación pasiva en que el inmueble objeto de desalojo (<DIRECCION_4> del <TEXTO_ANONIMIZAR_2>) no coincide con su domicilio sito en <DIRECCION_5> del <TEXTO_ANONIMIZAR_2>); respecto de la falta de legitimación activa arguye que la actora no acreditó ser titular condómina del inmueble sito en <DIRECCION_6>" del <LOC>, como tampoco la existencia de un comodato precario, ni informe de dominio en contraposición con lo previsto en el art. 333 ssgt. y conc. del CPCC.

De la contestación de demandada se dio traslado a la actora, quien negó los hechos descriptos por el señor <PER_5> y solicitó que se declarara la cuestión de puro derecho. Mediante auto de fecha 2 de octubre de 2024 el juez a quo, resolvió decretar la causa como de puro derecho, conforme *lo solicitado por las partes y la inexistencia de hechos objeto de comprobación*.

Notificado que fuera el demandado, y toda vez que guardó silencio, la actora solicitó el dictado de la sentencia.

En ese estado, el 27 de noviembre de 2024 el magistrado de la instancia previa, dictó sentencia y resolvió hacer lugar a la demanda de desalojo y condenar al señor <PER_5> o cualquier ocupante, a desalojar el inmueble sito

Documento anonimizado por AymurAI

en el <DIRECCION_7> de la ciudad de Puerto Madryn, en el plazo de diez (10) días de quedar firme el pronunciamiento, bajo apercibimiento de desahucio.

Contra el fallo, se alza el demandado en fecha 4 de diciembre de 2024, recurso de apelación que le es concedido libremente el 6 de diciembre de 2024.

Una vez recibidos en esta instancia, el señor <PER_5> expresa agravios en 19 de marzo de 2025, los que son contestados por la actora en 3 de abril de 2025.

II. Agravios de la parte demandada. Se agravia el demandado porque el Juez de grado omitió en su sentencia expedirse respecto de la solicitud de que la cuestión de autos transite un proceso específico que permita mayor amplitud de debate y prueba, previo al trámite sumario como es el del desalojo, con la finalidad de determinar bajo la titularidad de quien o quienes se encuentra el **Lote 139-B y no otro.**

Asimismo, se agravia en el rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva.

Respecto de la falta de legitimación activa, dice que el juez de la instancia previa yerra en cuanto le atribuye el reconocimiento de toda la documental aportada por la actora, cuando en la contestación de demanda expresamente reconoció la copia del boleto de compraventa y la copia del DNI, pero no así las cartas documentos, el informe de entrega de posesión y la manifestación de la posesión.

En cuanto al rechazo de la falta de legitimación pasiva, se agravia en tanto dice que resulta evidente que la Sra. <PER_7> persigue el desalojo del <DIRECCION_8>, que es *totalmente distinto y diferente* del que él posee individualizado como <TEXTO_ANONIMIZAR_4>. Agrega que la actora tampoco acreditó la existencia del comodato cuya existencia alega,

Documento anonimizado por AymurAI

igualmente respecto de una intimación previa para hacer cesar el préstamo del inmueble.

Como tercer agravio manifiesta que, en la sentencia recurrida, el juez de grado consideró que el demandado no probó el carácter de poseedor y que la sola invocación de esa situación no basta para rechazar el desalojo, todo lo cual agravia al señor <PER_5>.

Ello por cuanto alega que con la documentación acompañada prueba que es el poseedor del <DIRECCION_9> del <TEXTO_ANONIMIZAR_5>. Principalmente con la carta documento ofrecida por la actora (que nunca recibió) que fuera remitida el <FECHA> intimándolo a explicar las razones o causas por las cuales ocupa el inmueble, lo que evidencia que no existía el comodato precario referido por la actora.

Por ultimo se agravia, en que el magistrado de la instancia previa haya fundado su decisión en que no existió interversión del título, agravia al demandado. Lo afirma, porque dice que ha quedado de manifiesto que, por el tenor de las misivas remitidas a la Sra. <PER_7>, desde el año 2021 tenía conocimiento del cambio en la relación de poder que se había producido en la cosa inmueble.

III. El tratamiento de los agravios.

III.1. Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183,

Documento anonimizado por AymurAI

sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982,AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - No 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario.

III.2. Cuestiones preliminares. La omisión del tratamiento de la excepción de falta de legitimación. Preliminarmente, es dable recordar que la finalidad de la demanda de desalojo, es la restitución del inmueble. En el caso el objeto perseguido por la actora es el desalojo del inmueble sito en <DIRECCION_1>, en el <TEXTO_ANONIMIZAR_1>. de la ciudad de Puerto Madryn, departamento Biedma, Provincia del Chubut. Para ello, acompaña copia certificada de Boleto de Compraventa suscripto entre el <TEXTO_ANONIMIZAR_1>. y el demandado, quien declaró comprar en representación y con dinero de dos personas, una de ellas la aquí accionante.

Puedo leer que el instrumento acompañado se refiere a la venta del inmueble identificado como fracción número <TEXTO_ANONIMIZAR_6> de 10.010

Documento anonimizado por AymurAI

metros cuadrados de superficie, claramente diferente al que constituye el objeto de demanda y el que el Sr. juez de grado ordena desalojar.

Estos dos últimos coinciden como también lo hacen con la nomenclatura citada en el capítulo antecedentes del boleto de compraventa acompañado y que infiero corresponde al macizo que compone el <TEXTO_ANONIMIZAR_7>.

Este hallazgo me conduce a revisar en primer lugar como fueron resueltas las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuestas por el señor <PER_5>, no solo porque constituye uno de los agravios expresados por la demandada sino porque de ello depende la suerte del resto de las cuestiones planteadas.

Así, como se mencionó en los antecedentes, el demandado en el punto IV. del escrito de contestación de demanda opuso excepción de falta de legitimación activa y pasiva y solicitó su resolución como de previo y especial pronunciamiento.

A dicha presentación, mediante providencia de fecha 25 de septiembre de 2024, se tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma, y presente las pruebas ofrecidas, nada se dijo respecto de las excepciones planteadas. Sin más, el 2 de octubre de 2024 se declaró la cuestión de puro derecho. Y el 25 de octubre pasan los autos a sentencia, la que se dictó, como se dijo, con fecha 27 de noviembre. Dicho acto jurisdiccional tampoco abordó la cuestión, que resulta dirimente a los fines de la viabilidad de la acción judicial.

III 3. Nulidad de la resolución. La omisión de tratamiento de un aspecto sustancial para un proceso como es el desalojo, implica una irregularidad manifiesta que permite analizar la procedencia de la tacha de nulidad de la sentencia.

Documento anonimizado por AymurAI

Sabido es que, para imponer la sanción legal aludida, deben configurarse, mínimamente, tres requisitos: a) que el vicio que se advierte revista carácter grave y manifiesto, b) que se encuentre dentro del ámbito propicio para su procedencia, c) que la irregularidad no haya sido suplida.

> **III.3 1. Carácter grave y manifiesto.** Con relación al primer supuesto como lo ha sostenido la Sala H de la CNCiv. debe tratarse de vicios manifiestos y de notoria gravedad, tipificados al dictar la resolución judicial sin guardar las formas y las solemnidades exigidas por el ordenamiento legal vigente. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H, 10/12/96, Leiva, Alicia I. c. Municipalidad de Buenos Aires, LA LEY 1997-C, 444 DJ 1997-3, 1084, AR/JUR/2890/1996),

Con igual tesitura la Sala F de la CNCiv. ha resuelto que la declaración de nulidad de sentencia requiere la existencia de una irregularidad manifiesta y grave..." (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, 18/07/1995, Chávez, Raúl C. c. Sindicato de Vendedores de Diarios y Revistas de la Capital y Gran Buenos Aires, AR/JUR/3175/1995).

Es evidente que omitir el tratamiento específico de la excepción de falta de legitimación pasiva, como asimismo tratar de manera deficiente e incompleta la falta de legitimación activa, constituye una irregularidad sustancial, ya que podría modificar el resultado del proceso, teniendo en cuanta el objeto del proceso de desalojo.

III.3.2- Ámbito propicio para su procedencia. Con referencia al segundo recaudo, como ha sostenido nuestro Máximo Tribunal Federal la tacha de nulidad de sentencia sólo juega dentro de un determinado ámbito, específico

Documento anonimizado por AymurAI

y circunscripto (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 13/03/2007, Amadeo de Roth, Angélica Lía c. Provincia de Salta, La Ley Online). Así, siendo un recaudo ineludible que previo a todo trámite el juzgador analice la legitimación para actuar ya sea de una o ambas partes, su omisión circunscribe el caso a ese campo específico al que hace referencia la CSJN.

III.3.3. Irregularidad no suplida. Al respecto, cabe decir que las nulidades procesales revisten el carácter de relativas, por ende susceptibles de ser subsanadas. Pese a ello, en el caso, no puede considerarse purgado el vicio por el solo hecho de que la sentencia definitiva diga en el punto 1 de los considerandos que "La actora resulta copropietaria y se encuentra legitimada para promover el presente desalojo, en consecuencia, corresponde rechazar la excepción interpuesta (art. 691 y ss del CPCC)".

Digo esto, por dos razones que resultan evidentes, porque en la parte resolutiva del fallo no se reproduce tal consideración y porque respecto de la falta de legitimación pasiva se omitió todo análisis o referencia.

Así, ha dicho el Superior Tribunal de Justicia provincial que la legitimación, –tanto activa como pasiva-, no es una cuestión que pueda quedar en manos de las partes ni diferida exclusivamente a las alegaciones que ellas puedan hacer o no hacer, sino que es el juez quien tiene el deber insoslayable de velar, antes de pronunciarse sobre el fondo del reclamo, que se encuentre debidamente determinada y presente en la litis (STJ, Sala Civil, en autos: "M., E.H. y D., A. c/ B.d.S., M. L. s/ desalojo", 16.04.12, , Id. SAIJ: FA12150031).

En base a estos argumentos corresponde nulificar el decisorio aún, cuando no ha mediado petición expresa de las partes del proceso al respecto, pues la excepción planteada resulta determinante a los fines de enmarcar la relación jurídica procesal que une a las partes en base a la cosa que

Documento anonimizado por AymurAI

representa el objeto del juicio de desalojo. De lo contrario podrían verse afectadas garantías constitucionales.

En este marco, corresponde que pase al subrogante legal a los fines de que dicte un nuevo pronunciamiento analizando previamente la excepción de falta de legitimación pasiva, para luego, llegado el caso, adentrarse en las cuestiones de fondo.

IV. Conclusión. Corresponde, en consecuencia, declarar la nulidad de la sentencia N° 14/24, apartar del conocimiento del presente proceso al Magistrado Luis Horacio Mures y dar intervención a su subrogante legal a los fines de que se expida sobre la excepción de falta de legitimación planteada y en su caso, sobre el fondo de la cuestión.

Así las cosas, por efecto de la nulidad que se decreta, no corresponde el tratamiento de los agravios expresados por la demandada.

V. La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota que sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario.

En el caso, teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado luego del dictado de nulidad de la sentencia de grado, corresponde aplicar la excepción al principio general y eximir a las partes de la responsabilidad de las costas (Conf. art. 69 del CPCC, 2do.párr.).

A la **PRIMERA CUESTIÓN,** el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **NEGATIVA.**

Documento anonimizado por AymurAI

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

I – Antecedentes – Sentencia y Agravios

Considero que han sido suficientemente reseñados por el colega preopinante los antecedentes del caso, lo resuelto en primera instancia y los agravios expresados por la parte demandada apelante, por lo que me remito a dicha síntesis en homenaje a la brevedad. En lo sustancial coincide mi opinión con la del ponente y para fundarla individualmente, según lo requiere la manda del art. 169 de la Constitución Provincial, reglamentado por la Ley V N° 203, basta formular las consideraciones que realizaré seguidamente. Inicialmente, me remito expresamente a lo expuesto en el voto anterior respecto de los antecedentes, sentencia y agravios (art. 2 Ley V-203).

II – Tratamiento de los agravios

En este punto me remito expresamente a lo expuesto en el voto anterior por mi distinguido colega, el Dr. Julián Emil Jalil, en razón de compartir sus fundamentos expresados en el mismo. En cumplimiento de la normativa aplicable, dejo constancia que comparto los fundamentos expuestos en el Punto "III.1" (Metodología **empleada para el tratamiento de las cuestiones),** en el Punto "III.2" (Cuestiones **preliminares. La omisión del tratamiento de la excepción de falta de legitimación),** en el Punto "III.3" (Nulidad **de la resolución),** en el Punto "III.3.1." (Carácter **grave y manifiesto),** en el Punto "III.3.2" (Ambito **propicio para su procedencia),** en el Punto "III.3.3." (Irregularidad **no suplida),** en el Punto "IV" (Conclusión) y en el Punto "V" (La **imposición de costas en la alzada),** del voto dictado en primer término (conf. art. 3, Ley V-203).

Documento anonimizado por AymurAI

A LA PRIMERA CUESTÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **NEGATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos, considero que el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. **DECRETAR LA NULIDAD** de la sentencia definitiva N°14/24 del expediente por no cumplir con el requisito previsto por el art. 34 inc. 5 del CPCC.
2. **DISPONER** el apartamiento del Sr. Juez Luis H. MURES de las presentes actuaciones,
3. **DAR INTERVENCIÓN** al subrogante legal a los fines de que se expida preliminarmente sobre la excepción de falta de legitimación planteada, y en su caso, sobre el fondo de la cuestión.
4. **EXIMIR** a las partes de responsabilidad por **COSTAS** en esta Instancia. (art. 69, 2a. parte, del CPCC).
5. **REGÍSTRESE,** notifíquese y devuélvase.

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

Habiéndome remitido a los fundamentos expuestos en el voto que antecede en razón de compartirlos, el pronunciamiento que correspondería dictar en estos autos es el siguiente:

Documento anonimizado por AymurAI

1ero.) DECRETAR LA NULIDAD de la sentencia definitiva No 14/24 del expediente, por no cumplir con el requisito previsto por el art. 34 inc. 5 del CPCC.

2do.) DISPONER el apartamiento del Sr. Juez Luis H. MURES de las presentes actuaciones.

3ro.) DAR INTERVENCION al subrogante legal a los fines de que se expida preliminarmente sobre la excepción de Falta de Legitimación planteada, y en su caso, sobre el fondo de la cuestión.

4to.) EXIMIR a las partes de responsabilidad por COSTAS en esta instancia (art. 69, 2a. parte, del CPCC).

5to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE** (art. 7 Ley V-203).

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Guillermo D. HANSEN no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 y Ley N°203), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de agosto 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:

S E N T E N C I A

1. **DECRETAR LA NULIDAD** de la sentencia definitiva N°14/24 del expediente por no cumplir con el requisito previsto por el art. 34 inc. 5 del CPCC.
2. **DISPONER** el apartamiento del Sr. Juez Luis H. MURES de las

Documento anonimizado por AymurAI

presentes actuaciones,

3 **DAR INTERVENCIÓN** al subrogante legal a los fines de que se expida preliminarmente sobre la excepción de falta de legitimación planteada, y en su caso, sobre el fondo de la cuestión.

4 **EXIMIR** a las partes de responsabilidad por **COSTAS** en esta Instancia. (art. 69, 2a. parte, del CPCC).

5 **REGÍSTRESE,** notifíquese y devuélvase

REGISTRADA BAJO EL N° /25 SDC

Documento anonimizado por AymurAI