En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de Octubre 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: **"<Persona 1> c/ <Persona 3> y Otros s/ Desalojo" (Expte. N° 140 - Año 2025)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 1516 /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. Julián Emil JALIL dijo:

I.- Antecedentes del caso. En las presentes actuaciones en fecha 08/04/25 se ha dictado sentencia definitiva, la que fue apelada el día 12/04/25 por el demandado "<Persona 4>" (ID 1872042), recurso concedido libremente en fecha 15/04/25, expresando agravios en fecha 03/06/25 (ID 1935279). La parte actora contesta el traslado conferido (art. 268 CPCC) en fecha 12/06/25 (ID 1948966)

II.- La sentencia de grado. La sentencia de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por <Persona 1>, y condenó a <Persona 4> y <Persona 3> o cualquier ocupante, a desalojar el inmueble ubicado en el <Lugar 1> de esta ciudad de Puerto Madryn en el plazo de cinco (5) días de quedar firme este pronunciamiento, bajo apercibimiento de desahucio.

Impuso las costas a la demandada vencida y reguló honorarios.

III.- Los agravios de la parte demandada. Se queja en la valoración arbitraria de prueba. Dice que el señor juez de primera instancia tiene por probada la titularidad del bien inmueble basado en un contrato que no acredita que en la actualidad se encuentra inscripto a nombre del comprador. Desde el año 2014 a la fecha existen infinidad de contratos que pudieron realizarse y que hipotéticamente otorgarían derecho a múltiples personas.

Indica que el hecho que el señor Juez de Primera Instancia descarte la posibilidad de que en la actualidad tenga un nuevo titular de dominio importa necesariamente poner al accionante en una posición diferente y mas ventajosa de aquella en la que se encontraba. En este sentido, es pacífica la jurisprudencia que impide a los accionantes invocar una causal invocada para solicitar el desahucio que no se condiga con la prueba rendida en autos. "Aunque en el juicio de desalojo se persiga el desahucio de un inmueble, está obligado el actor a señalar en forma concreta la causal que le permita obtener su restitución por parte de las personas que lo ocupan y no pretender que el magistrado modifique la causa petendi en desmedro de la defensa en juicio; si el interesado erró en el planteo inicial no se puede alterar la constitución de la litis"

Refiere que el Juez de Primera Instancia lo que hace es evitar los precedentes y la teoría, dejando de lado también la prueba. Esta evasión importa arbitrariedad, ya que de utilizar las facultades que tiene para juzgar conforme a su leal saber y entender, el a quo se desvía sin razón alguna hacia una tercera opción legalmente imposible.

Manifiesta que el juez tuvo la opción de reconocer la situación real del accionante y decidir si fallaba conforme la jurisprudencia o por otro lado justifica el apartamiento. Decide por una tercera opción en la que valorando la prueba de manera arbitraria, la misma cuenta con la aptitud para probar el derecho real de dominio. Por tal razón es que solicita que se haga lugar a

la apelación presentada, revocando la sentencia de primera instancia, rechazando la demanda de desalojo en todos sus términos.

IV.- Suficiencia técnica del recurso. El art. 268 del Código Procesal Civil y Comercial de Chubut expresa que "el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas".

El memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo.

Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica. (FASSI, Santiago. C*ódigo Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado*. 3ª. ed., Tomo 2. Ed. Astrea. Buenos Aires. Pág. 473/474. PALACIO, Lino E. *Derecho Procesal Civil*. Tomo V. Ed. Lexis Nexis. Buenos Aires. Pág. 267; FENOCHIETTO, Eduardo - ARAZI, Roland. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Concordado*. Tomo 1. Ed. Astrea. Pág. 836/837. FALCÓN, Enrique - COLERIO, Juan. *Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial*. Tomo VIII. Ed. Astra. Buenos Aires. Pág. 239/240.

De la lectura del libelo de fs. 237 y vta. se advierte una debilidad argumental que roza los umbrales de la deserción. Algunos de los importan una mera discrepancia con lo decidido por el Sr. Juez de la anterior instancia, pero como participo de un criterio amplio para juzgar la suficiencia técnica de la expresión de agravios, -por cuanto tal temperamento es el que mejor se

adecua a un riguroso respeto del derecho de defensa daré tratamiento a aquellos que superen, -aunque sea mínimamente-, el valladar instituido por el art. 268 del CPCC.

V.- El tratamiento de los agravios.

V.1.- Metodología empleada para el tratamiento de los agravios. 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, 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, 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.

En base a lo expuesto, analizaré los agravios en la medida que reposen sobre cuestiones gravitantes para la presente resolución jurisdiccional. Comenzaré por el planteo de arbitrariedad de la sentencia.

V.2.- La arbitrariedad de la valoración de la prueba en la sentencia de grado. El apelante hace alusión a la arbitrariedad en la valoración de la prueba en la sentencia. Resulta de particular relevancia analizar la cuestión pues la consecuencia de una sentencia arbitraria es la nulidad de ese acto procesal.

En ese marco, corresponde precisar que una sentencia será arbitraria cuando no está razonablemente fundada, cuando carece de una fundamentación suficiente, o bien cuando posee omisiones y desaciertos de gravedad extrema que hacen que quede descalificado como acto jurisdiccional.

Ello puede ocurrir por omisión de cuestiones planteadas como pretensiones o defensas, omisión de pruebas decisivas, falta de consideración del texto legal, ausencia de fundamentación, o fundamentación dogmática o aparente, carencia de derivación razonada del derecho vigente a los hechos de la causa, omisión de precedentes obligatorios (vg. apartamiento de la doctrina legal del STJ). (Ver mi voto en CAPM, en autos: "E. G. R. c/ R. & S. s/ Daños y perjuicios", sent. del 05/02/19, registrada bajo N° 01/19 SDC publicada en EUREKA)

Nada de todo esto ha acontecido en autos pues, sin perjuicio de la discrepancia técnica del apelante, la judicatura ha basado su fallo en las circunstancias fácticas derivadas de la traba de la *litis* y las constancias obrantes en el expediente y aplicando la ley al caso concreto, todo lo cual me lleva considerar que el acto jurisdiccional resulta plenamente válido.

V.3.- La valoración de la prueba. Resulta loable destacar que es una facultad privativa de los Jueces de grado el apreciar la prueba de acuerdo a la valoración que consideren pertinente en el caso concreto, conforme a su prudente criterio y sana crítica.

La pauta fundamental que el Juez debe seguir consiste en la determinación del grado de convicción que le ofrece los medios probatorios en función de la mayor o menor verosimilitud de los hechos que se expone, así como también a la mayor o menor facilidad con que pueden percibirse y recordarse (Conf. PALACIO, Lino. *Derecho Procesal Civil*. Lexis Nº 2507/004573).

El Juez de grado es soberano en selección y valoración de prueba como asimismo con el resultado que se sigue de su análisis, cuestiones no revisables en esta instancia.

En este sentido, se ha precisado que la valoración de la prueba constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden inclinarse hacia aquellas que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala J, 14/12/2012, Montes Hilda c. Transporte Larrazábal C.I.S.A. y otros s/daños y perjuicios, La Ley Online, AR/JUR/71676/2012).

La sana crítica, han de enmarcar el camino de interpretación del juzgador (ver mi voto en CAPM, en autos: "P. Y. B. c/ F. A. O. s/ Cobro de pesos e indem. de ley", sent. del 04/05/20, Reg. bajo el N° 21/20 SDL publicada en EUREKA)

Sin perjuicio de los embates dogmáticos del quejoso en torno a la existencia de "un nuevo titular de dominio", no encuentro elemento alguno que me persuada que lo resuleto no resutle ajustado a derecho.

Por lo tanto, considerando, -como ya he dicho-, que el Juez es soberano en la valoración de la prueba en función de los principios de la sana crítica

racional, esto es, las reglas de la lógica y de la experiencia, y que el quejoso ha realizado una mera descalificación dogmática de la interpretación que hiciera la judicatura de grado sin indicar elementos técnicos que la desvirtúen, es que corresponde rechazar la queja.

En este orden, el agravio será rechazado.

VI.- Conclusión. En razón de lo expuesto, corresponde el rechazo del recurso y la confirmación de la sentencia de grado.

VII.- La imposición de costas en la Alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario. (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010).

Ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho. En este orden, no advierto razones para apartarme del mencionado principio, por lo que corresponde imponerlas a la parte apelante perdidosa. (Conf. art. 69 del CPCC).

VIII. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados.

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde regular los honorarios por el recurso interpuesto al letrado <Persona 2> en el 25% y los abogados <Persona 5> y <Persona 6>, en conjunto, en el 30%; en todos los casos sobre las cantidades fijadas en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

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

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 – <u>Tratamiento de los agravios</u>

En este punto me remito expresamente a lo expuesto en el voto anterior por mi distinguido colega, el Sr. Juez Julián Emil Jalil, en razón de compartir sus fundamentos expresados en el mismo.

En cumplimiento de la normativa aplicable, dejo expresa constancia que comparto los fundamentos expuestos en el Punto "V.1" (Metodología empleada para el tratamiento de los agravios), en el Punto "V.2" (La arbitrariedad de la valoración de la prueba en la sentencia de grado), en el Punto "V.3" (La valoración de la prueba), en el Punto "VI." (Conclusión), en el Punto "VII." (La imposición de costas en la Alzada) y en el Punto "VIII." (La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada), del voto dictado en primer término (conf. art. 3, Ley V-203).

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

<u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>, 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. **RECHAZAR** el recurso de apelación incoado y **CONFIRMAR** la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios.

2. **IMPONER LAS COSTAS DE ALZADA** por el recurso interpuesto por la parte demandada, a la recurrente vencida (conf. art 69 CPCC);

3. **REGULAR LOS HONORARIOS** por el recurso interpuesto al letrado <Persona 2> en el 25% y los abogados <Persona 5> y <Persona 6>, en conjunto, en el 30%; en todos los casos sobre las cantidades fijadas en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

4. **REGISTRESE NOTIFIQUESE** y oportunamente **DEVUELVASE. – Así lo voto.-**

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:

1ero.) RECHAZAR El recurso de apelación incoado y **CONFIRMAR** la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA por el recurso interpuesto por la parte demandada, a la recurrente vencida (art. 69 CPCC).

3ro.) REGULAR LOS HONORARIOS del letrado <Persona 2> en el 25% y los de los letrados <Persona 5> y <Persona 6>, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la anterior instancia, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modif.).

4to.) 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 V N°203), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de Octubre 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. **RECHAZAR** el recurso de apelación incoado y **CONFIRMAR** la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **IMPONER LAS COSTAS DE ALZADA** por el recurso interpuesto por la parte demandada, a la recurrente vencida (conf. art 69 CPCC);
3. **REGULAR LOS HONORARIOS** por el recurso interpuesto al letrado <Persona 2> en el 25% y los abogados <Persona 5> y <Persona 6>, en conjunto, en el 30%; en todos los casos sobre las cantidades fijadas en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).
4. **REGISTRESE NOTIFIQUESE** y oportunamente **DEVUELVASE. –**

REGISTRADA BAJO EL N° /25 SDC