000911/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintiocho días del mes de mayo 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: **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ Desalojo", expte. nro. 911/2025**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 3 (expte. nro. 607/2024), y atento al resultado del sorteo de fecha 22 de abril de 2026 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 247/2025 de fecha 01 de septiembre de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

I- Vienen a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva nro. 247/2025. Concedido en la providencia de fecha 05 de septiembre de 2025. La parte demandada expresó agravios en el escrito ID 2083997 y corrido el pertinente traslado de ley, la contraria emite su respuesta a través del escrito ID 2099705.

II- *Antecedentes*.

El Sr. <Persona 1> promovió demanda de desalojo del inmueble sita en calle <Lugar 1> de la localidad de Rada Tilly contra la Sra. <Persona 2> y contra cualquier otro ocupante del bien inmueble y que resulte de la diligencia de identificación a los efectos de su integración a la litis; por ocupar la propiedad de manera ilegítima. Relató hechos, fundó en derecho, acompañó documental, ofreció prueba, efectuó reserva de caso federal y peticionó. En tiempo oportuno amplió demanda incorporando nueva prueba documental.

Seguidamente se presentó la accionada, contestó demanda solicitando su rechazo con costas, negó los hechos denunciados, efectúo su relato de los hechos, fundo en derecho, acompañó documental, ofreció prueba y peticionó.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presentes a la hora de resolver.

El juez de grado en el caso concreto hizo lugar a la demanda impuesta por el Sr. <Persona 1>, condenando a la Sra. <Persona 2> y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle <Lugar 1> de la localidad de Rada Tilly a desalojarla, con todas sus pertenencias, en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza (art. 698 inc. 2° del CPr.). Impuso las costas a la demandada vencida (art. 69 CPr.) y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

En fecha 30 de marzo de 2026 se dictó en esta instancia la sentencia interlocutoria nro. 217/2026 en donde se rechazó el planteo de prueba de la recurrente.

III. *Fundamentos de los recursos, réplicas, tratamiento:*

III.1. *Agravios de la parte demandada*.

En un único agravio la accionada afirma que la sentencia es irrazonable, discriminativa, arbitraria y contraria a las pruebas producidas en la causa. Insiste en que su parte probó su carácter de poseedora.

Menciona que el tratamiento de su agravio debe ser resuelto bajo una obligada perspectiva de género que permita dar cumplimiento con la normativa local e internacional en la materia a los fines de responder si ¿puede oponerse al progreso de la acción de desalojo en el caso concreto- quien hubiera convivido por más de 20 años en el inmueble con el titular registral en aparente matrimonio (unión convivencial) comportándose como dueña frente a los demás?

Repele el carácter de tenedora precaria que ha consignado la contraria en su escrito de demanda y reitera, que su parte acredito tener causa legítima de ocupación que permite el rechazo de la acción.

Cita variada jurisprudencia y doctrina a lo largo de su memorial de agravios. Destaca que en la materia, la jurisprudencia ha ido evolucionando conforme la influencia que han ejercido los estudios de género y los feminismos jurídicos, para abandonar criterios rígidos que no hacían más que interpretar la letra de la ley con criterios contrarios al ordenamiento supralegal y convencional.

Manifiesta que si bien es cierto que la convivencia no produce ciertos efectos jurídicos, el juez, como intérprete de la ley debe procurar soluciones debidamente fundadas que tengan en cuenta un criterio de interpretación propio del paradigma del derecho privado constitucionalizado. Siendo el dinamismo de las relaciones de familia que se evidencian de la prueba producida en el presente caso, lo que justifica el desecho de la calidad de "tenedora precaria" que se le atribuye.

Indica que, en el caso concreto es fundamental evidenciar el contexto de las personas involucradas, es decir, la existencia de una sociedad de hecho entre dos personas, un hombre y una mujer que mantuvieron por más de 20 años una unión convivencial, con dos hijos en común, hasta su finalización de la misma. Figura que se ha incorporado al CCCN y plantea un cambio de paradigma teñido de perspectiva de género y por ello es claro que su parte queda excluida de la calificación de intrusa a la conviviente del dueño del inmueble.

Afirma que no existen evidencias claras sobre la obligación de restituir y su exigibilidad, tal como lo requiere el art. 692 del C.Pr., habiendo su parte demostrado en forma verosímil la posesión ejercida sobre el inmueble; exhibe condición o título idóneo en calidad de "causa legítima" para continuar con la ocupación, por lo que no tiene obligación de restituir el inmueble al accionante. Refiere que la situación en debate sería completamente abstracta si la elección de la vida familiar se hubiera sometido al régimen matrimonial, el que presenta diferencias únicamente desde lo formal y no desde el dinamismo familiar que implica la formación

de un proyecto en común. Entiende que el derecho no debe desatender los diversos modos de vivir en familia que la sociedad adopta. Solicita se haga lugar a su agravio y se revoque el desalojo pretendido por el actor, con costas.

III.2. *Contestación.*

A su turno la parte actora solicita la declaración de deserción del recurso por no cumplir con lo previsto en el art. 265 del C.Pr. careciendo de crítica concreta y razonada de las partes de la resolución que la recurrente considere equivocadas.

Subsidiariamente formula la contestación de agravios, solicitando que se confirme el fallo con costas a la recurrente. Señala que el carácter de poseedora de la demandada que consigna en esta instancia recursiva por ser novedosa debe ser rechazado a los fines de no vulnerar su derecho de defensa (art. 18 CN) y el principio de congruencia.

Agrega que el extenso desarrollo normativo y jurisprudencial en torno a la perspectiva de género deviene notoriamente insuficiente si, simultáneamente, la línea argumentativa no se acompaña con la explicación de los hechos o circunstancias puntuales del caso concreto que evidencien de qué manera esa mirada no se encuentra contemplada en la decisión recurrida.

II. *Análisis de los agravios. Solución*.

En primer término, debo señalar que esta Cámara que integro ha dicho en reiteradas oportunidades, que la deserción de la expresión de agravios debe ser ponderada de manera restrictiva, pero ello no exime al recurrente de la carga de demostrar los errores concretos del razonamiento empleado por el juez (art.268 del CPCCCh).

La jurisprudencia ha dicho: "La función de la Cámara es revisora, pues no se trata de un nuevo juicio y aquélla encuentra su límite en la existencia y extensión de los agravios, que deben constituir la crítica concreta y razonada de los fundamentos del fallo de primera instancia con lo que se disconforma, demostrando cuáles son los errores en él incurridos, pues, de lo contrario, la insuficiencia de la queja conlleva la deserción del recurso, y si bien es cierto que la corriente general de la jurisprudencia es que basta con un mínimo de crítica, ello no significa que pueda el órgano jurisdiccional sustituir o subsidiar la actividad propia del recurrente (arts. 260, 261, 34, inc. 5°, pto. c, Cód. Procesal). (Bernharte, Graciela Beatriz vs. Telefónica de Argentina S.A. s. Daños y perjuicios - CCC Sala II, Morón, Buenos Aires; 23/02/2023; Rubinzal Online; RC J 565/23).

Asimismo: "El cumplimiento de los requisitos que exige el art. 260 CPCC de Chaco, se debe valorar con un criterio riguroso a fin de garantizar con amplitud la apertura de la doble instancia que, como regla general prevé el ordenamiento procesal, de lo que surge que la deserción del recurso por insuficiencia de contenido del escrito de expresión de agravios debe ser interpretado con criterio restrictivo, como toda pérdida de derechos. (Abel Otto Torre S.A. vs. Provincia de Chaco y otros s. Medida cautelar de no innovar - CCC Sala 1ª, Resistencia, Chaco; 31/07/2013; Rubinzal Online; RC J 17537/13).

Considero que la recurrente, cumple con los requisitos que contempla el artículo 268 del C.Pr. y por

ello, se rechaza el pedido de deserción de los agravios formulados por la actora.

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).

Ahora bien, recordemos los argumentos mediantes los cuales el juez de grado fundó su fallo.

En tal sentido, el juez de primera instancia, dijo: "De las constancias probatorias obrantes en autos se desprende, con la claridad y suficiencia requeridas, que el actor ha acreditado su condición de titular registral del inmueble objeto del presente litigio, mediante la agregación de la escritura traslativa de dominio y del correspondiente certificado de dominio. A su vez, ha quedado fehacientemente comprobado que los hijos habidos en común por las partes son mayores de edad, circunstancia que descarta la eventual subsistencia de un derecho de habitación derivado de la minoridad de los mismos.

"Cabe señalar que, si bien se encuentra ampliamente acreditada y reconocida la relación afectiva que mantuvieron las partes en el marco de su convivencia, ello no constituye por sí solo título suficiente para justificar la permanencia de la demandada en el

inmueble, careciendo tal circunstancia de virtualidad jurídica frente al derecho real de dominio invocado por el actor.

"En este sentido, la doctrina mayoritaria y jurisprudencia, entiende que: "el concubinato no da derecho a la continuación en el uso del inmueble si la relación cesa por cualquier causa (…) ya que mientras está vigente la relación concubinaria, la propiedad y posesión se encuentra en cabeza del titular (…)." A mayor abundamiento: corresponde admitir la acción de desalojo incoada por el propietario de un inmueble contra quien fue su concubina, pese a que esta alegó ser condómina de dicho bien, dado que el actor es quién figura como único titular dominial en la escritura traslativa de dominio, la cual no fue redargüida de falsedad".

"Por su parte, la demandada no ha logrado acreditar la existencia de un mejor derecho que desvirtúe el derecho de restitución que pesa sobre quién no reviste la calidad de titular dominial del inmueble. Tampoco ha demostrado, en debida forma, la alegada contribución a la adquisición del inmueble, ni las supuestas mejoras introducidas, ni el incremento en el valor de la propiedad que refiere en su contestación de demanda.

"En consecuencia, de la valoración integral de las pruebas producidas, surge que corresponde reconocer la plena vigencia del derecho invocado por el actor, resultando procedente, por tanto, la pretensión de restitución del inmueble.

"Por todo ello, encontrándose reunidos los recaudos legales, asistiéndole razón al accionante y siendo que el objeto del proceso es la restitución del inmueble,

corresponde hacer lugar a la demanda promovida por el Sr. <Persona 1> y condenar a la demandada <Persona 2> y/o a cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble sito en calle <Lugar 1> de la localidad de Rada Tilly, en el término de DIEZ (10) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza (art. 698 inc. 2° CPr.).”

Ahora bien, anteriormente mencioné que es importante respetar la congruencia procesal, pues en definitiva es una garantía para el derecho de defensa en juicio (artículo 18 de la CN).

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. (Curaqueo Parra, José Daniel vs. Prevención ART S.A. 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).

Al contestar la demandada, en su defensa alegó que había aportado para el mantenimiento y mejores del inmueble y que además reclamaría su parte sobre el

inmueble referenciado en este proceso, pues afirmó que el 50% era suyo.

Asimismo, mencionó hostigamiento por parte del actor y engaños.

Sin embargo, en la expresión de agravios alega que el magistrado no tuvo en cuenta la perspectiva de género, incorporando nuevos argumentos a los de la contestación de demandada y menoscabando la congruencia procesal.

Además invoca sobre el tema de la perspectiva de género, copiosa jurisprudencia pero no logra demostrar de qué manera concreta se menoscabaron las normas nacionales y convencionales que se vulneraron.

Del mismo modo tardíamente, se pregunta: ¿puede oponerse al progreso de la acción de desalojo -en el caso concreto- quien hubiera convivido por más de 20 años en el inmueble con el titular registral en aparente matrimonio (unión convivencial) comportándose como dueña frente a los demás?

Lo cierto que al momento en que el actor interpuso la acción de desalojo, de las pruebas del expediente surgía claramente que el inmueble era de su exclusiva propiedad y que hacía mucho tiempo que no era más pareja de la demandada.

De modo tal que la convivencia había finalizado hace muchos años del inicio de la acción y por ello, no se pude aplicar al momento de promoverse el desalojo las normas de las uniones de convivientes.

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

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. Ésta condición, es la que estimo se encuentra cumplida en el caso de marras respecto de la accionada.

Es entonces, en el descripto contexto y valoradas en conjunto las constancias y circunstancias de la causa, concluyo que existe obligación clara y nítida de restituir que pesa en cabeza de la demandada.

Y por ende, procede el desalojo pues, la Sra. Henning tiene la obligación de restituir el inmueble mentado.

Ello es así, pues es una tenedora precaria y 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. Adm., San Francisco, Córdoba; 27/05/2008; Rubinzal Online; RC J 2656/08).

De modo tal, que el agravio de la demandada no logra conmover la situación de tener la obligación de restituir el inmueble.

IV. *Costas y Honorarios*.

Conforme como se resuelve el agravio y por el principio objetivo de la derrota las costas se imponen a la demandada vencida (artículo 69 del CPCCCh).

Dada la naturaleza del proceso, la labor desarrollada y el éxito obtenido, regulo los honorarios de Ésta instancia de los profesionales actuantes, Dr. <Persona 3> en el 25% y los de la Dra. <Persona 4> en el 27%, en ambos casos de los regulados en primera instancia, más la alícuota del IVA si correspondiere (artículo 13 ley XIII 4).

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria.

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, Sra. <Persona 2> y en consecuencia, confirmar la sentencia definitiva nro. 247/2025 en todas sus partes.

2) Imponer las costas de segunda instancia a la demandada vencida (art. 69 C.Pr.).

3) Regular los honorarios de ésta instancia a los profesionales actuantes, Dr. <Persona 3> en el 25% y los de la Dra. <Persona 4> en el 27%, en ambos casos de los regulados en primera instancia, más la alícuota del IVA si correspondiere (artículo 13 ley XIII 4).

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I.- Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia definitiva registrada bajo el N° 247/25 que dispuso hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. <Persona 1> y condenar a la demandada <Persona 2> y/o a cualquier ocupante del inmueble sito en calle <Lugar 1> de la localidad de Rada Tilly a desalojarla, con todas sus pertenencias en el término de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló honorarios profesionales.

Teniendo en cuenta la Ley V- N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega que abre el acuerdo, en los apartados I y II, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias (art. 2, Ley V-203).

Asimismo, comparto plenamente las razones que brindó el Dr. Manuel Horacio Pis Diez en el apartado III y IV, al dar respuesta al debate planteado ante esta instancia, las que hago propias (art. 3, ley V203).

Así las cosas, y ante el pedido de deserción que efectúa la actora, el criterio amplio sostenido invariablemente por ésta Sala, aconseja mantener la admisibilidad del recurso, al menos liminarmente, en función de los graves efectos que lo contrario apareja, a los fines de asegurar el debido proceso y fundamentalmente, respetar el derecho de defensa de la contraria, lo que determina coincida con el colega en desestimar este pedido de la actora.

Sentado lo expuesto y en lo medular, no resulta ocioso recordar que la acción de desalojo como la aquí intentada por la parte actora es una acción personal, por medio de la cual se pretende la recuperación del uso y tenencia de una cosa, pero no se cuestiona el dominio a través de la misma, ni se reclama la posesión.

Por ello es que la legitimación activa corresponde a dueños o propietarios, poseedor, usufructuario, locatario o a quien tenga derecho de usar y gozar la cosa, por cualquier otra causa legítima y procede, contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

Lo dicho delimita por sí y liminarmente, el ámbito del proceso: la pretensión será la restitución o recuperación del uso y tenencia de la cosa, porque quien lo pide tiene un legítimo derecho a exigir la restitución del bien, sin embargo, excederá de dicho ámbito toda controversia o decisión relativa al derecho de dominio o de posesión que puedan arrogarse las partes.

Por otro lado, sabido es que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio Lino Enrique (2003); "Manual de

derecho procesal civil"; Decimoséptima edición; Ed. Abeledo Perrot; Buenos Aires).

En este contexto, la invocación de una relación de convivencia y la realización de alegados aportes económicos por parte de la ex conviviente, que no está demás en destacar, no fueron mínimamente probadas en su existencia como tampoco en su incidencia en la solución de los presentes, sella la suerte de su recurso, no superando los demás argumentos, la mera discrepancia o desacuerdo con lo decidido (art. 268 C.Pr.).

En definitiva, por coincidir con los fundamentos y la solución dada por el colega que abre el acuerdo, adheriré al rechazo de los agravios vertidos y confirmación de la sentencia de grado en todas sus partes.

II. *Costas y Honorarios.*

Así también, concordaré mi voto con la imposición de costas a la demandada, con fundamento en el art. 69 CPCC y prestaré acuerdo también a la regulación de honorarios que propone el colega, por ajustarse a las pautas y escalas arancelarias –art.5 a 9, 13 y cctes. de la ley XIII-Nro.4.

A la segunda cuestión la Dra. Robert dijo:

Por coincidir con los fundamentos y la solución dadas por el colega prevotante, adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por el Dr. Manuel Horacio Pis Diez en su voto, ptos. 1, 2 y 3, la que *brevitatis causae* doy aquí por reproducida y hago propia. Así lo voto.

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 demandada, Sra. <Persona 2> y en

consecuencia, confirmar la sentencia definitiva nro. 247/2025 en todas sus partes.

2) Imponer las costas de segunda instancia a la demandada vencida (art. 69 C.Pr.).

3) Regular los honorarios de ésta instancia a los profesionales actuantes, Dr. <Persona 3> en el veinticinco por ciento (25%) y los de la Dra. <Persona 4> en el veintisiete por ciento (27%), en ambos casos de los regulados en primera instancia, más la alícuota del IVA si correspondiere (artículo 13 ley XIII 4).

4) Tener presente la reserva del caso federal formulada por la parte demandada

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 05 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"