000933/2024

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los un días del mes de julio del año dos mil veintiséis, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y de la segunda vocal Dra. Verónica Daniela Robert tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"M., A. c/ C., H. A. s/ Desalojo", expte. nro. 933/2024,** venidos del Juzgado de Primera Instancia de Ejecución N° 3 (expte. nro. 189/2023), y atento al resultado del sorteo de fecha 27 de agosto de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dra. María Fernanda Zanatta y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 303/2024 de fecha 29 de julio de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I. Vienen a conocimiento de este Tribunal de apelaciones, en virtud del recurso interpuesto por la parte demandada y letrados de la parte actora en contra de la sentencia definitiva N° 303/24 y honorarios allí regulados. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito ID 1720261. Corrido el traslado de los mismos, contesta el actor por escrito ID 1741582.

II. *El fallo apelado.*

El juez de grado hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr A. M. y condenó al demandado Sr. H. A. C. y/o cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble sito en la calle <DOMICILIO> de esta ciudad, con todas sus pertenencias, en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza. Impuso las costas al demandado vencido y reguló honorarios profesionales.

Como fundamento de su decisión consideró que del análisis de la documental acompañada (factura de agua y luz e informe técnico) no resultan suficientes para probar con convicción la verosimilitud de la posesión invocada, toda vez que de los mismos no surge el animus dominio exigido por la ley; razón por la que rechazó la excepción de prescripción adquisitiva opuesta.

Respecto de la falta de legitimación activa, dijo que el actor acreditó la constitución de usufructo a su favor respecto del inmueble objeto del litigio, por lo que reviste el carácter de titular de la acción en que funda su pretensión, y de la falta de legitimación pasiva, que no se produjo la intervención del título que permita considerar que el accionado detente el carácter de poseedor *animus domini* que invoca.

Concluyó que surge de la prueba documental consistente en convenio de desocupación, acompañado por la actora que el demandado, por un acuerdo de partes, se obliga a restituir el inmueble en el plazo convenido, reconociendo de esta forma un mejor derecho y un señorío superior en el accionante, lo que lo posiciona en calidad de tenedor precario y por consiguiente en obligación de restituir la cosa que le es requerida.

III. *Antecedentes*.

Del registro electrónico del caso, surge que el 13/04/23, A. M., mediante apoderados, promovió demanda de desalojo contra H. A. C. y contra cualquier otro ocupante que hubiere en el inmueble sito en calle <DOMICILIO> de esta ciudad. Pidió se dicte sentencia de desalojo con costas.

Narró hechos y dijo que celebró contrato de locación y convenio de desocupación con el demandado en diciembre/2000, pactando que el inmueble debía ser restituido el 30/11/2001 libre de bienes y ocupantes. Se pactó un alquiler mensual de $500 en efectivo pagaderos dentro de los primeros diez días de cada mes, abonando en forma regular actualizado hasta el mes de febrero/2023.

Dijo que una vez vencido el plazo, el locatario continuó en permanencia del uso y goce del bien y que el 16/3/23 remitió carta documento, requiriendo la entrega del bien, la que no fue recepcionada. Ofreció prueba y fundó en derecho.

Corrido el traslado de ley, el 31/07/23 la accionada contestó demanda y opuso excepción de prescripción adquisitiva, subsidiariamente excepción de falta de legitimación activa y pasiva. Negó y narró hechos diciendo que recibió el inmueble en diciembre de 2000 para la instalación de un taller de chapa y pintura. Que convino con el accionante la compraventa del bien, que el negocio se realizó en cuotas y sin formalidad alguna con la promesa de suscribir boleto de compraventa, y que el convenio de autos se hizo con la única finalidad de que pudiera realizar la habilitación comercial y dar el alta a los servicios. Que canceló el precio convenido en noviembre/2001.

Alegó que realizó modificaciones al inmueble y que poseyó por 21 años hasta la notificación de la demanda, hecho reconocido en la carta documento por el actor al reclamar pago de alquiler. Ejerció durante el transcurso de la posesión un poder de hecho y actuó como cualquier propietario, sin reconocer un señorío superior sobre la cosa.

Subsidiariamente opuso excepción de falta de legitimación activa, por considerar que el actor no reviste ni acredita el carácter de propietario, locador, locatario principal, poseedor, usufructuario, usuario o comodante.

Afirmó que nunca suscribieron un contrato de locación por lo que el convenio no otorga la calidad de locador a quien lo suscribe ni legitima a reclamar la restitución. Denunció que para tener validez debía estar homologado, hecho que no ocurrió.

También opuso excepción de falta de legitimación pasiva, por considerar que no es deudor de una obligación exigible de restituir, pues no se acredita que sea locatario o sublocatario.

Concluyó que la acción no procede contra quien alega calidad de poseedor y el demandante no demuestra que le asista un derecho a tener la cosa bajo su señorío. Resulta ser un poseedor *animus domini*, cuya posesión no es susceptible de ventilarse en el marco del juicio de desalojo. Fundo en derecho, ofreció prueba y peticionó se rechace la demanda con costas.

Abierta la causa a prueba, se produjo la ofrecida por las partes y clausurado el período probatorio, se dicta la sentencia objeto del presente análisis.

IV. *Agravios y contestación*.

En su memorial cuestiona el recurrente que lo resuelto no resulta arreglado a derecho, no constituyendo derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias de la causa, lo que habilita su descalificación como acto jurisdiccional válido en los términos de la doctrina de la arbitrariedad.

Como primer agravio cuestiona el rechazo de la excepción de prescripción opuesta, alegando que el actor presentó como única documental un convenio de desocupación suscripto entre las partes en diciembre/2000, sin acreditar legitimación para accionar ni reclamó canon locativo o intimación de restitución del bien antes del inicio de la acción.

Afirma que ejerce el poder de hecho sobre el inmueble desde el 14/12/2000, sin reconocer en otra persona un poder superior sobre la cosa, no existiendo desde ese plazo ningún acto que perturbe la posesión ejercida. Que acreditó la posesión con documental y que ofreció prueba que no fue receptada por el magistrado, contrariando su criterio expuesto en otra causa.

Como segundo agravio alega el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa, pues al fundarse la acción en el vencimiento de una obligación asumida en convenio de desocupación, no acredita el actor el carácter de titular del bien, ya sea como propietario, locador, poseedor, usufructuario, usuario. Cuestiona que, si bien a su parte se le denegó la prueba ofrecida, al actor se le admitió prueba documental con posterioridad, dando tratamiento distinto al objeto del proceso al momento de resolver.

Destaca que las partes nunca celebraron un contrato de locación, por lo que el convenio de desocupación no otorga calidad de locador a quien lo suscribe y no legitima a reclamar judicialmente la restitución del inmueble. Tampoco se acreditó la homologación del convenio.

Alega que el actor no demostró ser acreedor de una obligación exigible de restituir, luego de más de 20 años de posesión del demandado.

Por último y como tercer agravio, critica que no se demostró que esté obligado a restituir, pues no se acreditó la calidad de locatario, ni sublocatario, pues el convenio de desocupación no le asigna dicha calidad.

Afirma que alegó la posesión pacífica e ininterrumpida por más de 21 años sin turbación ni reclamo de persona alguna y el único instrumento que hizo viable el desalojo fue un convenio de desocupación firmado en el año 2000.

Concluye que resulta arbitraria la sentencia, pues no se expresan razones coordinadas y consecuentes, sino que resulta contradictoria y carente de fundamentación. Una resolución contraria a sus intereses implica violación de las garantías constitucionales de propiedad y de defensa en juicio.

Mediante escrito ID 1741582, la parte actora contesta el traslado conferido y por las consideraciones de hecho y de derecho que expone, solicita se rechacen los agravios con costas.

V. *Tratamiento de los agravios*.

Por una cuestión de orden metodológico corresponde analizar en primer término el segundo agravio referido al rechazo de la excepción de falta de legitimación

activa y posteriormente y si correspondiere los restantes cuestionamientos.

V.1. *Falta de legitimación activa*.

La acción de desalojo persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles al que tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en la posesión precaria, tenencia, mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse existentes, o en su caso, cuando se encuentran sin derecho a ello y contra la ley, en el uso y goce de la cosa ajena (Alsina: Tratado, t. II-402 y 417).

Si bien es cierto que para la promoción de la acción de desalojo no hace falta ser titular del inmueble, el actor, para estar legitimado, debía acreditar que tiene un derecho personal a exigir la entrega de la cosa y que el demandado está obligado a su restitución. La acción le asiste tanto al titular registral, como asimismo a quien, sin ser poseedor o dueño, haya otorgado la tenencia al demandado y tenga derecho a requerir la restitución.

De la documentación acompañada al contestar traslado de las excepciones (ID 1204492), surge que al momento de suscripción del convenio de desocupación (14/12/2000), el actor resultaba titular dominial del inmueble objeto de la litis (escritura pública N° XXX del 20/7/1994) y al momento de interponer la acción era usufructuario (escritura pública N° 622 del 4/7/2018). Con ello queda demostrado que el actor resulta legitimado para accionar, careciendo de sustento el agravio en este punto.

Respecto al cuestionamiento sobre rechazo de su prueba y admisión de la ofrecida por la parte actora, me remito a lo decidido por este Tribunal mediante sentencia interlocutoria N° 191/25 con fecha 4/4/25 y por el magistrado mediante providencia dictada el 4/12/2023.

V.2. *Falta de legitimación pasiva*.

El tercer agravio resulta conexo con el segundo, pues precisa idénticos fundamentos en cuanto a la controversia sobre el contrato suscripto entre las partes y el deber o no de restituir que se reclama al accionado.

Cuestiona el recurrente que las partes nunca celebraron contrato de locación y que el convenio de desocupación no habilita ni a exigir la restitución del bien.

Como analizara en el punto precedente, la demanda de desalojo no solo procede contra locatarios, sino contra tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible (art. 692 Código Procesal).

El actor fundó su petición en un convenio de desocupación suscripto con el demandado el 14/12/2000 –con firmas certificadas-, del cual surge no solo que el demandado ocupante se obligaba a restituir el inmueble el 30/11/2001, sino que también a abonar en concepto de ocupación mensual la suma de $500.

La queja resulta carente de agravio, primero, porque contrariamente a lo afirmado se acreditó su carácter de legitimado pasivo conforme convenio suscripto y segundo, que la falta de homologación, no inhabilita la acción de desalojo, sino todo lo

contrario, su homologación la hubiera evitado constituyendo título ejecutivo.

V.3. *Prescripción*.

Por último y respecto al primer agravio, rechazo de la excepción de prescripción opuesta, he de considerar que el fallo analiza en el curso de sus considerandos, conforme prueba colectada, la defensa opuesta a la acción de desalojo, entendiendo que la documental no resultó suficiente para probar con convicción la verosimilitud de la posesión invocada.

El tema a decidir se circunscribe entonces a establecer si ante la demanda de desalojo iniciada por el concedente del inmueble, el demandado logró demostrar una causa que le permita conservar la cosa en su poder, con otro título, toda vez que en el convenio de desocupación por la Cláusula tercera solo se concede al demandado H. A. C. respecto al inmueble el carácter de tenedor.

A la luz de tales premisas, cuadra subrayar en primer lugar que se alegó un contrato de compraventa que no se probó y que no resulta jurídico que desde el 14//12/2000 ejerce un poder de hecho sobre el inmueble, actuando como lo haría cualquier propietario, lógico poder de hecho porque se le entregó la tenencia para la actividad de “pintura den coches y demás”, pero ajeno al carácter de propietario que le reconocía al contratante A. M., al que reconoce como propietario en varios pasajes del convenio y contradictoriamente sin reconocer en ninguna persona un poder superior sobre la cosa, cuando precisamente en dicha fecha y conforme convenio se comprometía a abonar al propietario un

precio mensual por la ocupación del bien y a desocuparlo el 30 de noviembre de 2021.

En consecuencia lo firmado que lo resuelto no resulta arreglado a derecho, ni constituye derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circundanticas de la causa, lo que descalifica al fallo como acto jurisdiccional válido, carece de todo sustento frente a las precisiones precedentes. Es más, nada dice respecto a cuáles son las probanzas que el magistrado juzgó de manera inexacta, pues el mismo se refirió a la documental acompañada (factura de servicio de agua y energía del 06/06/23 e informe técnico), valorando no resultan suficientes para probar con convicción la verosimilitud de la posesión invocada, lo que se ajusta a derecho desde que en el mismo convenio se autorizó a peticionar los servicios a nombre del locatario desde el inicio del mismo, como asimismo serían de su cuenta las reparaciones del inmueble e instalaciones, salvo las de gran envergadura que debía dar cuenta al propietario sin derecho al cobro de indemnizaciones.

A mayor abundamiento, los hechos referidos por el demandado en su defensa y precisamente su alegado carácter de poseedor con ánimo de dueño que invocó, no controvierten las consideraciones de la sentencia con cita de jurisprudencia, que le impone que el cambio de título de tenedor por el que se tiene la cosa, no lo transforma en poseedor por rotunda que resulte en contrario la afirmación como tal, sin ejercicio de las acciones reales o posesorias en contra de la actora, que demuestren la intervensión del título.

En virtud de lo analizado, carece de fundamento la crítica por arbitrariedad de la sentencia, concepto que se rechaza.

Por todo lo expuesto, se rechazan los agravios interpuestos por la parte demandada.

V.4. *Recurso sobre honorarios (ID 1585121)*:

Cuestionan los Dres. C. S. K., F. L. L. y Dra. V. A. C. los honorarios que les fueran regulados en la sentencia 303/24, por considerarlos bajos.

A fin de decidir valoro que el monto del proceso conforme art. 25 de la ley arancelaria, sería el importe de un año de alquiler, suma que resulta totalmente desactualizada teniendo en cuenta los valores acordados en el año 2000 ($500 mensuales).

Si bien, conforme art. 46 de la ley arancelaria XIII N° 4 mod. Ley XIII N° 15, en los procesos susceptibles de apreciación pecuniaria, el tribunal deberá efectuar la regulación en términos porcentuales, con sujeción a los artículos 6° y 18° de la ley; teniendo en cuenta la desactualización de la base regulatoria, correspondía efectuar regulación en jus y analizar el agravio en tal sentido.

En virtud de ello y teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, resultado obtenido, el mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión del trabajo, actuación profesional y la trascendencia jurídica, moral y económica, considero que la regulación efectuada en el mínimo de 20 jus resulta baja ($823.827,80), razón por la que admito el agravio, revoco la regulación efectuada en favor de los recurrentes y regulo los honorarios profesionales de los

mismos por la labor desarrollada en la instancia de grado en la suma de dinero equivalente a 32 jus.

VI. *Costas*.

Las costas de esta instancia corresponden a la parte demandada apelante cuyo recurso resulta rechazado (art.69 Ley XIII N° 5 del DJ). Para regular honorarios rige la Ley XIII N° 4, los arts.5, 6, 13 y concords., el mérito del trabajo profesional y su resultado, con lo que propongo los honorarios conjuntos de la presente decisión y los devengados en sentencia interlocutoria N° 191/25, de los Dres. C. S. K., V. A. C. y F. L. L. conjuntamente en el 32% y de los Dres. S. A. C.y G. A. G., conjuntamente en 25%, en ambos casos de los que le fueron regulados a la parte que representan en 1° Instancia y con más el IVA en caso de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada Sr. H. A. C., mediante apoderado, contra la sentencia definitiva N° 303/24 de fecha 29 de julio de 2024.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por los Dres. C. S. K., F. L. L. y Dra. V. A. C., mediante escrito digital 1585121, revocar la regulación efectuada a los recurrentes en el punto resolutivo 3) de la sentencia definitiva y en consecuencia regular los honorarios profesionales por su labor desarrollada en la instancia de grado en la suma de dinero equivalente a 32 jus, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

3) Costas de la Alzada al demandado, proponiendo la regulación de honorarios de conformidad al considerando respectivo.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

I. Los antecedentes del caso, el fallo y el contenido del memorial del recurrente ha sido reseñado por quien abre el acuerdo, razón por la que no efectuaré reiteraciones estériles, salvo la enunciación de los agravios a fin de seguir una línea expositiva.

II. La sentencia de grado nro. 303/2024 hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. A. M. y en consecuencia, condenó al demandado Sr. H. A. C. y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle <DOMICILIO> de esta ciudad de Comodoro Rivadavia a desalojarlo, con todas sus pertenencias, en el término de 10 días contados a partir de la notificación de la sentencia, impuso las costas a los demandados vencidos y regulo honorarios profesionales.

El juez concluyó, por un lado, que la parte actora justificó su legitimación porque acreditó su calidad de usufructuario conforme la Escritura de donación con reserva de usufructo acompañada; y por otro, que el demandado habiendo firmado convenio de desocupación reconoció un mejor derecho y señorio en el actor sobre el inmueble. No logró acreditar suficientemente la calidad de poseedor invocada para repeler la acción con la sola factura de agua y luz, y el informe técnico de supuestas modificaciones. Maxime habiendo decidido previamente que no hubo interversión del título por el que comenzó a poseer y que le valió el rechazo de la excepción de prescripción adquisitiva que interpusiera.

El magistrado prevotante propone rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia.

Por un lado porque no hay dudas el derecho del actor a requerir la restitución, porque al firmar el convenio de desocupación resultaba titular dominial del inmueble y al momento de interponer la acción revestía carácter de usufructuario. Sin agravio en este sentido por parte del recurrente.

Luego, porque tampoco existe la falta de legitimación pasiva que invocara el demandado en atención a su reconocimiento del derecho del actor al suscribir el convenio de desocupación que claramente le impone su deber de restituir conforme art. 692 del C.Pr. La acción de desalojo procede contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (CACR SD SD n° 48/1984; 70/88 y esta Sala B en S.I. 211/2004; SD 43/2010; 40/2012, 9/2014 Sala A 20/2006, Sala B SD 1/2018 entre muchísimas otras).

Por último, confirmando también el rechazo de la excepción de prescripción larga según el reiterado criterio de esta Cámara de la necesidad de suficiencia en la invocación del ánimo de poseedor quedan enervadas las defensas intentadas.

Es que "el proceso especial de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible" (art. 680, 1er párr. últ. parte del Cód. Procesal). Y Cuando el demandado por desalojo alega derecho a la posesión para lograr enervar el juicio de desalojo debe acreditar prima facie su condición de poseedor, pues en tal supuesto no surge con claridad la

obligación de restituir; situación ésta que de ser verosímil debiera dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio. En el caso no se acreditó suficientemente la condición invocada y por el contrario se acreditó el derecho a recuperar el inmueble del actor.

Por tales razones, adhiero al análisis efectuado por el Dr. Nahuelanca en el considerando V.1 a 3 (STJCh AP Acuerdo Plenario 5394/2025, y Ley V n° 203 (art. 3).

Mediante escrito ID 1585121, los apoderados del actor recurrieron los honorarios que les fueron regulados por considerarlos bajos.

El juez reguló la suma de 20 jus con fundamento en los arts. 25, 38, 46 y 49 de la ley arancelaria.

Toda vez que en el presente proceso, la única pauta para determinar el monto estaría dada por los $500 mensuales pactados en el convenio de desocupación para el año comprendido entre diciembre de 2000 y noviembre de 2001, se advierte la imposibilidad de regular en porcentajes acordes al interés comprometido al momento de dictar sentencia conforme dicta el art. 46 de la ley XIII-4.

Resulta procedente la regulación en jus, habiendo sido regulados en el mínimo previsto para un proceso de conocimiento sin consideración a las pautas diferenciales del art. 5 primer párrafo atendiendo a la calidad de vencedor y del art. 8 relativo a la doble calidad de apoderado y patrocinante.

De allí que asiste razón a los recurrentes debiendo elevarse la regulación efectuada a la suma de pesos equivalente a 32 Jus (RAG 11421/24).

III. *Costas y honorarios*:

Por las razones dadas en el primer voto y el resultado del proceso, las costas esta instancia deben imponerse al recurrente vencido.

Adhiero también a la regulación de honorarios propuesta en el punto VI. por las labores en esta Alzada.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en escrito electrónico ID 1576298 y confirmar los 1 y 2 de la sentencia venida en apelación.

2) Admitir el recurso interpuesto por los letrados del actor en escrito electrónico ID 1585121 y en consecuencia regular los honorarios profesionales a os Dres. C. S. K., F. L. L. y V. C. conjuntamente en la suma de pesos equivalente a 32 Jus.

3) Imponer las costas de esta instancia al demandado recurrente vencido.

4) Regular honorarios por las labores realizadas en esta instancia en la forma propuesta.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPr., se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Verónica Daniela Robert no emite su 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 Sr. H. A. C., mediante apoderado, contra la sentencia definitiva N° 303/24 de fecha 29 de julio de 2024.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por los Dres. C. S. K., F. L. L. y Dra. V.

A. C., mediante escrito digital 1585121 y revocar la regulación efectuada a los recurrentes en el punto resolutivo 3) de la sentencia definitiva, en consecuencia regular conjuntamente los honorarios profesionales por su labor desarrollada en la instancia de grado en la suma de dinero equivalente a treinta y dos (32) jus, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

3) Imponer las costas de la Alzada al demandado.

4) Regular honorarios por la labor desarrollada en la Alzada a los Dres. C. S. K., V. A. C. y F. L. L. conjuntamente en el treinta y dos por ciento (32%) y a los Dres. S. A. C. y G. A. G., conjuntamente en el veinticinco por ciento (25%), en ambos casos de los que le fueron regulados a la parte que representan en primera instancia, con más el IVA en caso de corresponder.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 8 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"