000340/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diez días del mes de agosto del año dos mil veintiséis, se reúne en acuerdo la **Sala 1** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca y la vicepresidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: " **<PER_1>** <PER_2> y/o Subinquilinos y/u **ocupantes s/ Desalojo", expte. nro. 340/2025,** venidos del Juzgado de de Primera Instancia de Ejecución N° 1 – Secretaría N° 2- (expte. nro. 1683/2021) y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de noviembre de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 129/2025 de fecha 9 de abril de 2025 y aclaratoria nro. 49/2025 de fecha 11 de abril de 2025? 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 actora y letrado Dr. <PER_3> mediante escrito ID 1868879, en contra de la sentencia definitiva N° 129/25, sentencia aclaratoria N° 49/25 y honorarios allí regulados. Concedido el mismo, expresó agravios el actor por escrito ID 1916113. Corrido el traslado de los mismos, contesta el demandado por escrito ID 1940824.

Documento anonimizado por AymurAI

II. *El fallo apelado*.

El juez de grado hizo lugar a las defensas planteadas por los demandados <PER_2> y <PER_4> y rechazó en todas sus partes la acción de desalojo entablada por <PER_1> . Impuso las costas al actor vencido y reguló honorarios profesionales.

Como fundamento de su decisión advirtió en primer lugar que el actor no acompañó el alegado poder que habría otorgado a la codemandada <PER> para gestionar el levantamiento de hipoteca del inmueble, cuando emigró de este país y dejó el bien a cargo de la misma.

Valoró los actos posesorios esgrimidos por <PER_4> , quien habita el inmueble conjuntamente con su hija y sus dos nietos (hija y nietos del actor), como son los pagos de impuestos, servicios, haber efectuado reparaciones, mejoras y construcciones en el inmueble.

Consideró además que la demandada resulta ser titular de los servicios de luz y gas y que se encuentra adherida al débito automático por el impuesto inmobiliario y tasa de higiene urbana respecto del inmueble.

Consideró que, si bien no basta con invocar la calidad de poseedor para que se rechace la acción, la incorporación al proceso de elementos que otorgan verosimilitud al derecho a tener la cosa con ánimo de dueño por parte del accionado, la cuestión debe decidirse mediante el ejercicio de las pertinentes acciones posesorias.

III. *Antecedentes*.

Del registro electrónico del caso, surge que el

imizado por AymurAI

17/11/21, <PER_1> , mediante apoderado, promovió demanda de desalojo contra <PER_2> y/o quien resulte contra cualquier otro ocupante en el inmueble identificado como <DIRECCION_1> , dominio inscripto bajo la matrícula (<TELEFONO_1> sito en calle <DIRECCION_2> .

Narró hechos y dijo que resulta titular registral del inmueble objeto de la litis, que resulta un bien propio y que en el año 1999 emigró del país dejando a <PER_4> quien era su pareja a cargo del mismo, al sólo efecto que cancele la deuda hipotecaria, quien se excedió en sus facultades y alquiló el mismo realizando diversas construcciones.

Concluyó que, ante la negativa de la accionada a retirarse, promueve la presente acción. Fundó en derecho, ofreció prueba y peticionó el desalojo del bien.

Corrido el traslado de ley, los codemandados contestaron el 6/12/22, <PER_4> en su carácter de dueña y poseedora y <PER_2> como locatario de <PER> . Negaron y narraron hechos. <PER> relató que fue pareja del actor y negó fundamentalmente la invocada verbalización del actor que la dejara a cargo del inmueble, por otra parte que tuvieron dos hijas que nacieron y se criaron en dicho domicilio, que el mismo viajó a España en 1999 donde se encuentra radicado, que abandonó la vivienda donde ellas quedaron habitando, por lo que no existe intrusión de su parte. Que desde ese momento se hizo cargo de sus hijas, que contaban con 12 y 15 años de edad y se ocupó también de mantener la vivienda en buen estado de conservación y mejorándola por más de 23 años.

Documento anonimizado por AymurAI

Relata que el 26/10/21 compareció el actor con escribano público pretendiendo desconocer quienes habitan el inmueble, que en la residencia principal reside junto a su hija y nieto y existen 3 departamentos monoambientes destinados a alquiler, uno de los cuales alquila al Sr. <PER_2> . Describe todas las reformas introducidas a la propiedad, realizadas por su parte; que sirvió para costear la educación, crianza y manutención de sus hijas dado que no recibía ayuda. Que se ocupó como dueña, realizando tareas de conservación, mejoramiento y puesta en valor, pagando los impuestos generados. Menciona el suicidio de una de sus hijas ocurrido en la propiedad y enfermedad terminal de la restante y hechos ocurridos el 26/10/21 al momento de realizar el acta de constatación.

Expone que desde que el actor abandonó el inmueble, poseyó el mismo como dueña en forma pública, pacífica, ininterrumpida y ostensible y jamás tuvo problemas por más de 23 años, que el actor jamás hizo reclamo alguno ni se opuso a que lo ocupe como dueña. Pide el rechazo de 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 existe una errónea interpretación normativa y conceptual del objeto del juicio de desalojo, al sostener el magistrado que, la invocación de una posesión por parte de la demandada <PER_4> , sin demostrar cabalmente su inexistencia de título, obsta al dictado de sentencia favorable.

imizado por AymurAI

Alega que en la acción de desalojo no se puede discutir el dominio o la posesión más allá de la obligación de devolver la cosa. Cita jurisprudencia.

Dice que los codemandados no acompañaron título alguno que funde un derecho autónomo a permanecer en el inmueble. La invocación de facturas y servicios no acredita posesión con "*animus domini*" suficiente, sino mera tenencia. Tampoco opusieron excepciones de falta de legitimación o de competencia, ni reconvención por usucapión o defensas posesorias legítimas fundadas en derechos y títulos, que permitan apartarse del objeto del juicio de desalojo, o que motivaran un traslado específico a su parte. Entiende inadmisible en juicio de desalojo, vía procesal consentida por la demandada, apartarse del objeto procesal y admitir valorando fabulosamente, prueba testimonial propia de una acción real o posesoria, pero ajena al objeto procesal.

Dice que no puede haber presunción de posesión con prueba en contrario art. 1911 y mucho menos legítima art. 1916 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin título, sin derecho y reconociendo en otro la propiedad.

Recuerda que no hubo traslado de excepciones, por lo que la sentencia resulta violatoria del derecho de defensa en juicio y debido proceso. Todo asunto relativo a la posesión en sí no puede ser ventilado en juicio de desalojo, sino a través de la vía procesal adecuada que constituye la pertinente acción posesoria.

Tilda de arbitraria la sentencia porque no constituye una derivación razonada del derecho vigente y resulta arbitraria porque no expresa razones coordinadas y consecuentes para rechazar el desalojo, apartándose del derecho vigente.

Documento anonimizado por AymurAI

Dice que el juez *a quo* reconoce al actor, como propietario, por haberlo acreditado en autos, sin embargo, no resuelve a favor de este sino del ocupante intruso. No hay prueba alguna válida, ni título que justifique el rechazo de desalojo y el propietario tiene la facultad de excluir a terceros del uso, goce o disposición de la cosa, tomando todas las medidas que juzgue convenientes para obtener tal fin.

Mediante escrito ID 1940824, la parte demandada contesta el traslado conferido y por las consideraciones de hecho y de derecho que expone, solicita en primer término la deserción del recurso por no existir crítica concreta, objetiva y razonada en contra de la sentencia y posteriormente se rechacen los agravios con costas.

V. *Tratamiento de los agravios*.

1. Conforme resulta del memorial de la parte actora, tal como señala la parte demandada, es evidente que no alcanza los requisitos de la norma procesal sobre el contenido de la expresión de agravios. No se individualiza la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas (art. 268 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico).

Es que el recurrente, en su cuestionamiento titulado "Errónea interpretación del objeto del juicio de desalojo", critica que la decisión incurre en un error de aplicación normativa y conceptual, porque en éste tipo de procesos no se puede discutir el dominio o la posesión más allá de la obligación de devolver la cosa; incurriendo en vicios y un razonamiento erróneo e inconexo.

La queja resulta carente de agravio, primero, porque la sentencia analiza la prueba colectada y

imizado por AymurAI

consideró a la defensa opuesta como verosímil y posible que obsta a la acción de desalojo.

En cuanto considera incongruente que el juez examine cuestiones que hacen a la defensa de posesión, que el fallo analiza en el curso de sus considerandos, son referencias propias conexas con la cuestión de fondo, lo que asimismo se ajusta a derecho ya que con dicha amplitud se traba la controversia del juicio, confluyentes por los derechos invocados por el accionante y las defensas de los contestantes.

La crítica de la recurrente sosteniendo que la sentencia desnaturaliza el proceso de desalojo, por falta de excepciones y admitiendo prueba relativa a la posesión, que considera inadmisible en virtud de dicha acción, incluso con cita de jurisprudencia de esta Cámara, es sólo incomprensión que desconoce en qué marco opera tal premisa. Adviértase, la premisa opera en tanto el accionante demuestre la obligación de restituir, extremo que no opera si carece de prueba certera que le dejó el inmueble a cargo, si negado tal extremo por la demandada <PER_4> , la mera manifestación del actor <PER_1> de tal entrega queda sin certeza frente a la negativa de restituir.

La sentencia no es admisión de la existencia de un derecho real a la accionada, sino de la falta de prueba cierta de la obligación de restituir, en tanto se funda por la demandada derechos contrapuestos, considerados por el magistrado suficientes para inhibir la restitución por acción personal de desalojo, además de negar tal entrega del inmueble, en tanto la parte demandada opuso como defensa el carácter de poseedora

Documento anonimizado por AymurAI

con ánimo de dueña, alegando su ejercicio desde el año 1999.

No resulta de las constancias de autos, tal como afirma el actor, que no hubo traslado a su parte, pues de la providencia dictada el 15/12/2022, corrió traslado de la presentación ID 9111217, contestación de demanda, de las pruebas ofrecidas, la conducta de pagos de facturas y servicios acompañadas por la accionada y prueba testimonial.

En virtud de lo analizado, se reitera finalmente, no es la demandada la que debía probar a cabalidad su posesión, sino la accionante la prueba cierta de la obligación de devolver el inmueble.

Por todo lo expuesto, se rechaza el recurso de la parte actora interpuesto por ID 1916113.

2. *Agravios por honorarios (ID 1868879).*

Cuestiona el letrado, Dr. <PER_3> los honorarios regulados a su favor en 25 jus por bajos, considerando corresponde regularlos en porcentual sobre el valor actual del inmueble objeto del juicio, aplicando el procedimiento establecido en el art. 22 de la Ley Arancelaria.

El juez de grado regula los honorarios profesionales con fundamento en los artículos 5, 7, 38, 47 y 49 de la ley arancelaria.

Por tratarse de un proceso, cuyo objeto es hacer efectivo el desahucio de inmuebles no sometido a locación, debió determinarse el valor de los bienes, de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 22 de la Ley XIII N° 4 DJ, toda vez que dicha norma, resulta de aplicación para supuestos como el analizado (Passarón y

imizado por AymurAI

Pesaresi: “Honorarios judiciales”, T 1. PAG. 361 Astrea 2008).

En virtud de lo analizado, no obstante no contar con el monto del proceso por tratarse de un desahucio de inmueble ni de la valuación fiscal del inmueble, concluyo que la suma equivalente a 25 jus regulada y que fueran motivo de recurso, no resulta ajustada en base a las pautas arancelarias aplicables al caso específico, debiendo ser revocados y procederse a una nueva regulación de los honorarios de las partes conforme con el art.282 del CPCCCh. y las pautas de los arts. 5, 6 y concords. de la Ley Arancelaria, el mérito de los trabajos profesiones y su resultado.

En consecuencia, se regulan los honorarios de primera instancia a favor del Dr. <PER_3> , en 25% y los del Dr. <PER_5> en 18%, que resulten del monto del proceso a determinar según el valor del inmueble objeto de la litis, conforme el art. 22 de la Ley XIII, nro. 4 del Digesto Jurídico, con más IVA si correspondiere, ello en un todo de acuerdo con lo dispuesto por los arts. 5 a 7, 22, 38 y cc de la Ley XIII N° 4 y N° 15 Digesto Jurídico.

VI. *Costas*.

Las costas de esta instancia corresponden a la parte actora 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 del Dr. <PER_3> en el 30% y del Dr. <PER_5> en 25%, en ambos casos de los que fueren regulados a la parte que representan en primera instancia y con más el IVA en caso de corresponder.

Documento anonimizado por AymurAI

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, Sr. <PER_1> , mediante apoderado, contra la sentencia definitiva N° 129/25 de fecha 9 de abril de 2025 y aclaratoria de fecha 11 de abril de 2025 y hacer lugar al interpuesto por el letrado Dr. <PER_3> mediante escrito ID 1868879, con los alcances de los puntos siguientes.

2) Revocar parcialmente el punto 3°) de la parte resolutiva de la sentencia de fecha 9 de abril de 2025 y regular los honorarios del Dr. <PER_3> en el 25% y los del Dr. <PER_5> en 18%, con los restantes alcances del considerando respectivo.

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 han sido reseñados por quien abre el acuerdo, y 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. 129/2025 rechazó la demanda de desalojo promovida por <PER_1> bajo el entendimiento que se incorporaron elementos que otorgan verosimilitud al derecho invocado, por los demandados, de tener la cosa con ánimo de dueño debiendo por tanto decidirse mediante el ejercicio de las pertinentes acciones posesorias.

Valoró el sentenciante que el actor, ahora recurrente manifestó al iniciar la acción que emigró del

imizado por AymurAI

país dejando a cargo de su pareja <PER_4>) el inmueble al sólo efecto que cancelara la deuda hipotecaria que tenía el mismo. Que aunque la demandada reconoció el poder a efectos de gestionar el levantamiento referido, y con ello no ser la propietaria, lo cierto es que el poder no fue acompañado. Luego valoró que <PER> convivio con el actor y dos hijas y luego con las últimas, continuaron viviendo allí realizando actos posesorios en forma pacífica y continua durante 23 años sin que <PER_1> se opusiera. Considero también que, aunque con la titularidad de los servicios de luz y gas y la adhesión al débito automático por impuesto inmobiliario y tasa de higiene urbana respecto del inmueble, no es suficiente para resolver el objeto de la presente acción, surgiendo que además vive allí con dos nietos del actor y una de sus hijas y que realizó mejoras, reparaciones y construcciones no resulta evidente que tenga el deber de restituir, debiendo dirimirse en el ámbito de un proceso sucesorios el mejor derecho y su legitimidad invocando criterio del Superior Tribunal Provincial.

III. El actor cuestiona el razonamiento del juez, entendiendo que la invocación de posesión por parte de la demandada no obsta a la procedencia de la acción de desalojo; porque en el proceso de desalojo no se puede discutir el dominio o posesión; porque valoró prueba propia de una acción real o posesoria apartándose del objeto de la acción deducida y porque aun reconociendo que el actor es propietario, no le reconoce la facultad de excluir a terceros del uso y goce de la cosa.

Documento anonimizado por AymurAI

El magistrado prevotante propone rechazar el recurso de apelación interpuesto en los términos del art. 268 del C.Pr.

Solución con la que coincido plenamente, pues el recurrente desconoce o desinterpreta el razonamiento de la sentencia que en realidad no tuvo por probada la posesión o dominio, ni asumió la discusión sobre el punto, sino que entendió que en base a las probanzas producidas no es evidente la obligación de los demandados de restituir y resulta suficientemente verosímil la defensa de posesión como para inhibir la acción personal de desalojo debiendo discutirse en el ámbito de las acciones posesorias.

Es que el fallo analizó la cuestión de la posesión introducida pero no se expidió sobre el fondo, sino que cuestiona severamente la obligación de restitución que pretende el actor, toda vez que no existe prueba cierta que le "dejo el inmueble a cargo" y a la vez los actos de señorío ejercidos por la demanda por 23 años.

Deja sin asumir el recurrente que quien debe probar la obligación de restituir es el propio accionante ni que fuera un derecho otorgado por los actores a los demandados.

Hemos dicho antes "Luego, e invocada la posesión por parte de los demandados, verificada con cierto grado de verosimilitud, conforme el reiterado criterio de esta Cámara, queda enervada la vía intentada, no pudiendo discutir en este proceso ni el mejor derecho a posesión ni su relación con el ejercicio del eventual derecho de propiedad…" (SD "CyC" Nro. 2/2026).

Ello es así porque la acción de desalojo, ni por su naturaleza u objeto es idónea para obtener la

imizado por AymurAI

recuperación del inmueble poseído por otro, cualquiera sea el vicio que pudiera afectar esta posesión. La misma 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).

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 y acredita *prima facie* su condición de poseedor, enerva el juicio de desalojo, pues en tal supuesto no surge con claridad la obligación de restituir; situación ésta que tendrá que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio.

El letrado de los demandados, interpuso recurso de apelación por su propio derecho, por considerar que los honorarios que le fueron regulados en Jus resultan bajos y debieron ser regulados de acuerdo al procedimiento previsto en el ar.t 22 de la ley arancelaria.

Asiste razón al recurrente, toda vez que no se trata del supuesto previsto en el art. 24 de la ley arancelaria, corresponde revocar la regulación efectuada en la instancia de grado y recurrir al procedimiento previsto por el art. 22 para determinar la base regulatoria sobre los que se aplicaran los porcentajes sugeridos en el primer voto por las labores realizas en primera instancia.

Documento anonimizado por AymurAI

Por tales razones, adhiero al análisis efectuado por el Dr. Nahuelanca en el considerando V.1 y 2 (STJCh AP Acuerdo Plenario 5394/2025, y Ley V n° 203 (art. 3).

IV. *Costas y honorarios*:

Por las razones dadas en el primer voto y el resultado del proceso, las costas de ambas instancias instancia deben imponerse a la actora vencida.

Adhiero también a la regulación de honorarios propuesta en el punto VI.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en escrito electrónico ID 1871763 y confirmar el punto 1 y 2 de la sentencia Nro. 129/2025 y su aclaratoria.

2) Admitir el recurso de apelación interpuesto por el Dr. <PER_3> y revocar la regulación de honorarios contenida en el punto 3 de la sentencia venida en crisis. la Revocar el punto 1 de la sentencia venida en apelación y en consecuencia Regular los honorarios profesionales por la labor desempeñada en primera instancia a favor del Dr. <PER_3> en el 25% y los del Dr. <PER_5> en el 18% a calcular sobre el valor del inmueble objeto del proceso según el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley XIII-4 con más el IVA si correspondiere.

3) Imponer las costas al actor vencido en ambas instancias.

4) Regular honorarios en la forma propuesta.

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 actora, Sr. <PER_1> , mediante apoderado, contra la sentencia definitiva N° 129/25 de fecha 9 de abril de 2025 y aclaratoria de fecha 11 de abril de 2025 y hacer lugar al interpuesto por el letrado Dr. <PER_3> mediante escrito ID 1868879, con los alcances de los puntos siguientes.

2 Revocar parcialmente el punto 3°) de la parte resolutiva de la sentencia de fecha 9 de abril de 2025 y regular los honorarios del Dr. <PER_3> en el veinticinco por ciento (25%) y los del Dr. <PER_5> en el dieciocho por ciento (18%), con los restantes alcances del considerando respectivo.

3) Imponer las costas de la Alzada al demandado vencido.

4) Regular los honorarios de la Alzada al Dr. <PER_3> en el treinta por ciento (30%) y al Dr. <PER_5> en el veinticinco por ciento (25%), en ambos casos de los que fueron regulados en primera instancia y con más el IVA en caso de corresponder.

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

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 10 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"

Documento anonimizado por AymurAI