001155/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los doce días del mes de agosto 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: " <PER_1> C/ INTRUSO Y/U OCUPANTE S/ **Desalojo", expte. nro.1155/2025**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 1 (expte. nro. 253/2023), y atento al resultado del sorteo de fecha 24 de junio de 2026 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 391/2025 de fecha 13 de octubre de 2025 ? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. *El fallo apelado*:

Mediante SD N° 391/25, del 13/10/25, el magistrado de grado hizo lugar a la demanda promovida por <PER_1> y condenó a la demandada <PER_2> y/o cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble sito en calle <DIRECCION_1> de la ciudad de Comodoro Rivadavia, en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza en los términos del art. 698 2° párrafo de la Ley XIII N° 5. Sin perjuicio de lo anterior, hizo saber a

Documento anonimizado por AymurAI

las partes que, de llevarse a cabo el lanzamiento dispuesto, en virtud de las circunstancias acreditadas por la Asesora de Familia, una vez coordinada la fecha en que se practicará la diligencia con el Oficial de Justicia, deberá informarse a este Juzgado y ponerse en conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Humano y Familia, la Secretaría de Tierras, la Dirección de Hábitat de la Secretaría de Obras Públicas (todos del Municipio Local), el Servicio de Protección de Derechos, el Instituto Provincial de la Vivienda y el Ministerio de la Familia para que, en forma conjunta y articulada, adopten las medidas que se estimen oportunas para garantizar la tutela y defensa del menor de edad que habita la vivienda. A tal efecto, ordenó librar oficio a los organismos señalados. Impuso las costas del proceso a la demandada vencida, y reguló los honorarios de los letrados intervinientes. I.1. *Recursos*:

Contra el fallo se alzó la parte demandada mediante ID 2098905, concedido mediante resolución del 16/10/25, se expresaron agravios mediante Id 2172294, que merecieron réplica de la contraria en Id 2190960. I.2. *Antecedentes:*

En lo que aquí resulta atinente, se presentó el Sr. <PER_1> en su carácter de heredero universal de su madre <PER_3> y promueve acción de desalojo contra los ocupantes del inmueble sito en calle <DIRECCION_1> de esta ciudad. Aduce que la vivienda en cuestión ha sido usurpada por personas desconocidas. Acompaña prueba documental y ofrece la restante. Funda en derecho y peticiona.

Corrido el pertinente traslado, comparece con

imizado por AymurAI

patrocinio letrado la Sra. <PER_2> por derecho propio y en representación de su hijo menor de edad. Alega encontrarse residiendo allí de manera legítima junto a su grupo familiar, habiendo ingresado en virtud de un contrato de locación otorgado por la PER y adquiri eventualmente la propiedad mediante boleto de compraventa. Niega los hechos vertidos en la demanda. Expone su versión de los hechos, acompaña documental y ofrece la restante prueba. Solicita el rechazo de la acción.

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 para resolver.

II. *Agravios de la demandada*:

En su primer y segundo agravio, la accionada solicita la producción de prueba denegada en primera instancia, en los términos del art. 263 del CPr., y peticiona la apertura a prueba por hecho nuevo, respectivamente.

Al respecto, cabe destacar que mediante S.I n° 169/26, del 13/03/26, esta Cámara resolvió rechazar el hecho nuevo denunciado y el pedido de apertura a prueba solicitada por la demandada (ID2172294).

En su tercer agravio, la accionada sostiene que el A quo omitió pronunciarse respecto de la contestación de vista efectuada por la Sra. Asesora de Familia en Id 1841901.

Precisa que el juez de grado no requirió a la Sra. Asesora que se expida sobre la vulneración del derecho a la vivienda digna del niño y su progenitora, citando normativa que entiende aplicable al caso.

Documento anonimizado por AymurAI

En un segundo tramo del agravio, invoca la perspectiva de género, destacando el rol de las mujeres como cuidadoras de sus hijos, y las tensiones que se generan en situaciones de crisis familiar, ante la pérdida del hogar. Continúa citando normativa que considera aplicable al caso.

II.1. *Replica de los agravios*

La actora solicita la desestimación de la expresión de agravios de su contraria. Da respuesta a los mismos, contraponiendo los fundamentos de la apelante, solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto por su contraparte.

II.2. Contesta vista la Sra. Asesora de Familia:

Oportunamente, contestó vista la Sra. Asesora de Familia, solicitando se haga lugar al recurso interpuesto por la demandada, con fundamentos que se tendrán presentes a los fines de la solución final del caso.

III. *Tratamiento de los agravios*:

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

imizado por AymurAI

Por otro lado, estimo conveniente recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia, existiendo una serie de campos de actividad de los que no puede exceder el tribunal ad quem, limitación que –entre otros aspectos– resulta ser absoluta en tanto no puede conocer sino en la medida de los agravios planteados; ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del a quo; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte. Sentado ello, no cabe considerar por la Alzada cuestiones consentidas, entendiéndose por tales las que no fueron apeladas o que, apeladas dentro de un contexto mayor de impugnación, no fueron referidas en la expresión de agravios (Rivas, Adolfo A., Tratado de los recursos ordinarios, T° 2, p. 841/854, Abaco, 1991). En efecto, el Tribunal de Alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es sólo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala “F”, LL 35-858-S).

Aclarado lo anterior, y merituados los agravios, adelanto que los mismos no pueden prosperar (art.268

Documento anonimizado por AymurAI

Cproc.), toda vez que traducen una mera disconformidad con lo resuelto, sin hacerse cargo la recurrente del razonamiento del juzgador en la decisión adoptada.

Destaco que los dos primeros agravios ya fueron zanjados mediante sentencia interlocutoria de esta Cámara citada precedentemente, en la que reitero, se rechazó el replanteo de prueba solicitada y la admisión de hecho nuevo planteado, circunstancias que a mi criterio sellan de antemano la suerte del recurso, en sentido desfavorable al recurrente, al quedar la queja, desprovista de todo sustento jurídico a debatir, aplicable a la clase de juicio de que se trata. En consecuencia, al existir un pronunciamiento expreso de esta Cámara sobre tales cuestiones, corresponde remitir a los fundamentos allí expuestos, los que se tienen por reproducidos en honor a la brevedad, rechazándose ambos agravios.

Tampoco resulta atendible el tercer agravio referido a la supuesta omisión de tratamiento de la presentación efectuada por la Sra. Asesora de Familia.

Es que la recurrente sostiene que el magistrado de grado omitió expedirse expresamente sobre la alegada vulneración del derecho a la vivienda digna del niño y de su progenitora, así como sobre la perspectiva de género invocada. Sin embargo, de la lectura integral del pronunciamiento surge que el juez de grado ponderó la situación de vulnerabilidad del grupo familiar al disponer un plazo para el cumplimiento del desalojo y ordenar la intervención de los organismos estatales competentes a fin de arbitrar las medidas de asistencia correspondientes, circunstancias que evidencian que la problemática habitacional, el interés superior del niño

imizado por AymurAI

y las condiciones personales de la demandada fueron efectivamente consideradas.

En cuanto a la invocación de la perspectiva de género, corresponde señalar que dicho enfoque constituye una herramienta interpretativa destinada a remover situaciones de desigualdad estructural, pero no puede erigirse en fundamento para desconocer el derecho de propiedad de la actora ni para impedir sine die el cumplimiento de una sentencia de desalojo regularmente dictada.

La armonización de ambos derechos exige adoptar medidas razonables de protección hacia las personas en situación de vulnerabilidad, mas no autoriza a privar indefinidamente al propietario del ejercicio de su derecho.

En tal sentido, la protección del derecho a la vivienda no es absoluto, y no puede traducirse en una restricción irrazonable del derecho de propiedad de la actora, igualmente amparado por la Constitución Nacional (art. 17 CN), correspondiendo a la demandada en primer término –en ejercicio de la responsabilidad parental- y subsidiariamente, ante la imposibilidad de la misma de garantizarle tal derecho, al Estado, a través de los organismos administrativos pertinentes —y no al particular vencedor del proceso— arbitrar las políticas públicas destinadas a garantizar soluciones habitacionales para las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad. (conf. CNCiv., Sala H, "B., M. A. y otro s/ ocupantes de Suárez 453/7 s/ desalojo intrusos" 15/11/2010).

La sentencia recurrida no desconoce dicha circunstancia. Antes bien, contempló expresamente la

Documento anonimizado por AymurAI

situación del grupo familiar conviviente al disponer la intervención de los organismos públicos competentes para que adopten las medidas de asistencia que estimen pertinentes, procurando compatibilizar el ejercicio del derecho de propiedad con la tutela de los derechos sociales comprometidos.

En consecuencia, no advirtiéndose la omisión decisoria denunciada ni la afectación de derechos constitucionales o convencionales invocada por la apelante, corresponde rechazar también este agravio.

IV. *Solución del caso*:

Entiendo que corresponde en definitiva confirmar la sentencia apelada en cuanto ordena el desalojo del inmueble, sin perjuicio de que al momento de ejecutarse el lanzamiento, deberán extremarse las medidas de coordinación con los organismos administrativos competentes y con la Asesoría de Familia, a fin de procurar que la diligencia se lleve a cabo resguardando especialmente los derechos del niño involucrado y facilitando la asistencia estatal que corresponda, conforme fuera dispuesto en la sentencia de grado.

Con base en estas premisas se impone el rechazo del recurso, y así lo propongo.

IV.1. *Costas y honorarios*:

Las costas de esta instancia se imponen a la demandada recurrente vencida por aplicación del principio general de la derrota (art.69 CProc).

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartido mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada, y confirmar la sentencia de grado.

imizado por AymurAI

2) Imponer las costas de la alzada a la demandada, conforme considerando respectivo.

3) Regular los honorarios profesionales por las labores ante la alzada para la Dra. <PER_4> , en el 30% y los de la Dra. <PER_5> , en el 25%, en ambos casos a calcular sobre los correspondientes a la instancia de grado, y con más el IVA de corresponder.

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

Contra el fallo se alzó la parte demandada en ID 2098905, concedido mediante resolución del 16/10/25,se expresaron agravios mediante ID 2172294, que mereció réplica de la contraria, ID 2190960.

I. Análisis de los agravios. Solución.

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).

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V N° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó la Dra. Robert en

Documento anonimizado por AymurAI

los apartados I.1, I,2, motivo por el cual remito a la reseña allí introducida (artículo 2 ley V-203).

A su vez comparto plenamente el modo en que delimito los agravios de la demandada en los apartados II, II.1, II.2, la colega preopinante.

Luego, a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia que comparto los fundamentos de la solución dada a los agravios de la demandada desarrollada en el punto III; la que hago propia (art. 3 ley V-203), por la colega preopinante Dra. Verónica Robert.

Considero que es correcto tratar a los agravios interpuestos por la demandada, dada su conexidad de manera conjunta, como lo hizo la colega preopinante.

Cabe destacar que 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.

Por otra parte, es claro y surge de las pruebas obrantes en autos, que la obligación de restituir el inmueble de <PER_6> por parte de la demandada aparece como cierta y clara.

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,

imizado por AymurAI

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. <PER_7> o <PER_7> s. Desalojo /// CCCF y Cont. Adm., San Francisco, Córdoba; 27/05/2008; Rubinzal Online; RC J 2656/08.

Coincido con la colega preopinante que los dos primeros agravios ya fueron resueltos por la Cámara de Apelaciones y adhiero a dichos argumentos.

También adhiero a los argumentos dados por la colega preopinante para rechazar el tercer agravio, al igual que los argumentos dados para desestimar el agravio relacionado con la alegada vulneración a la vivienda digna del niño y su progenitora y el menoscabo a la perspectiva de género.

En consecuencia se rechazan los agravios.

II. Finalmente, con respecto a las costas y honorarios regulados comparto los fundamentos y la solución propuesta por la colega preopinante en el capítulo IV, en su voto, la que resulta acorde con lo planteado y lo resuelto en el curso del proceso.

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

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada, confirmando la sentencia dictada en primera Instancia.

Documento anonimizado por AymurAI

2) Costas de esta instancia a la demandada vencida.

3) Regular honorarios para los letrados intervinientes, Dra. <PER_5> , por su actuación ante esta Alzada, en un 25% y los de la Dra. <PER_4> , en un 30%, en ambos casos de lo regulado en Primera Instancia, con más la alícuota del IVA si correspondiere (artículos 9 y 13 ley XIII 4)

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente, **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada, y confirmar la sentencia de grado nro. 391/2025.

2) Imponer las costas de la alzada a la demandada, conforme considerando respectivo.

3) Regular los honorarios profesionales por las labores ante la alzada para la Dra. <PER_4> , en el treinta por ciento (30%) y los de la Dra. <PER_ , en el veinticinco por ciento (25%,) en ambos casos a calcular sobre los correspondientes a la instancia de grado, y con más el IVA de corresponder.

4) Tener presente la reserva del caso federal formulado por la parte recurrente.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 11 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"

imizado por AymurAI

Documento anonimizado por AymurAI

Documento anonimizado por AymurAI