Puerto Madryn, de septiembre de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**<PER_1> y otros c/ <PER_2> s/ Desalojo" (Expte. N° 257/26)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 271/26), por haber interpuesto la parte demandada recurso de apelación contra la providencia de fecha 8 de junio de 2026.

I. La Sra. Jueza de grado, mediante la resolución de marras, dispuso *"En atención a lo solicitado y ante la inexistencia de hechos que merezcan ser objeto de comprobación decrétese la cuestión de puro derecho…".*

La apelante dice que la *a quo* ha sido inducida al error por la presentación de la actora de fecha 04/06/26. El reconocimiento de la presencia física en el inmueble no equivale de ningún modo a la aceptación de la causal de desalojo. Su parte negó terminantemente ser "intruso" u "ocupante clandestino", afirmó y fundamentó que el ingreso y permanencia en la vivienda obedecen a un título legítimo: un contrato de trabajo como casero (Categoría 3, Ley 26.844) y la posterior introducción de mejoras materiales y edilicias necesarias, elementos fácticos que dan sustento al Derecho de Retención (art. 2587 CCyC).

En fecha 22/05/26, su parte fue notificada del recurso de revocatoria interpuesto por la actora contra la admisión de la reconvención, traslado que fue debidamente contestado el 28/05/26. Ante ello, el Tribunal dictó el proveído del 01/06/26 manifestando *"Por contestado el traslado conferido. Téngase presente para su oportunidad…"*.

Señala que, al día de la fecha, dicha revocatoria se encuentra técnicamente

pendiente de resolución, omitió expedirse formalmente sobre la procedencia o improcedencia del recurso de la contraparte, dejando la admisibilidad definitiva de la reconvención y del Derecho de Retención en un absoluto vacío jurídico.

II. Sabido es que el de retención es el derecho que tiene un acreedor para conservar en su poder una cosa que pertenece al deudor, hasta que este le pague lo que le adeude (art. 2587 CCyC). Toda cosa que esté en el comercio puede ser retenida, siempre que sea restituible y pueda embargarse (art. 2588 CCyC). El ejercicio de la misma no requiere autorización judicial ni manifestación previa del retenedor, mientras que el juez puede sustituir el derecho mediante garantía suficiente (art. 2589 CCyC).

Tal instituto resulta ser una protección que opone el retenedor a quien le reclama la entrega de la cosa, que dilata dicha entrega hasta ser aquél desinteresado. El momento apropiado es el de la traba de la litis, siendo extemporánea la alegación del derecho de retención efectuada al tiempo de notificarse la sentencia que ordena la entrega (cfr. LLAMBIAS "Tratado Derecho Civil. Obligaciones" T° I, pág. 896).

La referida defensa fue opuesta por la accionada de autos al momento de responder la demanda (ID 2349237), cuando en su acápite VII manifiesta *"Solicito expresamente el derecho a retener la propiedad hasta tanto el actor cancele las deudas por salarios de cuidado y mantenimiento de la vivienda objeto de estas actuaciones…"*. Fundamenta la misma en el reembolso, por parte de la actora, de las mejoras que habría efectuado en el mismo.

Desde esta perspectiva cabe referir que, las circunstancias aludidas por la demandada para ejercer el derecho de retención, deben ser acreditadas en forma fehaciente a fin de determinar el carácter cierto y exigible del crédito

que se reclama. Tales extremos, evidentemente, deben ser materia de prueba para su acreditación.

Con referencia a la falta de resolución de la revocatoria interpuesta, corresponde remitirse a lo dispuesto por la *a quo* mediante auto de fecha 01 de junio de 2026.

En definitiva, de los argumentos de la petición en tratamiento surge que se dan los supuestos indicados para proceder a la solicitud de la recurrente, por lo que corresponde hacer lugar a la misma y, consecuentemente, se debe revocar la resolución impugnada en todo lo que ha sido materia de agravios y disponer se ordene la apertura a prueba de las actuaciones.

III. Visto como se decide corresponde readecuar las costas correspondientes a la primera instancia, las que se imponen a la parte actora (art. 282 CPCC). En consecuencia, se regulan los honorarios de la Dra. <PER_3> en la suma equivalente a cuatro (4) Jus y los de la Dra. <PER_4> en la suma equivalente a tres (3) Jus. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32, cc. Ley XIII-4).

IV. Las costas de esta instancia se imponen a la actora vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios profesionales de la Dra. <PER_3>, en el 15% de los que le fueran regulados en la instancia de grado y los de la Dra. <PER_4>, en el 10% de los que le fueran regulados en la instancia de grado. Todos más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32, cc. Ley XIII-4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

R E S U E L V E:

1. **REVOCAR** la providencia de fecha 8 de junio de 2026, en todo lo que ha sido materia de agravios y, en consecuencia, **DISPONER,** se ordene la apertura a prueba de las actuaciones.

2. **READECUAR** las costas correspondientes a la primera instancia, las que se imponen a la parte actora (art. 282 CPCC). En consecuencia, se regulan los honorarios de la Dra. <PER_3> en la suma equivalente a cuatro (4) Jus y los de la Dra. <PER_4> en la suma equivalente a tres (3) Jus. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32, cc. Ley XIII-4).
3. **COSTAS** de esta instancia se imponen a la actora vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios profesionales de la Dra. <PER_3>, en el 15% de los que le fueran regulados en la instancia de grado y los de la Dra. <PER_4>, en el 10% de los que le fueran regulados en la instancia de grado. Todos más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32, cc. Ley XIII-4).
4. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

La presente causa es firmada por dos vocales por encontrarse el Dr. Julián Emil Jalil en uso de licencia.

REGISTRADA BAJO N° /26 SIC