000438/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los dieciséis días del mes de septiembre 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> c/ <PER_2> s/Desalojo", expte. nro. 438/2025,** venidos del Juzgado de Primera Instancia de Ejecución N° 3 (expte. nro. 513/2023) y atento al resultado del sorteo de fecha 22 de abril de 2026 y la integración del Tribunal con la Sra. Jueza de Cámara, Dra. María Mara Nieto (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dra. María Fernanda Zanatta y Dra. María Marta Nieto.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la Sentencia nro. 69/2025 de fecha 21 de marzo de 2025? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I La sentencia de fecha 21 de marzo de 2025, hace lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la parte actora <PER_1> y condena a la parte demandada <PER_2> y/o a cualquier otro ocupante del inmueble, de esta ciudad, con plazo de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública. Impone costas a la vencida y dispone el conocimiento de las autoridades de protección de la familia y de niños, niñas y

Documento anonimizado por AymurAI

adolescentes. Impone las costas a la vencida y regula los honorarios de los profesionales intervinientes.

II Por derecho propio apelan los honorarios de la parte actora (ID 1854115) y la demandada por ID 1862111), ambos concedidos.

III Funda el recurso la parte demandada bajo la representación de la Defensa Pública (ID 2051168), que se contesta por la parte actora por ID 2065177.

IV Se expide la asesora de Familia por ID 2084552.

V Se plantea la controversia frente a la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la parte actora <PER_1> y condenó a la parte demandada <PER_2> y a cualquier otro ocupante del inmueble de la calle <DIRECCION_1> del Barrio <DIRECCION_2> de esta ciudad, con plazo de 10 días desde la notificación. Impuso las costas a la demandada y dispuso la intervención de organismos públicos a los fines de garantizar los derechos del grupo familiar involucrado.

VI La Defensa Pública en representación de la parte demandada apeló la sentencia y previa concesión del recurso, expuso los agravios por ID 2051168, fundada esencialmente en la ausencia de ponderación del derecho humano de la demandada y de los hijos menores, como la irrazonabilidad del plazo para desalojar que tornaría imposible la obtención de una vivienda digna, citando en el conjunto de los agravios, normas del derecho supranacional y nacionales con directivas a los Estados para que propendan a medidas de protección de la mujer y los hijos.

Documento anonimizado por AymurAI

VII Asimismo, en la contestación de la vista la asesora de Familia refiere medidas para mejor proveer, pero asimismo cita jurisprudencia que en las circunstancias procesales de la presente causa con conclusión del procedimiento, importan el dictado de la sentencia, sin perjuicio de la protección y guarda de los derechos de las personas vulnerables implicadas.

VIII Se advierte que la sentencia ha atendido para acceder a la acción, la invocación de los derechos de propiedad del inmueble "ocupado" por la parte demandada, oponiendo como causal –así lo dice- "la negativa a restituir, pese a estar debidamente intimada" (primer considerando).

Señala además la sentencia que la legitimación activa surge de un contrato de permuta y otro de compraventa, mediante los cuales se atribuye la "calidad de propietario" y que el proceso de escrituración se encuentra en trámite.

Alude a las constancias de una "diligencia preliminar", que determinan que el inmueble posee dos viviendas, una de las cuales –la del fondo– resulta ocupada por la demandada cuyo desalojo pretende.

De las defensas opuestas por la demandada, la de incompetencia que fuera rechazada, queda en evaluación –además de los títulos invocados por la actora– que mantuvo una relación de pareja con el actor que con el transcurso del tiempo derivó en una convivencia de un inmueble ubicado en calle <DIRECCION_3> y luego mediando desavenencias, acordaron que ella se trasladaría con sus hijos al inmueble de la calle <DIRECCION_1>, donde continuó el vínculo afectivo durante algún tiempo y

Documento anonimizado por AymurAI

cesado éste, el actor comenzó a exigirle la restitución del inmueble, desconociendo el acuerdo previo.

La parte actora al demandar afirmó, precisamente aludiendo a los autos: " <PER_2> c/ <PER_1>s/ violencia familiar", Expte. N° 229/2022, que no tenía relación de convivencia ni afectiva con la Sra. <PER_2>, que sólo los unía una relación amistosa y por ello otorgó en comodato las vivienda, disparidad que en todo caso demuestra, hechos vinculantes entre las partes por los que la demandada con su anuencia, luego de la anterior residencia y vinculaciones antecedentes, continuó en la vivienda de la calle <DIRECCION_1>, del Barrio <DIRECCION_2>.

IX Sin perjuicio de llegar en definitiva al derecho que corresponde a los presentes actuados, desde sus primeras concepciones, debe observarse que ni el contrato de permuta, ni el de compraventa (boleto de compraventa) al que refiere tanto la parte actora como la sentencia, comportan la prueba del derecho de dominio, que la propia accionante señala que la escrituración y por consecuencia, la consiguiente inscripción en el registro respectivo se encuentran en trámite.

X Luego, en el tercer párrafo del "Considerando", expone el juzgador que de la relación fáctica expuesta por la actora, se desprende que éste entregó el inmueble objeto del litigio a la demandada en calidad de comodato precario (a título gratuito), asumiendo esta última la obligación de restituirlo cuando le fuera requerido de modo fehaciente.

A lo expuesto debe observarse la imprecisión interpretativa, no se desprende la existencia del

Documento anonimizado por AymurAI

contrato y la obligación de restituir sostenida, son afirmaciones de la actora, cuyos extremos ingresan la trama litigiosa en confronte con la contestación de la demanda, que en modo alguno reconoce la existencia del contrato de comodato y su derivado la obligación de restituir.

XI De las defensas opuestas por la demandada, la de incompetencia que fuera rechazada, quedo en controversia y evaluación –además de los títulos invocados por la actora– ésta sostuvo una relación de pareja con el actor que con el transcurso del tiempo derivó en una convivencia de un inmueble ubicado en calle <DIRECCION_3> y luego mediando desavenencias, acordaron que ella se trasladaría con sus hijos al inmueble de la calle <DIRECCION_1>, donde continuó el vínculo afectivo durante algún tiempo y cesado éste, el actor comenzó a exigirle la restitución del inmueble, nunca dijo que había un comodato y por consiguiente que asumiera la obligación de restituir.

XII La sentencia expone respecto a las precedentes circunstancias sin advertir su implicancia negativa, salvo cuando reconoce que la demandada invoca su situación de vulnerabilidad junto a sus dos hijos y que se encuentra gestionando ante las autoridades de Tierras para que se provea remedio a tal situación.

XIII Respecto a los documentos traídos por la actora, deriva ahora que el contrato de permuta y compraventa acredita los derechos de poseedor del inmueble de la calle <DIRECCION_1> en litigio, pero también reconoce y constata que con la diligencia preliminar del Expte. No 1458/2022, la demandada con sus hijos reside en tal domicilio –casa del fondo– junto a

Documento anonimizado por AymurAI

sus dos hijos menores y lo agrega el propio judicante sin advertir su significado jurídico, lo ocupa en calidad de "ocupante y sin abonar alquiler".
Se llega así al confronte de los derechos, la posesión invocada por la actora tiene un menoscabo, porque una porción del inmueble se encuentra habitado por la demandada y sus hijos, sin que reconozca contrato alguno porque solo se manifiesta como "ocupante" (o por convivencia precedente o por amistad), que tanto aleja la figura del intruso" o de la locación –no paga alquiler– ni que reconozca un contrato de comodato o tenencia precaria, con lo que no se encuentre incursa en la obligación de restituir pese a la intimación cursada en su oportunidad por la parte actora.

Estos son los extremos afirmados por la actora, pero el comodato o situación de la demandada no se encuentran probados, con lo que no alcanza la sola invocación de su carácter de poseedor con los títulos acompañados para accionar por desalojo, que exige la prueba en contra de la demandada de su obligación de restituir. Es conteste la jurisprudencia: "1. La acción de desalojo de inmuebles es viable cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituir, salvo una excepción en que no existe esa obligación de dar una cosa cierta: el intruso, que ha penetrado al inmueble sin derecho o por la fuerza, consumándose el apoderamiento contra la voluntad del poseedor. En Cualquier otro caso, defecciona la legitimación reglada por el art.675 CPr. (art.692 Chubut). 2. El concubinato entre el causante y la demandada y la convivencia conjunta que supone descarta la existencia de un comodato –y con ello la procedencia del desalojo– en

Documento anonimizado por AymurAI

cuanto no se efectivizó la entrega cabal de la cosa del comodante a la supuesta comodataria en el marco de una vinculación contractual que parte de la nítida diferencia entre quien da y recibe y las posteriores consecuencias, obligaciones de la comodataria de conservar la cosa, asumir sus deterioros y a la postre restituirla" (C.Civ. Com. San Nicolás, 29/9/94 – Silvero, Raúl y otra v. Camejo, Irma", en J.A. 1995-III-268).

La doctrina del fallo precedente aún alcanza a la reticente solo amistad sostenida al demandar.

XIV Las finales citas de la sentencia conllevan conceptos y fallos al montón sobre el "derecho a poseer", o variantes y la figura del "intruso", institutos y figuras que por lo expuesto resultan ajenas a la controversia de autos.

XV Evalúa además conceptos que hacen al punto 3ro. del resolutorio respecto a la protección de la familia, que por su finalidad deben mantenerse con la debida adecuación al resultado del juicio.

XVI Por lo expuesto y con los alcances precedentes debe revocarse la sentencia dictada, retrovirtiendo la imposición de las costas y su imposición en ambas instancias a la parte actora (arts. 69 y 282 del CPCCCh.).

En primera instancia, por el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, los arts.5 y concords. de la Ley XIII No 4 del DJ, propongo los honorarios conjuntos de las Dras. <PER_3>, <PER_4> y <PER_5>, tratándose de bienes susceptibles de apreciación pecuniaria, se regulan los honorarios conjuntos en 22% del monto que resulte del art.25 de la Ley XIII No 4 del

Documento anonimizado por AymurAI

DJ y los conjuntos de los Dres. <PER_6> y <PER_7>, en 18%, en todos con más el IVA que corresponda en su caso.

En la segunda instancia, por las consideraciones precedentes, normas citadas y con más el art. 13 del arancel, propongo los honorarios conjuntos de las Dras. <PER_3>, <PER_4> y <PER_5>, en 30% y los conjuntos de los Dres. <PER_7> y <PER_6>, en 25%, de los correspondientes por cada parte en primera instancia, con los alcances precedentes.

Atento la forma como se resuelve, carece de virtualidad el pronunciamiento al recurso de apelación de los honorarios por bajos del escrito ID 1854115. A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1 Declarar procedente el recurso interpuesto por la parte demandada Sra. <PER_2>, por escrito ID 20511268, bajo representación de letradas, contra la sentencia de fecha 21 de marzo de 2025, con los alcances de los puntos siguientes.

2 Revocar y dejar sin efecto el punto 1o de la parte resolutiva del fallo aludido y rechazar la demanda de desalojo interpuesta por la parte actora Sr. <PER_1>, contra la parte demandada Sra. <PER_2>.

3 Revocar parcialmente el punto 3o de la parte resolutiva de la misma sentencia, en cuanto a los términos del mismo a partir de: "...teniendo..." hasta la finalización del punto.

4 Revocar el punto 2o de la parte resolutiva del mismo fallo, e imponer las costas en ambas instancias a la parte actora y regular los honorarios de una y otra de conformidad a los considerandos respectivos.

Documento anonimizado por AymurAI

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

I. *El fallo:*

La SD 69/2025 admitió la demanda de desalojo promovida por el Sr. <PER_1> y condenó a la demandada Sra. <PER_2> y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle <DIRECCION_1> del barrio <DIRECCION_2> de la ciudad de Comodoro Rivadavia a desalojarlo, con todas sus pertenencias, en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza (art. 698 inc. 1° del C.Pr.). Impuso las costas a la demandada vencida (art. 69 C.Pr.). Ordenó poner en conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Humano y Familia, a la Subsecretaría de Hábitat y Vivienda Popular, al Servicio de Protección de Derechos de la Niñez, Adolescencia y Familia, al Instituto Provincial de la Vivienda y al Ministerio de Desarrollo Social, Familia, Mujer y juventud de la Provincia del Chubut y a la Dirección de Emergencia Socio - Habitacional, a fin de que en forma conjunta y articulada adopten las medidas que se estimen oportunas para garantizar la tutela y defensa del derecho del grupo familiar involucrado, a contar con una vivienda acorde a sus necesidades, teniendo en cuenta que cumplidos los diez (10) días de notificada la presente, se procederá a ejecutar la sentencia ordenando el lanzamiento de la demandada y/o demás ocupantes. Ordenó el libramiento de oficios a tales fines. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II *El recurso.*

La representación letrada de la parte actora interpuso recurso contra los honorarios regulados por

Documento anonimizado por AymurAI

considerarlos bajo ID 1854115. Cuya respuesta obra en escrito ID 1898474.

La demandada recurrió la sentencia en ID 1862111 y expresó agravios en ID 2051168 que merecieron respuesta por la actora en pieza ID 2065177.

III *Análisis:*

III.1. Quien abre el acuerdo ha sintetizado suficientemente el contenido de la queja razón por la que me remito a tal relato con el fin de evitar repeticiones estériles.

Sentado ello, y tras la lectura de las actuaciones y especialmente del memorial, he de señalar que he de coincidir con la solución de grado.

Es dable señalar, que la demandada no se opone al desalojo ordenado ni a la procedencia del mismo sino que le causa gravamen: el plazo de 10 días otorgado para desalojar el inmueble por resultarle irrazonable por exiguo; la supuesta insuficiencia de las medidas adoptadas para asegurar el derecho a la vivienda del grupo familiar que habita el inmueble cuyo desahucio se ordenó; una presumida omisión de ponderación de la normativa constitucional y convencional que regula los derechos humanos de las mujeres y de las infancias.

De acuerdo a los antecedentes de la causa, el actor, Sr. <PER_1> y la Sra. <PER_2>, mantuvieron una relación sentimental y convivieron durante aproximadamente un año (desde octubre de 2019) en el domicilio sito en calle <DIRECCION_3> de esta ciudad.

Luego por situaciones de violencia en la pareja y conforme el relato que efectuara al contestar la acción la Sra. <PER_2>; considerando la situación de vulnerabilidad que transitaban, la ausencia de recursos

Documento anonimizado por AymurAI

para satisfacer sus necesidades básicas y elementales, acordaron que se trasladara junto a sus hijos, a la vivienda sita en calle <DIRECCION_1> Bario <DIRECCION_2> y mientras, continuaron con su relación de pareja.

En el mes de enero del año 2022 dieron por finalizada su relación y poco tiempo después el actor comenzó a solicitar la restitución de la vivienda por el uso de la fuerza, según la Sra. <PER_2>, desconociendo los acuerdos previamente realizados (permanencia de su grupo familiar en el inmueble objeto de autos).

La falta de entrega del inmueble dio lugar a la promoción del presente juicio el día 11/08/2023 por la negativa a restituir encontrándose la accionada debidamente intimada.

Con fecha 28/09/2023 se dio intervención a la asesoría de Familia y el 05/10/2023, en representación complementaria de los niños <PER_8> y <PER_9>, tomó participación y contestó vista.

Con fecha 26/10/2023 se ordenó librar oficio al Equipo Técnico Interdisciplinario a efectos de que realicen un informe socio-ambiental en el inmueble objeto del presente proceso.

El 10/05/2024 teniendo presente los hechos manifestados y la presencia de menores involucrados en la presente controversia, el juez ordenó el libramiento de oficio a la Secretaría de Desarrollo Humano y Familia, al Instituto Provincial de la Vivienda, al Servicio de Protección de Derechos, al Ministerio de Desarrollo Social, Familia, Mujer y Juventud de la Provincia, a la Subsecretaria de Habitat y Vivienda Popular y a la Dirección de Emergencia Socio-

Documento anonimizado por AymurAI

habitacional, a fin de que en forma conjunta y articulada adopten las medidas que se estimen oportunas para garantizar la tutela y defensa del derecho del grupo familiar involucrado a contar con una vivienda acorde a sus necesidades, los que se encuentran diligenciados.

Reseñadas las constancias de la causa y en los límites del agravio que referí, no advierto la insuficiencia de las medidas adecuadas con el fin de cumplir con los estándares mínimos "en caso de desahucio" como señala la demandada.

Invocada la prohibición de los desalojos forzosos en el marco internacional de los derechos humanos, corresponde señalar que la misma, no se aplica a los desalojos llevados a cabo de conformidad con la ley y las disposiciones de los tratados internacionales de derechos humanos (conf. Observación General Nro. 7).

En tal sentido, el Comité considera que entre las garantías procesales que se deben respetar en todas las etapas en el contexto de los desalojos forzosos figuran: a) una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas; b) un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo; c) facilitar a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas; d) la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando éste afecte a grupos de personas; e) identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo; f) no efectuar desalojos

Documento anonimizado por AymurAI

cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento; g) ofrecer recursos jurídicos; y h) ofrecer asistencia jurídica siempre que sea posible a las personas que necesiten pedir reparación a los tribunales.

Desde tal punto de vista, encuentro que no merece reproche el trámite adoptado en la causa toda vez que se dio vista a la asesoría de Familia; y se notificó la situación a los distintos organismos administrativos cuya intervención solicitó la demandada, durante el trámite y al momento del dictado del fallo de grado.

Asimismo, y tal como lo manifestara expresamente la Sra. <PER_2> en su contestación de demanda, el Área del Ministerio Publico de la Defensa encargada de la defensa de DESC ya se encontraba interviniendo con anterioridad al inicio de los presente, enviando notas a la Secretaría de Servicios públicos Planeamiento Urbano y Estrategias Urbano Ambientales; Secretaría de Control y Regularización Territorial; Ministerio de Desarrollo Social; Familia, Mujer y Juventud de la Provincia del Chubut y a la secretaria de Desarrollo Humano y Familia con la finalidad de obtener respuestas del Estado orientadas al restablecimiento de los derechos vulnerados de su grupo familiar.

No se verifica en autos la situación de un desalojo ilegal o forzado en que no se haya garantizado el cumplimiento de la normativa constitucional y convencional vigente como se pretende.

Muy por el contrario, ha quedado en evidencia que desde el año 2023 –y aún antes- quienes deben atender estos casos (Asesoría área DESC conf. Anexo I Resol. 22/08 DG) están en conocimiento de la situación para

Documento anonimizado por AymurAI

establecer contactos con los estamentos estatales responsables de la definición y ejecución de las políticas públicas vinculadas con las materias de su incumbencia para que se garantice la protección integral de los derechos de los niños comprometidos y de todo el grupo familiar.

Se ha señalado con anterioridad que la intervención del Ministerio Público en estos casos está orientada a verificar que los niños, niñas y adolescentes no estén privados de su derecho a la vivienda, que debe serle proporcionada en primer término por sus padres y obligados alimentarios y ante la imposibilidad de garantizarlo, deben recurrir a las autoridades competentes (cf. Antes Sala B S.I. 202/2011 del 29/11/2011, 60/2013 del 16/4/2013, y mi voto en SD "CyC" Nro. 15/18, CNCiv, Sala E, 19/11/2012 en autos "G. S., J. A. c. E., H. y otros s/ desalojo por falta de pago", AR/DOC/1500/2013).

Así también se ha sostenido que los particulares en principio no son los obligados a satisfacer esa garantía, sin perjuicio de las cargas que el Estado pueda imponerles (CNCiv. Sala I "Suarez c. ocupantes s/ desalojo y las citas que allí se hacen de Nora Lloveras, Miguel Angel Ekmekdijan y Maria Angelica Gelli; íd Sala I, "De Benito, Victor Hugo c. Cancino, Alfredo Horacipo y otro s. desalojo del 11/10/2016 y más recientemente en "P.S.G c/ P.D.A.M y Otro s/ Desalojo: por vencimiento de contrato" del 10/12/2018) y la Corte Suprema Justicia estableció que el legitimado pasivo directo es el Estado ("Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo. Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de

Documento anonimizado por AymurAI

Buenos Aires s/ amparo", sentencia del 24 de abril del 2012).

Por ello tampoco es admisible retardar aún más el cumplimiento del deber de restituir el inmueble a quien acredita su derecho a reclamarlo, sin que tal carácter haya sido cuestionado por la aquí recurrente.

Mal puede decirse ahora que se trata de un plazo insuficiente, o que las medidas adoptadas no resultan aptas, cuando desde el inicio del proceso el juez tuvo conocimiento, que se encontraban interviniendo quienes tienen la misión de atender los casos en que se vean amenazados o vulnerados Asesoría DESC con estructura orgánica funcional y administrativa.

Teniendo en cuenta que su intervención data por los menos desde antes de septiembre de 2023 hasta el presente, se verifica el transcurso de un plazo razonable y suficiente para coordinar la estrategia a seguir para el momento del desahucio.

Con base en estas premisas se impone el rechazo del recurso, toda vez que el actor acreditó el derecho que invocó y que le impone a la demandada el deber de restituir.

IV. En ID 1854115, la representación letrada del accionante por su propio derecho cuestionó los honorarios regulados por considerar que son bajos.

Aun cuando el sentenciante reguló los honorarios en jus desatendiendo las pautas establecida en el art. 46 de la ley arancelaria que impone la regulación en porcentuales sobre el monto del proceso, fijó los emolumentos en el mínimo que el arancel (art. 7) dispone para un proceso de conocimiento, atendiendo a las pautas del art. 5 que remiten a la extensión en cuanto etapas

Documento anonimizado por AymurAI

cumplidas, pruebas producidas y complejidad del asunto y toda vez que la elección entre el máximo y el mínimo de ley es una atribución privativa de los jueces, no habiendo perforado el mínimo de ley propongo rechazar el recurso interpuesto por el letrado y confirmar los honorarios regulados por estar adecuados a las constancias de la causa. V. *Costas y honorarios.*

Las costas de esta instancia se imponen a la demandada vencida por aplicación del principio general de la derrota.

Los honorarios profesionales por la actuación ante esta instancia deben ser fijados de conformidad con las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas específicas del artículo 13 del mismo ordenamiento. En función de lo expuesto, propongo su determinación en el 30% de los fijados en la primera instancia para el letrado de la parte actora y del 25% para los letrados de la recurrente.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la siguiente:

1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto en ID 1862111 en contra de la sentencia definitiva N° 69/2025.

2. Rechazar el recurso interpuesto por los Dres. <PER_6> y <PER_7> contra los honorarios regulados.

3. Imponer las costas a la recurrente vencida.

4. Regular honorarios en el modo propuesto.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

I He sido convocada para dirimir las diferencias entre los colegas que me precedieron en la votación. Me remito, en honor a la brevedad, a sus respectivos votos en cuanto al relato de los hechos y la exposición de

Documento anonimizado por AymurAI

los agravios. Por lo demás, los señores magistrados preopinantes divergen por cuanto el primer votante entiende que el actor no posee legitimación para requerir el desalojo del inmueble en atención a que el comodato y boleto de compraventa, pendiente de escrituración no se encuentra acreditado con lo que no alcanza la sola invocación de su carácter de poseedor con los títulos acompañados, proceso en el cual se exige la prueba en contra de la demandada de su obligación de restituir. En consecuencia, el Dr. Nahuelanca propuso al acuerdo revocar la sentencia de grado y rechazar la demanda de desalojo instaurada. Por su parte, la segunda votante, en abordaje de los agravios, entendió que no se verifica en el caso la situación de un desalojo ilegal o forzado en que no se haya garantizado el cumplimiento de la normativa constitucional y convencional vigente, en igual sentido, sostuvo que no merece reproche el trámite adoptado en la causa toda vez que se dio intervención a la Sra. Asesora de Familia y notificó la situación a distintos organismos administrativos cuya intervención requirió la demandada. Finalmente, sostuvo la Dra. Zanatta, que resulta inadmisible retardar aún más el cumplimiento del deber de restituir el inmueble, trató los agravios referidos a la regulación de honorarios, proponiendo su rechazo.

II Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento, a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo

Documento anonimizado por AymurAI

aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T° I, pág. 825; Fenocchieto Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, in fine, del CPCCN; CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611).

El presente proceso, es un proceso de desalojo, donde se acciona solicitando el desahucio del inmueble sito en Calle <DIRECCION_1>, respecto al cual, no ha controvertido la accionada, ni la Sra. asesora de Familia en la representación complementaria de los hijos de la Sra. <PER_2>, la legitimación sustancial para incoar la acción del Sr. <PER_1>. Cuestionamiento que tampoco integra los fundamentos de los agravios del recurrente.

En efecto, en el caso se discute el derecho a continuar ocupando, la obligación de restituir, en virtud de las situaciones particulares de vulnerabilidad de la actora, más no el derecho a pretender del actor. Conforme tal primer aclaración, adelanto que no compartiré el análisis efectuado por el primer votante, ingresando al análisis de los agravios expuestos por el recurrente, con la integración del dictamen de la Sra. Asesora de Familia, brindado en oportunidad de contestar vista ante esta instancia de revisión.

Documento anonimizado por AymurAI

El objeto del desalojo se circunscribe a la desocupación de un bien inmueble, en favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. Tal como ha sido resuelto por el juez de grado y abordado por quien me precede en orden de votación. El objeto de este proceso, es el desalojo del bien inmueble respecto al cual, el actor, detenta el derecho de restitución.

Quedan excluidas de su ámbito –de la acción de desalojo- todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo por ende, ajeno a su órbita lo que conlleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. (CNCiv., Sala G, 26/11/90, ED, 141-385; íd., Sala J, 26/4/99, LL, 2000-B-522, entre muchísimos otros citados en Salgado, Alí Joaquín, ob. cit.).

En la solución del recurso, coincido con la propuesta efectuada por la segunda votante, Dra. Zanatta. Es que resulta incuestionable que en la instancia de grado se libraron oficios –dando debida intervención- a distintas entidades que deberían haber previsto una solución o por lo menos un paliativo a la situación habitacional que atraviesa la Sra. <PER_2> con sus hijos menores de edad, no resultando cierto que en el caso, el juez *a quo* haya disociado del objeto del trámite judicial de desalojo con el derecho de las personas que habitan dicho inmueble.

Documento anonimizado por AymurAI

En el mismo sentido que expuse, debo señalar el tiempo del proceso transcurrido y el tiempo que la demandada se encuentra habitando el inmueble, el que reconoce residir sin abonar canon alguno ni tener derecho a su ocupación en virtud del legal ejercicio de otro derecho de su titularidad, el fundamento de su ocupación es la vulnerabilidad habitacional que la atraviesa a ella y sus hijos, lo que no se discute.

La garantía constitucional de debido proceso y tutela judicial efectiva, implica, el respeto por el plazo razonable de duración de los procesos judiciales, así, sin reiterar los fundamentos y conclusiones de la CIDH en los casos " <PER_10>" (muy parecido al presente) o " <PER_11>", entre varios más, donde se ha responsabilizado al Estado argentino por la violación del plazo razonable. En este norte, debo señalar que en estas actuaciones, a poco que se avanza en su estudio, claramente puede advertirse que tanto por la actividad de la partes, como por la falta de dirección enérgica del juzgado, el proceso ha durado más allá del tiempo previsto para el mismo, conforme su objeto.

Entiendo que las medidas que se hayan requerido o que se requerirán en el marco de la competencia de aquellos que integran el sistema integrado de protección de derechos de NNyA -requerimiento efectuado y ordenado en el caso en interés de la demandada y sus hijos-, su resultado y responsabilidades frente al problema habitacional, no es resorte del actor, no es el accionante quien debe soportar las consecuencias de la ineficacia del sistema que debe atender a la situación denunciada.

Documento anonimizado por AymurAI

Acierta la recurrente en cuanto a las obligaciones del Estado frente a los niños que integran el grupo familiar que habita el inmueble, su aplicación al presente caso, pero no logra, aún en la insistencia de sus fundamentos, conmover el objeto del trámite, el derecho del actor y la falta de responsabilidad de éste frente a la vulnerabilidad del grupo familiar de la demandada.

Tengo presente en el abordaje del caso, el reciente fallo de la SCJB el cuál, con un resultado distinto al que propone la segunda votante y con el que coincido, entendió el derecho de la conviviente a continuar ocupando el inmueble donde habrían convivido el pretendiente de desalojo, con derecho a requerir la restitución y en contraparte, el derecho de la demandada a continuar ocupando el inmueble (26/08/2026 causa C-125742 "N., C.R. contra T., N.C. Desalojo, RS – 50-2026 acceso público B568396C). Si bien allí se abordan las cuestiones que la apelante pretende que sean atendidas en el presente caso, lo cierto es que ambos son disímiles, sustancialmente.

En efecto, en aquél, no sólo se habría mantenido la situación de convivencia en el inmueble objeto del desalojo hasta el momento previo a la separación de hecho, sino que se discute los aportes económicos efectuados por la propia ocupante demandada, es decir, se discute su derecho a ocupar, situaciones que reitero, no es el presente caso. Conforme los fundamentos expuestos, confirmo la sentencia de grado y así lo voto.

III Respecto al recurso por la regulación de honorarios planteado por la representación del Sr. <PER_1> en el entendimiento que la misma resulta bajo,

Documento anonimizado por AymurAI

conforme ley arancelaria vigente, aplicada a la naturaleza del caso, las etapas cumplidas y desarrollo de los trabajos efectuados, considero que se ajusta a derecho y respeta las pautas arancelarias, con lo cual coincido con la Dra. Zanatta y el recurso debe rechazarse.

IV *Costas y honorarios.*

Conforme el resultado del proceso y por no encontrar motivos para apartarme del principio general que impone las costas al vencido, las costas de esta instancia deben imponerse a la demandada vencida (art. 69 C.pr.), concordando con la propuesta de regulación de honorarios efectuada en el segundo voto, y así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Entiendo que se impone al caso la solución propuesta por la Dra. María Fernanda Zanatta, coincidiendo con su fórmula y fundamentos.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente, con la disidencia del Dr. Fernando Nahuelanca,

SENTENCIA:

1 Rechazar el recurso de apelación interpuesto en ID 1862111 por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva N° 69/2025.

2 Rechazar el recurso interpuesto por los Dres. <PER_6> y <PER_7> contra los honorarios regulados.

3 Imponer las costas de la Alzada a la recurrente vencida.

4 Regular honorarios los honorarios de la Alzada a los abogados de la parte actora, Dres. <PER_7> y <PER_6> conjuntamente en un treinta por ciento (30%) y

Documento anonimizado por AymurAI

a las abogadas de la parte demandada, Dras. <PER_3>, <PER_4> y <PER_12>, conjuntamente en un veinticinco por ciento (25%) de los fijados en la primera instancia, más IVA de corresponder.

5 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 13 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"

Documento anonimizado por AymurAI