000777/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los treinta días del mes de septiembre 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/ <PER_2> s/ Desalojo", expte. nro. 777/2025,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 1 (expte. nro. 2272/2019), y atento al resultado del sorteo de fecha 24 de junio de 2026 y la integración del Tribunal con el Dr. Fernando Nahuelanca de fecha 11 de septiembre de 2026 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel Horacio Pis Diez, Dra. Verónica Daniela Robert y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la Sentencia nro. 535/2024 de fecha 12 de julio de 2025? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

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

I. *Antecedentes:*

I.1. *Los recursos:*

Llegan estos autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso que interpusiera la demandada (ID 1586119) en contra de la sentencia definitiva N° 535/2024 de fecha 12 de julio de 2024. Concedido que fue el recurso, expresó agravios en ID

Documento anonimizado por AymurAI

2057115, que mereció respuesta de la contraria en escrito ID 2069903.

I.2. *Traba de la litis:*

La Sra. <PER_1> interpuso demanda de desalojo por la causal de intrusión, contra el Sr. <PER_2> y todo intruso y/u ocupante del inmueble sito en <DIRECCION_1>, de esta ciudad de Comodoro Rivadavia (identificado catastralmente como <DIRECCION_2>).

Sostuvo que es adjudicataria del inmueble conforme Ordenanza 14128/19 del Concejo Deliberante de esta ciudad, promulgada mediante Resolución 832/19 de la <PER_3>, las cuales acompaña en copia simple.

Señaló que en el año 2013 el Sr. <PER_2> y su pareja, se introdujeron de manera clandestina en el inmueble, levantando construcciones y con múltiples reclamos recíprocos ante diferentes organismos.

Sostuvo que intimó al demandado a desalojar el inmueble en cuestión mediante carta documento de fecha 21/11/2019, la cual adjunta.

Corrido el traslado de ley, compareció el Sr. <PER_2>, opuso excepciones de litispendencia y falta de legitimación activa y pasiva, contestó demanda y reconvino.

Mediante sentencia interlocutoria N° 53/2010 se rechazó el pedido de intervención de terceros solicitado por la demandada.

Mediante ID 140848, la actora contestó las excepciones planteadas; mientras y mediante ID 152569 la reconvención deducida.

Producida que fue la prueba ofrecida por las partes y admitida por el tribunal se dictó sentencia.

Documento anonimizado por AymurAI

EL juez de grado rechazó la excepción previa de litispendencia opuesta por el demandado con fundamento en que no se verifican los presupuestos de procedencia en autos respecto de los autos " <PER_2> c/ <PER_3> s/ Recurso Contencioso Administrativo" Expte. 709/2019 que invocara el demandado.

Luego rechazó la excepción de falta de legitimación activa, con sustento en que la falta de titularidad de dominio del inmueble no enerva la posibilidad de reclamar por esta vía.

Seguidamente, con fundamento en que el Sr. <PER_2> no logró acreditar título suficiente y válido que permita defender su permanencia en el inmueble rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta.

Finalmente, entendió que el demandado no logró acreditar en autos la posesión invocada y que asiste razón a la accionante en su reclamo; y en consecuencia, hizo lugar a la demanda promovida por la actora <PER_1> y condenó al demandado Sr. <PER_2> y todo intruso y/u ocupante a desalojar el inmueble sito en <DIRECCION_1>, de esta ciudad de Comodoro Rivadavia (identificado catastralmente como <DIRECCION_2>), en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza (art. 698 inc. 2° de la Ley XIII N° 5). Impuso las costas al demandado vencido. Reguló los honorarios profesionales intervinientes.

II *Agravios:*

La demandada recurrente critica el fallo a través de siete agravios.

II.1 En su primer queja, cuestiona que el juez de grado descartara la litispendencia

Documento anonimizado por AymurAI

pese a que existía un proceso contencioso administrativo anterior entre las mismas partes con objeto y causa vinculados al mismo inmueble, Expte N° 709/2019 " <PER_2>, c/ <PER_3>".

Dice que el fallo desconoce la triple identidad exigida por la doctrina y jurisprudencia lesionando el principio de seguridad jurídica.

II.2 En segundo lugar acusa una errónea valoración sobre la excepción de falta de legitimación activa.

Explica que si bien el juez entendió que la contraria estaba legitimada por ser adjudicataria administrativa, no valoró adecuadamente la reconvención como poseedor con ánimo de dueño, y se omitió ponderar la prueba instrumental que acredita la posesión de la familia <PER_2> desde 1969.

Dice que el juez no consideró los antecedentes incorporados en el proceso y la documentación que acredita su calidad de poseedor desde el 18 de Julio de 1969 – conforme Expte N° 3394-M-1968-MES, el nuevo Expte. N° 1040 Letra P – Año 2011.

Dice que allí se acredita el fallecimiento de la Sra. <PER_4> (madre del Sr. <PER_2>) y obran las constancias de pago de cuotas de ocupantes.

Con sustento en ello dice que se arribó a una decisión equivocada y que debe rechazarse la acción de desalojo pretendida.

II.3. En tercer término critica el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva.

Documento anonimizado por AymurAI

Advierte que la sentencia lo calificó como "intruso", ignorando pruebas de su carácter de poseedor público, pacífico y continuo por más de 30 años.

Argumenta que el juez omitió valorar el informe ocular del 18/08/2021, que constató cuatro viviendas familiares en el predio, mejoras edilicias, animales y pago de servicios, elementos que configuran actos posesorios inequívocos.

A partir de ello le resulta insostenible que se concluya que no logró acreditar título suficiente y válido, para la permanencia en el inmueble.

Alega que debería admitirse la excepción de falta de legitimación pasiva por no ser intruso y haber demostrado con verosimilitud ser poseedor *animus domini*.

II.4. En cuarto lugar denuncia omisión de valoración de prueba esencial.

Explica que el fallo desestimó prueba instrumental y administrativa fundamental, así como prueba testimonial y pericial que acreditan la ocupación de larga data. Achaca al juez incurrir en arbitrariedad al resolver sin fundamento suficiente y vulnerando el art. 165 inc. 5 del CPCCCh.

Alude al informe ocular del 18 de agosto de 2021 mediante el que se constató que el terreno está habitado por el Sr. <PER_2> y tiene emplazadas cuatro viviendas de diferente construcción, da cuenta de la existencia de animales domésticos y de que allí vive la familia <PER_2> hace más de 30 años.

Sostiene que se desestiman las construcciones realizadas por el que resulta ser poseedor *animus domini*.

Transcribe precedentes jurisprudenciales.

Documento anonimizado por AymurAI

II.5. Seguidamente plantea la improcedencia del juicio de desalojo como vía procesal.

Expone que la sentencia prescinde de analizar que, al invocarse y acreditarse posesión con ánimo de dueño, el desalojo no es la vía adecuada.

Aduce que demostrado *prima facie* actos posesorios, el conflicto debe tramitarse por acciones posesorias o reales, no por juicio sumario de desalojo.

Sostiene que la decisión del juez que dice que las constancias en autos no alcanzan a crear convencimiento se revierte con cada uno de los argumentos precedentemente esgrimidos.

Argumenta que se refuta el reconocimiento por ordenanza municipal de constancia dominial de la Sra. <PER_1> y se demuestra su intromisión maliciosa, que con un ardid denunciado en el conteste de demanda, por ser ex esposa del demandado y desde el divorcio, inicio acciones para violentar la posesión publica y pacífica que él ostenta.

II.6. En su sexto cuestionamiento, dice que erróneamente el juez basó la legitimación de la Sra. <PER_1> en su adjudicación administrativa (Ordenanza 14128/19 y Resolución 832/19), sin atender las impugnaciones planteadas por su parte.

Advierte que tal adjudicación no puede prevalecer frente a la posesión pública y pacífica de más de 30 años.

Denuncia violación de derechos constitucionales y convencionales (arts. 17 y 18, 14 bis CN y tratados internacionales sobre vivienda digna).

Documento anonimizado por AymurAI

Asevera que se ignoró la vulnerabilidad del grupo familiar y la presencia de hijos y nietos en el inmueble, ordenando un desalojo arbitrario y desproporcionado.

II.7. Finalmente se agravia de la imposición de costas que le fueran impuestas y los honorarios que determina el Sr. juez por excesivos.

Dice que de prosperar la reversión de la sentencia, corresponde asimismo revertir lo decidido.

III. *Análisis:*

Liminarmente, destaco que la actora solicitó que se declare desierta la expresión de agravios articulada por la demandada.

En primer término, debo señalar que esta Cámara que integro ha dicho en reiteradas oportunidades, que la deserción de la expresión de agravios debe ser ponderada de manera restrictiva, pero ello no exime al recurrente de la carga de demostrar los errores concretos del razonamiento empleado por el juez (art. 268 del CPCCCh).

La jurisprudencia ha dicho: "La función de la Cámara es revisora, pues no se trata de un nuevo juicio y aquélla encuentra su límite en la existencia y extensión de los agravios, que deben constituir la crítica concreta y razonada de los fundamentos del fallo de primera instancia con lo que se disconforma, demostrando cuáles son los errores en él incurridos, pues, de lo contrario, la insuficiencia de la queja conlleva la deserción del recurso y si bien es cierto que la corriente general de la jurisprudencia es que basta con un mínimo de crítica, ello no significa que pueda el órgano jurisdiccional sustituir o subsidiar la actividad propia del recurrente (arts. 260, 261, 34, inc. 5°, pto. c, Cód. Procesal). (Bernharte, Graciela

Documento anonimizado por AymurAI

Beatriz vs. Telefónica de Argentina S.A. s. Daños y perjuicios - CCC Sala II, Morón, Buenos Aires; 23/02/2023; Rubinzal Online; RC J 565/23).

Asimismo: "El cumplimiento de los requisitos que exige el art. 260, CPCC de Chaco, se debe valorar con un criterio riguroso a fin de garantizar con amplitud la apertura de la doble instancia que, como regla general prevé el ordenamiento procesal, de lo que surge que la deserción del recurso por insuficiencia de contenido del escrito de expresión de agravios debe ser interpretado con criterio restrictivo, como toda pérdida de derechos. (Abel Otto Torre S.A. vs. Provincia de Chaco y otros s. Medida cautelar de no innovar - CCC Sala 1a, Resistencia, Chaco; 31/07/2013; Rubinzal Online; RC J 17537/13).

Ahora bien, analizando la expresión de agravios aludida, advierto que mínimamente cumple con los requisitos que contempla el artículo 268 del CPCCCh y por ende, se rechaza el pedido de deserción de los agravios.

Ahora, 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).

Paso a tratar los agravios de la demandada.

Documento anonimizado por AymurAI

Por razones de conexidad los agravios primero, segundo, tercero, cuarto y sexto serán tratados de manera conjunta.

En tal sentido debo señalar que el recurrente no logra conmover lo resuelto por el juez de primera instancia, quien sostuvo: "Entrando en el análisis de la causa, en primer lugar y por una cuestión de orden metodológico, corresponde tratar la excepción previa de litispendencia opuesta por el demandado.

"Y al respecto, debo decir que la defensa será rechazada, toda vez que no se dan los requisitos de procedencia para que exista la pretendida litispendencia.

"Cabe señalar, que se configura litispendencia en sentido propio, cuando existe otro proceso pendiente entre las mismas partes, en virtud de la misma causa y por el mismo objeto, es decir frente a la coexistencia de dos pretensiones cuyos elementos son idénticos. El fundamento de esta excepción radica en la necesidad de evitar que una misma pretensión sea objeto de un doble conocimiento, con la consiguiente posibilidad que sobre ella recaigan sentencias contradictorias y la manifiesta inutilidad de la función jurisdiccional que esa circunstancia necesariamente comporta" (Palacio, Lino E. y Alvarado Velloso, Adolfo "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" Ed. Rubinzal Culzoni, T.7).

"Ahora bien, esta excepción exige que se cumplan ciertos requisitos, tales como: la coexistencia de dos procesos que tengan como objeto pretensiones idénticas, la pendencia del proceso iniciado en primer término y la identidad de trámites a que ambos procesos se hallan sujetos.

Documento anonimizado por AymurAI

"Ninguno de estos requisitos se configura en el caso, pues el proceso en el cual el excepcionante fundó su defensa (" <PER_2> c/ <PER_3> s/ Recurso Contencioso Administrativo" Expte. 709/2019), no contiene pretensiones idénticas ni, a la fecha de resolver, se encuentra pendiente de resolución. Más bien, lo contrario: la Cámara de Apelaciones ya se expidió declarando inadmisible el recurso contencioso administrativo intentado por el Sr. <PER_2>.

"Del análisis concreto de las constancias de las causas, se observa que entre este proceso de desalojo y la pretensión recursiva ya resuelta, no se configura la triple identidad -sujeto, objeto y causa- requerida para la viabilidad de la excepción que aquí se trata. Es por ello, que no procede la excepción de litispendencia en este caso, pues no existe entre las mismas partes otro proceso pendiente, en virtud de la misma causa y por el mismo objeto.

"En ese contexto, corresponde el rechazo de la excepción de litispendencia opuesta por el demandado y así lo declaro".

Del mismo modo el juez de primera instancia asevero: "1.2. Pasando al tratamiento de la falta de legitimación activa opuesta por el accionado, es sabido que la legitimación para obrar -activa o pasiva-, se refiere a la idoneidad especialmente atribuida para pretender o para contradecir con respecto a la especifica materia sobre la que versa el proceso.

"Este requisito, determina cual es la posición jurídica en la que se encuentran las partes -actora y demandada- en relación al derecho invocado en juicio, ya sea en razón de su titularidad, o bien, en virtud de

Documento anonimizado por AymurAI

otras circunstancias que lo habilitan para fundar su pretensión y/o defensa.

"Ahora bien, el demandado en el libelo de su responde afirma que, quién ha dado curso al presente proceso de desalojo -la Sra. <PER_1>- carece de legitimación activa para promover la acción de desahucio, ya que la misma no resultaría ser titular de dominio del inmueble sobre el cual versa la controversia.

"Nos consta que, la acción que se encuentra aquí deducida, para su promoción, no requiere que el accionante sea titular del inmueble, encontrándose la actora legitimada por el sólo hecho de acreditar un derecho personal de uso y goce respecto del inmueble en cuestión, oponible contra todo aquel que esté en su tenencia actual.

"Tanto la doctrina como la jurisprudencia han expresado que el desalojo no es una acción real nacida del dominio, en la que el actor carga con la prueba de la titularidad de la cosa, sino una acción de carácter personal. En línea con ello, también se ha expresado nuestra Excma. Cámara de Apelaciones exponiendo que existe consenso, tanto en doctrina como en la jurisprudencia de nuestros tribunales, en reconocer aptitud sustancial para demandar, no solo al propietario, sino también al condómino, al locatario principal, al usufructuario, al usuario, al poseedor, al comodante y en general, a quienes tengan un derecho de uso y goce o disfrute sobre el inmueble (ver v.gr. Lino E. Palacio en "Derecho Procesal Civil" t. VII, p. 89; Alsina "Derecho Procesal" t. VI, p.67 y ss; Colombo "Código Procesal..." t. II, p. 1103; Finochietto - Arazi

Documento anonimizado por AymurAI

"Código Procesal..."t. III, p. 358, n° 1) (C.Apel.CC. de Comodoro Rivadavia, Sala A, "<PER_9> c/ <PER_10>s/ Desalojo", Sent. 13/2013, 06/07/13.).

Es por ello que, encontrándose acreditado en autos el carácter de adjudicataria en venta por parte de la Sra. <PER_1>, resulta inequívoco que se encuentra debidamente legitimada para la promoción del presente.

En conclusión, tengo por legitimada a la Sra. <PER_1> y en consecuencia rechazó la excepción de falta de legitimación activa opuesta.

1.3. Continuando con el tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva, el demandado Sr. <PER_2> realiza su basamento en que no resultan ser intruso del inmueble como afirma la actora, sino que lo ocupa en carácter de poseedor.

La falta de legitimación pasiva se encuentra estrictamente referida a la falta de cualidad que impide al actor pretender contra el demandado por un simple motivo, le es inoponible a éste cualquier cuestionamiento porque en ningún caso podrá una sentencia de mérito razonablemente vincularlo ni con la cuestión debatida ni frente al legitimado activo.

Por su parte, "la falta de legitimación pasiva se opera cuando alguna de las partes no es la titular de la relación jurídica en la que se sustenta la pretensión, con prescindencia de que ésta tenga o no fundamento..." (CSJN, 20-12-88, Neuquén TVSA y otros c/ Pcia. De Corrientes.").

Ahora bien, en el caso de los procesos de desalojo el art. 692 de la Ley XIII No 5 establece que la acción procederá contra, locatarios, sublocatarios, tenedores

Documento anonimizado por AymurAI

precarios, intrusos y cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible.

Palacio, califica como intruso a quien se introduce en un inmueble sin derecho y contra la voluntad del propietario o poseedor, aunque sin pretender la posesión de aquel y mediante un acto unilateral. También se considera intruso a todo aquel que luego de extinguido el derecho en base al cual obtuvo la tenencia, continúa detentando el inmueble -justamente, la situación que se verifica en el presente-.

Es decir, estar frente a la retención del bien sin título alguno que lo legitime, de modo que la obligación de restituir o entregar sea exigible (Cám. Civ. Y Com. San Martín, Sala II, 11/12/01, elDialW1570E).

El Sr. <PER_2> argumenta que su carácter de poseedor del inmueble objeto de litigio, torna improcedente el reclamo intentado.

En cuanto a la falta de legitimación pasiva, la jurisprudencia tiene decidido que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. Está claro que "la mera afirmación del demandado de ser poseedor, sin ningún respaldo favorable, *prima facie*, no detiene el progreso de la acción de desalojo, porque ello implicaría ignorar la protección cabal que el ordenamiento jurídico confiere al propietario o locador contra quienes ningún título o motivo esgrimen para ocupar la cosa ajena".

Es sabido que quien imputa a los ocupantes del inmueble carácter de intruso por carecer de título debe probar la situación de hecho, esto es la ocupación del

Documento anonimizado por AymurAI

inmueble por parte de estos. (Beatriz Arean, Juicio de Desalojo).

De las constancias de autos, surge claramente acreditada tal ocupación por parte del Sr. <PER_2>, quien no ha logrado acreditar título suficiente y válido que permita defender su permanencia en el inmueble. Ello habilita a tener por legitimado pasivo al Sr. <PER_2> y en consecuencia rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta.

Todo lo expuesto, se corrobora con la resolución judicial del 30 de octubre del 2020, dictada en los autos: " <PER_2> c/ <PER_3> s/ contencioso administrativo", Expte N° 709/2019, en el que se determina que por resolución N| 2953/13, confirmada por la resolución 3370/15, se preadjudicó en venta el inmueble de marras a favor de <PER_1> y que se rechazó el recurso contencioso del demandado.

Esta resolución judicial da por tierra, con los argumentos de la recurrente que pretenden modificar el sólido fallo del juez de primera instancia, mediante el cual se rechazaron las defensas planteadas por la demandada de litispendencia, falta de legitimación activa, pasiva y que además no se valoró prueba esencial.

Se rechazan los agravios aludidos.

En relación al quinto agravio, debe ponerse de resalto 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. Esta condición, es la que estimo no

Documento anonimizado por AymurAI

se encuentra cumplida en el caso de marras respecto de la accionada.

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, 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. Doria, Ada o Doria, Ada Lucia s. Desalojo" - CCCF y Cont. Adm., San Francisco, Córdoba; 27/05/2008; Rubinzal Online; RC J 2656/08).

Por ende, considero que el recurrente no logra demostrar su tesis y por ende, se rechaza este agravio.

Finalmente, en lo atinente al séptimo agravio, no advierto motivos para apartarme del principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCCCh).

De modo tal que se desestima el agravio.

IV. *Costas y honorarios:*

Conforme el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen al demandado vencido (art. 69 del CPCCCh).

Documento anonimizado por AymurAI

Regular honorarios para el letrado inteviniente, Dr. <PER_5>, en un 30% y los de la Dra. <PER_6> y la Dra. <PER_7>, en forma conjunta, en un 25%, ambos de lo regulado en primera instancia, con más la alícuota del IVA si correspondiere (arts. 9 y 13 ley XIII 4.

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.

2 Costas de esta instancia a la demandada vencida.

3 Regular honorarios para los letrados intervinientes, Dr. <PER_5>, en un 30% y los de la Dra. <PER_6> y la Dra. <PER_7>, en forma conjunta, en un 25%, ambos de lo regulado en primera instancia, con más la alícuota del IVA si correspondiere (arts. 9 y 13 ley XIII 4).

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia definitiva registrada bajo el N° 535/24 que dispuso hacer lugar a la demanda promovida por la actora Sra. <PER_1> y condenar al demandado Sr. <PER_2> y todo intruso y/u ocupante a desalojar el inmueble sito en <DIRECCION_1> de esta ciudad, en el término de cinco días, bajo apercibimiento de lanzamiento a la fuerza. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló honorarios profesionales.

Documento anonimizado por AymurAI

Teniendo en cuenta la Ley V- N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega que abre el acuerdo, en los apartados I y II, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias (art. 2, Ley V-203).

Sin embargo, discreparé respetuosamente con la solución final propiciada por el Dr. Pis Diez, en tanto considero que, la valoración integral de las constancias probatorias incorporadas a la causa y en particular, de los complejos antecedentes administrativos que se agregaron por cuerda, conduce a revocar la sentencia recurrida. Doy mis razones.

Entrando de lleno en el análisis de los agravios, comenzando por el primero, referido al rechazo de la excepción de litispendencia, no habrá de prosperar. En este sentido, del análisis del proceso contencioso administrativo individualizado por el demandado, es claro que no presenta identidad de sujetos, objeto y causa con este juicio de desalojo, a más que a la fecha de la sentencia definitiva de grado ya había concluido por haber sido declarado formalmente inadmisible mediante S.I. nro. 108/2020 el recurso intentado por el Sr. <PER_2>.

Se rechaza el primer agravio.

Paso a continuación a analizar el segundo agravio, relativo al cuestionamiento dirigido contra la legitimación activa de la accionante.

Sabido es que el juicio de desalojo no requiere que quien lo promueve sea titular dominial del inmueble, resultando a tales efectos suficiente, que quien

Documento anonimizado por AymurAI

acciona, acredite un derecho de uso, goce o disfrute, que le habilite a solicitar la restitución del inmueble.

Analizadas las constancias del extenso expediente administrativo nro. 1040-P-Año 2011, puede colegirse que el mismo culminó con el dictado de la Ordenanza Nro. 14.128/19, promulgada mediante Res. Municipal Nro. 832/19, por la cual se adjudicó en venta con pacto comisorio a la actora Sra. <PER_1> la totalidad del <DIRECCION_2>. Posteriormente se celebró el correspondiente contrato de venta de tierra fiscal.

Al respecto, no resulta ocioso destacar que tales actos administrativos se encuentran vigentes y su validez no es susceptible de revisión en los presentes. A su vez y como dijera anteriormente, el recurso contencioso administrativo intentado por el Sr. <PER_2>, contra las decisiones municipales, fue declarado formalmente inadmisible por S.I. nro. 108/2020.

Esto otorga un derecho personal suficiente de la actora respecto del inmueble y sella la suerte del agravio, en tanto atribuye legitimación activa a la actora para la acción intentada.

Por tales fundamentos, se rechaza el segundo agravio.

Ahora bien, entiendo que ésta legitimación activa de la actora, no resuelve por sí misma la procedencia del desalojo frente al demandado y aquí es donde creo, se encuentra el punto central del debate de autos. Me explico.

A tal fin, analizaré los agravios tercero a sexto conjuntamente, en tanto considero que la merituación de la legitimación pasiva, valoración de la prueba, calidad posesoria e idoneidad de la vía procesal elegida, se

Documento anonimizado por AymurAI

hallan entrelazados integralmente y la conclusión que se extraiga, conducirá a determinar si se encuentra acreditado que el Sr. <PER_2> aquí demandado, reviste la condición de intruso o de otro ocupante respecto del cual resulte exigible la restitución del inmueble en los términos del art. 692 C.pr.

Al respecto y como es sabido, la mentada norma habilita la acción contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible. De allí que la ausencia de dominio o de un título administrativo a favor del ocupante, no sea, por sí sola, suficiente para hacer procedente el desalojo. La pretensión exige comprobar, además, que la situación jurídica del demandado, se encuentre comprendida entre aquellas que generan frente al actor, un deber actual de entrega o restitución.

Ahora bien, no se me pasa por alto, que la sola invocación de una posesión *animus domini* resulta insuficiente para paralizar una acción de esta naturaleza y por ello, aquél que pretenda excluir la vía mediante esta defensa, tiene que aportar elementos objetivos que confieran al menos prima facie, seriedad a la relación de poder invocada.

A estas alturas, sin embargo, tal como fue planteada la demanda y posteriormente quedó trabada la *litis*, entiendo no corresponde resolver si el Sr. <PER_2> reviste la condición de poseedor, antes bien, entiendo que las constancias probatorias impiden considerar que la ocupación de aquél sea calificada como una simple intrusión y por consiguiente, que exista a

Documento anonimizado por AymurAI

favor de la actora, una obligación de restituir susceptible de hacerse efectiva por esta vía.

Y digo esto, porque valorando el devenir de las actuaciones administrativas antes mencionadas, puede constatarse que la relación de la familia de <PER_2> con el inmueble no se inicia en 2013, como afirma la actora.

Véase que la Res. Municipal Nro. 0446/99 tuvo por acreditada la ocupación que la Sra. <PER_4> desde el año 1969 e incluso vetó una anterior adjudicación exclusiva del mismo lote a favor de la Sra. <PER_1> por considerar que su promulgación convalidaría un "despojo" de dicha ocupante.

Más adelante, por Res. Nro. 2163/03 el Municipio preadjudicó en venta el inmueble, en condominio, a favor de <PER_4> y <PER_1>, autorizando la subdivisión. Esto implica que administrativamente, se autorizó una ocupación concurrente sobre el mismo lote, sin que pudiera hablarse de una única beneficiaria.

Luego, frente a la muerte de la Sra. <PER_4>, el aquí demandado y heredero de aquélla, pretendió que dicha situación administrativa se transfiriera a su favor, pretensión que no prosperó. Esto implicó que el Sr. <PER_2>, no adquirió por sucesión el dominio y tampoco el derecho de adjudicación sobre el terreno de quien en vida fuera su madre.

Y aquí es donde entiendo, debemos detenernos en una distinción que la sentencia de grado no ponderó. Veamos. El dictamen nro. 22/2012 del Área Legal, aconsejó continuar el procedimiento de adjudicación a favor de la Sra. <PER_1>, sin perjuicio de los derechos que pudieran corresponder al Sr. <PER_2> como heredero,

Documento anonimizado por AymurAI

respecto de las mejoras que pertenecían a la Sra. <PER_4>.

Estas mejoras, fueron constatadas por la inspección realizada por la Subsecretaría de Tierras, en la que se dejó asentado que la actora ocupaba una de ellas, mientras el demandado ocupaba aquélla que había sido habitada por su madre. Además, se constató que otra vivienda la ocupaba una familiar (sobrina) de la actora y que existía una incipiente división material del predio. En el acta labrada al efecto, se consignó además que existía una discusión entre <PER_1> y <PER_2> sobre la regularización del lote. Incluso cuando <PER_3> abordó los recursos administrativos interpuestos por éste, dejó constancia que tanto uno como otro, habían ocupado regularmente el inmueble, aclarando que ello no otorgaba a <PER_2> derecho alguno sobre el suelo municipal.

Esta descripción viene a cuento, en tanto determina claramente, que si bien es cierto que <PER_2> carecía de derecho a adjudicación del terreno, su ocupación no era considerada por la propia propietaria del terreno –<PER_3>- como la de un tercero extraño que ingresó sin más al mismo y de un día para otro, esto es, sin antecedente alguno, como pretende la actora.

Para finalizar el recorrido sobre los antecedentes del subexamine, pueden leerse en las actuaciones administrativas, por un lado, la Res. Nro. 2953/13 por la que se dejó sin efecto la preadjudicación en condominio y se adjudicó la totalidad del lote a favor de la Sra. <PER_1>, lo cual fue impugnado por el Sr. <PER_2>. Y finalmente y como ya señalara, en 2019 el Concejo Deliberante sanciona la Ord. Nro. 14128/19,

Documento anonimizado por AymurAI

promulgada por Res. 832/19 adjudicando en venta con pacto comisorio todo el lote a la actora.

Entiendo no corresponde en este juicio revisar esa decisión, como tampoco la declaración de inadmisibilidad del recurso contencioso administrativo por S.I. 108/2020 porque altera la cuestión examinada, en tanto dicho decisorio se limitó al examen de los presupuestos formales de habilitación de la vía especial elegida y declaró inadmisible el recurso, más no calificó a <PER_2> de intruso ni estableció obligación alguna de éste de restituir.

En definitiva, considero que si bien se ha acreditado el derecho administrativo de la actora sobre el inmueble, lo cierto es que no se ha demostrado de manera certera, el presupuesto pasivo de dicha acción: dicho de otro modo, la adjudicación en venta y el contrato celebrado con <PER_3> acreditan sin duda alguna el derecho de la actora y justifican su legitimación para accionar, pero no convierte por sí sólo en intruso, a quien mantenía una ocupación preexistente, conocida y reconocida por la propia administración, dentro de un conflicto de larga data de regularización plasmado en un expediente administrativo.

En este sentido y reiterando, que el demandado Sr. <PER_2>, no haya acreditado ser adjudicatario, ni tener dominio sobre el inmueble, no equivale a demostrar que revistió la condición de intruso ni que exista frente a la Sra. <PER_1> la obligación exigible de restituir en los términos del art. 692 C.pr.

La complejidad de las relaciones jurídicas y materiales que surgen del extenso trámite administrativo plasmado en el Expte. 1340-P-2011, excede a mi criterio,

Documento anonimizado por AymurAI

el limitado marco cognoscitivo propio del proceso de desalojo. Ello no importa desconocer el derecho que deriva para la actora, de la adjudicación y también del contrato de venta otrora celebrados con el municipio local, sino únicamente concluir que su oponibilidad frente a una ocupación preexistente del demandado y la consecuente existencia de un deber de entrega, requieren en este caso particular, un proceso de conocimiento pleno en el que tales extremos puedan debatirse ampliamente, sin perjuicio de las demás acciones que pudieran corresponder, según la ulterior consolidación de los derechos de las partes.

En otros términos, lo aquí decidido no importa reconocer al demandado derecho alguno a permanecer en el inmueble, sino exclusivamente establecer que ese eventual deber de entrega no puede tenerse por configurado a partir de la sola adjudicación administrativa ni ser declarado en el estrecho marco de esta acción, por lo que en definitiva, se admiten los agravios de análisis. Así lo voto.

II *Solución del caso:*

II.a Llegado este estadio y por los fundamentos expuestos, se rechazarán los agravios relativos a la litispendencia y falta de legitimación activa. Se admitirán los restantes agravios respecto a la condición de intruso, valoración probatoria e improcedencia del desalojo. En consecuencia, propondré hacer lugar al recurso de apelación, revocando la sentencia de grado y rechazando la demanda de desalojo, conforme los considerandos respectivos.

Documento anonimizado por AymurAI

II.b *Costas y honorarios:* la solución propuesta deviene en la necesaria readecuación de costas y honorarios, de conformidad lo prevé el art. 282 C.Pr. tornando abstracto el abordaje del séptimo agravio.

Así las cosas, entiendo que la complejidad y particulares circunstancias del caso, ameritan apartarse del principio objetivo de la derrota e imponer las costas por su orden. En efecto, la adjudicación administrativa exclusiva sobre el inmueble y por otro lado, la improcedencia de la acción derivada de la compleja situación de ocupación derivada del prolongado y extenso procedimiento municipal, otorgaba a ambas partes, motivos para sostener sus respectivas posiciones y creerse con derecho a litigar (arts. 69,70 y cctes. C.Pr.).

En función del resultado obtenido, labor desarrollada y demás pautas arancelarias, los honorarios de grado se establecerán en el 11% para el letrado de la actora y en el 15%, conjuntamente, para las letradas de la demandada, en ambos casos, a calcular sobre el monto del proceso a determinar según lo dispuesto en los arts. 6 a 9, 22 y 25 de la ley XIIInro.5 con más el IVA de corresponder.

Los honorarios de la segunda instancia, se establecerán para las letradas de la demandada, conjuntamente, en el 30% y para el letrado de la actora en el 25%, en ambos casos de lo fijado para la primera instancia, con más el IVA de corresponder (arts. 5 a 9, 13, 25, 46, 47 y cctes. de la ley XIII-Nro.4).

A la segunda cuestión la Dra. Robert dijo:

Documento anonimizado por AymurAI

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1 Hacer lugar al recurso de apelación de la demandada, revocando la sentencia de grado y rechazando la demanda de desalojo, conforme los considerandos respectivos.

2 Costas de ambas instancias por su orden, conforme considerando respectivo.

3 Regular honorarios de grado, los que se establecerán en el 11% para el letrado de la actora, Dr. <PER_5> y en el 15%, conjuntamente, para las letradas de la demandada, Dras. <PER_6> y <PER_8>, en ambos casos, a calcular sobre el monto del proceso, a determinar según lo dispuesto en los arts. 6,22 y 25 de la ley XIII-nro.5 con más el IVA de corresponder.

4 Los honorarios de la segunda instancia, se establecerán para las letradas de la demandada, conjuntamente, en el 30% y para el letrado de la actora, en el 25%, en ambos casos de lo fijado para la primera instancia, con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I La sentencia definitiva nro. 535/2024 de fecha 12 de julio de 2024 hace lugar a la demanda promovida por la actora, Sra. <PER_1> y condena al demandado Sr. <PER_2> y todo intruso y/u ocupante a desalojar el inmueble sito en <DIRECCION_1>, de esta ciudad de Comodoro Rivadavia (identificado catastralmente como <DIRECCION_2>), en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del fallo, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza (art. 698 inc. 2° de la Ley XIII N° 5). Impone las costas al demandado vencido. Regula los honorarios profesionales intervinientes.

Documento anonimizado por AymurAI

II Apela la parte demandada en escrito ID 1586119 y concedido el recurso expresa agravios en pieza ID 2057115, cuya replica luce en ID 2069903, material recursivo que resulta de lo considerado en los dos votos precedentes.

III Se resumen, en consecuencia de lo expuesto, los puntos de agravio: el rechazo de las excepciones de litispendencia y falta de legitimación activa y pasiva; la incorrecta valoración de la prueba; la improcedencia del juicio de desalojo como vía procesal para canalizar el conflicto entre las partes; la improcedencia de hacer prevalecer la adjudicación administrativa (Ordenanza 14128/19 y Resolución 832/19), frente a la posesión pública y pacífica de más de 30 años; la imposición de costas y cuantía de honorarios regulados por excesivos.

IV Dadas las particularidades del caso, he de adherir al temperamento expuesto por la magistrada Dra. Verónica Daniela Robert en el acápite I de su voto y que aprehende al restante material decisorio en los apartados II; y II.a. de conformidad con las previsiones de la Ley V N° 203.

IV.1 No deviene admisible la queja relativa al rechazo de la excepción de litispendencia, toda vez que no se verifican los presupuestos de procedencia de dicha defensa: identidad de sujetos, objeto y causa respecto al presente juicio de desalojo. Además, como fuera ya señalado, el expediente contencioso administrativo " <PER_2> c/ <PER_3> s/ Recurso Contencioso Administrativo", Expte. N° 709/2019 ya se había declarado formalmente inadmisible el recurso intentado por el Sr. <PER_2> mediante sentencia interlocutoria

Documento anonimizado por AymurAI

nro. 108/2020 (30/10/2020), previo al dictado de la definitiva de los presentes autos (12/07/2024), por lo que dicho juicio no se hallaba pendiente.

IV.2 Tampoco puede prosperar la queja relativa a la falta de legitimación activa de la actora, toda vez que se encuentra acreditado en autos que la Ordenanza Nro. 14128/19, promulgada mediante Res. Municipal Nro. 832/19, le adjudicó en venta con pacto comisorio la totalidad del <DIRECCION_2> a la Sra. <PER_1>, celebrándose en lo posterior el correspondiente contrato de venta de tierra fiscal con el municipio local.

Tal circunstancia la enviste de derecho para reclamar mediante acción de desalojo, proceso en el cual la legitimación activa no surge exclusivamente de la titularidad dominial del inmueble objeto del reclamo. 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.

En el caso la accionante acreditó que tiene un derecho personal a reclamar la entrega de la cosa.

IV.3 No obstante ello, coincido con el examen efectuado por la magistrada, Dra. Verónica Daniela Robert en lo relativo a que, la valoración de los elementos probatorios arrimados a autos, conduce a una solución contraria a la arribada por el juez de grado respecto a la falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado y la idoneidad de la vía procesal elegida.

Las constancias obrantes en el Expte. 1340-P-2011, minuciosamente detalladas en el voto precedente a las

Documento anonimizado por AymurAI

que me remito en honor a la brevedad, no permiten concluir que el Sr. <PER_2> revista la calidad de intruso que le atribuyera la accionante al entablar demanda y que como consecuencia de ello se encuentre incurso en la obligación de restituir susceptible de hacerse efectiva por esta vía en los términos del art. 692 C.Pr. Dicho motivo obsta a la admisión del presente juicio de desalojo en su contra.

Con estos alcances en un todo de acuerdo con el análisis formulado por la magistrada preopinante, adhiero al voto precedente.

V *Costas y honorarios:*

En función del modo de resolver, deviene necesario readecuar costas y honorarios.

Como consecuencia de ello el abordaje del último agravio traído por la parte demandada recurrente se torna abstracto.

Teniendo en cuenta las particularidades de la causa y atendiendo a idénticos fundamentos he de coincidir con la Dra. Verónica Robert e imponer las costas por su orden para ambas instancias. (art.69, 70 y cctes. C.Pr.).

En función del resultado obtenido, labor desarrollada y demás pautas arancelarias, los honorarios de grado se establecerán en el 11% para el letrado de la actora y en el 15%, conjuntamente, para las letradas de la demandada, en ambos casos, a calcular sobre el monto del proceso, a determinar según lo dispuesto en los arts. 6 a 9, 22 y 25 de la ley XIII-nro.5 con más el IVA de corresponder.

Por las labores desempeñadas en la presente instancia, se establecerán para las letradas de la

Documento anonimizado por AymurAI

demandada, conjuntamente en el 30% y para el letrado de la actora en el 25%, en ambos casos de lo fijado para la primera instancia, con más el IVA de corresponder (arts. 5 a 9, 13, 25, 46, 47 y cctes. de la ley XIIINro.4).

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Fórmula postulatoria:

1 Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en ID 1586119 contra la sentencia definitiva nro. 535/2024.

2 Revocar la sentencia de grado y rechazar la demanda de desalojo.

3 Imponer las costas de ambas instancias por su orden.

4 Regular los honorarios del modo propuesto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente, con la disidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez,

SENTENCIA:

1 Hacer lugar al recurso de apelación de la parte demandada, revocar la sentencia definitiva de grado nro. 535/2024 y rechazar la demanda de desalojo, conforme los considerandos respectivos.

2 Imponer las costas de ambas instancias por su orden, conforme considerando respectivo.

3 Regular honorarios de la instancia de grado, los que se establecen en el once por ciento (11%) para el letrado de la parte actora, Dr. <PER_5> y en el quince por ciento (15%), conjuntamente para las letradas de la parte demandada, Dras. <PER_6> y <PER_8>, en ambas regulaciones, a calcular sobre el monto del proceso a

Documento anonimizado por AymurAI

determinar según lo dispuesto en los arts. 6, 22 y 25 de la ley XIIInro.5 con más el IVA de corresponder.

4 Regular los honorarios de la segunda instancia, se establecerán para las letradas de la parte demandada, Dras. <PER_6> y <PER_7> conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) y para el letrado de la parte actora, Dr. <PER_5> en el veinticinco por ciento (25%), en ambos casos de lo fijado para la primera instancia, con más el IVA de corresponder.

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

6 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 15 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"

Documento anonimizado por AymurAI