--- En la ciudad de Trelew, a los 29 días de junio del año dos mil veintitrés, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Florencia Cordón Ferrando y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. M. Fernando Peral, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“P., S. S. c/ A., C. F. s/ Desalojo” (Expte. Nro. 415 - Año 2022 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado en fecha 19/04/23. La Magistrada y el Magistrado resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. M. Fernando Peral expresó:

---I.- En fecha 29/07/2022 la Jueza de Primera Instancia dictó sentencia haciendo lugar en todas sus partes a la demanda de desalojo entablada por S. S. P., contra C. F. A. y demás ocupantes respecto del inmueble individualizado como Parcela X. de la Manzana X., Sector X., Circunscripción X., Ejido X., Mat X., ubicado en calle M. M. N° X. de la ciudad de Rawson, condenándola a desalojar el mencionado bien en el término de 10 días, conjuntamente con las personas y las cosas que de ella dependan y por ella allí puestas, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública.

---II.- La demandada apeló la sentencia en fecha 01/08/2022 (ID 754753) y expresó agravios con la presentación digital ID 869210 de fecha 01/11/2022, los que fueron contestados por la actora (ID 881090).

---III.- En la sentencia recurrida, la Jueza inicialmente destacó que la actora tiene legitimación para promover la acción en virtud de la Escritura de Compraventa N° 107 acompañada en la demanda la que, según entendió, resultar suficiente para acreditar su calidad de titular por haber sido emitida en legal forma y no haber sido redargüida de falsa. Asimismo consideró acreditada la legitimación pasiva de la demandada por su reconocimiento expreso al contestar demanda de que ocupa el inmueble junto a su hijo sin esgrimir título que justifique esa ocupación, refiriendo al respecto la existencia de un préstamo que le habría otorgado la hija de quién fuera su marido.

---En lo que respecta a la excepción de litispendencia planteada por la demandada destacó que los fundamentos articulados fueron rechazados con anterioridad, toda vez que los planteos introducidos en el divorcio vincular -que tramitó por ante el Juzgado de Familia de Rawson- con objeto de lograr alimentos provisorios y una compensación económica alrededor de los bienes que, según la demandada compondrían la sociedad conyugal, resultaron infructuosos.

---Por otra parte, destacó que el inmueble objeto del presente proceso no resulta de titularidad de quien fuera esposo de la demandada, quien, también aclaró no fue ni locatario ni comodatario del mismo y señaló que si existiese alguna discusión legal relacionada con el

bien que habitó la demandada con quien fuera su cónyuge no puede darse en el ámbito de éste proceso de desalojo.

---En base a las consideraciones reseñadas, entendió que la demandada es una mera tenedora precaria del inmueble y que por haberse comprobado la titularidad del mismo en cabeza de la actora, quien no posee ninguna relación con la demandada, debe hacerse lugar a la demanda.

---Entendió también que las circunstancias de hecho expresadas por la actora, que alegó haber efectuado un préstamo gratuito del inmueble por un plazo determinado a su padre y que éste, cumplido el plazo, se retiro del bien negándose a hacerlo la demandada, no fueron rebatidas por la accionada.

---En definitiva, en base a los argumentos reseñados, indicó que la demandada no ostenta título alguno o derecho que la exima de la obligación de devolver la tenencia del bien a requerimiento de la actora y en consecuencia dispuso que correspondía ordenar el desalojo de la demandada y de los demás ocupantes del inmueble.

---Finalmente, dispuso dar una nueva intervención a la Secretaría de Familia de la Municipalidad de Rawson así como al Servicio de Protección de Derechos de ese municipio a fin de que tomen conocimiento del resultado del proceso para que actúen de conformidad a sus incumbencias, debiendo remitir el correspondiente informe sobre los resultados de las nuevas entrevistas y la asistencia que eventualmente deban dar al grupo familiar de la demandada en caso de no tener otra vivienda en la que alojarse.

---III. b.- Al expresar agravios, la demandada refiere que la sentencia protege el derecho de propiedad de una persona sin atender los derechos sociales, culturales y económicos proclamados por nuestra carta magna y pactos internacionales y sin aplicar perspectiva de género.

---Señala que no puede pasarse por alto que la pretensión de la actora de desalojar el inmueble que su padre compartía con su esposa y un menor de edad constituye un hecho de violencia de género bajo la forma de violencia económica por pretender, a través de la acción judicial, menoscabar los recursos económicos o patrimoniales de la mujer mediante la pérdida y sustracción de bienes, valores y derechos patrimoniales.

---Al respecto, agrega que la actora presenta su demanda de desalojo al poco tiempo de la denuncia por violencia de género contra su padre y que la consecuencia de ello fue la exclusión del hogar conyugal del Sr. P., que luego representa a la actora como su mandatario.

---Añade que ante la presunción de un “fraude marital” se demandó al Sr. P. en autos caratuladas “A., C. F. c/ P., M. A. J. s/ Acción de Fraude” (Expte. N° 507/2022) en trámite por ante el Juzgado de Familia de Rawson y sostiene que la Jueza tomó conocimiento de tales extremos rechazando la medida cautelar de no innovar peticionada y además desestimó los pedidos de audiencia con las autoridades sociales del municipio local para tratar la

situación de la demandada en estado de vulnerabilidad sin recursos económicos contando sólo con un subsidio por hijo.

---Como segundo agravio, reiterando lo expuesto en el anterior, indica que la sentenciante no podía desconocer que el padre de la propietaria del inmueble fue excluido por decisión judicial en el marco de una causa por violencia de género, por lo que sostiene que la Magistrada tuvo por acreditado un retiro voluntario del hogar conyugal, cuando en realidad fue un retiro compulsivo por orden judicial.

---En último lugar y sin perjuicio de no desconocer la calidad de propietaria de la actora, se agravia de que la Jueza la haya considerado "tenedora precaria" del inmueble en una acción de desalojo que, según sostiene, se transforma en una "versión reeditada de violencia" contra la mujer, toda vez que el mandatario de la actora utiliza la vía procesal del desalojo con el objetivo de evadir una orden judicial, en detrimento de la situación de vulnerabilidad en que se encuentra. En respaldo de esta alegación, transcribe el art. 9 de la Convención Interamericana para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer "Belem Do Para".

---II. Ingresando al tratamiento de los agravios, en primer lugar debó señalar que la recurrente incurre en un error al señalar reiteradamente en su recurso que fue cónyuge del apoderado de la actora.

---Contrariamente a lo afirmado en el escrito de expresión de agravios, de la lectura de las actuaciones surge que la actora "S. S. P." se encuentra representada en virtud del mandato por ella conferido mediante Escritura N° X., cuya copia obra a fs. 7/12, por el Sr. M. P., quien es su abuelo paterno, mientras que del acta de matrimonio acompañado digitalmente por la demandada y que se encuentra agregada en el Expte. 387/2022 (fs. 06) surge que contrajo nupcias con el Sr. M. A. J. P., hijo de M. P. y padre de la actora.

---Efectuada la referida aclaración, cabe recordar que en el juicio de desalojo la pretensión del accionante básicamente consiste en recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso sin pretensiones a la posesión.

---De ello se desprende que la acción de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también cuando, sin existir vinculación contractual alguna, se trata de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 77, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984; CApel. CC. Salta Sala III, tomo 2.013, fl. 605/608). ----------

---Teniendo en cuenta lo expresado, en mi criterio los agravios, que se encuentran cercanos a la deserción, no pueden ser receptados, dado que mediante ellos plantea cuestiones relacionadas a su convivencia con el Sr M. A. J. P. (padre de la actora), que no corresponde

que sean analizadas en un juicio de desalojo iniciado por la propietaria del inmueble y cuando la demandada ocupante no invoca ningún título ni derecho para continuar en la ocupación del mismo.

---En otras palabras, la actora como propietaria del inmueble tiene derecho a reclamar su desocupación y la demandada, que no invoca ni presenta título alguno para la ocupación que ejerce, no puede resistirse a esa pretensión sólo alegando haber ingresado al mismo cuando estaba casada con el padre de la accionante y en el marco de esa relación matrimonial. En todo caso, los reclamos que pueda tener con respecto a la relación matrimonial que ella reconoce finalizada, tendrá que canalizarlos contra quien fue su cónyuge.

---Si bien la ocupación que ejerce la demandada no está vinculada con un típico contrato de comodato ni con otro contrato que genere la obligación de restituir, igual su situación, por haber ingresado al inmueble objeto de autos, según sus propios dichos, luego de haberse casado con el padre de la actora, su situación, como señaló la magistrada de grado, es equiparable a la de un ocupante precario y por tal razón, la acción de desalojo promovida es procedente como se estableció en la sentencia recurrida.

---En tal sentido, se ha resuelto que la demanda de desalojo intentada por el propietario del inmueble contra quien admite que ingresó al bien en calidad de tenedor debe admitirse, pues este último se encuentra en relación con la cosa en virtud de un título que, por su precariedad, engendra la obligación de restituir (art. 1910 Código Civil y Comercial). (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, Sala I, C., M. B. y otros c. A. v. d. P., J. s/ desalojo, 26/09/2016, TR LALEY AR/JUR/70907/2016).

---El criterio reseñado y el derecho de la actora, en modo alguno puede considerarse alterado o neutralizado por el hecho de que su padre haya sido excluido del inmueble por un hecho de violencia contra de la demandada. Además de no haberse acreditado tal circunstancia, cabe recordar que el padre de la accionante (M. A. J. P.) no es parte en el presente proceso y que de las constancias de autos no surge que tuviera titulo o derecho a ocupar el inmueble. Por tal razón, en esta causa, ningún derecho puede reconocerse a la actora en relación a la tenencia del inmueble que pretende retener.

---Por las razones jurídicas apuntadas, tampoco puedo considerar que el desalojo promovido en estas actuaciones constituya “versión reeditada de violencia contra la mujer o de violencia de género” como, sin precisión alguna, alega la recurrente en su recurso.

---En definitiva, por las consideraciones expresadas, entiendo que la demandada recurrente no invocó ni acreditó ningún argumento sólido que permita y autorice a resistir el desalojo promovido por la actora, quien sí demostró tener derecho a ocupar el inmueble objeto del presente proceso.

---III. Por todo lo expresado, el recurso bajo análisis no puede prosperar y en consecuencia propongo confirmar la sentencia de primera instancia en todas sus partes, con costas a cargo de la demandada vencida (art. 69 del CPCC).

---Finalmente, respecto de los honorarios por los trabajos realizados en esta instancia, teniendo en cuenta el resultado del recurso articulado, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regular los de los letrados patrocinantes de la actora, Dr. F. C. E. y Dra. M. E., en conjunto, en el 4,75% y los del Dr. L. M. O. A., patrocinante de la demandada, en el 2,25%, en ambos casos, calculados sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18, 25 y 46 de la ley XIII N° 4).

---A la primera cuestión me expido entonces POR LA AFIRMATIVA.

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó:

---I.- Atendiendo a la claridad de la reseña efectuada por el Magistrado preopinante, tanto de la sentencia de origen de fecha 29/07/2022 como de los agravios deducidos por la demandada (ID 869210), me remito a dicha reseña en honor a la brevedad. Iré directamente al asunto.

---Anticipo que coincide mi opinión con la expuesta por el prevotante de modo que para fundar mi voto individual en cumplimiento de la manda del art. 169 de la Const. Prov., bastará que formule las siguientes consideraciones.

---II. La demandada cuestiona el desalojo dispuesto alegando, básicamente, que se priorizó proteger el derecho de propiedad de la accionante por sobre los derechos sociales, culturales y económicos de la accionada, todo ello sin aplicar perspectiva de género. Asimismo, se agravia de que se la considere tenedora precaria del inmueble, sin haberse tenido en cuenta que su ex cónyuge, actuando como mandante de la actora, utiliza la vía del desalojo para evadir una orden judicial de exclusión del hogar, lo que a su entender constituye una reedición de violencia contra la mujer.

---Frente a los mencionados argumentos, los que adelanto se encuentran rayanos a la deserción del recurso, corresponde determinar si se encuentran reunidos en la especie los requisitos de procedencia de la acción de desalojo incoada (conf. art. 691 y concordantes del CPCC).

---Resulta preciso señalar que la demanda es iniciada por M. P. en su calidad de mandatario de S. S. P., siendo esta última propietaria del inmueble objeto de desalojo, lo que se encuentra acreditado con la Escritura N° 107 cuyo original se obra en la h. 3/5.

---En sustento de la pretensión dijo que la actora, luego de haber adquirido la propiedad del inmueble, lo dio gratuitamente en préstamo a su padre (M. A. J. P.) en el cual residió junto a la Sra. C. F. A., demandada en las presentes actuaciones y que, luego de haberse acordado con ambos la restitución del inmueble en el mes de abril de 2020, su padre se divorció de la

demandada y se retiró de la vivienda, no haciendo lo mismo la Sra. A., a quien debió intimar su devolución.

---Tal como lo advirtió el Dr. Peral, la recurrente incurre en un error al señalar que estuvo casada con el mandatario de la actora, toda vez que de las constancias de autos surge que el mandatario es el abuelo paterno, es decir, el padre de M. A. J. P., ex cónyuge de la actora (ver copia simple de la Escritura N° 122 (h. 7/12).

---Aclarado lo anterior, corresponde precisar que el objeto de la acción de desalojo es la recuperación de un bien y procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible (art. 692 CPCC).

---De allí que, conforme se ha dicho, el proceso de desalojo es aquel que “tiene por objeto una pretensión encaminada al recupero del uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. No importa pues que la obligación de restituir reconozca como antecedente la existencia de una relación jurídica entre las partes, como por ejemplo la locación o el comodato, o que se trate de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, Lino E., "Derecho procesal civil", t. VII, ps. 77/78, ed. 1982). De tal modo, "el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia" (conf. Ramírez J. Orlando, "El juicio de Desalojo", Ed. Depalma, pág. 4 y sgtes.). Presupone la existencia de un acto vinculante del que resulta la calidad de tenedor del demandado y su obligación de restituir, la que además debe ser exigible (art. 680 del Código Procesal), salvo el caso de intrusión en que el propietario puede demandar a quien lo ocupe sin derecho” (CNCiv. Sala J, Expte. 63642/2017 “Necchi, Laura Beatriz c/ Cuviello; Elida Nora y otros s/ Desalojo: intrusos”, 18/03/2021).

---En la especie, la Magistrada de primera instancia tuvo en consideración el reconocimiento expreso de la demandada en cuanto a que ocupa el inmueble junto a su hijo sin esgrimir título alguno que justifique su ocupación. Estableció que por ello debe ser considerada una tenedora precaria, agregando que el inmueble tampoco resulta de titularidad de quien fue esposo de la demandada por no haber sido locatario o comodatario y que de existir alguna discusión legal vinculada al bien en el que habitaran juntos, la misma no podía darse en el ámbito del presente proceso.

---Frente a dichos argumentos dirimentes de la sentencia, la apelante se limita a alegar una genérica afectación de sus derechos sociales, culturales y económicos, invocar la realidad social y la perspectiva de género, mas sin indicar concretamente cómo el juzgamiento bajo dicha perspectiva humanística y de género podría variar la solución del litigio, sea en la apreciación de los hechos, la prueba o la interpretación de las normas aplicables.

---Es que, como señalé más arriba, resulta acreditado en autos que la propietaria del inmueble es S. S. P. y que se encuentra actualmente ocupado por la demandada junto a su hijo menor de edad, quien no invocó título alguno para la permanencia, por lo que su situación es equiparable a la de una ocupante precaria.

---En base a lo anterior, considero que los agravios expresados en modo alguno conmueven la decisión recurrida toda vez que en ellos la recurrente, sin desconocer su calidad de tenedora precaria del inmueble, afirma que el padre de la actora resultó excluido por un hecho de violencia de género en su contra circunstancia que, además de no haber sido acreditada, no resulta atendible en este juicio, toda vez que el Sr. M. A. J. P. no es parte del presente proceso ni se probó que este último haya tenido algún derecho o título de ocupar el bien.

---Por lo tanto, considero que la demandada no logró aportar ningún elemento tendiente a resistir la acción de desalojo entablada pues su defensa se centró únicamente en haber ingresado al inmueble luego de haberse casado con el padre de la accionante y en haber sido víctima de un hecho de violencia por parte de este último así como en reclamos derivados de un supuesto “fraude marital” todos los cuales deberán ser, en todo caso, dirigidos contra su ex cónyuge en un proceso distinto al presente desalojo.

---En consecuencia, corresponde confirmar la sentencia apelada en todo cuanto resultó ser materia de agravios.

---IV. **Conclusión:**

---Por todo lo dicho, concuerdo con el colega preopinante en que corresponde confirmar la sentencia apelada, con costas de la alzada a la recurrente vencida (conf. art. 69 del CPPC). En cuanto a los honorarios profesionales, atendiendo a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en la alzada, estimo justos y adecuados los propuestos en el voto precedente.

---Me expido aquí entonces por la AFIRMATIVA.

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expuso:

---En vista del acuerdo arribado corresponde:

---I.- CONFIRMAR la sentencia apelada con costas de esta alzada a la demandada vencida.

---II.- REGULAR los honorarios del Dr. F. C. E. y Dra. M. E., en conjunto, en el 4,75% y los del Dr. L. M. O. A. en el 2,25%, calculados en ambos casos sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18, 25 y 46 de la ley XIII N° 4).

---Así lo voto.

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expuso:

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Peral, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado. Así lo voto.

---Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría y encontrarse en uso de licencia la restante vocal de Sala (artículo 274 del C.P.C.C y artículo 9 del Acuerdo Extraordinario 3145 S.T.J.Ch.).

---Trelew, 29 de junio de 2023.

---En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente:

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

---**CONFIRMAR** la sentencia apelada con costas de esta alzada a la demandada vencida. --

---**REGULAR** los honorarios del Dr. F. C. E. y Dra. M. E., en conjunto, en el 4,75% y los del Dr. L. M. O. A. en el 2,25%, calculados en ambos casos sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18, 25 y 46 de la ley XIII N° 4).

---**REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

M. Fernando PERAL **Florencia CORDÓN FERRANDO**
JUEZ DE CÁMARA **PRESIDENTA**

----**REGISTRADA BAJO EL Nº 02 DE 2023 – SDE.- Conste.**

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CÁMARA