En la ciudad de Trelew, a los 10 días del mes de febrero del año dos mil veinticinco, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia Isabel Spoturno y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando y del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“P., J. P. c/ H., M. del C. y/u Ocupantes s/ Desalojo” (Expte. Nro. 130 - Año 2024 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. Las Magistradas 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, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:

--I. El juez de refuerzo de primera instancia dictó sentencia haciendo lugar en todas sus partes a la demanda de desalojo entablada por J. P. P. en contra de M. del C. H. y demás ocupantes respecto del inmueble sito en calle P. P. N° X. de Rawson, condenándolos a desalojar el bien en el término de 10 días conjuntamente con las personas y cosas que de ellos dependan y por ellos puestas bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública. Asimismo, dispuso librar oficios a la Secretaría de Familia de la Municipalidad de Rawson y al Servicio de Protección de Derechos de la Municipalidad de Rawson para que tomen la intervención correspondiente. Impuso las costas del proceso a la demandada vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Para resolver de esta manera, precisó que el accionante fundó su demanda en el contrato de locación celebrado entre las partes el 9 de noviembre de 2015, indicando que el plazo de 24 meses estipulado para la locación ya había expirado (art. 1217 CCyC). Asimismo, señaló que el actor acreditó haber intimado a la inquilina el 19 de octubre de 2018, mediante carta documento, a desalojar el inmueble, sin obtener respuesta.

También tuvo en cuenta que ni la inquilina ni los demás ocupantes del inmueble se presentaron al proceso para hacer valer sus derechos, razón por la cual fueron declarados rebeldes con las consecuencias procesales que ello acarrea.

En cuanto a las personas que actualmente ocupan el inmueble, contra quienes se redirigió la demanda, el Magistrado destacó que, al haber sido debidamente notificados con la entrega de las copias mediante cédula de h. 29/30, tenían la carga de comparecer al juicio, ya sea en defensa de un derecho propio o ajeno, considerando que también se encontraban legitimados pasivamente para intervenir en el proceso.

En definitiva, dado que los ocupantes no se presentaron invocando derecho alguno, a pesar de haber sido debidamente notificados, y habiéndose acreditado que el actor detentaba la tenencia del inmueble al momento de suscribir el contrato de locación, el magistrado concluyó que correspondía hacer lugar a la demanda contra M. del C. H. y los ocupantes.

Finalmente, considerando que en el inmueble reside una persona menor de edad, según lo informado por el oficial notificador, el sentenciante dispuso que, por un plazo de cinco días, se diera intervención a la Secretaría de Familia de la Municipalidad de Rawson y al Servicio de Protección de Derechos de dicho Municipio, a fin de que tomen conocimiento del fallo y actúen conforme a sus competencias, remitiendo el correspondiente informe con los resultados.

--II. Los Sres. A. M. S. y V. V. C., mediante ID 1399575, se presentaron a derecho e interpusieron recurso de apelación contra la sentencia definitiva. Luego expresaron agravios mediante ID 1473090 que no fueron contestados por la contraria.

El día 14 de junio de 2024 se dispuso, mediante SIE N° 10/2024, no hacer lugar al pedido de apertura a prueba solicitada en la expresión de agravios y que la documentación acompañada no sería considerada al momento de dictarse la sentencia definitiva.

--III. A. M. S. y V. V. C. expresaron estar pasivamente legitimados para presentarse en estas actuaciones. Explicaron que el Sr. V. V. C. es heredero de D. C. —titular registral del inmueble conforme surge de la documental acompañada a la expresión de agravios—. Explicó que suceder significa ocupar el lugar del causante, siendo ese llamamiento a recibir la herencia lo que se denomina vocación sucesoria y que la posesión hereditaria es la investidura que atribuye la condición de herederos *erga omnes* con fines de publicidad y que en el caso del inmueble objeto de autos no requiere la aprehensión material de la cosa. Refieren que de tal manera queda demostrada la situación particular que rodea el caso y que no fue tenida en cuenta por el juez de grado al no haberse presentado en legal tiempo y forma a ejercer los derechos que por ley le correspondían.

En el primer agravio, los recurrentes cuestionan que el sentenciante no haya dispuesto, en ejercicio de sus facultades ordenatorias, la realización de medidas para mejor proveer. Se agravian, específicamente, porque el magistrado “no ha realizado prueba alguna” antes de dictar la sentencia, a fin de determinar, conforme a lo informado por el oficial notificador, si los ocupantes de la vivienda se encontraban allí por autorización expresa del heredero forzoso del titular registral. Sostienen que, con solo haber solicitado un informe de dominio, habría quedado fácilmente acreditado que la titularidad del inmueble no correspondía al locador, sino que era propiedad de la familia C., tal como se había indicado. Afirman que esto evidencia que la sentencia no siguió una sana crítica racional de los propios actuados, considerando que el juez tuvo conocimiento de que las personas que habitaban el inmueble fueron puestas al cuidado de la propiedad por V. C.

En su segundo agravio, explican que en agosto de 2015 el Sr. V. C. tuvo que trasladarse a Buenos Aires debido a problemas de salud de su esposa. Ante la imposibilidad de cuidar sus propiedades, dejó a su sobrino al cuidado de la vivienda ubicada en calle C. N. N° X.,

Barrio J. M. de R., y al actor a cargo de la propiedad de la calle B. P. X., hasta su regreso a Chubut.

Señalaron que su regreso en noviembre de 2016 se comunicó con el Sr. P., quien le solicitó continuar habitando la vivienda hasta poder terminar su casa, solicitud a la que no se opuso para evitar posibles usurpaciones. Sin embargo, desconocía que dicha propiedad fue alquilada por el actor, como lo demuestra el contrato de locación. Añadieron que en octubre de 2018, se encontraron con que P. ya no ocupaba el inmueble y fue atendido por un joven que se presentó como hijo de la Sra. M. del C. H., quien alquilaba la propiedad.

Con base en estos hechos, solicitan la restitución del inmueble y, para evitar futuras intrusiones, el Sr. C. deja como encargado de la propiedad, otorgándole la posesión, al Sr. M. S. Afirman que S. comenzó a habitarla a mediados de 2019, realizando tareas de mantenimiento, solicitando los servicios que estaban cortados por falta de pago, entre otras gestiones.

IV. Tras exponer los fundamentos de la sentencia y los agravios planteados, adelanto que, en mi opinión, la decisión recurrida debe ser confirmada.

El art. 692 del CPCC establece en su primera parte que la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible. Asimismo, y como ha precisado esta Alzada con anterioridad "*En el juicio de desalojo se ventila sumariamente la acción personal de quien tiene derecho a que se le restituya el inmueble que la demandada ocupa como simple tenedora, y quedan excluidas del mismo, por lo tanto, las cuestiones relacionadas con la propiedad o la posesión del bien, ya que para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales destinadas precisamente a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias*" (esta Sala en SIE 6/2021 y SDE 01/2020, con cita de Córdoba Corina Olimpia c/ Stringaro Cristina s/ desalojo, Cámara de Apelación de Circuito de Rosario, 17-sep-2018, MJ-JU-M-116122-AR | MJJ116122 | MJJ116122).

Lo anterior determina que la legitimación activa para demandar el desalojo de un inmueble sea amplia, entendiéndose, en general, que se encuentran habilitados para promover el proceso de desalojo todos aquellos que tengan un derecho a recuperar total o parcialmente la detentación de un bien inmueble. En otras palabras, y conforme lo ha señalado la jurisprudencia, la acción de desalojo se confiere a todo aquél que invoque un título del cual derive un derecho a usar y gozar de la cosa (conf. CAE, SIC N° 05/2013, con cita a Cám. Nac. Apel. Civil., Sala K, 11/05/1989, "Ruiz Díaz c/ Larin", L.L .1990A, pág. 77; STJCh, SD N° 03/1974).

De esta manera, el componente fundamental de un proceso de desalojo no es jurídico sino fáctico; de modo que la acción es admisible y procedente cuando se patentiza —sin lugar a debates ni constataciones— que quien ocupa un inmueble no tiene derecho a

permanecer en él, o tenía obligación de restituirlo y no lo ha hecho (conf. esta Sala, SIE N° 84/2013; SDE N° 04/2011).

En las presentes actuaciones, el accionante promovió la acción de desalojo en su calidad de locador del inmueble ubicado en P. P. N° X. de la ciudad de Rawson, lo cual está debidamente acreditado mediante el contrato de locación, cuyas firmas fueron certificadas por Escribano Público (fojas 1/3).

Por otro lado, como se precisó en el pronunciamiento recurrido, la acción fue inicialmente promovida contra M. del C. H. y posteriormente dirigida contra los ocupantes del inmueble, quienes, a pesar de haber sido debidamente notificados (según consta en la diligencia de notificación de las fojas 29/30), no respondieron la demanda y solo se presentaron al proceso al recurrir la sentencia dictada.

Las manifestaciones formuladas por los recurrentes en su expresión de agravios sobre la titularidad del inmueble objeto de autos, además de no estar respaldadas por ninguna prueba debido a la falta de contestación de la demandada y a lo resuelto en la SIE N° 10/2024, resultan insuficientes para desvirtuar la acción de desalojo interpuesta. En todo caso, tales planteos deben ser ventilados en otro proceso.

En virtud de todo lo expuesto, y como fue adelantado, los agravios deben rechazarse.

V. Conclusión: Por las razones dadas propongo al acuerdo confirmar, en todas sus partes, la sentencia apelada con costas a los recurrentes vencidos (art. 69 CPCC).

En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que los honorarios del Dr. R. C., patrocinante de los Sres. A. M. S. y V. V. C., se regulen en el 2,25% del monto del proceso que surja de la liquidación a ser practicada en la etapa de ejecución con más el IVA de corresponder (arts. 5, 6, 8, 13, 18, 25 y 46 de la Ley XIII n° 4).

Por los fundamentos expuestos me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.

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

I. Atendiendo a la claridad de la reseña efectuada por la Magistrada preopinante, tanto de la sentencia de origen de fecha 19/02/2024 como de los agravios deducidos por A. M. S. y V. V. C. (ID 1473090), me remito a dicha reseña e iré directo 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. Los recurrentes cuestionan el desalojo alegando, básicamente, que V. V. C. es propietario del inmueble por ser heredero declarado de su titular registral D. C.- y expresan que los ocupantes de la vivienda estaban allí por su expresa autorización, tal como lo informó el oficial de justicia.

Dicen que no pudieron presentarse en legal tiempo y forma a ejercer sus derechos para alegar esta circunstancia, pero que bien pudo el sentenciante usar sus facultades ordenatorias para determinar que S. se hallaba allí como poseedor por autorización de C. desde el año 2019.

Agregan que habría bastado con solicitar un informe de dominio para verificar que la titularidad del inmueble no le corresponde al locador y que el actor actuó de mala fe al promover el desalojo de un inmueble que no le pertenece.

III. Atento al contenido de los agravios, cabe 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 Jorge 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 este caso la demanda fue iniciada por J. P. P., en su calidad de locador del inmueble ubicado en P. P. N° X. de la ciudad de Rawson, contra M. del C. H., lo que se encuentra acreditado con el contrato de locación, con firmas certificadas, suscripto entre el actor y la Sra. M. del C. H. (h. 1/3).

Posteriormente, la acción fue enderezada contra los actuales ocupantes del inmueble, quienes fueron debidamente notificados del traslado de la demanda (ver constancia de diligenciamiento de la cédula de notificación de h. 29/30), pese a lo cual no se presentaron a contestarla.

Ante ello, el Magistrado de primera instancia, acertadamente, consideró procedente el desalojo por encontrarse ampliamente vencido el contrato de locación suscripto entre las partes y por no haber contestado la acción ninguno de los actuales ocupantes del inmueble.

--Frente a ello, los apelantes alegan la supuesta titularidad del inmueble por parte del Sr. V. C., lo cual no puede ser considerado en esta instancia por ser un planteo extemporáneo, en consonancia con lo resuelto por esta Alzada mediante SIE N° 10/2024, en la que se rechazó la solicitud de replanteo a prueba y se dispuso que la documentación acompañada no debía ser tenida en cuenta en este pronunciamiento.

Además, --se hallan excluidas del juicio de desalojo las cuestiones relacionadas con la propiedad o la posesión del bien, ya que para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales destinadas precisamente a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias (conf. Partes: Córdoba Corina Olimpia c/ Stringaro Cristina s/ desalojo. Tribunal: Cámara de Apelación de Circuito de Rosario. Fecha: 17-sep-2018. Cita: MJ-JUM-116122-AR | MJJ116122 | MJJ116122).

IV. **Conclusión:**

--Por todo lo dicho, concuerdo con la colega preopinante en que corresponde confirmar la sentencia apelada, con costas de la alzada a los recurrentes vencidos (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, la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso:

Visto el acuerdo alcanzado corresponde:

I. CONFIRMAR la sentencia apelada con costas a cargo de los recurrentes vencidos.

II. REGULAR los honorarios del Dr. R. C. en el 2,25% del monto del proceso con más el IVA en caso de corresponder.

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Tal mi voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. Florencia Cordón Ferrando respondió:

--El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por la Dra. Spoturno, 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 (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I. CONFIRMAR la sentencia apelada con costas a cargo de los recurrentes vencidos.

II. REGULAR los honorarios del Dr. R. C. en el 2,25% del monto del proceso con más el IVA en caso de corresponder.

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Florencia CORDON FERRANDO
JUEZA DE CÁMARA

Natalia Isabel SPOTURNO
PRESIDENTA

REGISTRADA BAJO EL Nº 01 DE 2025 – SDE.- Conste.

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CAMARA