------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los diez días del mes de febrero del año dos mil veinticinco, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia del Sr. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Jorge Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"O., A. J. c/ P., A. B. y otros s/Desalojo"*** (Expte. N°222 - Año 2024 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 27 de noviembre de 2024 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. **PETRIS - FRÜCHTENICHT - FLASS**.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones:

PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 01 de agosto de 2024? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------Se abre esta jurisdicción con motivo de la apelación que la demandada interpusiera contra la sentencia dictada en la causa que hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por A. J. O. contra Á. B. P., B., K. y G. O. y los condeno para que en el término de 90 días de ejecutoriada reintegren al actor el inmueble de la calle P. M. N° X. de Esquel, bajo apercibimiento de ser ordenado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública si fuere menester. Impuso las costas a los demandados. Reguló honorarios a los profesionales actuantes.----------

------Por ID 1696697 de fecha 27/10/2024 expreso agravios la codemandada P. Estructuró las quejas en la errónea valoración de la prueba. Ausencia de motivación y errónea aplicación de perspectiva de género.----------

------Afirma que surge de la sentencia que no existe prueba que acredite lo alegado por el actor. No se trata de un desalojo común de una persona que no exhiba título y/o derecho para continuar ocupando el inmueble. La demandada no es una intrusa y el propio Juez así lo reconoció.----------

------Refiere el contexto familiar de las personas involucradas, la existencia de una sociedad conyugal por más de 20 años con el actor, que no fueron escuchados los hijos que contestaron la demanda asumiendo los dichos de la accionada.----------

------Pide que se interprete el asunto bajo una obligación de perspectiva de género. Cita las normas internacionales. Reitera que no es intrusa. Que no quedan dudas de la prueba que la ocupante lo hizo comportándose como dueña frente al actor. No se entregó el corpus por parte de los herederos de la titular dominial. Se pregunta si es válido el instrumento que se incorpora en la causa.----------

------Sostiene que se demostró la posesión por ella y la posición del actor queda huérfana de legitimación para poder hacer efectiva la acción de desalojo.----------

------Cita jurisprudencia.----------

------Se detiene en las desigualdades desatendidas, en la perspectiva de género, que ocupa el inmueble con una exteriorización a título de dueña y fue ratificado por los testigos W. y S.----------

------Culmina la pieza de agravios achacándole a la sentencia dictada desajustada a los principios rectores del debido proceso y garantías constitucionales de defensa en juicio.----------

------Solicita se revoque la sentencia en todo sus puntos.----------

------Sustanciados los agravios fueron respondidos por el actor por ID 1707150 el 04/11/2024.----------

------Se llamó Autos para dictar Sentencia el 14/11/2024, providencia firme y consentida por los justiciables, practicado el sorteo de ley el 27/11/2024, desinsaculado a votar en primer término, procedo a pronunciarme en este acto bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

------Las quejas no resultan atendibles al menos así lo he de proponer al Pleno que integro.----------

------El proceso de desalojo tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de títulos para ello, sea por tener una obligación exigible de restituir o por revertir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión, solo comprende aquellos conflictos en que, por la calidad invocada por los litigantes en su relación con la cosa, el litigio se limita al cumplimiento de la entrega o restitución del bien.----------

------Ese es el marco teórico.----------

------En el plano factico, corresponde analizar la legitimación del actor O.

quien lo hace en su carácter de adjudicatario del bien en cuestión conforme surge del acuerdo que leo a fs. 10. El Juez de origen tuvo en cuenta el expediente sucesorio caratulado: “I., M. E. s/ Sucesión Ab-Intestato” y la declaratoria de herederos allí dictada donde se lo incluyó al accionante así como la denuncia del bien inmueble en cuestión.----------

------Esa porción del razonamiento sentencial arriba firme a la Alzada por ausencia de impugnación.----------

------La legitimación pasiva de la accionada apelante quien introduce la posesión para repeler la acción no es viable porque aun cuando no sea intrusa es correcto asignar al ex cónyuge el carácter de comodataria o tenedora precaria. La tenencia precaria es aquella que se obtuvo como préstamo revocable, a voluntad del que lo hizo del inmueble cuya restitución se le exige.----------

------Así, como el actor debe probar que es parte legitima para promover el juicio de desalojo, la accionada como precaria tenedora cuya obligación de restituir es inexcusable, que afirma para oponerse a la acción de desahucio que ocupa el bien en merito a algún título jurídico que le da derecho a ampararse en la tenencia o posesión, debe acreditar la prueba de esos hechos o actos jurídicos. Debe demostrar “prima facie” la verdad de su aserto. No le corresponde al actor demostrar que aquella es mera tenedora, sin ánimo de dueño y que por ende está obligada a restituir.----------

------No hay material probatorio suficiente en la causa que logre crear un grado de certeza suficiente para repeler la acción. No se aprecia un título jurídico que le conceda a la accionada el derecho a ampararse en la tenencia o posesión del inmueble.----------

------La propia demandada narró la convivencia familiar del matrimonio hasta el divorcio vincular y su permanencia luego (2014). La concesión para que continuara viviendo en el inmueble no la erige en poseedora. Reconoce también la accionada que el inmueble no se puso a nombre de sus hijos y que la mayoría de edad tornó abstracto la conformación de la escritura traslativa de dominio a favor de estos (ver contestación de la demanda).----------

------Reconoció ella misma al tiempo de absolver posiciones que permaneció en el inmueble luego del divorcio, que el actor vivió allí hasta el divorcio, que lleva nueve años usufructuando la vivienda, que no paga canon locativo, que no pagó los impuestos.----------

------Del expediente de divorcio no surge que el inmueble haya sido objeto de ese proceso y la propia recurrente reconoce que se transformó abstracto por la mayoría de edad de los hijos del matrimonio.----------
------A su vez el bien cuyo desalojo se persigue, no se advierte que haya sido de naturaleza ganancial sino todo lo contrario al menos de origen propio (ver piezas de fs. 22 en adelante).----------
------Llegados a este estadio, cuando una persona luego del divorcio se queda viviendo en el inmueble propio de su ex cónyuge con su consentimiento, se produce un comodato de préstamo de uso gratuito (art. 2255 del CC y 1533 CCCN), ya que no requiere de formalidad alguna y puede ser tácito (art. 1145 CC, 971 CCCN). Y si ese comodato es precario, es decir sin plazo convenido, cesa cuando el comodante reclama su entrega o restitución, y si no lo entrega ante la reclamación habida se convierte, en tenedor precario y tiene la obligación de restituirlo a su dueño o comodante.----------
------La sentencia dictada es correcta y motivada (art. 3 CCCN).----------
------Se le achaca a la sentencia errónea aplicación de perspectiva de género y valoración de la prueba.----------
------Con respecto a la prueba ya hemos dicho que los jueces no se encuentran obligados a tener que analizar todas y cada una de las pruebas colectadas en autos, sino solo aquellas que a su criterio y máximas de la experiencia resultan conducentes para la dilucidación de la causa, ni tampoco seguir el orden que le impone el justiciable. El Juez es soberano en el análisis que realice sobre la base de los hechos traídos a su conocimiento y material probatorio recolectado en el expediente (doctrina art. 390 del CPCC, esta Cámara S.D. N° 30/10, 54/10, 31/11, 54/12 entre otras).----------
------A lo que agrego las constancias de la causa que ya fueron analizadas a lo largo de este voto y que completan las conclusiones del juez vertidas en la sentencia en relación a las calidades de las partes de este proceso, su relación con la cosa o bien inmueble cuyo desalojo se persigue.----------
------Con relación a la perspectiva de género y su errónea aplicación no se advierte que ello haya sido así.----------
------En efecto, la perspectiva de género requiere constatar la existencia de una relación desequilibrada de poder, se debe identificar a la persona que se encuentra en situación de desigualdad por razón de género y valorar la posibilidad de adopción de medidas especiales de protección.----------

------Está presente en todo pronunciamiento judicial pero no implica como en el particular que la accionada quede liberada para subsanar la insuficiencia de título jurídico o de prueba. No están acreditados los hechos en los que sustentó su defensa y es lo que determina la suerte de la misma conforme fuera expuesto a lo largo de este voto.----------

------Por último tampoco se invocó la interversión del título de manera correcta, se dijo que era poseedora del bien, pero si una persona da en préstamo gratuito a otro una casa, no puede luego desconocer ese caso, alegando, que en determinado momento se convirtió en dueño; la ley no desconoce la posibilidad de interversión del título, pero dada la gravedad de la cuestión que implica un desapoderamiento exige una prueba inequívoca y una alegación clara y contundente que en el caso no se dio; aun cuando se trate del cónyuge o ex cónyuge. La interpretación es restrictiva porque no es posible avalar el uso de la buena fe de quien dio en préstamo gratuitamente un inmueble o parte de él. Cuando el ordenamiento jurídico habla de actos exteriores quiere significar que su voluntad de intervertir el título no queda en su fuero íntimo sino que se es entendido como tal por terceros.----------

------Los agravios se rechazan. ASI LO VOTO YO.----------

------Con respecto a la apelación deducida por la parte actora contra la regulación de honorarios efectuada a favor del abogado en la sentencia apelada por considerarlos altos (sin especificar a qué abogado se refiere, si al de la demandada, al de la actora o de ambos), diré que, teniendo en cuenta la tarea desempeñada por los profesionales, resultado obtenido y efectuados los cálculos pertinentes, entiendo que los honorarios fijados en todos los casos se ajustan a derecho por lo que deben ser confirmados. Así lo VOTO TAMBIÉN.----------

------Costas de Alzada a la apelante perdidosa en el recurso, atento el resultado habido y lo dispuesto por el art. 69 del CPCC. ASI LO VOTO TAMBIEN.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:--------

------1. Ingresan los presentes autos a esta Alzada a fin de atender el recurso de apelación articulado en 07.08.2024 mediante ID 1586384 por la demandada Á. B. P., con agravios expresados digitalmente (ID 1704373) y respondidos por el actor apelado A. J. O. en su escrito digital ID 1707150 y enderezado aquél remedio contra la sentencia definitiva de la instancia

original dictada en fecha 01.08.2024, la que en lo sustancial y en lo que al recurso que trato importa, decidió hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por A. J. O. contra Á. B. P., B. O., K. O. y G. O. y en su consecuencia condenó a estos últimos a reintegrar al actor en el plazo que fija el inmueble sito en calle P. M. X. de esta ciudad de Esquel bajo apercibimiento de ser ordenado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública si fuere menester; impuso las costas del proceso a cargo de los codemandados y reguló los honorarios profesionales de aquellos profesionales que asistieron a las partes.----------

------Para resolver como lo hizo el judicante –y ponderando la prueba rendida– tuvo por acreditado que el actor se encuentra legitimado para promover la acción deducida; que la propia demandada reconoce que el inmueble pertenece al actor; el carácter de tenedor precario (no intrusa) de la accionada y su obligación de restituir aquél. También ponderó que la demandada no logró acreditar la posesión invocada; que los impuestos que lo gravan fueron abonados por el actor. Tuvo en cuenta así mismo que la Sra. P. en su carácter de ex cónyuge del actor no resulta propietaria del inmueble teniendo la obligación de restituirlo, cuestión ésta última que habilita a encuadrarla como sujeto pasivo de la acción y decidió como lo hizo, imponiendo las costas de este proceso a los codemandados vencidos.--------

------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fecha 14.11.2024 y practicado en 27.11.2024 el sorteo que prescribe el art. 271, habiendo sido desinsaculado a dictaminar en segundo término, me dispongo a emitir este voto, conforme las prescripciones del art. 274, ambos del rito, y en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial.----------

------2. Dispuesto ya a ponderar el memorial de agravios de la demandada (ID 1586384), advierto que la apelante ordena sus quejas en orden a tres vectores y ellos resultan ser: errónea valoración de la prueba y falta de motivación de la sentencia; falta de legitimación activa del Sr. O. y ausencia de perspectiva de género al tiempo de decidir la jurisdicción.----------

------En apoyo de su impugnación imputa al decisorio que hoy pone en crisis "*…una valoración claramente sesgada de las pruebas obrantes…*". Sostiene que no existe prueba que acredite los postulados del actor y ausencia de motivación del sentenciante para decidir como lo ha hecho. Sostiene que se

realizó una apreciación dogmática al inicio no valorando los hechos verdaderamente ocurridos; se detiene en la carga probatoria; insiste en que no es una intrusa; destaca que debe ponderarse el contexto de las personas involucradas; señala que la valoración realizada por el *a quo* es irrazonable, discriminatoria, arbitraria y contraria a la prueba rendida. Refiere e insiste en que su parte acreditó la efectiva posesión del inmueble por más de 30 años y que tal circunstancia inhibe la legitimación activa del Sr. O.----------

------Continuando sus quejas, arguye que el fallo hoy puesto en crisis carece de aquella perspectiva de género que hoy imponen los instrumentos internacionales y calificados precedentes jurisprudenciales y doctrina que invoca. Se empeña en afirmar que no existen evidencias claras de la obligación de restituir y en que la valoración de la prueba rendida carece de sana crítica racional. Pide se revoque la sentencia con costas al actor vencido.----------

------Anticipando que voy a coincidir con el vocal que me precedió con su voto, se impone señalar que nuestro más alto Tribunal ha decidido en el sentido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, *Fallos*: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre muchos otros). Así también y en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, *Fallos*: 274:113; 280:320; 144:611) (art. 390 CPCC).----------

------Aclarado ello, advierto que la quejosa se esfuerza en descalificar la valoración de la prueba legítimamente incorporada a este proceso, omitiendo referir los reconocimientos formulados por su parte al tiempo de contestar demanda.----------

------En efecto, en el momento indicado en el párrafo que precede, afirmó que "*…no es menor la concesión otorgada oportunamente por el mismo A. O. sobre la Sra. P. para que ocupe dicho inmueble en forma conjunta a sus hijos*." Tal afirmación supone: o bien un comodato o préstamo de uso gratuito o bien la concesión de una verdadera tenencia precaria –así lo entiende este votante– en favor de la Sra. P. En ambos casos, la obligación de restituir y que habilita al desalojo decidido se impone.----------

------Así, la valoración del sentenciante de la prueba producida no merece a

mi juicio objeción alguna, respondiendo a las reglas de la sana crítica que impone el art. 390 CPCC, erigiéndose entonces lo manifestado por la quejosa en su disconformidad con lo decidido, no advirtiéndose elementos de convicción aportados por la apelante que habiliten a conmover lo decidido.----------Tampoco la legitimación activa reconocida en el decisorio merece cuestionamiento alguno por mi parte. Así, con el informe de dominio agregado a fs. 22; la declaratoria de herederos que luce a fs. 7/8 y el consecuente Acuerdo particionario de fs. 10/12, con más los reconocimientos formulados al contestar demanda; el pago de los impuestos que gravan al inmueble por parte de O., me habilitan a tener por legitimado al actor para promover la presente acción.----------Tengo para mí que la tenencia precaria es aquella que se obtuvo como préstamo revocable, a voluntad del que lo hizo, del inmueble cuya restitución se le exige. Así como el actor debe probar que es parte legítima para promover el juicio, el accionado como precario tenedor cuya obligación de restituir es inexcusable, que afirma para oponerse a la acción de desalojo que ocupa el inmueble en mérito a algún título jurídico que le da derecho a ampararse en la tenencia o posesión del inmueble, debe acreditar la prueba de esos hechos o actos jurídicos, y en el caso, no lo ha hecho. Quien alega poseer a título de dueño debe demostrar prima facie la verdad de su afirmación, por ello no incumbe al actor demostrar que aquél es mero tenedor sin *ánimus domini* y que, por ende, está obligado a restituir inmediatamente.----------Así, quedan excluidas del ámbito del 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.----------Resta ponderar la acusada ausencia de perspectiva de género en el decisorio atacado.----------La perspectiva de género permite analizar cómo operan las representaciones sociales, los prejuicios y estereotipos en cada contexto social. Podemos decir entonces que el concepto de género abre y cuestiona “verdades absolutas” que muchas veces naturalizan las desigualdades entre varones y mujeres. Con los aportes de diversas Ciencias Sociales y de las Teorías de Género fue posible reconocer las diferentes configuraciones

sociohistóricas y culturales del género y así superar el determinismo biológico.----------

------Así entendida aquella perspectiva de género invocada por la apelante, advierto que no resulta de aplicación al caso y reitero aquí lo sostenido más arriba en el sentido que quedan excluidas de este tipo de procesos todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, no advirtiéndose en este caso que la cuestión planteada se encuentre atravesada por aquella perspectiva que se reclama, sino que tan sólo se trata, tal y como lo vengo diciendo, de la relación con la cosa, y atendiendo al tiempo transcurrido desde el divorcio habido entre las partes no se observa aprovechamiento de posición dominante alguna.----------

------Respecto de la queja impetrada al amparo del art. 48 de la ley del arancel, observo que la apelante no individualiza los honorarios de cual profesional refiere. Sin perjuicio de ello, señalo que, realizados los cálculos pertinentes a la luz de la ley citada, todos los emolumentos regulados resultan ajustados a derecho y deben confirmarse. **Así lo voto**.----------

------Concluyo entonces que las quejas deben ser desestimadas en esta Sede y así he de proponerlo al Pleno. **Así lo voto**.----------

------3. Respecto a las costas de esta instancia, y atento la solución que propugno, estimo deben ser impuestas a la apelante vencida, por imperio del hecho objetivo de la derrota y su principio alojado en el citado art. 69 del rito provincial, no advirtiendo motivo alguno para apartarme de él. **Así lo voto en definitiva**.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia objeto de apelación**.- II.- IMPONER** las costas de esta Alzada a la apelante perdidosa (art. 69 del C.P.C. y C.); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. N. N. G. en un 4,8% y los del Dr. D. A. S. en un 2,75% de los de los correspondientes a la instancia originaria, a determinarse en la etapa procesal oportuna más el IVA pertinente de corresponder, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **DIEZ (10) JUS y OCHO (8) JUS**, respectivamente,

conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 8, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:--------

------En acuerdo con lo expresado al ponderar la primera cuestión, propongo al Pleno: **1.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **2.- IMPONER** las costas de Alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCC); y **3.- REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. N. N. G. en el 4,8%, y los correspondientes al Dr. D. A. S. en el 2,75%, a calcular sobre el monto del proceso a determinarse en la estación procesal pertinente, con más el IVA pertinente si correspondiere conforme a la posición tributaria de cada profesional y por sus actuación en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de **DIEZ (10) JUS** para la primera y **OCHO (8) JUS** para el segundo, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia (cfr. arts. 5, 6bis, 7, 8, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII - N° 4).----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente: ----------

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

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ***resuelve:*** ----------

------I.- CONFIRMAR la sentencia objeto de apelación.----------

------II.- IMPONER las costas de esta Alzada a la apelante perdidosa (art. 69 del C.P.C. y C.).----------

------III.- REGULAR los honorarios profesionales de la Dra. N. N. G. en un 4,8% y los del Dr. D. A. S. en un 2,75% de los de los correspondientes a la instancia originaria, a determinarse en la etapa procesal oportuna más el IVA pertinente de corresponder, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **DIEZ (10) JUS y OCHO (8) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 8, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

------IV.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Günther E. Flass de la

facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, última parte, del C.P.C. y C.----------

JORGE L. FRÜCHTENICHT **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° 03 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2025. CONSTE.