

En Viedma, a los 6 días del mes de julio del año mil veintiséis, se reúnen en acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por el secretario subrogante del Tribunal, para resolver en los autos caratulados **“HAMM, LILIA ANA C/ CABALLERO, NORA PATRICIA S/ SIMPLIFICADO – DESALOJO S/ INCIDENTE”**, **Expte. N° VI-01621-C-2025**, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Lilia Ana Hamm, el 9/12/2025, contra la resolución interlocutoria de fecha 2/12/2025?.

En tal caso, ¿Qué decisión debe adoptarse?

Los **Dres. Ariel Gallinger** y **Gustavo J. Bronzetti Nuñez** dijeron:

Llegan las presentes actuaciones a esta Alzada con motivo del recurso de apelación (E0047) interpuesto por la actora, Lilia Ana Hamm, en los autos principales (Expte. n° VI-00761-C-2025), el cual fuera concedido en relación y con efecto devolutivo el 12/12/2025 (I0034), contra la resolución interlocutoria n° 2025-I-285, dictada el 2/12/2025, por el Dr. Leandro Javier Oyola, titular de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma, en cuanto desestimó el desalojo en los términos del art. 606° CPCC, entendiendo que la decisión participa de naturaleza cautelar (conf. art. 435°, inc. d, del CPCC).

I.- ANTECEDENTES FÁCTICOS

Corresponde reseñar brevemente los antecedentes del caso.

En fecha 27/06/2025 (I0001), mediante apoderados, la actora promovió demanda de desalojo por falta de pago, contra la Sra. Nora Patricia Caballero, DNI n° 17.804.177, respecto del inmueble sito en calle Irigoyen

Nº 388 de la ciudad de Viedma, el cual tramita en los autos principales caratulados "HAMM, LILIA ANA C/ CABALLERO, NORA PATRICIA S/ SIMPLIFICADO – DESALOJO", Expte. nº VI-00761-C-2025, por ante la Unidad Jurisdiccional Civil nº 3 de Viedma.

Desde el inicio mismo, la actora solicitó, en los términos del artículo 606º del CPCC, se ordene la desocupación inmediata del inmueble, ofreciendo para ello y en garantía, la vivienda de su propiedad, objeto de este conflicto (ver punto “V” de la demanda) como caución real.

El 5/08/2025 (I0006) se tuvo por iniciada la presente demanda, resolviendo que el proceso se registraría por el trámite simplificado en razón y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 293º inc. c), 434º inc. 2 del CPCC, Ley Nº 5777.

En cuanto a la medida de desalojo anticipado requerido por la actora, el a quo difirió la evaluación de su eventual procedencia, debiendo estarse a la previa sustanciación de la acción.

En fecha 20/08/2025 (E0011), la accionada contesta demanda, formulando su propia interpretación de los hechos, ejerce defensas de fondo, interpone excepción de *non adimpleti contractus* invocando el amparo de los arts. 1031º y cc. del CCyC, ofrece prueba y, en base a todo ello, solicita el rechazo de la demanda. Específicamente, en relación al desalojo anticipado peticionado por la actora en los términos del art. 606º del CPCC, la accionada no se pronunció.

Con fecha 14/10/2025 (E0035), ya trabada la litis definitivamente, la actora insistió con que se ordene el desalojo inmediato de la vivienda, incorporando como argumentos a considerar para la concesión de la medida, que la actora es una señora en extrema vulnerabilidad, de avanzada edad y crítico estado de salud, con graves problemas de movilidad y óseos, que necesita de este ingreso derivado del alquiler para completar su magra jubilación, afirmando que desde el mes de febrero de 2025 no recibió pago

alguno.

En lo que aquí interesa, mediante sentencia interlocutoria que motiva la apertura de la presente instancia, el grado resolvió, entre otras cuestiones, rechazar la solicitud de desalojo inmediato formulada por la actora en fecha 04/09/2025 en los términos del art. 606° CPCC, conforme las razones explicitadas en el punto 4 del acápite “Análisis y solución de los planteos”. A los fines de fundamentar su decisión, el a quo manifestó que si bien el proceso de desalojo simplificado se caracteriza por su celeridad y sencillez, dichas notas no habilitan a prescindir de los elementos mínimos indispensables para evaluar la procedencia de una medida excepcional como la desocupación anticipada.

Agrega que, incluso dentro del marco restrictivo de prueba previsto en el art. 607° del CPCC, es necesario contar con evidencia suficiente que permita acreditar un incumplimiento locativo claro y no controvertido.

En este sentido, advierte que las constancias a la vista, surge que la demandada introdujo defensas documentadas que, aunque deberán ser corroboradas en la sentencia definitiva, exceden la mera negativa ritual. Destaca la existencia de reclamos previos por inhabitabilidad, constancias de filtraciones y deficiencias edilicias, comunicaciones relativas al pago y objeciones vinculadas a la *exceptio non adimpleti contractus*. Y dice que esos elementos impiden sostener, con claridad, la existencia de un incumplimiento manifiesto que permita tener por configurado un supuesto de “falta de pago pura”, debiendo contarse con un “mínimo grado de certeza” para la adopción de medidas irreversibles.

Concluyó, entonces, que la prudencia judicial impone reservar el tratamiento definitivo de la desocupación para la sentencia definitiva atado a la postulación de demanda y defensas de su contestación, tras la valoración conjunta de la prueba admisible en este tipo de procesos.

Contra ese pronunciamiento, en cuanto rechaza el desalojo anticipado,

apeló la actora el 09/12/2025 (E0047). El recurso fue concedido en relación y con efecto devolutivo el 12/12/2025 (I0034).

II.- AGRAVIOS DE LA ACTORA

Para dar cumplimiento con la obligación establecida por el art. 436° del CPCC, inicialmente la apelante indicó que los puntos de agravio trasuntarían sobre los siguientes aspectos de la resolución: (i) el testado de frases, (ii) la desestimación del desalojo en los términos del art. 606° CPCC, (iii) la desestimación del planteo de “hecho nuevo” deducido con relación a la titularidad inmobiliaria de la demandada; y (iv) la imposición de costas.

Sin embargo, mediante el punto “3.1” de la providencia del 12/12/2025 (I0034) el a quo no concedió el recurso de apelación respecto de los ítems “i, iii y iv” antes enumerados, por resultar improcedentes en los términos del art. 435° inc. d) del mismo cuerpo legal.

De esta manera, durante el desarrollo de la audiencia de expresión de agravios (art. 437° del CPCC), celebrada el 16/04/2026 (I0007), por medio de sus apoderados, Dres. Federico Guillermo Rosbaco y César Gabriel Delgado Zamora, la recurrente concentró su desarrollo argumental en relación al único punto de agravio objeto de concesión, esto es, el rechazo del desalojo anticipado en los términos del art. 606° del CPCC.

Pues bien, en relación al punto de agravio abordado por la actora, sostiene que, en primer término, existen hechos sustanciales no controvertidos, tales como la existencia del contrato, el intercambio epistolar habido entre las partes y la interrupción del pago de los cánones mensuales por parte de la accionada. Alega que todo ello permite establecer por configurado el supuesto de resolución imputable al locatario previsto en el art. 1219° inc. c) del CCyC.

Destaca que, por el contrario, entre los hechos controvertidos se encuentra la justificación de la suspensión de los pagos a la luz del invocado art.

1031° del CCyC, así como el pretendido efecto cancelatorio que pretende conferirse a los pagos efectuados a partir del mes de Septiembre de 2025 mediante consignación judicial (E0018).

En segundo término, cuestiona la resolución toda vez que se motivó en la falta de certezas mínimas. Postula que frente a las circunstancias no controvertidas ut supra mencionadas, el derecho invocado por la actora es verosímil en grado de certeza máximo, atento que se encuentra acreditada la falta de pago de alquileres hasta el mes de septiembre de 2025 cuando se procede a consignar los cánones que motivaron la rescisión contractual y la presente acción de desalojo.

En tercer término, se agravia por lo que entiende es un grave error jurisdiccional. Argumenta que en el marco de la relación contractual habida por las partes, la suspensión del pago de los alquileres so pretexto de la aplicación del art. 1031° del CCyC, no era una opción para el locatario ya que este tipo de contratos tiene una regulación legal particular dentro de la cual deben conducirse las partes (conf. arts. 1187° y ss.), sin perjuicio de, además, atenerse a las pautas contractuales pactadas. Puso de resalto que, conforme las circunstancias alegadas al contestar demanda, la conducta que obligatoriamente debía seguir el Locatario, era la regulada en los arts. 1201° y 1207° del CCyC, en lugar instar su propio incumplimiento so pretexto de la invocación, tardía, del art. 1031° del mismo cuerpo legal.

Finalmente, invoca que la resolución apelada contravino el deber de fundamentación, toda vez que no ponderó ni consideró la situación de vulnerabilidad de la Locadora, respecto de la cual se encuentra acreditada su condición de octogenaria y que padece de problemas de salud (E0020), habiéndose fallado sin perspectiva de ancianidad y en violación de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, ratificada por Ley 27.360. Cita en este sentido precedentes de la Corte Federal (CSJN, Fallos 328:566 y otros)

Por todo lo expuesto, solicita se revoque la resolución apelada, haciendo lugar a la medida de desalojo anticipado en los términos del art. 606° del CPCC.

III.- CONTESTACIÓN DE AGRAVIOS

Sustanciado los agravios con la parte demandada recurrida, ésta contesta mediante apoderado, Dr. Franco Gastón Pulichino, solicitando el rechazo de la apelación, con costas.

Sostiene que la recurrente reedita argumentos vertidos ante el grado, que ya fueron evaluados y resueltos, no aportando nada nuevo.

Argumenta que no se encuentran reunidos los requisitos de procedencia establecidos en los arts. 606° del CPCC, en especial destaca la ausencia de “fuerte probabilidad” en relación al requisito de la verosimilitud del derecho, sin perjuicio de que, además, no se acredita el “plus” reclamado por la doctrina, el cual debe estar dado por una situación de urgencia que, de no ser atendida, provoque gravamen irreparable de imposible reparación ulterior.

Hace un recuento de los antecedentes del caso, destacando que intimó a la locadora a fijar lugar y/o cuenta a los fines de efectuar el pago dado que la inmobiliaria que intervenía “se corrió”.

Destaca que hay diez (10) meses de alquileres depositados en cuenta judicial que la actora no retira aun cuando invoca reiteradamente su situación de “vulnerabilidad”, lo cual identifica como un contrasentido.

Cita, a favor de su postura, un precedente de primera instancia de San Carlos de Bariloche, emitido en el marco del Expte. n° BA-01297-C-2025, confirmado en fecha 30/03/2026 por la Cámara de Apelaciones de la Tercera Circunscripción Judicial de esta Provincia.

Postula que, de hacerse lugar a la medida requerida por la actora, se estará violando las garantías del debido proceso, de acceso a la vivienda y de propiedad, entre otras.

IV.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO

En punto de partida del análisis, recordamos que los jueces no estamos obligados a seguir a los litigantes en todas y cada una de las argumentaciones que pongan a consideración del Tribunal, ni a valorar la totalidad de la prueba aportada, sino considerar tan sólo aquellas invocaciones y probanzas que sean conducentes y relevantes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido (cfr. CSJN Fallos 258:308; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970; entre muchos otros). Es que, en cada caso, los Magistrados han de examinar detenidamente las postulaciones y argumentos expuestos por las partes así como los medios probatorios rendidos, apreciarlos con criterio lógico jurídico y finalmente, asignarles su valor de acuerdo con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, arribando de esa manera a una decisión razonablemente fundada que de cumplimiento con el requisito impuesto por el art. 200º de la CPRN como así también del art. 3º del CCyC.

IV.1.- Ingresando en el análisis del caso, debemos advertir, como se señaló en oportunidad de celebrarse audiencia de sustanciación del recurso, que el presente proceso de desalojo constituye uno de dos trámites judiciales instados por la parte actora - locadora, contra la misma demandada - locataria, con motivo de idéntica relación contractual locativa.

Así, además del que motiva el dictado de la presente resolución, existe un segundo juicio en curso ante la Unidad Jurisdiccional Civil nº 1 de Viedma, a cargo de la Dra. Julieta Diaz, bajo los autos caratulados "HAMM, LILIA ANA C/ CABALLERO, NORA PATRICIA S/ EJECUCIÓN", Expte. nº VI-00793-C-2025, el cual, a diferencia del caso de autos, se rige por las reglas del proceso monitorio. En ese litigio, la actora preparó la vía ejecutiva, oportunidad en que la demandada -ver audiencia del 05/09/2025- reconoció el documento base de la acción -contrato de

locación-, conforme procedimiento previsto en el art. 473° inc. 2, CPCC. Se trata, entonces, de un juicio ejecutivo por alquileres impagos (arts. 468° y 471° CPCC), comprendido dentro de los procesos de ejecución previstos en el art. 438° inc. 6) del mismo cuerpo legal.

Esta circunstancia, nos referimos a la existencia de dos acciones, tramitadas en paralelo, entre las mismas partes y respecto del mismo negocio jurídico, aun cuando persiguen objetos distintos -uno el cobro de alquileres y, el de autos, el desalojo por falta de pago, incluso anticipado- justamente motivó el diferimiento de la presente resolución. Ello, no solo con la intención de meditar con tranquilidad las posturas de las partes y la prueba reunida en miras de resolver motivadamente, sino también, a los fines de evitar pronunciamientos contradictorios o incongruentes entre sí.

Por último, cabe señalar que en el trámite de ejecución de alquileres, sustanciado en el marco de los autos ut supra mencionados, mediante sentencia interlocutoria de primera instancia, dictada el 05/02/2026, se rechazó la excepción de inhabilidad de título opuesta por la locataria ejecutada, manteniéndose la sentencia monitoria del 11/09/2025.

Inmediatamente antes del dictado de la presente, este mismo Tribunal, en idéntica fecha al dictado de la presente, desestimó el recurso de apelación intentado por la Sra. Caballero en aquellos autos, confirmando entonces el rechazo de las excepciones previas, ratificando la sentencia monitoria dictada en su contra.

IV.2.- Establecido entonces el contexto completo del presente conflicto, corresponde evaluar si cabe confirmar lo decidido por el grado, o si, como plantea el recurrente, al carecer de fundamentación suficiente, la sentencia en crisis debería revocarse para, al mismo tiempo, admitirse el desalojo anticipado solicitado por la actora.

En este punto, estamos en condiciones de adelantar que el recurso de apelación bajo tratamiento, será admitido.

IV.3.- En comentario al art. 684° bis del CPCCN, de idéntica redacción a nuestro actual art. 606° del CPCC (Ley 5777), reconocida doctrina nacional (Colombo Carlos J. y Kiper Claudio M., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y anotado”, Tomo VI, pag. 394. Editorial La Ley) dice que esta norma busca asegurar la tutela judicial efectiva, lo que implica, entre otras cosas, tutela judicial “oportuna”. Y agrega que al incorporar este instituto al CPCC, el legislador buscó evitar los perjuicios que para los locadores significa transcurrir los largos procesos judiciales de desalojo, sin tener el uso del inmueble ni percibir los alquileres contractualmente establecidos.

En cuanto a la procedencia de la desocupación inmediata de un inmueble en los términos de esta norma, estos mismos autores enseñan que debe acreditarse la verosimilitud del derecho, la cual consiste en demostrar el carácter de locador -o sublocador- y que se haya configurado una de las dos causales previstas por la norma, es decir, la falta de pago o el vencimiento del contrato.

Esta interpretación se condice con la postura asumida por esta misma Cámara de Apelaciones en anteriores pronunciamientos, habiendo dicho que, resultando indudable la existencia de una relación locativa como, asimismo, la ausencia pago del canon locativo, se tiene por configurada una suficiente verosimilitud del derecho que hace procedente la decretada desocupación inmediata, a tenor de lo establecido en el art. 684°bis CPCC (Ley 4142), máxime cuando ya se ha dispuesto la correspondiente caución real, y sin perjuicio de la eventual aplicación de la multa prevista en la citada norma en caso de que se probare que la actora obtuvo el referido desalojo anticipado ocultando hechos o documentos que configuraren el pago de alquileres (CAV, Sent. Int. N° 13 de fecha 12/03/2013, en autos “García Claudia Esther C/ San Martín Palma Miguel Alejandro y otros S/ Desalojo (Sumarísimo)”, Expte. n° 7554/2012).

Sin que la presente opinión implique pronunciarse respecto del fondo del proceso, lo cierto es que, en el subjudice, partiendo del cuadro fáctico propuesto en la demanda, objetivamente advertimos que se encuentran reunidos los extremos necesarios para tener por verificada la verosimilitud del derecho reclamada por la doctrina y la norma. Estos son, la existencia misma de un contrato de locación -reconocido por las partes- en el que la actora revista en el carácter de locador y la demandada como locataria y, finalmente, la ausencia de pago de cánones locativos.

Vale señalar que la existencia misma del contrato locativo es, tal lo postulado por la recurrente, un extremo no controvertido entre las partes, al igual que el no pago de los cánones locativos en tiempo y forma por parte del locatario. Lo discutido, trasunta en determinar la existencia de la causa invocada para explicar la falta de pago así como su eventual aptitud para justificar la conducta de la accionada.

Respecto de la falta de pago de cánones locativos, es dable señalar que constituye un hecho no controvertido toda vez que en el mismo escrito de contestación de demanda, ingresado en fecha 20/08/2025, al describir lo que denomina la realidad de los hechos (ver título “III”), la propia Locataria afirma “(...), *suspendí y retuve el pago de los alquileres a partir del 9 de abril de 2025, (...)*” (sic).

Es decir que, independientemente de la motivación tenida en mente por la locataria y los efectos que pudieren derivarse de ello en caso de probarse, el requisito de ley, se encuentra verificado. Más aún, a la luz del devenir procesal posterior, cabe extraer que, desde el mes de septiembre de 2025, la Locataria viene consignando el pago de los alquileres mediante depósitos en cuenta judicial abierta en el marco del proceso monitorio (Expte. n° VI-00793-C-2025), sumas que no han podido ser percibidas por la Locadora. En lo que aquí interesa, observamos que en el primer depósito efectuado, como dije, en septiembre de 2025, la locataria consignó los

alquileres atrasados, sin perjuicio de practicar alguna retención por gastos efectuados.

Sumamos a lo antedicho, en orden a la verificación de los requisitos de procedencia del desalojo anticipado, el ofrecimiento de caución real por parte interesada a los fines de garantizar los eventuales daños y perjuicios que pudiere provocar, a la demandada, la medida requerida.

De todo lo expuesto se colige que se encuentran reunidos los extremos necesarios para la concesión del desalojo anticipado, a saber: traba de la litis (conf. art. 601° del CPCC), certeza respecto de la existencia de contrato locativo, certeza en cuanto a la existencia de alquileres impagos y ofrecimiento de caución real.

Frente a ese contexto fáctico jurídico, la improcedencia del desalojo anticipado, requería de una resolución debidamente fundada, lo cual, como veremos seguidamente, no se verifica respecto de la sentencia en revisión.

IV.4.- A los fines de fundamentar su decisión, el a quo manifestó que si bien el proceso de desalojo simplificado se caracteriza por su celeridad y sencillez, dichas notas no habilitan a prescindir de los elementos mínimos indispensables para evaluar la procedencia de una medida excepcional como la desocupación anticipada.

Agrega que, incluso dentro del marco restrictivo de prueba previsto en el art. 607° del CPCC, es necesario contar con evidencia suficiente que permita acreditar un incumplimiento locativo claro y no controvertido.

En este sentido, advierte que de las constancias a la vista, surge que la demandada introdujo defensas documentadas que, aunque deberán ser corroboradas en la sentencia definitiva, exceden la mera negativa ritual. Destaca la existencia de reclamos previos por inhabitabilidad, constancias de filtraciones y deficiencias edilicias, comunicaciones relativas al pago y objeciones vinculadas a la *exceptio non adimpleti contractus*. Y dice que esos elementos impiden sostener, con claridad, la existencia de un

incumplimiento manifiesto que permita tener por configurado un supuesto de “falta de pago pura”, debiendo contarse con un “mínimo grado de certeza” para la adopción de medidas irreversibles.

Pues bien, evaluados los fundamentos que dan sustento al rechazo de la tutela anticipada requerida por la actora, sin perjuicio del loable ejercicio de máxima prudencia que se advierte en la resolución atacada, entendemos que el argumento termina siendo dogmático y apartado de las constancias de la causa.

Es que no puede postularse falta de certeza respecto de la existencia de cánones locativos impagos cuando ha sido la propia locataria demandada quien, al contestar demanda, ha reconocido esa circunstancia fáctica para, luego además, efectuar el depósito en cuenta judicial imputable a alquileres impagos.

De esta forma, el reconocimiento emanado de la propia accionada respecto de la existencia de alquileres impagos (Arts. 733°, 1800°, 1801° y cc. del CCyC) contradice lo sostenido por el a quo en orden a que no se encuentra configurado un supuesto de “falta de pago pura”, más aun cuando para presentar esa tesis, el Magistrado alude a la existencia de “defensas documentadas”, sin identificar a cuales se refiere.

Es que, si bien, como advierte el grado, en el estrecho marco cognoscitivo del proceso de desalojo (conf. art. 607° del CPCC) solo se admite prueba documental y pericial, estos medios deben estar orientados a acreditar o desacreditar, estrictamente, la causal invocada para promover el desalojo - incluso anticipado-, en este caso, la falta de pago de alquileres.

Así entonces, teniendo siempre en consideración el objeto del juicio, no cualquier defensa documentada puede ser considerada relevante para repeler el pedido de desocupación inmediata. En tal sentido, nuestros tribunales nacionales han resuelto que la única instrumental idónea para destruir la certeza, era aquella que demuestre el efectivo pago de los

cánones locativos -recibos emitidos por el acreedor- o bien que acredite la mora del acreedor en recibir los pagos -acta notarial extendida por escribano público en el lugar de pago designado contractualmente- (CNCiv. Sala M, sentencia del 13/10/1998, LL 2000-A,46).

Asiste razón entonces a la recurrente cuando imputa contradicción del sentenciante toda vez que luego de advertir el estrecho marco cognoscitivo del proceso, en el mismo acto, valora la existencia de documental, que si bien no identifica con claridad, refiere a circunstancias ajenas al objeto del juicio y/o a las admitidas por la jurisprudencia.

En otro orden, cabe agregar que la locataria demandada no niega su propia deuda por alquileres impagos. A tal punto que la accionada ha procedido a solicitar en autos la apertura de una cuenta judicial vinculada a este proceso para, luego, depositar allí los cánones locativos devengados con anterioridad a la notificación de la demanda y posteriores.

En este contexto, no desconocida la condición de deudora por alquileres impagos -independientemente de la procedencia o no de los “descuentos” practicados-, reconocido el hecho de la voluntaria omisión de pago y, asimismo, el depósito de cánones locativos impagos en cuenta judicial luego de promovida demanda, se pone en crisis la mentada ausencia de certeza postulada por el a quo, en tanto constituyen circunstancias concordantes y suficientes que dan cuenta del manifiesto incumplimiento de la obligación principal a cargo de la locataria, establecida en el art. 1208° del CCyC.

El deber de los jueces de conducirse con prudencia, conlleva implícita la obligación -en todos los casos- de valorar los efectos que las decisiones jurisdiccionales provocan en ambas partes. Más aun cuando, como veremos en el punto siguiente, existe el deber de actuar con debida diligencia reforzada en favor de una de ellas.

IV.5.- Con la advertencia de que lo expuesto hasta este punto es motivo

suficiente para justificar la recepción del recurso bajo tratamiento, a mayor abundamiento, también diremos que asiste razón al recurrente en cuanto señala una segunda causa indicativa de falta de fundamentación suficiente en la resolución atacada, relativa a la absoluta ausencia de ponderación de la situación individual de la actora.

En este sentido, valorar la condición de la locadora no constituía una opción para el a quo, sino, por el contrario, una obligación derivada de la invocación del carácter vulnerable de aquella.

Cierto es que en la aplicación del art. 606° del CPCC tensionan dos garantías individuales de igual jerarquía, que incluso integran el mismo derecho. Mientras en relación a los locadores la norma pone en juego el derecho a una tutela judicial efectiva -medida en términos de oportunidad-, los locatarios pueden ver afectada la garantía del debido proceso.

Dicho esto, admitida la colisión de dos derechos de igual jerarquía, lo que no fue advertido por la resolución en crisis, es que, por su condición de adulta mayor, la actora goza de una protección superior por parte del ordenamiento vigente a tenor de la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores ratificada por Ley 27.360.

El mencionado tratado internacional de Derechos Humanos dispone, en lo que interesa para la presente decisión, que: es un principio general la protección judicial efectiva de los adultos (art. 3°, inc. n); es un deber de los Estados partes, adoptar medidas judiciales, incluido un adecuado acceso a la justicia, a fin garantizar a la persona mayor un “trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos” (art. 4°, inc. c); en la tramitación, resolución y ejecución de las decisiones en procesos administrativos y judiciales, la persona mayor tiene derecho a la debida diligencia y al tratamiento preferencial (art. 31°).

Las pautas referidas imponen la necesidad de mirar y resolver la cuestión

bajo tratamiento, con perspectiva de ancianidad, inclinando la decisión -si existiere alguna duda, que no tenemos- en favor de privilegiar la tutela judicial efectiva de la actora.

V.- SOLUCIÓN PROPUESTA

Por todo lo expuesto, en razón de que los agravios han sido eficientes en punto a demostrar los yerros de la decisión recurrida, corresponde hacer lugar al recurso de apelación impetrado por la actora, revocar la sentencia recurrida y ordenar la desocupación inmediata del inmueble objeto de desalojo en los términos del art. 606° del CPCC, previa instrumentación de la caución real ofrecida por la actora según mejor entienda el grado para garantizar los eventuales daños y perjuicios que la demandada pudiere sufrir -incluyendo la multa prevista en la norma citada-, sin imposición de costas por tratarse la incidencia de una cuestión cautelar, sin perjuicio de valoración de la actividad profesional que corresponda al resolverse en definitiva. **NUESTRO VOTO.**

A igual interrogante la **Dra. María Luján Ignazi** dijo:

Atento la coincidencia de criterio de los Sres. Jueces preopinantes, me abstengo de sufragar.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora Sra. Lilia Ana Hamm en fecha 9/12/2025 (E0047 del Expte. n° VI-00761-C-2025) y, en consecuencia, revocar la sentencia interlocutoria n° 2025-I-285, dictada el 2/12/2025, por el Dr. Leandro Javier Oyola, titular de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma.

II) Hacer lugar al pedido de la Sra. Lilia Ana Hamm en los términos del art. 606° del CPCC y, en consecuencia, ordenar la desocupación anticipada del inmueble objeto de desalojo, previa instrumentación por ante el grado, de la caución real ofrecida por la actora.

III) Establecer que la tenencia del inmueble deberá ser entregada a la actora en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente (conf. art. 608° inc. 1 del CPCC).

IV) No imponer costas por tratarse de una cuestión cautelar, sin perjuicio de valoración de la actividad profesional que corresponda al resolverse en definitiva.

V) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvanse las actuaciones a la Unidad Jurisdiccional de origen.-

GUSTAVO J. BRONZETTI NÚÑEZ – PRESIDENTE; ARIEL GALLINGER - JUEZ; MARÍA LUJÁN IGNAZI - JUEZA. ANTE MÍ: LUIS PRIETO TABERNER – SECRETARIO (SUBROGANTE).-