

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 20 días del mes de mayo del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**URIBARRY IRIS ELDER C/ MORA VANESSA VERONICA S/ SUMARÍSIMO (DESALOJO) Y BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS**", (**RO-44587-C-0000**) (**B-2RO-786-C2022**) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

1.-Objeto del presente: Conforme surge de la nota de elevación, vienen los presentes para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora con fecha 06/04/2026, contra la sentencia definitiva de fecha 26/03/2026, el que ha sido concedido con fecha 07/04/2026.

2.-Aclaración previa: Antes de ingresar al desarrollo de mi voto, aclaro que, toda vez que me refiera a la Constitución Nacional la identificaré como CN; a la Constitución Provincial, como CPRN; al Código Civil derogado, como CC; al Código Civil y Comercial vigente, como CCC; al Código Penal como CP; a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 como LDC; a la Ley de Seguros 17.418 como LS; a la Ley de Sociedades 19.550 como LGS; a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 como LCQ; al Código Procesal Administrativo local, Ley 5106, como CPA; al Código Procesal, Civil y Comercial local, Ley 5777, como CPCC; a la Ley Orgánica del Poder Judicial 5731 como LOPJ; a la Ley Arancelaria para Abogados y Procuradores G 2212 como LAAP; a la Ley

Arancelaria de los Peritos Ley 5069 como LAP.

3.-Antecedentes del proceso. Contenido: Se trata en el presente de una demanda de desalojo de un inmueble.

La misma es rechazada en los términos que surgen de la [sentencia cuestionada](#), a cuya íntegra lectura remito, pudiendo acceder desde el hipervínculo que se facilita.

Se concluye allí: “...IV) RESUELVO: I) Rechazar la demanda de desalojo interpuesta por la Sra. Iris Elder Uribarry contra la Sra. Vanessa Verónica Mora, por las razones expuestas en los considerandos. II) Costas a la actora, en su calidad de vencida, ponderando que al presentarse inicialmente al proceso solicitó el beneficio de litigar sin gastos y luego compareció con el apoderamiento de la Defensoría N° 10 (art. 62 del CPCyC)...”

4.-Contenido de las expresiones de agravios que será considerado. Alcance: Tal como venimos exponiendo reiteradamente: “*Siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o referenciar con precisión lo expuesto en dicho escrito, remitiéndome a su lectura , sin perjuicio de las menciones que realice más adelante. Ello por otro parte, consustanciado con la celeridad que cabe imprimir a este tipo de procesos. Las partes conocen lo que tales piezas dicen y los restantes operadores del servicio que les toque intervenir en la causa tienen acceso a las mismas, con lo que hasta podría considerarse totalmente innecesaria la referencia*”.

5.-De los agravios y su respuesta:

5.1.-La actora incorpora sus **agravios** con fecha 09/04/2026 remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación, pudiendo acceder desde el hipervínculo que se facilita.

En prieta síntesis se limita a reiterar la postura esgrimida oportunamente en autos con fecha 09/05/2025.

5.2.-La parte demandada **da respuesta** a esos agravios con fecha 21/04/2026, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación, pudiendo acceder desde el hipervínculo que se facilita.

6.-Pase a resolver y sorteo: Pasan los presentes a resolver con fecha 27/04/2026 practicándose el sorteo del orden de votación con fecha 08/05/2026.

7.-Tratamiento del recurso. Análisis y solución del caso: Ingresando al tratamiento del recurso es de recordar que hemos expuesto en forma reiterada respecto del contenido y los recaudos que debe cumplir la expresión de agravios: “En este sentido, se ha dicho que "la mera exposición de la propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC" (STJRNS1 - Se. 08/22 "Harrison")” ("CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION", Expte. Nº CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023). Venimos reiteradamente diciendo con cita de Hitters que “la expresión de agravios debe ser autosuficiente y completa... una labor guiada a demostrar, razonada y concretamente, los errores que se endilgan al fallo objetado...” (Hitters, Juan C., ‘Técnica de los recursos ordinarios’, 2da. Edición, ed. Librería Editora Platense, pág. 459 y 461). Y trayendo a colación un voto de la Dra. Beatriz Arean, que “Frente a la exigencia contenida en el art. 265 del Código Procesal, cuando

se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que atribuye al fallo. No basta con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada, sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada. Ante todo, la ley habla de 'crítica'. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, 'crítica' es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: 'concreta y razonada'. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio)' (Conf. CNCivil, sala H, 04/12/2004, Lexis N° 30011227). En la expresión de agravios se deben destacar los errores, omisiones y demás deficiencias que se asignan al pronunciamiento apelado, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones. La ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe al interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas, o bien en su interpretación jurídica (Conf. esta Sala G, 12/02/2009, La Ley Online; AR/JUR/727/2009)" (Del voto de la Dra. Beatriz Areán en causa 'Mindlis c/ Bagían', de la Cam. Nac. Civil, sala G, fallo de fecha 3/11/11, citado entre otros en expedientes de esta cámara, CA-20946, CA-20654, CA-20666, CA-20955, CA-20108, CA-21124, CA-21298, CA-21181, CA-21566 y A-2RO-229-C9-13). En consecuencia limitándose las

recurrentes a sostener una vez más su postura esgrimida al demandar, desentendiéndose de lo resuelto y sus fundamentos, no cabe otra solución que la desestimación del agravio....”

Precisándose asimismo que: “En primer lugar, en lo que concierne a los agravios de la recurrente, cabe traer a la memoria lo sostenido por Podetti -con su proverbial agudeza- al señalar que no puede menos que exigirse a quien intenta que se revise un fallo, que diga porqué esa decisión judicial no lo conforma, poniendo de manifiesto lo que considera errores de hecho o de derecho, omisiones, defectos, vicios o excesos. Sólo si se procede de tal manera se cumple con los deberes de colaboración y de respeto a la justicia y al adversario, facilitando al Tribunal de Alzada el examen de la sentencia sometida a recurso y al adversario su contestación, así como también limita el ámbito de su reclamo (aut. cit., Tratado de los Recursos, Ed. Ediar, pág. 164; ver esta Sala in re “Dasa, Juan Marcelo c/ Cascardo, Edgardo Jorge y otros. s/ Daños y Perjuicios”, Expte. N° 63.793/2.010, del XX/2012; ídem, “López; Cecilia y otro c/ Oliva, Walter y otro s/ Ds. Y Ps.”, Expte. N° 111.968/2.000, del 20/12/2011; ídem, “Rosas, Héctor O. c/ Tte. Aut. Plaza S.A. s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 16.947/2.008, del 17/5/2011; ídem, “Albarenque, Hugo c/ Navarro, Juan s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 76.409/2.007, del 23/02/2010, entre otros). Criticar es muy distinto a disentir, la crítica debe significar un ataque directo y pertinente a la fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos y jurídicos que ésta pudiere tener. En cambio disentir es meramente exponer que no se está de acuerdo con la sentencia. Para abrir idóneamente la jurisdicción de alzada deben ponerse en tela de juicio las partes del fallo que el apelante considera equivocadas (Conf. Highton-Arean, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo 5, pág.266/267). Por tanto, no se cumple con las exigencias que impone la ley ritual en su art. 265 cuando se ensayan extensas discrepancias en torno al mérito de la prueba producida y a las

conclusiones del pronunciamiento en crisis, sin señalar ni demostrar los errores en que se ha incurrido concreta y puntualmente o las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho, y más aún en autos donde el distinguido sentenciante de grado efectuó un meticuloso análisis y aplicó la normativa adecuada para arribar a una decisión fundada” (“Forberger, Walter Fernando c/ Forberger, Juan Carlos s/ fijación de y/o cobro de valor locativo”, Expte. 2349/2017, sentencia 02/11/2020, CNCiv., Sala J, <https://www.csjn.gov.ar/tribunales-federales-nacionales/inicio.html>).

Pues bien, en el caso, lejos de cumplimentarse la carga requerida, advierto expuesta la reiteración de la postura que esgrimiera oportunamente con fecha 09/05/2025 y una discrepancia meramente subjetiva para con la sentencia dictada sin abordarse una crítica seria que revele o demuestre los errores u omisiones cometidos en la misma. Es por ello que no me he extendido en el análisis de la pieza recursiva en la que al fin se reitera, una y otra vez, la misma argumentación que la allí esgrimida.

En efecto, al incorporar la parte demandada la documental acompañada con fecha 08/05/2025 y conferido traslado de la misma (en igual fecha) en los términos del artículo 308 del CPCC la recurrente, lejos de dar respuesta a ese traslado reconociendo o desconociendo la autenticidad de la documental acompañada, se enfocó (con fecha 09/05/2025) en sostener la improcedencia de su incorporación en autos en atención al estado de las actuaciones.

Se inició la presente demanda con fecha 09/03/2022 y la aquí accionada, aun sin haber contestado la demanda, incorpora en la fecha indicada en el párrafo anterior la documental emanada del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la que emerge que con fecha 05/06/2023 se notificara a la actora del rechazo del recurso de alzada

interpuesto en el marco del expediente contra la Resolución N° 1155/19 del Interventor del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) que en apariencia ordenara la desadjudicación de la vivienda cuyo desalojo aquí se pretende. Se adjunta además una intimación emitida por ese Instituto, dirigida a la aquí actora, a fin de que proceda al desalojo de la misma.

Resulta plausible que esa documental, que si bien es de fecha anterior al plazo que la accionada tuvo para contestar la demanda, pudo no estar en su conocimiento en ese momento de modo tal que su incorporación aparece oportuna.

La recurrente lejos de desconocer su autenticidad y contenido centró sus objeciones en lo que entendía como tardía incorporación, más habiendo sido desestimada -por la magistrada- esa postura mediante la providencia de fecha 09/05/2025 no interpuso contra la misma recurso alguno, adquiriendo en consecuencia firmeza. Es más siquiera desconoció lo afirmado por la contraria al incorporar esa documental mediante su escrito de fecha 08/05/2025 en el que expuso: “Que vengo a informar que el IPPV me citó en las oficinas a fin de informarme que se ha resuelto desajudicar la vivienda a la SRA. URIBARRY. Que asimismo me informaron que las llaves de la vivienda las debo entregar en las oficinas de IPPV, porque la titularidad de la vivienda les corresponde a ellos. Adjunto las resoluciones que me entregaron en dicho organismo, en donde consta que el titular de la vivienda actualmente es IPPV”.

Aquella providencia, rechazando la oposición de la recurrente, dispuso: “A la oposición formulada, estése a lo dispuesto en fecha 08 de Mayo de 2.025, puesto que se trata de un documento posterior, conforme lo provee el art. 308 del CPCYC, que hace al objeto del pleito”.

Debe recordarse que de conformidad a la pacífica jurisprudencia de la

CSJN deben atenderse al momento del dictado de la sentencia a las circunstancias existentes e incluso a las sobrevinientes y que el artículo inciso 6° del CPCC dispone que “...La sentencia puede hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos...”

El máximo tribunal de la nación ha expuesto “Que cabe recordar que las sentencias de la Corte deben ajustarse a las condiciones existentes al momento en que se dictan, incluso si estas son sobrevinientes al recurso extraordinario (Fallos: 259:76; 267:499; 311:787; 319:3241; 323:3896; 326:223; 333:1474, entre otros), de tal manera que no corresponde emitir pronunciamiento cuando a la luz de estas circunstancias se ha tornado inoficioso decidir la cuestión materia de agravios (Fallos: 305:2228; 317:711; 329:4096). Es apropiado señalar, asimismo, que es doctrina del Tribunal que la subsistencia de los requisitos jurisdiccionales es comprobable de oficio y su desaparición importa la de poder juzgar y que, entre tales extremos, se halla la inexistencia de gravamen cuando las circunstancias sobrevinientes han tornado inoficiosa la decisión pendiente (Fallos: 329:187)” (FSA 19075/2015/3/CS1, *Tabes S.A. c/ Estado Nacional s/ acción meramente declarativa de derecho*).

Pues entonces la comprobación por la magistrada de la desaparición del recaudo de la legitimación oportunamente esgrimida por la actora (fundada en su carácter de adjudicataria de la vivienda), es razón suficiente para proceder como lo ha hecho.

“Ha dicho la jurisprudencia que la acción de desalojo no se confiere solo al propietario locador, sino a todo aquél que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.), contra todo el que esté en la

“tenencia actual” de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha, o en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación de restituir (rescisión de comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo)” (“Locación, comodato, desalojo”, Alí Joaquín Salgado, Rubinzal-Culzoni Editores, pagían 309).

Se ha expuesto asimismo que: “Aunque la falta de legitimación sustancial no haya sido articulada expresamente en el responde, el juez puede declararla de oficio cuando del estudio de la causa y del análisis de las pruebas ofrecidas resulta claramente la falta de legitimación sustancial en alguna de las partes. Como dice Carlo Carli, el juez puede declarar de oficio la falta de legitimación para obrar porque se trata de examinar una condición o presupuesto sustancial para que la pretensión pueda tener éxito, o como dice Palacio, uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión procesal. Y ello no puede ser obviado bajo el argumento de la preclusión procesal, ni importa violación del principio de congruencia. Sólo después de reconocer la legitimación para obrar de las partes, debe el juez entrar en el juzgamiento de la fundabilidad de la pretensión” (Roberto G Loutayf, trabajo publicado en el libro “Excepciones procesales, sustanciales y otras Defensas. Doctrina y jurisprudencia”, Directora Angelina Ferreyra de de la Rúa, Córdoba, Advocatus. Universidad Empresarial Siglo veintiuno, 2009, págs. 351 y ss).

Por último el Máximo Tribunal de la Nación ha expuesto -por caso- en el fallo del 21/05/2019 en autos “Supercanal S.A. c/ AFSCA y otros”, Expte. FMZ 22036657/2013/1/3/RH2 (Fallos 342:853): “Que esta Corte tiene dicho que la admisibilidad del recurso extraordinario se encuentra liminarmente subordinada a la existencia de un “caso” o “causa” o “controversia”, en la que el titular de un interés jurídico busca fijar la

modalidad de una relación jurídica o prevenir o impedir lesiones a un derecho de base constitucional (artículos 116 de la Constitución Nacional y 2 de la ley 27; Fallos 306:1125). La existencia de este requisito, ineludible para habilitar la intervención del Poder Judicial de la Nación, es comprobable de oficio, pues su ausencia o desaparición importa la de juzgar y no puede ser suplida por la conformidad de las partes o su consentimiento por la sentencia (Fallos: 308:1489; 325:2982; 330:5111 y 334:236)”. Agregando seguidamente: “cabe recordar que la legitimación procesal constituye un presupuesto necesario para que exista una causa o controversia, según jurisprudencia clásica de este Tribunal, mantenida hasta sus decisiones más recientes (Fallos:322:528; 326:3007; 340:1084). En palabras de esta Corte, la existencia de “caso” presupone la de “parte”, esto es la de quien reclama o se defiende y, por ende, la de quien se beneficia o perjudica con la resolución adoptada al cabo del proceso. Es decir, para que exista un caso es imprescindible que quien reclama tenga un interés suficientemente directo, concreto y personal -diferenciado del que tienen el resto de los ciudadanos- en el resultado del pleito que propone, de manera que los agravios que se invocan lo afecten de forma “suficientemente directa” o “substancial” (Fallos: 306:1125; 308:2147; 310:606; 326:3007 y 333:1023, entre muchos otros). Que, desde esa premisa, un adecuado orden lógico impone considerar y definir, en primer lugar, si la actora tiene legitimación procesal, pues la ausencia de tal condición sería suficiente para privar de validez a la sentencia apelada, al haber sido dictada en un proceso que no llena la condición elemental de constituir una causa judicial”.

En el caso, la comprobación -aun oficiosa- de la desaparición de aquél presupuesto sustenta lo aquí decidido. En efecto el autor Osvaldo Alfredo Gozaini, en su obra “Legitimación, capacidad y representación en juicio”, Rubinzal-Culzoni Editores, páginas 137/138, expone: “3.Oportunidad para

realizar el control sobre la legitimación ad causam. 3.1. La concepción privatista o sustancial que la teoría anterior genera al concepto de legitimación, olvida la relación ineludible con otras cuestiones tan importantes como la capacidad, la condición de parte, la postulación o derecho de comparecer al proceso, entre muchas más, que no reciben tratamiento sustancial por ser, estrictamente, situaciones procesales. Advertidos sobre la dimensión del problema, y procurando evitar que la legitimación ad causam se valore recién al tiempo de dictar sentencia, sostiene un sector importante de la doctrina que debe priorizarse la atención in limine litis, para evitar que se desarrolle un proceso inútil entre quienes no sean las partes justas, o no estén todos los que deban comparecer obligatoriamente a la adecuada integración del proceso. Para aplicar en los hechos esta postura, es preciso tener a la legitimación como un presupuesto procesal, de forma que pueda el juez resolver la calidad que tiene el que porta el derecho alegado, sin necesitar que la parte lo pida. En tal sentido se afirma que “...el juez ha de controlar de oficio la concurrencia de la legitimación, siendo ésta un verdadero presupuesto procesal. No hay que extenderse demasiado en fundamentar la afirmación de que su ausencia constituye un defecto no subsanable, dado que la legitimación, se tiene o no se tiene” (Ramos Méndez Francisco, *Derecho Procesal Civil*, Bosch, Barcelona, 1992, t. I., ps. 252/252; cfr. del mismo autor: *Derecho y proceso*, Bosch, Barcelona, 1986, p. 187 yss.).”

Los presupuestos procesales no simplemente autorizan, sino que obligan al juez a actuar de oficio y en cualquier instancia del proceso, incluso en oportunidad del dictado de la sentencia definitiva (conf. Estigarribia de Midón, Gladis, “*Lecciones de Derecho Procesal Civil*”, págs. 142; Arazi, Roland, “*Derecho Procesal Civil y Comercial*”, tº I, págs. 184 y sgtes.; Gozaíni, Osvaldo Alfredo, “*Derecho Procesal Civil*”, tº I-1, pág. 372; Alvarado Velloso, citado por López Miró, Horacio en “*La*

nulidad procesal por falta de un presupuesto de la contestación de la demanda: las líneas de eficacia y la eficiencia del proceso”, La Ley, cita online AR/DOC/15974/2001; Clochin Sergio y Passi Lanza, Miguel A., “Los presupuestos procesales y la sentencia de mérito”, en Revista del Derecho Procesal, 1968, 4 Oct/Dic, entre otros).

En suma, a la luz de lo antes expuesto y de la documental incorporada y no desconocida queda clara, en el caso, la ausencia de un título en la actora del cual derive su derecho al uso y goce del inmueble objeto del presente, razón que funda suficientemente el rechazo de la demanda.

En suma el recurso no se sostiene.

8.-La decisión propuesta: En base a lo antes expuesto propicio al acuerdo se proceda al rechazo del recurso en tratamiento, confirmando la sentencia dictada, con costas a cargo de la actora perdidosa (art. 62 CPCC).

Por la actuación en esta instancia regular los honorarios de la letrada interviniente como apoderada de la actora, María Belén Delucchi, en el 25 %, y los de la letrada interviniente como patrocinante de la accionada, Irene Peruzzi, en el 30 %, en ambos casos con referencia a los que se asignen oportunamente en la primera instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP).

ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. ASI VOTO.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

I) Rechazar el recurso en tratamiento, confirmando la sentencia dictada, con costas a cargo de la actora perdidosa (art. 62 CPCC).

II) Por la actuación en esta instancia regular los honorarios de la letrada interviniente como apoderada de la actora, María Belén Delucchi, en el 25 %, y los de la letrada interviniente como patrocinante de la accionada, Irene Peruzzi, en el 30 %, en ambos casos con referencia a los que se asignen oportunamente en la primera instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP).

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.