

Cipolletti, 10 de septiembre de 2026.

Habiéndose reunido oportunamente en Acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutiérrez y doctora María Marta Gejo, con la presencia de la señora Secretaria, Dra. Guadalupe R. Dorado, para resolver en autos **“MOLINA, CARINA ALEJANDRA C/ OVEJERO, ROMINA Y OTROS S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)” (Expte. N° CI-00652-C-2024)**, que fueran elevados por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de esta Circunscripción Judicial, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado:

CUESTIONES:

1era.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

VOTACIÓN:

A la primera cuestión, el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

I. La sentencia de fecha 15 de mayo de 2026 hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por la Sra. Carina Alejandra Molina contra las Sras. Romina Ovejero y Antonella Barrera, rechazó la defensa de falta de legitimación activa, ordenó la restitución del inmueble identificado como lote 13, Manzana P del Barrio Obrero “A” de esta ciudad dentro del plazo de diez (10) días e impuso las costas a las demandadas vencidas.

Para así decidir, el magistrado tuvo por acreditada la vinculación histórica de la actora con el inmueble a partir del relevamiento efectuado en el barrio, de las constancias del RENABAP, de las actuaciones municipales y del Acta de Tenencia Precaria suscripta el 23 de mayo de 2022 y posteriormente aprobada por Resolución Municipal N° 2579/23. Sobre esa base rechazó la defensa de falta de legitimación activa, ponderando que dicho acto administrativo permanecía vigente y que no se había acreditado decisión alguna de la autoridad municipal que hubiera dispuesto la desadjudicación.

Consideró asimismo probado que las demandadas ingresaron al inmueble por intervención del Sr. Rogelio Cano, ex pareja de la Sra. Molina, y que el posterior boleto de compraventa celebrado entre aquél y las accionadas no podía ser opuesto a la actora para justificar su permanencia en el lugar, al entender que Cano carecía de facultades para disponer del inmueble. En ese marco ponderó también los pagos y demás elementos invocados por las demandadas, sin atribuirles entidad suficiente para desplazar el derecho reconocido a la Sra. Molina.

El sentenciante examinó igualmente la circunstancia de que la actora y el Sr. Cano resultaran adjudicatarios de una vivienda del IPPV, sin considerar que ello determinara la pérdida de legitimación de la actora respecto del lote objeto de autos. Ponderó, además, el contexto de violencia de género existente en la relación Molina-Cano y las circunstancias en que se habría

producido el desplazamiento de la actora del inmueble.

Finalmente, consideró que la suspensión contemplada en la normativa relativa al RENABAP no resultaba aplicable al conflicto planteado entre las partes y concluyó que se encontraba configurada una obligación exigible de restitución en los términos del art. 600 del CPCyC.

II. Disconformes con ese pronunciamiento, las demandadas interpusieron recurso de apelación y expresaron agravios. En lo sustancial, formulan ocho agravios.

En primer lugar, cuestionan la aplicación del art. 600 del CPCyC y sostienen que no existe a su cargo una obligación exigible de restituir el inmueble. Afirman que no revisten la calidad de locatarias, comodatarias, intrusas ni meras ocupantes precarias, sino que ejercen una relación posesoria propia sobre el bien. Señalan que ingresaron al inmueble en el año 2021 con autorización expresa del Sr. Rogelio Cano, a quien atribuyen una vinculación anterior con el mismo, y que posteriormente, en fecha 1 de diciembre de 2023, celebraron con aquél un boleto de compraventa. Invocan asimismo los pagos efectuados, las mejoras realizadas y la prueba testimonial producida, y sostienen que la controversia planteada excede el marco cognoscitivo propio del proceso de desalojo.

En su segundo agravio señalan una contradicción entre la decisión ahora recurrida y la previa derivación del conflicto a CIMARC, en tanto entienden que aquella remisión habría importado reconocer la existencia de una situación compleja que excedía el reducido marco de conocimiento de la vía sumarísima, circunstancia que consideran incompatible con la posterior decisión de resolver el conflicto mediante la acción de desalojo.

En el tercer agravio insisten en la falta de legitimación activa de la Sra.

Molina. Señalan que ésta resulta adjudicataria, junto al Sr. Cano, de una vivienda correspondiente al IPPV y que, a su vez, invoca a su favor un Acta de Tenencia Precaria otorgada por la Municipalidad de Cipolletti respecto del lote ubicado en el Barrio Obrero “A”. Sostienen que ambas situaciones resultan incompatibles con las condiciones propias de los programas de vivienda social y cuestionan que el sentenciante no haya otorgado a esa circunstancia la relevancia que, a su criterio, correspondía al momento de analizar la legitimación de la actora.

En su cuarto agravio cuestionan la valoración otorgada al Acta de Tenencia Precaria municipal. Destacan que el instrumento impone a la Sra. Molina la obligación de habitar el inmueble, prohíbe su venta, cesión, locación o transferencia sin autorización municipal y prevé consecuencias para el caso de incumplimiento. A partir de ello objetan que el fallo haya considerado suficiente dicho antecedente para fundar la legitimación de la actora y que haya señalado que ésta podría eventualmente disponer del bien.

En quinto lugar denuncian una valoración fragmentaria u omisión de prueba. Mencionan el boleto de compraventa celebrado con el Sr. Cano, las transferencias de dinero efectuadas a éste, los comprobantes vinculados a reparaciones y mejoras, los informes de la Agencia de Recaudación Tributaria, del IPPV, de la Municipalidad y vinculados al RENABAP, los informes sociales y las declaraciones testimoniales producidas en autos. Sostienen que dichos elementos debieron ser ponderados en forma conjunta y que resultaban relevantes tanto respecto de la ocupación ejercida por las demandadas como de la vinculación que el Sr. Cano habría mantenido con el inmueble.

Como sexto agravio cuestionan la aplicación de la perspectiva de género efectuada en la sentencia. Sostienen que las situaciones de violencia y conflicto existentes entre la Sra. Molina y el Sr. Cano pertenecen a una

relación de la que las demandadas no formaron parte y que no podían proyectarse sobre ellas consecuencias derivadas de conductas atribuidas a aquél. Afirman haber actuado de buena fe y consideran que el razonamiento seguido por el sentenciante terminó trasladándoles responsabilidades vinculadas a hechos ajenos.

En séptimo lugar impugnan el plazo de diez (10) días otorgado para desocupar el inmueble. Para el supuesto de confirmarse la condena, solicitan que se aplique el plazo de noventa (90) días previsto por el art. 608 del CPCyC.

Finalmente cuestionan la imposición de costas y solicitan que sean distribuidas por su orden. Fundan esa petición en la complejidad del conflicto, en la buena fe con la que afirman haber actuado y en la existencia de circunstancias que, a su criterio, justificaban apartarse del principio objetivo de la derrota.

III. La actora contestó el memorial de agravios y solicitó su íntegro rechazo, con costas. Señala inicialmente que la expresión recursiva no logra demostrar error alguno en la sentencia y que, a su criterio, se limita a reiterar argumentos ya introducidos al contestar la demanda y oportunamente analizados por el Tribunal, sin formular una crítica concreta y eficaz de los fundamentos centrales del pronunciamiento. Sostiene, asimismo, que la sentencia constituye una derivación razonada del derecho vigente y de las pruebas producidas.

Respecto del primer agravio, sostiene que la recurrente no rebate el fundamento central de la sentencia relativo a la falta de facultades del Sr. Rogelio Cano para vender, ceder o transmitir derecho alguno sobre el inmueble. Señala que el fallo no desconoció la existencia del boleto de compraventa ni los pagos invocados por las demandadas, sino que consideró que tales actos resultaban inoponibles a la actora por haber sido

celebrados con quien no se encontraba legitimado para disponer del bien. Agrega que la buena fe alegada por las demandadas o la existencia de una posesión de hecho no generan, según su postura, un derecho oponible frente a quien mantiene vigente el reconocimiento administrativo sobre el inmueble, y concluye que el art. 600 del CPCyC fue correctamente aplicado al existir una obligación exigible de restitución.

En cuanto al segundo agravio, afirma que la recurrente confunde la complejidad social, familiar y habitacional del conflicto con la procedencia jurídica de la acción de desalojo. Explica que la derivación de las partes a CIMARC tuvo por finalidad favorecer una solución consensuada y que no importó pronunciamiento alguno acerca de la viabilidad o improcedencia de la vía procesal elegida. Sostiene, por ello, que no existe contradicción entre aquella decisión y la posterior sentencia definitiva.

Al responder el tercer agravio, sostiene que la sentencia trató expresamente la circunstancia relativa a la adjudicación de una vivienda del IPPV a favor de Molina y Cano, y concluyó que ello no afectaba la legitimación activa de la actora respecto del inmueble objeto del proceso. Señala que la eventual incompatibilidad entre distintas soluciones habitacionales constituye una cuestión ajena al objeto del desalojo y que cualquier irregularidad vinculada a las adjudicaciones administrativas corresponde ser examinada por los organismos competentes. Añade que tal situación, en cualquier caso, no confiere a las demandadas derecho alguno para permanecer en el inmueble.

Respecto del cuarto agravio, defiende la valoración efectuada del Acta de Tenencia Precaria. Sostiene que el fallo la consideró como instrumento vigente demostrativo del vínculo jurídico de la accionante con el inmueble, junto con la posesión que entiende acreditada en autos. Afirma que las recurrentes pretenden atribuir a eventuales incumplimientos de las

condiciones impuestas a la actora un efecto extintivo automático que el instrumento no contempla y que ninguna de sus cláusulas habilita a terceros a sustituir a la autoridad administrativa. Señala que las eventuales infracciones sólo podrían producir consecuencias mediante una decisión de los organismos competentes y que, mientras ello no ocurra, el acta conserva eficacia jurídica.

En relación con el quinto agravio, niega que el sentenciante haya prescindido de prueba decisiva. Refiere que la sentencia examinó el boleto de compraventa, los comprobantes de transferencias, los informes municipales, los informes sociales y las declaraciones testimoniales producidas. Sostiene que la discrepancia de las apelantes no reside en una omisión de prueba, sino en el alcance que el magistrado asignó a esos elementos. Afirma que ninguno de ellos acreditó que Cano tuviera facultades para disponer del inmueble o transmitir válidamente derechos a las demandadas, y que por esa razón la valoración efectuada no puede considerarse arbitraria ni fragmentaria.

Al responder el sexto agravio, sostiene que la sentencia no responsabilizó a las demandadas por los actos atribuidos a Cano ni las condenó por circunstancias ajenas a su conducta. Señala que la referencia a las situaciones de violencia tuvo por finalidad contextualizar el conflicto y valorar las circunstancias que rodearon la pérdida de la tenencia efectiva por parte de la actora. Agrega que la decisión no se fundó exclusivamente en esa perspectiva, sino también en la ausencia de un derecho que, según sostiene, resulte oponible a la actora, y afirma que las apelantes no explican qué incidencia concreta habría tenido aquella perspectiva sobre la solución adoptada.

En cuanto al séptimo agravio, solicita también su rechazo. Sostiene que las recurrentes no individualizan el perjuicio concreto que les ocasionaría el

plazo de diez días fijado en la sentencia y que la determinación del término para la desocupación constituye una facultad del magistrado dentro de los márgenes previstos por la normativa procesal y atendiendo a las circunstancias particulares del caso. Afirma que las demandadas carecen de un título legítimo que justifique una permanencia prolongada y que el plazo establecido resulta razonable y proporcionado.

Finalmente, respecto de las costas, sostiene que corresponde mantener su imposición a las demandadas en función del principio objetivo de la derrota. Señala que la complejidad del conflicto, la existencia de prueba controvertida y la buena fe alegada por las recurrentes no constituyen, a su criterio, razones suficientes para apartarse de dicho principio, y afirma que no se verifican circunstancias extraordinarias que justifiquen una excepción. Solicita, en consecuencia, la confirmación de las costas impuestas en la instancia de grado y la imposición de las costas de Alzada a las apelantes.

Sin perjuicio de esa contestación subsidiaria, la actora formuló previamente objeciones de índole formal respecto del modo en que fue interpuesto y fundado el recurso de apelación, con sustento en los arts. 223 y 224 del CPCyC, cuestión que será considerada separadamente en cuanto corresponda.

IV. Antes de ingresar al tratamiento de los agravios, corresponde efectuar algunas consideraciones respecto del modo en que fue articulado y posteriormente concedido el recurso de apelación, pues las constancias de autos revelan un manifiesto apartamiento del trámite expresamente previsto por el ordenamiento procesal.

La sentencia definitiva fue dictada el día viernes 15 de mayo de 2026 y quedó notificada el martes 19 de mayo. El 21 de mayo, encontrándose en curso el plazo para recurrir, el letrado de la parte demandada (en evidente

carácter de gestor procesal, aunque sin invocarlo, en tanto el escrito carece de la firma de sus patrocinadas) presentó un escrito encabezado “EXPRESA AGRAVIOS. FUNDA RECURSO DE APELACIÓN CONCEDIDO EN RELACIÓN”. Sin embargo, a esa fecha no existía una interposición del recurso formulada en los términos previstos por el art. 223 y, por lógica consecuencia, tampoco había mediado pronunciamiento alguno concediéndolo. Ello fue advertido por la Secretaria del Tribunal de grado mediante providencia del 26 de mayo, al señalar expresamente que “de las constancias de autos, surge que no ha sido interpuesto ni concedido ningún recurso de Apelación”, razón por la cual se requirió a la parte que aclarara su petición.

Conviene recordar, pues la cuestión no ofrece mayor complejidad, que los arts. 222, 223 y 224 del CPCyC contemplan actos procesales diferentes y sucesivos. Una cosa es interponer un recurso de apelación, otra es que el órgano jurisdiccional lo conceda y una tercera, necesariamente posterior a las anteriores, es fundarlo.

La distinción no constituye una particularidad del ordenamiento local ni plantea una dificultad conceptual. Enseña Bacre que *“la interposición del recurso es el acto procesal, escrito o verbal, mediante el cual el impugnante inicia la instancia recursiva ante el juez que dictó la resolución que lo agravia”* (BACRE, Aldo, “Recursos ordinarios y extraordinarios. Teoría y Práctica”, Ed. La Rocca, pág. 218).

El mismo autor explica que el procedimiento recursivo se integra por distintos actos o etapas, individualizando sucesivamente la interposición del recurso, el examen de admisibilidad que corresponde efectuar al juez, el auto que lo concede y la posterior fundamentación. Esta última, señala, *“se realiza, por lo general, con posterioridad”* (BACRE, ob. cit., pág. 218).

De allí que, al referirse específicamente al trámite de la apelación, sostenga

que “*en esta etapa, el procedimiento se limita a la mera interposición del recurso y su concesión o rechazo, previo análisis de su admisibilidad*” y que “*la interposición del recurso de apelación en principio, debe hacerse sin fundar el mismo*” (BACRE, ob. cit., pág. 219).

Es precisamente esa sucesión la que recoge el Código Procesal de nuestra Provincia, en tanto el art. 222 fija el plazo dentro del cual debe deducirse la apelación; el art. 223 regula su interposición y dispone expresamente que el apelante debe limitarse a ella; y el art. 224 establece la oportunidad en que debe fundarse el recurso cuando ha sido concedido en relación. No se trata, entonces, de distintas denominaciones para un único acto, sino de actos procesales autónomos, que cumplen funciones diferentes y deben realizarse en oportunidades también diferentes.

La secuencia no constituye una cuestión de estilo ni queda librada al modo en que el profesional prefiera organizar sus presentaciones. No puede fundarse un recurso “concedido en relación” cuando todavía no ha sido interpuesto y, obviamente, tampoco concedido. La expresión de agravios no sustituye a la interposición del recurso, pues la primera contiene la crítica contra el pronunciamiento mientras que la segunda constituye el acto mediante el cual se abre la instancia recursiva.

En igual sentido, al tratar específicamente la apelación, Bacre señala que “*el apelante deberá limitarse a la mera interposición del recurso*” y que sus fundamentos se exponen separadamente en la expresión de agravios (BACRE, ob. cit., pág. 246).

Precisamente por ello, el art. 223 del CPCyC prevé que, cuando al interponer la apelación se incorporan indebidamente sus fundamentos, corresponde desglosar el escrito en el sistema de gestión, dejando constancia de la existencia del recurso y de la fecha de su interposición. La

solución legal presupone, naturalmente, que exista dentro de la presentación un acto de interposición susceptible de ser conservado. No es equivalente el supuesto de quien interpone expresamente una apelación y adiciona prematuramente sus fundamentos, al de quien se presenta directamente a fundar un recurso que afirma ya concedido cuando ninguna de ambas actuaciones procesales había tenido lugar.

Esta precisión adquiere especial relevancia en autos. De haberse aplicado estrictamente el mecanismo previsto por el art. 223, los fundamentos incorporados en el escrito del 21 de mayo debían ser desglosados. Y, retirada aquella fundamentación prematura, se presentaba la dificultad de que la presentación no contenía una formulación autónoma de la interposición cuya fecha pudiera conservarse sin necesidad de interpretar el alcance del acto.

Fue recién a raíz de la providencia del 26 de mayo que, mediante escrito presentado el día 29, el letrado manifestó que su anterior presentación había tenido por finalidad interponer el recurso de apelación y fundarlo en el mismo acto. Reconoció, incluso, que el encabezamiento utilizado había sido incorrecto y que donde consignó “FUNDA RECURSO DE APELACIÓN CONCEDIDO EN RELACIÓN” debió expresar “INTERPONE RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA DEFINITIVA. FUNDA AGRAVIOS”. Más aún, para el supuesto de que aquella explicación no resultara suficiente, dedujo subsidiariamente en esa misma presentación recurso de apelación contra la sentencia.

Difícilmente pueda caracterizarse esa circunstancia como un simple “error material de rotulación”. No se utilizó una expresión impropia para designar el mismo acto procesal. Se confundieron actos distintos: se pretendió fundar un recurso que no aparecía formalmente interpuesto y se afirmó concedido un remedio sobre cuya admisibilidad el órgano jurisdiccional

todavía no se había siquiera pronunciado, amén de que del texto del escrito no surge formulada en forma autónoma la interposición del recurso. La diferencia no es semántica. Interponer, conceder y fundar un recurso constituyen nociones básicas del procedimiento impugnativo, y su correcta identificación es presupuesto elemental para articular adecuadamente una apelación.

Tampoco puede perderse de vista la incidencia temporal de lo sucedido. El plazo para apelar no constituye una mera referencia ordenatoria. Bacre señala al respecto que *“el plazo es perentorio, es decir, a su vencimiento caduca fatalmente la facultad de apelar”* y agrega que *“a su vencimiento se opera automáticamente la pérdida del derecho de apelar”* (BACRE, ob. cit., pág. 242). Ello explica por qué la manifestación efectuada el 29 de mayo no podía ser considerada, sin más, una nueva interposición tempestiva y determina la necesidad de examinar separadamente que consecuencias corresponde asignar al trámite que posteriormente se imprimió al recurso.

Todo lo hasta aquí expuesto conduciría, desde una consideración estrictamente técnica de las reglas que disciplinan la interposición y los plazos recursivos, a tener por mal concedida la apelación. La aclaración efectuada el 29 de mayo no podía, una vez vencido el término legal, crear, rehabilitar o subsanar extemporáneamente un recurso que no hubiese sido interpuesto tempestivamente. Y la cuestión excede el mero interés de la contraparte, en tanto la perentoriedad de los plazos recursivos se vincula con la preclusión, el debido proceso, la seguridad jurídica y la estabilidad de las decisiones judiciales, de modo que, adquirida firmeza una sentencia, ni la voluntad de las partes ni una providencia judicial posterior pueden privarla de los efectos que de aquella condición se derivan.

A partir de aquella presentación, el magistrado de grado tuvo presente la

aclaración, concedió en relación el recurso y consideró que el escrito presentado el 21 de mayo importaba sus fundamentos, disponiendo su traslado a la contraria. Tampoco este último trámite se ajustó a la consecuencia expresamente contemplada por el art. 223, pues, aun si se hubiese entendido que la presentación del día 21 contenía conjuntamente la interposición y la fundamentación, correspondía desglosarla en los términos previstos por la norma y continuar luego con la secuencia establecida por el art. 224, ello a fin de salvaguardar el derecho de defensa de la contraria.

Ahora bien, una cuestión distinta es determinar qué consecuencia corresponde asignar en esta instancia a esas irregularidades.

Mediante providencia del 2 de junio el recurso fue finalmente tenido por interpuesto y concedido. La actora cuestionó expresamente el trámite seguido, pero no postuló que la apelación debiera ser declarada inexistente o extemporánea. Por el contrario, admitió que podía conservarse como fecha de interposición la correspondiente al escrito del 21 de mayo y sostuvo que lo procedente era desglosar sus fundamentos y otorgar posteriormente el plazo previsto por el art. 224 del CPCyC. A ello se agrega que contestó íntegramente el memorial, pronunciándose sobre cada uno de los agravios desarrollados por las recurrentes.

Sin embargo, las particulares circunstancias en que quedó configurado el trámite de esta causa impiden trasladar mecánicamente al caso concreto la consecuencia antes señalada. El desglose que correspondía efectuar en la instancia de grado no fue dispuesto y el escrito del 21 de mayo permaneció íntegramente incorporado al expediente. Examinado, entonces, en su contenido integral, y pese a la manifiesta incorrección de la técnica empleada, se advierte que exteriorizaba objetivamente una voluntad inequívoca de recurrir, en tanto individualizaba la sentencia cuestionada,

desarrollaba las críticas dirigidas contra ella y requería su revisión y revocación por esta Alzada.

La aclaración formulada el 29 de mayo carecía de aptitud para crear, rehabilitar o subsanar extemporáneamente un recurso no deducido en término; su alcance fue únicamente explicitar el sentido impugnativo atribuido por el recurrente al acto cumplido el día 21. Del mismo modo, la conducta asumida por la actora no podría, por sí sola, conferir eficacia a un recurso inexistente o extemporáneo. Ello es así porque las reglas que disciplinan los plazos recursivos y la firmeza de las decisiones judiciales no se encuentran establecidas únicamente en tutela del derecho de defensa de la contraparte, sino que comprometen también la preclusión, el debido proceso, la seguridad jurídica y la estabilidad de las decisiones judiciales, con los efectos jurídicos y patrimoniales que derivan de su firmeza. La circunstancia de que la actora haya admitido la conservación del 21 de mayo como fecha de interposición y contestado íntegramente los agravios tiene, por ello, un valor meramente complementario dentro de la particular solución que aquí se adopta.

Por ello, y atendiendo exclusivamente a las particularidades verificadas en este expediente, corresponde conservar la eficacia impugnativa de la presentación efectuada el 21 de mayo, tener por habilitada la instancia recursiva y avanzar en el examen de los agravios. Esta solución, determinada también por la circunstancia de que el Tribunal de grado no dispuso el desglose que legalmente correspondía, no importa convalidar ni la técnica recursiva empleada por la parte ni el trámite posteriormente impreso por el órgano jurisdiccional, ni puede ser entendida como una regla que autorice a prescindir, en otros supuestos, de la secuencia expresamente establecida por los arts. 223 y 224 del CPCyC.

V. Dicho ello y antes de abordar puntualmente las quejas vertidas por las

recurrentes, cabe recordar que la jurisdicción de esta Alzada se encuentra delimitada por los agravios concretamente propuestos por las partes. No corresponde efectuar una revisión oficiosa e integral del pronunciamiento, sino verificar si los motivos de crítica expuestos logran demostrar error en aquello que ha sido materia de impugnación.

También debe tenerse presente que el proceso de desalojo no tiene por objeto definir el dominio ni resolver, con efectos propios de una acción real o posesoria, cuál de los litigantes ostenta el mejor derecho a poseer. Su objeto consiste en determinar si quien ocupa el inmueble se encuentra alcanzado por una obligación exigible de restituir. El art. 600 del CPCyC dispone que la acción procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restitución sea exigible.

VI. Entrando de lleno a los agravios vertidos, en primer término las recurrentes sostienen que la ocupación que ejercen reviste carácter posesorio propio y que esa situación, valorada conjuntamente con las circunstancias de su ingreso en el año 2021, el posterior boleto de compraventa celebrado con Cano, los pagos efectuados, las mejoras realizadas y la prueba testimonial, excluye la existencia de una obligación exigible de restitución.

Examinadas las constancias incorporadas a la causa, existe coincidencia sustancial en que Ovejero y Barrera ingresaron al inmueble a partir de una autorización. Las propias demandadas atribuyeron esa autorización a Rogelio Cano. Éste reconoció en audiencia que fue quien permitió el ingreso y las llevó al inmueble. La testigo Lilia Calderón, referente barrial, declaró que durante una ausencia de la Sra. Molina recibió un mensaje de Cano comunicándole que prestaría la vivienda a dos mujeres de su confianza para que permanecieran y cuidaran el lugar. A ello se suma un

elemento particularmente relevante por su contemporaneidad con los hechos: el informe de Hábitat municipal da cuenta de que el 27 de diciembre de 2021 la propia Ovejero manifestó residir allí desde agosto de ese año y estar efectuando inversiones en la vivienda “a modo de pago de alquiler”, conforme lo acordado con la titular.

La discusión acerca de si aquella ocupación inicial respondió estrictamente a un préstamo, a una modalidad de cuidado o a una locación informal no altera, para resolver el agravio, un dato relevante: la prueba examinada no permite concluir que el ingreso de las demandadas en 2021 hubiera tenido desde su origen el carácter posesorio propio que pretenden atribuirle.

Tampoco las restantes testimoniales modifican esa conclusión. La testigo Cari refirió que las demandadas habrían ingresado “en calidad de alquiler” y que luego creyó que existía un derecho a compra, pero aclaró que su conocimiento provenía de comentarios y de lo que las propias accionadas le habían relatado.

A su turno, el testigo Ávila Guerrero, vecino lindero, reconoció igualmente que la información relativa a la compraventa provenía de lo que las demandadas le dijeron; sí aportó como dato de percepción directa que durante un período en que la vivienda se encontraba desocupada la cuidaba para “Carina” y que posteriormente la vio efectuar reclamos vinculados con el inmueble.

Brajeda, amiga y vecina de la Sra. Molina, conoce de manera directa la residencia histórica de ésta en el barrio y el conflictivo vínculo con Cano, pero los detalles concretos del préstamo y de los posteriores reclamos le fueron relatados por la propia actora. Ninguna de esas declaraciones acredita que Ovejero y Barrera hubieran ejercido desde su ingreso la relación posesoria propia invocada en el memorial.

El testimonio de Cano merece particular ponderación. Es indudable que tuvo una vinculación histórica real con el inmueble: vivió allí junto a la actora y sus hijos y afirmó haber adquirido años antes las mejoras de una anterior ocupante. Ese antecedente impide considerarlo un tercero absolutamente extraño a la historia del lote. Pero no demuestra que en 2021 ejerciera, frente a la accionante, una relación posesoria autónoma susceptible de justificar por sí sola la relación posesoria propia que las demandadas invocan. Cano reconoció además que no comunicó a la Sra. Molina la posterior operación y, cuando fue interrogado acerca de qué había transmitido mediante el boleto, insistió en que había cedido los “adelantos de obra”, aun cuando el texto del instrumento utiliza expresiones más amplias referidas al inmueble, a la entrega de la posesión y a una eventual escrituración.

A ello se suma que tampoco se acreditó que Cano contara, al momento de celebrar el boleto, con un derecho o facultad que lo habilitara a disponer del inmueble en los términos consignados en ese instrumento. El reconocimiento administrativo vigente recaía sobre la accionante; el Certificado de Vivienda Familiar del RENABAP la individualiza como responsable y registra a Cano como conviviente integrante del grupo familiar; y no se incorporó acto administrativo, instrumento o antecedente alguno que reconociera a éste una facultad autónoma para vender, ceder o transferir a terceros la tenencia del lote. Su vinculación histórica con el inmueble, por relevante que resulte para reconstruir los antecedentes del conflicto, no equivale a una facultad de disposición.

En ese marco, el boleto de compraventa de fecha 1 de diciembre de 2023 y las transferencias posteriores no pueden ser soslayados. Demuestran que existió una negociación onerosa real entre Cano y las demandadas y corroboran la posterior ejecución económica de ese negocio. Sin embargo,

la sola existencia de ese instrumento no demuestra la relación posesoria propia que las recurrentes invocan como obstáculo a la procedencia del desalojo. A ello se agrega que la prueba producida no acredita que Cano ejerciera frente a la Sra. Molina una relación de poder autónoma susceptible de sustentar la transmisión que las demandadas pretenden hacer valer, ni que contara con facultades para disponer de la tenencia reconocida administrativamente a ésta.

El negocio es posterior en más de dos años al ingreso; no acredita por sí solo que las demandadas poseyeran como dueñas desde 2021 ni prueba que Cano ejerciera entonces una relación de poder autónoma y excluyente respecto de la Sra. Molina. A ello se añade que las propias cláusulas del boleto no resultan plenamente concordantes entre sí: por una parte se estipula la entrega de la posesión en la fecha del contrato y, por otra, se afirma que las compradoras ya se encontraban en posesión desde 2021.

La prueba relativa a mejoras tampoco resulta dirimente. La realización de una carpeta de piso, instalación de termotanque u otras obras revela ejercicio material y permanencia en el lugar, pero tales actos no permiten por sí solos concluir que las demandadas ejercieran una posesión autónoma. Lo mismo cabe señalar respecto de los pagos efectuados a Cano: corroboran la ejecución económica del negocio celebrado con él, mas no la naturaleza de la relación ejercida desde el origen.

Por lo expuesto, los elementos de prueba invocados por las recurrentes, considerados tanto respecto del origen de la ocupación como del posterior negocio celebrado con el Sr. Cano, no acreditan una relación posesoria propia con entidad suficiente para excluir la obligación de restitución. Las constancias examinadas dan cuenta de un ingreso autorizado, producido con intervención de aquél, mientras que el negocio oneroso invocado como fundamento posterior de la permanencia fue celebrado recién el 1 de

diciembre de 2023. El boleto, los pagos efectuados y las mejoras introducidas demuestran la relación económica posteriormente establecida entre el Sr. Cano y las demandadas, pero no justifican atribuir a esa ocupación el alcance posesorio que las recurrentes pretenden.

Tampoco basta, a esos efectos, con la circunstancia de que el Sr. Cano hubiese tenido una vinculación histórica con el inmueble. Tal antecedente surge de la prueba y no corresponde desconocerlo; pero es distinto de afirmar que aquél hubiera ejercido, al tiempo del ingreso de las demandadas, una relación posesoria autónoma que permitiera justificar la permanencia posterior de éstas en el lote respecto de la Sra. Molina. Esa conclusión no surge de la prueba producida.

La conclusión no se sustenta, entonces, en exigir a las demandadas la acreditación de un mejor derecho sobre el inmueble, sino en la naturaleza de la relación comprobada en autos. El ingreso de Ovejero y Barrera se produjo de manera autorizada y no como ejercicio de una posesión propia frente a la Sra. Molina; y el negocio posteriormente celebrado con Cano, cuya eficacia entre sus otorgantes no corresponde aquí juzgar, no acreditó una relación jurídica o posesoria autónoma que desplazara frente a la actora aquella situación originaria. De ese modo, requerida la restitución por quien mantiene vigente el reconocimiento administrativo sobre el lote y respecto de quien no se acreditó un título o relación autónoma que justificara la permanencia, el deber de restitución resulta exigible en los términos del art. 600 del CPCyC.

En consecuencia, la crítica no logra demostrar que la defensa posesoria invocada tornara improcedente la vía de desalojo elegida. El magistrado resolvió la controversia dentro de los límites del art. 600 del CPCyC, al examinar si existía una obligación exigible de restitución y concluir que el posterior negocio celebrado exclusivamente con Cano, respecto de quien

no se acreditaron facultades autónomas para disponer de la tenencia reconocida a la accionante, no resultaba suficiente para justificar la permanencia de las demandadas frente a la actora.

Por todo ello, el primer agravio no puede ser admitido.

VII. El segundo agravio se vincula con la previa derivación del conflicto a CIMARC. Las recurrentes sostienen que aquella decisión importó reconocer que el conflicto excedía el marco cognoscitivo propio del proceso sumarísimo y que existiría, por ello, contradicción con la posterior sentencia que hizo lugar al desalojo.

La derivación a una instancia destinada a procurar una solución consensuada no importó pronunciamiento alguno acerca de la procedencia de la acción ni significó que el magistrado hubiese decidido anticipadamente que las cuestiones planteadas no podían ser resueltas mediante la vía escogida. La existencia de un conflicto con diversas aristas personales, familiares y habitacionales podía justificar el intento de una solución autocompuesta sin impedir que, fracasada esa instancia y producida la prueba, correspondiera resolver la pretensión deducida.

No se verifica, entonces, la contradicción que señalan las apelantes.

Por ello la queja carece de entidad para modificar lo decidido.

VIII. El tercer agravio se dirige contra el rechazo de la defensa de falta de legitimación activa y se sustenta en la circunstancia de que la actora resulta adjudicataria, junto con Cano, de una vivienda del IPPV y, al mismo tiempo, beneficiaria del Acta de Tenencia Precaria municipal respecto del lote objeto de autos.

La prueba oficial acredita que la actora y Cano fueron adjudicatarios conjuntos de la vivienda ubicada en calle Chichinales N° 3985 y que el

régimen respectivo les imponía obligaciones propias de aquella adjudicación. También surge de la información municipal que la Sra. Molina se encuentra registrada como adquirente sin dominio del cincuenta por ciento indiviso de ese inmueble.

Sin embargo, esas circunstancias no determinan por sí solas la pérdida de eficacia del Acta de Tenencia Precaria otorgada respecto del lote del Barrio Obrero. Particular relevancia adquiere, en este punto, la Nota Municipal N° 992/2024, de la que surge que la situación de la actora respecto de la vivienda del IPPV había sido informada a la Municipalidad el 26 de abril de 2022, esto es, con anterioridad al otorgamiento del Acta de Tenencia Precaria de fecha 23 de mayo de ese mismo año.

Por otra parte, del propio instrumento municipal surge que las condiciones allí previstas se encuentran sujetas al contralor de la autoridad administrativa y que su eventual incumplimiento puede dar lugar a la desadjudicación por parte de la Municipalidad. No se ha acreditado en autos que el organismo competente haya revocado, dejado sin efecto o dispuesto la desadjudicación de la tenencia reconocida a la accionante.

De allí que la circunstancia invocada por las recurrentes respecto de la coexistencia de ambas situaciones habitacionales pueda resultar relevante en el ámbito administrativo correspondiente, pero no permite tener por extinguida en este proceso la situación jurídica que surge del acto municipal vigente ni, por esa sola razón, negar legitimación a la actora para reclamar la restitución. El tercer agravio, por ende, no puede tener acogimiento.

IX. Mediante el cuarto agravio las apelantes cuestionan el alcance atribuido al Acta de Tenencia Precaria y destacan las restricciones contenidas en sus

propias cláusulas.

Asiste razón a las recurrentes en cuanto señalan que el instrumento no otorga a la Sra. Molina una facultad irrestricta para disponer del inmueble. Sus cláusulas establecen la obligación de habitación y prohíben la venta, cesión, locación o transferencia sin autorización municipal. Por ello, la afirmación contenida en la sentencia acerca de una eventual posibilidad de disposición sólo puede ser entendida dentro de las condiciones y autorizaciones previstas por el propio acto administrativo.

Pero esa constatación no equivale a la pérdida de legitimación de la actora. Las mismas cláusulas invocadas por las apelantes prevén que los incumplimientos pueden dar lugar a la desadjudicación por decisión de la Municipalidad. Como ya fue señalado, no existe constancia de que tal decisión haya sido adoptada.

Por consiguiente, las restricciones contenidas en el acta no privaban al instrumento de eficacia al momento de dictarse la sentencia ni impedían que fuera valorado como antecedente de la vinculación jurídica de la actora con el lote. La crítica, en consecuencia, debe ser desestimada.

X. En su quinto agravio las demandadas sostienen que el sentenciante efectuó una valoración fragmentaria del material probatorio y mencionan, entre otros elementos, el boleto celebrado con Cano, las transferencias efectuadas, las mejoras realizadas, los informes de la Agencia de Recaudación Tributaria, del IPPV, de la Municipalidad y del RENABAP, los informes sociales y la prueba testimonial.

El boleto, las transferencias y las mejoras ya fueron examinados al tratar el primer agravio. Como allí se indicó, tales elementos corroboran la existencia del posterior negocio oneroso celebrado con Cano, su ejecución

económica y la permanencia de las demandadas en el inmueble, pero no demuestran, con el alcance pretendido por las recurrentes, una relación posesoria propia que torne improcedente la acción de desalojo.

En cuanto al RENABAP, la respuesta oficial de ANSES incorporada a la causa individualiza a Carina Molina como responsable del Certificado de Vivienda Familiar FF2_010628, mientras que Rogelio Cano figura únicamente como conviviente integrante del grupo familiar. Por lo tanto, quien figura como responsable del certificado es la Sra. Molina, mientras que el Sr. Cano se encuentra registrado como conviviente integrante del grupo familiar. Esa constancia acredita la vinculación histórica de éste con el inmueble, pero no una titularidad propia ni una facultad autónoma de disposición sobre el lote.

El informe de la Agencia de Recaudación Tributaria, por su parte, corrobora la existencia de la tramitación fiscal vinculada al boleto y la correspondencia formal de los elementos informados por el organismo, pero no certifica el contenido material del negocio ni acredita por sí mismo la naturaleza de la relación posesoria invocada.

Los informes provenientes del IPPV y de la Municipalidad también fueron considerados al analizar los agravios tercero y cuarto. Lejos de demostrar la inexistencia de la situación administrativa invocada por la Sra. Molina, dan cuenta tanto de la adjudicación de la vivienda del IPPV como de la subsistencia del Acta de Tenencia Precaria municipal, sin que se haya acreditado una decisión administrativa que hubiese dejado esta última sin efecto.

Los informes sociales deben ser ponderados dentro de los límites que surgen de su propia elaboración. Los antecedentes vinculados con la historia del conflicto y con la forma de adquisición u ocupación del inmueble provienen sustancialmente de lo relatado por las personas

entrevistadas, por lo que tales instrumentos resultan útiles para conocer sus condiciones sociales y habitacionales, pero no constituyen por sí mismos prueba autónoma de los hechos controvertidos relativos al origen y naturaleza de la ocupación.

La testimonial tampoco conduce a la conclusión postulada por las recurrentes. Cano acreditó su vinculación histórica con el inmueble y reconoció la operación posterior celebrada con las demandadas, aunque al ser interrogado acerca de lo que había transmitido hizo referencia a los “adelantos de obra”. Calderón declaró haber recibido de Cano, en oportunidad del ingreso de las demandadas, un mensaje en el que le comunicaba que prestaría la vivienda para que permanecieran y la cuidaran; también refirió que cualquier solución relativa al inmueble debía involucrar a todos los interesados. Cari manifestó que las demandadas habían ingresado en calidad de alquiler, aunque aclaró que buena parte de su conocimiento provenía de comentarios o de lo referido por aquéllas. Ávila Guerrero aportó conocimiento directo acerca de la historia material del inmueble y de los reclamos de la Sra. Molina, mientras que la información que poseía respecto de la operación posterior provenía principalmente de lo relatado por las demandadas. Brajeda conocía la residencia histórica de la actora, pero los detalles concretos del acuerdo inicial y de los posteriores reclamos le habían sido transmitidos por la propia actora.

Considerados en conjunto, esos elementos permiten tener por acreditado que el ingreso de Ovejero y Barrera no fue clandestino, que Cano tuvo intervención en él y que posteriormente existió un negocio oneroso entre éste y las demandadas. Pero no permiten extraer la consecuencia que las apelantes pretenden, esto es, que la relación que ejercen sobre el inmueble revista carácter posesorio propio con entidad suficiente para tornar

improcedente la acción de desalojo.

La crítica, entonces, exterioriza una discrepancia con la valoración efectuada, pero los elementos específicamente individualizados por las recurrentes, aun ponderados en conjunto, no conducen a la conclusión que postulan ni desvirtúan la obligación de restitución establecida en la sentencia.

Por todo ello, el quinto agravio tampoco puede prosperar.

XI. El sexto agravio cuestiona la utilización de la perspectiva de género y, particularmente, que las consecuencias derivadas de la relación conflictiva existente entre la actora y el Sr. Cano hayan sido proyectadas sobre las demandadas.

Sobre este punto corresponde efectuar una distinción. Las recurrentes no pueden ser responsabilizadas por los hechos de violencia o por las conductas atribuidas a Cano dentro de su relación con la Sra. Molina, ni cabe derivar de aquel contexto, por sí solo, una valoración negativa de la conducta de Ovejero y Barrera. En ese aspecto, la crítica resulta atendible como principio general.

Sin embargo, ello no determina la revocación del pronunciamiento. El contexto existente entre la actora y el Sr. Cano fue considerado por el magistrado para comprender las circunstancias generales del conflicto, pero la procedencia del desalojo encuentra sustento independiente en los elementos probatorios ya examinados: el ingreso de las demandadas se produjo mediante una autorización; el negocio oneroso con Cano fue posterior; y la prueba invocada no demostró una relación posesoria propia con entidad suficiente para excluir la obligación de restitución frente a la accionante.

De este modo, aun prescindiendo de toda valoración relativa a la perspectiva de género respecto de las demandadas, subsisten los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan la obligación de restitución.

El sexto agravio, entonces, no alcanza para modificar el pronunciamiento recurrido.

XII. El séptimo agravio se dirige contra el plazo de diez (10) días fijado para la desocupación.

El art. 608 del CPCyC distingue los plazos según las características de la ocupación. Para quienes ingresaron en la tenencia u ocupación con título legítimo establece diez (10) días en los supuestos específicamente previstos por la norma y, para los restantes casos comprendidos en esa categoría, fija un plazo de noventa (90) días.

En autos no se discute que el ingreso de Ovejero y Barrera fue inicialmente autorizado. La propia actora sostuvo al demandar que permitió su ocupación temporaria y las demandadas también afirmaron haber ingresado con autorización, aunque atribuyéndola a Cano. Las diferencias existentes entre las partes respecto de quién otorgó aquella autorización y de las condiciones en que se produjo no alteran, a los efectos de este agravio, que ninguna de ellas sostuvo que el ingreso hubiese sido clandestino o producto de una intrusión.

A los exclusivos fines de determinar el plazo de cumplimiento previsto por el art. 608, aquella ocupación inicialmente consentida debe ser comprendida dentro de la primera categoría contemplada por la norma, sin que ello importe reconocer a las demandadas un derecho actual a permanecer en el inmueble.

Por otra parte, la condena no se funda en vencimiento de un plazo locativo,

falta de pago, uso abusivo ni en alguna de las restantes hipótesis para las cuales el art. 608 establece el término de diez días.

En consecuencia, el séptimo agravio debe ser acogido y corresponde sustituir el plazo fijado en la sentencia por el de noventa (90) días contemplado por la norma.

XIII. Finalmente, las recurrentes cuestionan la imposición de costas de primera instancia y solicitan que sean distribuidas por su orden en razón de la complejidad del conflicto y de la buena fe con la que afirman haber actuado.

La regla objetiva de la derrota prevista por el art. 62 del CPCyC constituye el punto de partida para resolver la cuestión. Sin desconocer las particularidades que presenta el caso ni la existencia de un negocio oneroso efectivamente celebrado con Cano, la cuestión principal sometida a decisión fue resuelta en contra de las demandadas, pues prosperó la pretensión de restitución y no fue admitida la defensa destinada a mantener la ocupación.

La modificación que corresponde efectuar respecto del plazo para cumplir la condena no altera esa condición respecto de la cuestión sustancial decidida en la instancia de grado.

Por todo ello no encuentro razones suficientes para receptar el octavo agravio ni para modificar la imposición de costas allí dispuesta.

XIV. Como consecuencia de todo lo expuesto, propongo rechazar los agravios primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y octavo; admitir el séptimo y modificar la sentencia de fecha 15 de mayo de 2026 únicamente en cuanto al plazo de desocupación, el que se fija en noventa (90) días, confirmándola en todo lo demás que fue materia de agravios.

En cuanto a las costas de esta instancia, el recurso prospera exclusivamente respecto de una cuestión accesoria vinculada con el plazo de cumplimiento y resulta rechazado en cuanto a la procedencia sustancial del desalojo y a las restantes cuestiones recurridas. En función del éxito obtenido, considero adecuado imponerlas en un 90% a las recurrentes y en un 10% a la actora (conf. art. 65 del CPCyC). Tal distribución no responde a un cómputo meramente aritmético de los agravios admitidos y rechazados, sino a la entidad sustancial del éxito obtenido, desde que permanece confirmada la condena de desalojo y sólo se modifica el plazo para su cumplimiento.

ASÍ MI VOTO.

A la misma cuestión, el señor Juez doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Adhiero al voto de mi colega preopinante por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

A la misma cuestión, la señora Jueza doctora María Marta Gejo, dijo:

Existiendo coincidencia en los votos de mis colegas, me abstengo de emitir opinión.

A la segunda cuestión, el señor Juez doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión propongo al Acuerdo:

1.- Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por las demandadas y modificar la sentencia definitiva de fecha 15 de mayo de

2026 únicamente en cuanto al plazo de desocupación, el que se fija en NOVENTA (90) días desde la notificación de la presente, de conformidad con el art. 608 inc. 1 del CPCyC, confirmando la sentencia recurrida en todo lo demás que fue materia de agravios.

2.- Imponer las costas de esta instancia en un noventa por ciento (90 %) a las recurrentes y en un diez por ciento (10 %) a la actora, en proporción al éxito obtenido (conf. art. 65 CPCyC).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en Segunda Instancia de la siguiente forma: los del Dr. Rubén Omar Antiguala, en su calidad de patrocinante de las demandadas recurrentes, en el 25% y los del Dr. Gustavo Matías Vidovic, por la parte actora, en el 27%, en ambos casos de lo que oportunamente se les regule por su actuación en Primera Instancia (conf. art. 15 de la LA).

4.- Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan a la instancia de grado.

A la misma cuestión, el señor Juez doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Compartiendo la propuesta de solución efectuada por el colega preopinante, adhiero a ella.

A la misma cuestión, la señora Jueza doctora María Marta Gejo, dijo:

Existiendo coincidencia con la solución otorgada al presente, me abstengo de emitir opinión.

Por todo ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL,
FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

RESUELVE:

Primero: Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por las demandadas y modificar la sentencia definitiva de fecha 15 de mayo de 2026 únicamente en cuanto al plazo de desocupación, el que se fija en NOVENTA (90) días desde la notificación de la presente, de conformidad con el art. 608 inc. 1 del CPCyC, confirmando la sentencia recurrida en todo lo demás que fue materia de agravios.

Segundo: Imponer las costas de esta instancia en un noventa por ciento (90 %) a las recurrentes y en un diez por ciento (10 %) a la actora, en proporción al éxito obtenido (conf. art. 65 CPCyC).

Tercero: Regular los honorarios de los letrados intervinientes en Segunda Instancia de la siguiente forma: los del Dr. Rubén Omar Antiguala, en su calidad de patrocinante de las demandadas recurrentes, en el 25% y los del Dr. Gustavo Matías Vidovic, por la parte actora, en el 27%, en ambos casos de lo que oportunamente se les regule por su actuación en Primera Instancia (conf. art. 15 de la LA).

Cuarto: Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan a la instancia de grado.

Se deja constancia de que no suscribe la presente la Doctora María Marta Gejo, por encontrarse en uso de licencia, no obstante haber participado oportunamente del Acuerdo (conf. art. 38, 2º parr. por remisión del art. 45, 3º parr. Ley 5190).

