

San Carlos de Bariloche, 21 de abril de 2026.-

**VISTOS:** Estos autos caratulados: "**VERGARA, ADOLFO DANIEL C/ CABRERA, CECILIA VERONICA S/ DESALOJO**", BA-00888-C-2024

**CONSIDERANDO:**

1°) Que corresponde resolver sobre la suspensión de las actuaciones en función del planteo de inconstitucionalidad de la Ley 27453, incoado por la parte actora por presentación E0001, respecto del cual se pronuncia el Agente Fiscal (E0003), lo que fue sustanciado y contestado por la demandada por presentación E0017, quien solicita el rechazo. Todo ello, en mérito a los argumentos a los cuales me remito en honor a la brevedad.

2°) Entiendo que corresponde efectuar un breve resumen de la causa.

Que en fecha 13/06/2024 el actor, Adolfo Daniel Vergara, invocando su calidad de poseedor por boleto de compraventa del inmueble objeto de autos y de comodante en virtud del contrato que dijo haber celebrado con la demandada y que acompaña, inicia la presente acción de desalojo por vencimiento del plazo.

El 24/06/2024 y en forma previa a dar trámite a la acción, se dispuso de oficio la suspensión de las actuaciones, ya que el inmueble que se pretende desalojar se encuentra en los barrios del RENABAP, conforme lo dispuesto por el art. 15 de la Ley 27453 cuya aplicación es de orden público.

Contra dicha providencia el actor interpuso recurso de reposición con apelación en subsidio y planteó la inconstitucionalidad de la Ley 27453, en tanto sostiene que dicha normativa de regularización dominial tiende a proteger a poseedores, no así a los tenedores.

El 07/10/2024 se dejó sin efecto la suspensión y se difirió el pronunciamiento respecto de la inconstitucionalidad para una vez trabada la litis.

Que al presentarse la demandada (E0014), planteó la falta de legitimación activa fundada en que habría cesado la calidad de comodante del actor puesto que ha tomado conocimiento que el inmueble habría sido vendido por lo cual sostiene que, excluida la condición de comodante, también cesa cualquier eventual derecho que manifieste tener como propietario.

No obstante ello y sin perjuicio de la defensa de fondo interpuesta, da su versión de los hechos, señalando entre otras circunstancias fácticas la circunstancia de que ingresó al predio en el año 2014 como cuidadora.

Luego, por presentación E0017, contestó el planteo de inconstitucionalidad, solicitando

su rechazo fundado en cuestiones que hacen a la falta de legitimación opuesta y a la interpretación de la norma cuestionada que efectúa la contraria.

En fecha 20/03/2025 se dispuso -como medida de mejor proveer- librar oficio a la AABE (Agencia de Bienes del Estado/Ministerio de Desarrollo), hoy Capital Humano- ley 22172 para que remita el formulario de inscripción del terreno ubicado en calle Vicente Robles 200 (esquina 5 de octubre), Barrio Pilar 1, de S.C. de Bariloche –identificado catastralmente como lotes 3 y 4 de la manzana 17- en el RENABAP, cuya respuesta fue agregada en el movimiento I0043 01/04/2026 y de la cual surge que, efectivamente, el inmueble se encuentra en el RENABAP (ID 2641), a nombre de un particular y que no cuenta con los formularios.

Que entonces, estando sentadas las posiciones de las partes, corresponde resolver si se aplica al caso la Ley 27.453, que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación a todos los inmuebles sitios en barrios populares registrados en el RE.NA.BAP con el objeto de iniciar procesos de integración socio urbana y se dispone la suspensión de las actuaciones.

3°) Que tal como surge de las constancias de autos y sin adentrarnos en la falta de legitimación opuesta por la accionada, de su presentación surge que reconoce -en forma expresa- su carácter de tenedora del inmueble.-

4°) Que la mencionada ley ordena la suspensión de todos los desalojos dentro de dichos barrios por el término de 10 años (art. 15, cf. texto ley 27.694/2022) y dispone que la aplicación de dicho artículo es de orden público.

Sin embargo, estimo que no se adecúa el destino de esa limitación al caso de autos, pues esa suspensión está enderezada a no permitir los desahucios que se inician a instancias de los propietarios dominiales (que son o del estado, o de particulares sujetos a expropiación) de los inmuebles designados como integrantes de los barrio populares, más no respecto de tenedores, calidad que expresamente reconoció en autos la accionada, por lo que entiendo que no corresponde suspender las actuaciones, en tanto la ley 27453 no resulta aplicable al caso de autos.

En este sentido el Superior Tribunal de Justicia ha dicho: “...Cabe hipotéticamente que un magistrado inaplique la norma atinente al caso, pero para que ello ocurra, debe tenerla en cuenta (no puede válidamente ignorarla) y explicar por qué no la efectiviza (Cf. Sagues, Nestor Pedro, Derecho Procesal Constitucional Recurso Extraordinario, Ed. Astrea, T. 2, págs. 170/174)” ( Cf. STJRN, Se. del 30/10/2024, en autos “Empresa Constructora Roque Mocchiola SA” Expte. BA-20299-C-0000).

5°) A mayor abundamiento, tal como lo señaló el suscripto al suspender de oficio las actuaciones y de lo manifestado por las partes, la ley 27453 es de orden público.

Sin embargo, la Cámara del Fuero ha dicho: “...Destacada doctrina nacional ha señalado que la ley de orden público está por debajo de la Constitución y de los tratados internacionales, así como sometida al control de constitucionalidad de los jueces. Los jueces cuando aplican las normas de orden público también están supeditados a la Constitución y no pueden reformarla aplicando leyes contrarias a ella por más que sean de orden público.” (Cf. Cám. Apelaciones Bche., Se. del 26/12/2022 en autos: “Prol” Expte. BA-06973-C-0000).

6°) Siendo ello así y si bien los argumentos vertidos en el considerando cuarto de la presente serían suficientes para resolver la cuestión, no obstante el criterio restrictivo en cuanto a que la declaración de inconstitucionalidad de las leyes, en tanto que importa un acto de suma gravedad, considerado la “ultima ratio” del orden jurídico, sólo se debe aplicar frente a motivos reales que impongan tal declaración, de todos modos se impone su tratamiento en virtud de la doctrina obligatoria emanada del Superior Tribunal de Justicia en autos arriba mencionados.

Allí, el Máximo Tribunal Provincial por Se. del 03/10/2023 sostuvo: “La inaplicabilidad de una regla preestablecida legislativamente es consecuencia o efecto de su eventual inconstitucionalidad o inconveniencia, imposiciones que deben ser declaradas expresamente por la magistratura competente para ello (...) La decisión de prescindir de la aplicación de una norma legal por encontrarla en contradicción con la Constitución Nacional o Provincial, según el caso, debe estar inexorablemente precedida de una declaración expresa de inconstitucionalidad (...) Dicho de otro modo, cabe hipotéticamente que un magistrado inaplique la norma atinente al caso; pero para que ello ocurra, debe tenerla en cuenta (no puede válidamente ignorarla) y explicar por qué no la efectiviza, V-gra., por razones de inconstitucionalidad (Cf. Sagues, Néstor Pedro. Derecho Procesal Extraordinario, Ed. Astrea, T.2, págs. 170/174) (...) No corresponde apartarse del principio de sujeción de los jueces a la ley, ni atribuirse el rol de legislador para crear excepciones no admitidas en su texto, ya que dicho proceder podría llevar a una interpretación que, sin declarar la inconstitucionalidad de la disposición legal, equivaliese lisa y llanamente a prescindir de su texto (...) Sólo la declaración de inconstitucionalidad de la ley, habilita a los Jueces a desestimar su aplicación”.-

7°) Dicho ello, cabe señalar que en la presente contienda entre particulares se

encuentran en pugna derechos tutelados de raigambre constitucional (derecho a la propiedad y a una vivienda adecuada alegado por la accionada).

Y más allá de las cuestiones y circunstancias fácticas expuestas por las partes, e incluso sin adentrarnos en la defensa de fondo articulada por la demandada, lo cierto es que, desde la sanción de la ley 27453 y sus modificaciones (Ley 27694) y tal como surge del informe oportunamente agregado que surge del movimiento I0043, a la fecha y luego de más de siete años, no sólo no se cuenta con los formularios de inscripción en el RENABAP, sino que además no se ha iniciado el procedimiento expropiatorio, como es de público y notorio.

Siendo ello así, comparto el criterio sustentado en el voto de la Dra. María de los Ángeles Pérez Pysny, en la Se. de Cámara del 19/08/2024 en los autos “Prol” ya mencionados, que tramitan por este mismo Juzgado, que si bien trataba de una causa de reivindicación, entiendo que es aplicable en autos: *“...Al considerar el largo tiempo que ha transcurrido desde el dictado de la ley 27453 y la falta de inicio de los trámites expropiatorios (...) El texto normativo se presenta hoy como irrazonable, en tanto pretende imponer una espera por tiempo indeterminado que, en definitiva, privan al actor ejercer su derecho y comprometen la constitucionalidad de la norma, de manera sobreviniente a su dictado...”*.

Que en virtud de todo lo expuesto, sin perjuicio de entender que la ley 27453 no es aplicable al caso que nos ocupa, de todos modos la misma resulta inconstitucional atento el largo tiempo transcurrido y la omisión de aplicación e inobservancia de la norma por parte del Estado, que recién está debatiendo acerca de sus modificaciones para la implementación conforme surge del enlace que se acompaña:

<https://www.senado.gob.ar/parlamentario/comisiones/verExp/13.26/PE/PL>

Máxime cuando se limitan derechos reconocidos constitucionalmente, como lo son el de propiedad, acceder a una vivienda y a la seguridad jurídica.

8°) Que las costas de la presente corresponde aplicarlas por su orden, porque la aplicación de la norma fue introducida de oficio por el juzgado y porque las partes pudieron verse con derecho a peticionar como lo hicieron (arts. 62 y 63 CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Declarar la inconstitucionalidad del art. 15 y ccdtes. de la ley 27453, la que no corresponde aplicar en estos obrados. **II)** Imponer las costas de lo resuelto por su orden (arts. 62 y 63 CPCC). **III)** Continuar los autos según su estado. **IV)** Notifíquese (art. 120 CPCC).

**Mariano A. Castro**  
**Juez**