

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 18 días del mes de febrero del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Federico Emiliano CORSIGLIA y el Dr. Emilio RIAT y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**CARDENAS HIDALGO, RAQUE MAGDALENA C/ STRUA, NORBERTO ANTONIO S/DESALOJO S/ PEDIDO DE DESOCUPACIÓN INMEDIATA**" **BA-00868-C-2025**, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Que vienen los presentes a fin de resolver el recurso de apelación presentado por los demandados (E0015) contra la sentencia de fecha 23 de junio de 2025 (I0003), que fue concedido en relación y con efecto suspensivo (I0012)

II. Antecedentes.

Que el expediente principal de los presentes es BA-02324-C-2024 "CARDENAS HIDALGO, RAQUEL MAGDALENA C/ STRUA, NORBERTO ANTONIO S/DESALOJO".

III. Resolución en crisis.

El a quo resolvió hacer lugar al pedido de restitución anticipada del inmueble identificado catastralmente como 19-3-D-396-09 ubicado en la calle Limay n° 517 de la localidad de Dina Huapi e intima al demandado y demás ocupantes para que en el plazo establecido desocupen el inmueble, previa caución real de pesos \$50.000.000, con fundamento en el art. 601 del CPCC.

IV. Recurso de apelación.

El recurrente sostiene que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 601 del

CPCC, es necesario que los demandados tengan la condición de intrusos. Sin embargo, considera que este no es el caso, ya que los demandados accedieron al inmueble a través de un contrato de locación.

Asimismo postula que tampoco es de aplicación el art. 606 del CPCC, y aunque el a quo no lo menciona en su resolución, alega que no existe verosimilitud en el derecho sobre el supuesto vencimiento del contrato.

Destaca la ausencia de peligro en la demora, un requisito indispensable para este tipo de medidas, y señala que el juez de la instancia no menciona dicho aspecto.

Por último manifiesta que para disponer la desocupación inmediata del inmueble la misma debe ser luego de trabada la litis, conforme el art. 601 del CPCC, y que ello no se cumple con la resolución en crisis, ya que no se ha notificado a Melina Strua, quien fuera identificada oportunamente.

V. Contestación de traslado.

En tiempo y forma la contraria contestó el traslado conferido, a cuyos argumentos me remito en aras de la brevedad, y solicitó el rechazo del recurso con costas.

VI. Análisis y resolución del caso.

Adelanto que el recurso de apelación interpuesto debe ser receptado de manera favorable en base a las consideraciones que seguidamente expondré, pero que en esencia se conectan con la falta de cumplimiento de uno de los requisitos dispuestos por la norma, lo que no puede ser soslayado.

Así, asiste razón al recurrente por cuanto no se encuentra trabada la litis.

Del estudio del expediente principal BA-02324-C-2024 "CARDENAS HIDALGO, RAQUEL MAGDALENA C/ STRUA, NORBERTO ANTONIO S/DESALOJO" se puede observar que la notificación a la Sra. Melina Strua fue cursada en fecha 06/02/2026 (E0038), es decir que aun no se ha vencido el plazo para contestar demanda, y en función de ello es que no se encuentra trabada la litis.

El art. 601 del CPCC es claro que la entrega del inmueble la puede disponer el Juez después de trabada la litis, entonces, quien pretende hacer valer un derecho anticipado como el que nos ocupa, debe garantizar la participación de su contraparte. Se ha dicho que "...desde el punto de vista técnico-procesal, la litis queda trabada con la

notificación de la demanda, pues es entonces cuando nacen en cabeza del demandado las cargas que importan ese traslado. En este caso, la posibilidad que se le brinda a la jurisdicción de conceder esa tutela anticipada radica en conocer antes la postura sustentada por el demandado, pues de ella se pueden derivar razones que no hagan aconsejable el otorgamiento de esa cautela” (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales, Roland Arazi y Jorge A. Rojas).

Lo dicho es suficiente para admitir el recurso de apelación, y en consecuencia revocar el fallo de primera instancia, y rechazar el pedido de desalojo anticipado por no encontrarse trabada la litis, ello sin perjuicio de futuras presentaciones de la parte que se considere con derecho.

VII. Costas. Las costas serán impuestas a la vencida conforme el criterio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC).

VIII. Honorarios: Regular los honorarios del Dr. Pablo Sebastián Feudal, patrocinante de la demandada, en un 30% de lo que oportunamente se vaya a regular en la instancia de origen, y los honorarios de los Dres. Patricio Schreiber y Gerardo Francisco Viegner, patrocinantes de la actora, en un 25% de lo que oportunamente se vaya a regular en la instancia de origen.

IX. Lo dicho es suficiente para resolver el recurso en cuestión porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordóñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

Por lo expuesto, y de ser compartido mi criterio, propongo al acuerdo:

PRIMERO: Hacer lugar al recurso de apelación, y en consecuencia revocar el fallo de primera instancia y rechazar la desocupación anticipada del inmueble objeto del litigio, identificado catastralmente como 19-3-D-396-09. SEGUNDO: Imponer las costas a la parte vencida por no existir argumentos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC) TERCERO: Regular los honorarios del Dr. Pablo Sebastián Feudal, patrocinante de la demandada, en un 30% de lo que oportunamente se vaya a regular en la instancia de origen, y los honorarios de los Dres. Patricio Schreiber y

Gerardo Francisco Viegner, patrocinantes de la actora, en un 25% de lo que oportunamente se les regule en la instancia de origen. CUARTO: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780). QUINTO: Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

A igual cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

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

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

RESUELVE:

PRIMERO: Hacer lugar al recurso de apelación, y en consecuencia revocar el fallo de primera instancia y rechazar la desocupación anticipada del inmueble objeto del litigio, identificado catastralmente como 19-3-D-396-09.

SEGUNDO: Imponer las costas a la parte vencida por no existir argumentos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC)

TERCERO: Regular los honorarios del Dr. Pablo Sebastián Feudal, patrocinante de la demandada, en un 30% de lo que oportunamente se vaya a regular en la instancia de origen, y los honorarios de los Dres. Patricio Schreiber y Gerardo Francisco Viegner, patrocinantes de la actora, en un 25% de lo que oportunamente se les regule en la instancia de origen.

CUARTO: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780).

QUINTO: Devolver oportunamente las actuaciones.

Déjese constancia que la señora Jueza María Marcela Pájaro no suscribe la presente, no obstante haber participado del Acuerdo, por encontrarse en uso de licencia.