

San Carlos de Bariloche, 11 de septiembre de 2026.

VISTO:

El expediente "**TREN PATAGÓNICO S.A. C/ MARCHESI, CARLOS FEDERICO S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) " BA-00626-C-2025**", en el que se ha llamado al acuerdo y cumplido el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), en virtud del cual emiten sus votos los integrantes del tribunal en el orden resultante.

1) A la cuestión por decidir, la Dra. PAJARO dijo:

I. Que llegan estos autos para resolver la apelación interpuesta por Carlos Federico Marchesi contra la resolución dictada el 20/05/2026 que hizo lugar al desalojo con costas.

La apelación le fue concedida en relación y con efecto suspensivo y a tenor del art. 222 del CPCC en lo atinente a los honorarios regulados.

El apelante fundó su recurso (E0095), que fue contestado por la parte actora (E0096).

II. La sentencia. En el fallo apelado se describen someramente los antecedentes del caso. Se resume que el 28 de abril de 2025, la Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro promovió la demanda de desalojo contra Carlos Federico Marchesi y/o cualquier ocupante de un predio de 2.800 m2 ubicado en la calle Vereertbrugghen al 3039 de esta ciudad, que incluye un galpón de 450 m2 y una vivienda ubicados dentro de la estación de ferrocarril local.

Relató la actora que el 21 de julio de 2016 celebró un contrato de locación por el plazo de tres años con el demandado. Ante la falta de pago sistemática del canon estipulado, intimaron al locatario en múltiples ocasiones hasta que el 6 de febrero de 2025 se le remitió una carta documento exigiendo el pago de la deuda y se lo intimó a restituir el inmueble en 15 días bajo apercibimiento de considerar su ocupación ilegítima.

Destacó también que en marzo de 2025, el demandado envió una nota al Sr. Gobernador en la que reconoció una deuda superior a los \$12.000.000 y manifestó voluntad de llegar a un acuerdo.

El Sr. Marchesi por su parte pidió el rechazo de la acción. Planteó la falta de mediación previa, que fue desestimada por no aplicar a un organismo público provincial.

Seguidamente, alegó que la relación comenzó originalmente mediante un comodato, vinculado a un proyecto para realizar un monumento conmemorativo y un taller de arte en piedra. Sostuvo que este acuerdo se renovó sucesivamente hasta mutar formalmente en locación, siempre con el mismo destino cultural.

Sostuvo que realizó tareas de mantenimiento, construyó una vivienda. Formuló reserva de reclamar el valor de dichas mejoras.

Argumentó la existencia subyacente de una locación de servicios no retribuida por el Estado, negó la existencia de la deuda exigida y se amparó en el derecho constitucional a una vivienda digna para él y su familia.

El juez hizo lugar a la demanda. Tuvo por probado fehacientemente la existencia del contrato de locación, cuya firma fue reconocida mediante peritaje caligráfico, el vencimiento del plazo estipulado sin voluntad de renovación por parte de la actora y el incumplimiento en el pago de los cánones reclamados, lo cual también fue admitido tácita y expresamente por el propio demandado en su nota al Gobernador.

Reconoció el aquo el valor de la labor artística de Marchesi pero explicó que los reclamos por las mejoras introducidas en el galpón exceden el acotado marco de un juicio de desalojo y que queda a salvo su derecho de reclamarlos por la vía que corresponda.

Que conforme el art. 600 del Código Procesal Civil y Comercial la vía del desalojo procede contra locatarios cuyo deber de restituir sea exigible tras el vencimiento o la falta de pago.

Cargó las costas a la parte demandada y reguló honorarios.

III. El recurso. A) Agravios. En apretada síntesis, el demandado achaca a la sentencia error en la valoración de la prueba y violación del principio de sana crítica. Sostiene que se incurrió en un error al calificar el vínculo jurídicamente como una locación pura y la deuda íntegramente exigible. Que se omitió ponderar adecuadamente el origen de la ocupación, nacida en un comodato, su continuidad misma por actos del Estado, y la prestación de servicios y mejoras significativas realizadas por el apelante.

Critica la relevancia dada a la prueba pericial caligráfica, que solo identificó firmas, pero soslayando la verdadera naturaleza del vínculo.

Afirma que la sentencia carece de la motivación lógica, racional y jurídica exigible y omite explicar de forma rigurosa por qué se desestimó la prueba de la defensa.

Reclama que el juez aplicó indebidamente el art. 1218 del CCyC sin analizar si la

conducta del Estado fue ambivalente al consentir históricamente las actividades culturales y las mejoras en el inmueble.

Acusa de falta de ponderación del derecho a la vivienda y de su derecho de retención. Se remite al informe social que demostró la vulnerabilidad económica, el arraigo y la convivencia familiar en el lugar.

Respecto a las mejoras, cuestiona que el magistrado se haya limitado a sostener que exceden el marco del juicio de desalojo sin otras medidas para preservar la tutela efectiva de su derecho de retención y la compensación económica por las inversiones realizadas en el inmueble.

Finaliza cuestionando la imposición de costas y los honorarios regulados, porque la base regulatoria no fue consentida.

B) Respuesta. Los apoderados de la Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro, rebaten que haya existido error probatorio o una supuesta expectativa de continuidad de la ocupación. Sostienen que la locación está probada mediante peritaje caligráfico, documental y notas firmadas por el propio demandado en las que reconociendo la deuda y el vencimiento del contrato. Argumenta que el art. 1218 del CCyC descarta la tácita reconducción y que el vínculo cesó formalmente tras la comunicación fehaciente del 06/02/2025.

Contestan también que el derecho constitucional a una vivienda digna no habilita a ocupar indefinidamente un inmueble ajeno contra la voluntad del titular. Adita que el juicio de desalojo no es la vía adecuada para discutir créditos o compensaciones por supuestas mejoras, que deben tramitarse por separado.

Descalifican el recurso de apelación por carecer de crítica concreta y razonada del fallo. Enfatizan que la sentencia recurrida es un acto jurisdiccional plenamente válido, fundado en derecho, libre de arbitrariedad y respaldado por una valoración integral de la prueba.

Defienden la imposición de costas en virtud del principio objetivo de la derrota. Aclara que la regulación de honorarios se ajustó a los mínimos legales y a la labor profesional desplegada.

IV. Mi voto. Que sin desmerecer el denodado esfuerzo de la Defensa pública y aún pese al criterio amplio de esta alzada en materia de apreciación del memorial de agravios, ninguna crítica concreta ni razonada se ha presentado contra la resolución recurrida ni tampoco se ha probado un derecho oponible para repeler la acción.

El memorial confunde la obligación de restituir con la de pagar. Reconoce ahora

los resultados del peritaje que refrendó la autenticidad de la firma del contrato de locación, cuestionando tardíamente el contenido.

Luego sobreabunda en descalificaciones a la sentencia y enarbola el derecho a la vivienda, que en ningún momento ha sido cuestionado.

La presentación, sin embargo, omite desarrollar una crítica concreta y no genérica tendiente a la descalificar del fallo. Una crítica razonada debe contener fundamentos y una explicación lógica de los motivos por los cuales el Juez hubo errado en su decisión y no simples opiniones en su contra. La norma ritual requiere un análisis razonado y crítico del fallo que intente demostrar los yerros, con la debida suficiencia técnica.

Una acción de desalojo puede ser ejercida por el propietario, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el locador -sea o no propietario de la cosa- contra el locatario, sublocatario, tenedor, precario, intruso, cualquier ocupante cuya obligación de restituir o entregar sea exigible (Ramírez. El juicio de desalojo. Pag. 18). Dicho de otro modo, la única vía para repeler la acción sería demostrar que no hay obligación de desocupar.

Sin perjuicio de que bastaría con lo dicho hasta aquí para rechazar el recurso, voy a agregar que el actor ha demandado el desalojo del inmueble dado en locación tanto por falta de pago como por el vencimiento del plazo fijado en el contrato (art. 1210 CCyC)

El demandado, entre las varias defensas ensayadas, invocó el derecho de retención. por tener un crédito contra el locador demandante en virtud de mejoras y servicios que surgirían de una locación no probada.

Como sea, los créditos alegados no fueron probados. La retención -cuya procedencia es cuestionable- demanda la existencia de un crédito líquido y exigible que la justifique.

Un locatario tiene derecho a cobrar del locador las sumas desembolsadas por mejoras necesarias (segundo párrafo del art 1211 CCyC), puede compensarlas con la deuda de los cánones locativos (arts. 921 a 930 del CCyC) y puede a retener el bien alquilado en caso de un saldo líquido y exigible en su favor (artículos 2587 a 2593 del CCyC).

El demandado ha insinuado ser titular de un crédito no probado, ni mucho menos líquido y exigible, por servicios inciertos. Paralelamente, ha reconocido por la misiva enviada al Gobernador adeudar una abultada suma de dinero, que se corresponde con

alquileres jamás abonados.

En cuanto a los agravios desarrollados en torno al derecho a una vivienda digna, se trata de alegaciones que en nada impactan en el caso en abordaje.

No le compete a la actora satisfacer este derecho, ni el derecho recae sobre este bien en particular. El derecho constitucional a la vivienda exige la instrumentación de acciones políticas a cargo del Estado. No puede trasladarse automáticamente la carga de satisfacer el derecho, que titulariza tanto el demandado como la ciudadanía toda.

Esta alzada sostiene repetidamente que los desalojos de viviendas deben ejecutarse con ajuste a la normativa de Derechos Humanos y con especial consideración de las Observaciones Generales 4 y 7 de Comité de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El Superior Tribunal de Justicia incorporó al Manual Operativo para la práctica de mandamientos y notificaciones, los principios rectores que garantizan que la medida se ejecute con respeto a la plataforma normativa vigente.

En definitiva, no es que no se reconozca el derecho invocado a la vivienda digna, sino que no le es oponible a quien enarbola un derecho también garantizado constitucionalmente en oposición.

Finalmente, tampoco es atendible el agravio relativo a las costas de primera instancia y honorarios, por no apreciarse ninguna razón que justifique apartarse de la regla general del resultado, a lo que adelanto que tampoco hay razones para apartarse de esa regla en esta segunda instancia, razón por la cual corresponde imponerlas igualmente al demandado.

En lo atinente a honorarios, la calificación de los honorarios como "altos", sin señalar errores o arbitrariedad, es insuficiente para revisar lo decidido por el a quo. Máxime, cuando la regulación se ajusta a la ley de aranceles y se aplicaron mínimos.

Lo dicho es suficiente para rechazar la apelación, 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; etcétera). Según el Superior Tribunal de Justicia, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no

esenciales (STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13)..

V. Los honorarios de segunda instancia de deben regularse del siguiente modo: a) A los abogados Blanca Passarelli y Juan Ángel Garcarena, el 30% de lo fijado en la sentencia de primera instancia y b) A los abogados Gustavo Suárez y Germán Corbella, el 25% de fijado a su favor en la sentencia de primera instancia. En ambos casos, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (art 6 Ley Arancelaria), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (art.15 ley citada).

En el caso de los defensores oficiales, se deja constancia de que su cobro está sujeto a la mejora de fortuna del Sr. Marchesi.

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero.** CONFIRMAR la sentencia del 20/05/2026 en cuanto fue apelada. **Segundo.** IMPONER a la parte apelante las costas de segunda instancia. **Tercero.** REGULAR los honorarios de segunda instancia del siguiente modo: a) A los abogados Blanca Passarelli y Juan Ángel Garcarena, el 30% de lo fijado a su favor en la sentencia de primera instancia y b) A los abogados Gustavo Suárez y Germán Corbella, el 25% de fijado a su favor en la sentencia de primera instancia. **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 al tribunal de origen.

2) A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

3) A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

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

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la sentencia del 20/05/2026 en cuanto fue apelada.

Segundo: IMPONER a la parte apelante las costas de segunda instancia.

Tercero: REGULAR los honorarios de segunda instancia del siguiente modo: a) A los abogados Blanca Passarelli y Juan Ángel Garcarena, el 30% de lo fijado a su favor en la sentencia de primera instancia y b) A los abogados Gustavo Suárez y Germán Corbella, el 25% de fijado a su favor en la sentencia de primera instancia.

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 al tribunal de origen.

María Marcela Pájaro, Jueza de Cámara
Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara
Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara