

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 19 días del mes de diciembre del año 2025. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Emilio RIAT, la Dra. María Marcela PÁJARO, y el Dr. Federico Emiliano CORSIGLIA, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**BALZA, PABLO MATÍAS C/ ANGULO, CECILIA Y OTROS OCUPANTES HUILICHES 5728 S/ DESALOJO**" BA-00928-C-2024, 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. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por la demandada (E0032) contra la sentencia del 16/09/2025 (I0031) que la condenó a desalojar el inmueble de autos en favor del actor.

Dicha apelación fue concedida en relación (I0032), fundada (E0036) y contestada (E0037).

II. Que los agravios de la apelante, rayanos en la deserción de una crítica concreta y razonada, son insuficientes para revocar o modificar lo apelado.

La sentencia ha hecho lugar al desalojo porque el actor demostró haber comprado el inmueble en subasta pública, haber recibido judicialmente su posesión y haber acordado con la demandada -ocupante del bien al tiempo del remate- una locación sin plazo y con duración ya mayor al mínimo legal por entonces vigente. En consecuencia, ha juzgado que la demandada tiene la obligación de desocupar el inmueble y entregarlo al actor (artículo 1218 del CCCN), obligación que igualmente tendría ante el reclamo del demandante si el acuerdo importara un comodato precario en vez de una locación (artículo 1536 del CCCN).

La apelante dice reiteradas veces que lo resuelto vulnera la congruencia porque el actor no había invocado concretamente una locación sino un acuerdo con propósito

humanitario, amén de que ella había desconocido los instrumentos acompañados por el aquél para legitimarse, quien nunca detentó el uso y goce del bien, como así también el supuesto vínculo contractual aludido en el acta de posesión que no comprendió, ya que ella era inquilina de la dueña anterior. Sin embargo, el pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a los hechos invocados por las dos partes y a las constancias judiciales relativas a la subasta y a la entrega de la posesión, de lo cual surge fehacientemente un acuerdo de voluntades entre las partes por la ocupación que el juez ha calificado jurídicamente como una locación carente de plazo (*iura novit curia*). Eso no vulnera en absoluto la congruencia, porque el juez debe juzgar los hechos causales calificándolos con las normas y categorías jurídicas que correspondan (artículo 145, inciso 6, del CPCC). Según la doctrina del Superior Tribunal de Justicia, el juez puede apartarse de las imputaciones jurídicas de las partes y determinar libremente el derecho aplicable y las condiciones de aplicación de las normas (STJRN-S1, "González c/ Federación Patronal", 13/10/2022, 076/22; STJRN-S1, "Espeche c/ Giacomodonato", 05/06/2015, 039/15; STJRN-S1, "Escanciano c/ Felley", 29/07/2014, 043/14; etcétera). Por lo demás, la recurrente omite refutar eficazmente la correcta imputación jurídica efectuada en la sentencia. Si la ocupación temporaria acordada estaba sujeta a una contraprestación dineraria periódica, ha sido razonable y correcto calificarla como locación (artículo 11187 del CCCN). Luego, ante la falta de un plazo convencional y el vencimiento del plazo legal mínimo vigente al tiempo del acuerdo, la entrega de la tenencia al locador resulta exigible (artículo 1218 del CCCN).

La apelante también aduce que lo decidido afecta su derecho a una vivienda. No obstante, el actor no es el sujeto obligado a garantizar ese derecho social a una vivienda digna, cuya satisfacción recae fundamentalmente sobre los órganos estatales mediante políticas adecuadas y decisiones administrativas concretas. En todo caso, el derecho a la vivienda digna exige interpretar estrictamente los pedidos de desalojos habitacionales y justifica rechazarlos en supuestos dudosos, pero no en situaciones inequívocas como las del presente.

La recurrente dice asimismo que la sentencia no atiende a su condición de persona con discapacidad y vulnerabilidad económica. Pero, una vez más, se trata de cuestiones no imputables al demandante. De todos modos, esas circunstancias conciernen en todo caso a la etapa de cumplimiento o ejecución del fallo, y en tal sentido el pronunciamiento en crisis ya ha señalado que "en su oportunidad se dará vista

a los organismos correspondientes a los efectos pertinentes", lo cual es soslayado por la apelante en su memorial. En efecto, recién en la etapa de ejecución cabe adoptar los recaudos mínimos, razonables y tolerables que puedan corresponder. En tal sentido, con el objeto de respetar las Observaciones Generales expresadas por el Comité DESC y a modo de pautas orientativas, el Superior Tribunal de Justicia ha resuelto que ante la necesidad de un desalojo legal es recomendable dar intervención a los organismos estatales pertinentes (Secretarías de Desarrollo Social o similar), o generar una instancia de mediación (comunitaria o de cualquier tipo), o fijar plazos de desocupación razonables y adecuados al caso; o hacer concurrir al desahucio a los funcionarios judiciales determinados (Fiscal, Defensor de Menores, etcétera), o a funcionarios del área administrativa mencionada, o evitar la realización del acto compulsivo de desalojo con mal estado del tiempo o en horario nocturno, especialmente ante la presencia de personas con vulnerabilidad especial -niños, ancianos, personas con discapacidad, etcétera- ("Cirignoli", SD 185/12 -particularmente, punto 6.9-; STJRN-S1, 24/06/2014, "Caccamo c/ Suárez", SI 035/14; STJRN-S2, 30/10/2012; STJRN-S1, 06/02/2012, "Belloso", SD 011/12; STJRN-S2, 03/11/2011, "Fraima", SD 241/11 -particularmente, punto 6-; y STJRN-S2, 03/10/2011, "Bagliani", SD 145/11 -particularmente, punto 8-). Y similares consideraciones ha formulado esta Cámara en algunos precedentes ("Jara c/ Jara", 27/03/2015, SI 108/15; "CEB c/ Toro", 17/09/2015, SI 468/15; "Rosler c/ Arrieta", 07/06/2016, SI 300/300; "Crescente c/ Cannavo", 26/07/2016 SD 029/16).

Por último, la recurrente también dice que el pronunciamiento se ha dictado sin perspectiva de género. Sin embargo, no se aprecia que la sentencia atacada haya incurrido en criterios discriminatorios de la mujer, ni que haya convalidado desigualdades, abusos, prejuicios o estereotipos repugnantes por razón del género. Se trata simplemente de un desalojo reclamado por un adquirente en subasta pública, sin más connotación que esa. Además, el agravio carece de seriedad, porque transcribe y atribuye a la sentencia párrafos apócrifos que ésta no ha pronunciado.

III. Que lo dicho alcanza para desestimar el recurso, puesto que 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, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

IV. Que las costas de segunda instancia deben imponerse a la demandada por no

existir razones para soslayar la regla general del resultado (artículo 62 del CPCC).

V. Que los honorarios de segunda instancia del Dr. Marcelo Gabriel Fernández (abogado del actor) deben regularse respectivamente en el 30 % de lo que oportunamente se les regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia, 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 (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica la proporción indicada (artículo 15, ley citada).

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: Primero: Confirmar la sentencia del 16/09/2025 (I0031) en cuanto fue apelada (E0032). Segundo: Imponer a la demandada las costas de segunda instancia. Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Marcelo Gabriel Fernández (abogado del actor) en el 30 % de lo que oportunamente se le regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia. Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

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

A igual cuestión, el Dr. CORSIGLIA 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: Confirmar la sentencia del 16/09/2025 (I0031) en cuanto fue apelada (E0032).

Segundo: Imponer a la demandada las costas de segunda instancia.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Marcelo Gabriel Fernández (abogado del actor) en el 30 % de lo que oportunamente se le regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia.

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC).

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.