

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 27 días del mes de mayo del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA II de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**BALDIVIEZO, WILFREDO C/ SANDOVAL, CLAUDINA ANDREA S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**", (VR-00309-C-2024) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Se han elevado los presentes autos, para el tratamiento del recurso de apelación interpuesto mediante escrito presentado por la actora en fecha 24/02/2026 19:41:38, contra la sentencia de fecha 10 de febrero de 2026; recurso que ha sido fundado y contestado por la demandada. Corresponde dejar sentado que hemos fijado en el caso una audiencia conciliatoria, peticionada por la parte actora en su expresión de agravios, que ha sido llevada adelante en la fecha determinada, sin que se lograra el acuerdo pretendido, por lo que se ha reanudado el trámite de resolución.-

1.- La [sentencia definitiva](#), cuyo detalle surge del hipervínculo, ha resuelto "... 1) Rechazar la demanda interpuesta por el Sr. Wilfredo Baldiviezo contra la Sra. Claudina Andrea Sandoval y demás ocupantes del inmueble objeto del presente trámite cito en calle Cerruti N° 29 Dpto. trasero de esta ciudad de la ciudad de Villa Regina. 2) Imponer las costas a la actora; y a los fines de la regulación de honorarios, firme o consentida la presente, fíjase audiencia en los términos de los Arts. 24 y 27 de la Ley N° 2212. ...". PAOLA SANTARELLI. Jueza.-

2.- Los [fundamentos de la apelación](#), que surgen del hipervínculo, en lo esencial son los siguientes "... -IV- DESARROLLO DE ARGUMENTOS: 9. Siguiendo el orden temático anunciado en el capítulo anterior, pasaré a desarrollar los argumentos de crítica contra la sentencia apelada. ---AGRAVIO PRIMERO: ARBITRARIA INTERPETACIÓN DE LA PRUEBA: 10. Entiendo que la jueza de grado actuó en este proceso movida por un sentimiento de empatía hacia la demandada, Sra. Claudina Andrea Sandoval, quien experimentó una convivencia problemática con el hijo de mi mandante. Esa predisposición llevó a la sentenciante a interpretar los elementos de

prueba rendidos en esta causa de una manera sesgada y notablemente subjetiva. 11. Ello fue tan así que la a quo acabó por convencerse de que el motivo que llevó al actor a promover este juicio de desalojo fue la voluntad maliciosa de colusionarse con su hijo Cristian Baldiviezo y causarle un perjuicio a la demandada, lo que constituye un ejercicio abusivo del derecho de accionar. 12. En ese sentido se lee en la sentencia recurrida: "la presente acción judicial configura, desde la perspectiva de género, un nuevo ejercicio de violencia, en la concepción más amplia del ejercicio abusivo del derecho." 13. Esa es la razón que explica la decisión de la Sra. Jueza de Primera Instancia de rechazar una acción de desalojo que cumple con los requisitos legales para prosperar, tal como ella misma se encargó de señalarlo al principiar los considerandos que preceden a su decisión (considerando 3). Sin embargo, lo más relevante es que no hay ningún elemento de prueba que avale una acusación tan seria contra el actor. 14. Téngase en cuenta que mi mandante es una persona de edad muy avanzada, sesagenario, jubilado, que como tal viene padeciendo las complicaciones económicas que son de notorio conocimiento en nuestro país, especialmente para las personas de ese rango etario. En ese contexto se entiende su propósito de recuperar la tenencia de un bien propio que desde hace muchos años no usa ni aprovecha. Impedirle ese derecho a una persona de su edad sería virtualmente expropiarle ese bien de una manera definitiva. 15. Las consideraciones morales de la decisión de iniciar un juicio de desalojo no corresponde que sean abordadas en un trámite judicial, puesto que quedan sólo reservadas a la conciencia de las personas. Tampoco es esta la instancia ni el ámbito jurisdiccional apropiado para evaluar las cosas desde el punto de vista del Derecho de familia, lo que de ser requerido por las personas legitimadas podría eventualmente tener lugar en otro ámbito tribunalicio, fuera del marco de reducida cognición que es propio de un proceso de desalojo. 16. Pero lo que en definitiva es importante en relación a este primer agravio, es que una determinación tan gravosa y excepcional como la que se ha adoptado en estos autos, desestimando la acción de desalojo de mi mandante, lo fue a partir de entender que él ha ejercido abusivamente su derecho de demandar porque el móvil de tal actuación es malicioso; y en ese plano lo menos que requería era de una evidencia cabal y concluyente de esa circunstancia, lo que está muy claro no existe en este proceso 17. Más aún, los hechos mismos desmienten esa intencionalidad, habida cuenta que cuando tuvieron lugar los hechos hostiles y el hijo de mi mandante fuera excluido del hogar en el que convivía con su entonces pareja, siendo ese un inmueble de propiedad de mi representado, el Sr.

Wilfredo Baldiviezo no interpuso acción judicial alguna para recuperar la tenencia de lo que era suyo, pudiendo haberlo hecho. 18. Lejos de eso, esperó un tiempo más que razonable para apelar a esa medida que emprendió casi dos años más tarde, luego de que su hijo cesara de vivir con la Sra. Sandoval y terminaran su relación de pareja, y luego de que la demandada estuviese casi 13 años ocupando un inmueble que era de propiedad indiscutible de mi poderdante, sin contraprestación alguna. 19. La sentencia apelada también incurre en un neto sesgo de interpretación de la prueba cuando omite considerar que el hijo del actor está cumpliendo los aportes alimentarios comprometidos, no siendo cierto que la demandada no tenga ingresos por esa vía y deba velar por sí sola en la manutención de sus dos hijos, como tampoco es correcto afirmar que no perciba ingresos propios (cfr. MOV. E-0026 del 15/05/2025 convenio alimentario celebrado en el IMARC el 04/06/2024 el padre de los niños F. y G. aporta el 25% de sus haberes mediante depósito directo a la cuenta de la madre y declaración de la testigo Paula Marcela Di Donatto, amiga de la demandada).- SEGUNDO AGRAVIO: APLICACIÓN ABUSIVA Y DOGMATIZADA DE LA DOCTRINA REFERIDA A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO: 20. En estrecha vinculación con el agravio anterior, corresponde impugnar la sentencia de autos por el hecho de que hizo aplicación indebida de la llamada perspectiva de género, y por conducto de ésta es que se arriba a la decisión tan sui generis que concluyó el trámite en la instancia de origen. 21. Desde luego que en el plano de los conceptos, la doctrina de la perspectiva de género es una herramienta teórica que se encuentra plenamente justificada, especialmente en mérito a nuestra tradición sociocultural que habiendo colocado en situación de desigualdad estructural al género femenino y a otras diversidades, torna necesaria la implementación de un cuerpo de medidas compensatorias que a través de privilegios desigualan con el solo fin de igualar, es decir de alcanzar una igualdad superior. 22. Pero justamente por tratarse de recursos que fácilmente pueden derivar hacia sesgos, abusos e iniquidades (en este caso de signo inverso a los que se quiere combatir), exigen de los operadores jurídicos precauciones muy serias y perseverantes en el modo en que son utilizadas. 23. En este caso la jueza de grado trajo a colación esa doctrina y con arreglo a ella justificó la decisión finalmente adoptada, que como dije no sólo repelió mi acción de desalojo, sino que avanzando mucho más allá de los límites objetivos de este proceso me impuso la obligación de prestar habitación a la demandada mientras subsistan las circunstancias de su vulnerabilidad y hasta que se le asegure una solución habitacional alternativa, sin indicar quién es el que debería

procurarla. 24. Manifiestamente se ha empleado la doctrina de la perspectiva de género de un modo dogmático, sin tener en consideración que mi representado no fue el causante de las desavenencias atribuidas a su hijo - cometidas por éste en su propia relación de pareja y convivencia-. Tampoco puede afirmarse que por el hecho de que la acción articulada por mi mandante tenga como sujeto pasivo a la demandada, eso implica que está ejerciendo sobre ella "violencia de género", pues de ser así entonces cualquier demanda contra una persona de ese mismo género de pertenencia sería por sí sola merecedora de tan deshonrosa calificación (al menos las interpuestas por el género masculino). ... ---**TERCER AGRAVIO: LA SENTENCIA DICTADA EN AUTOS ES INCONGRUENTE POR EXTRA PETITA:** 28. Los gravámenes desarrollados anteriormente nos conducen a éste, cuya gravedad y trascendencia invalida por sí solo el pronunciamiento judicial de fecha 10/02/2026. 29. Nótese al respecto que sobre la base del sesgado entendimiento que ya he reseñado, la judex a quo no se limitó a desestimar la demanda de desalojo interpuesta por mi mandante, sino que además le impuso virtualmente una obligación de hacer muy gravosa e indeterminada en el tiempo, consistente en que debe asegurarle a la demandada y sus dos hijos la habitabilidad del inmueble de propiedad de aquél, todo el tiempo durante el cual subsistan las circunstancias de vulnerabilidad y mientras no se les proporcione una solución habitacional alternativa. 30. Ese especial amparo no fue en modo alguno requerido por la Sra. Sandoval ni tampoco por sus hijos (quienes desde luego no son demandados en este proceso), lo que implica que la sentencia recurrida es incongruente por "extra petita". 31. En este orden de ideas debemos empezar por establecer que la ley adjetiva, más precisamente el artículo 32 inc. 4º del CPCyC, prescribe que es deber de los jueces y juezas, bajo pena de nulidad, fundar sus sentencias respetando el principio de congruencia. 32. Así pues, las sentencias deben atenerse a las pretensiones articuladas por las partes porque esas peticiones delínean los confines de la cuestión litigiosa y determinan la continencia de la litis que el juez esta llamado a resolver. La violación del principio de congruencia, por no ceñirse un pronunciamiento judicial a los términos oportunamente propuestos por los litigantes, es causal de nulidad. ...34. Que el fallo en crisis incurre en esa última deficiencia surge palmariamente de su lectura, tanto que estoy persuadido de que hasta la propia parte demandada debe haber recibido con absoluta sorpresa una novedad de orden tan inesperado, puesto que estimo dudoso que ella hubiese albergado en su fuero de conciencia una pretensión de ese tenor, y en el improbable caso de que en efecto lo

haya concebido, nunca lo manifestó a lo largo de este proceso. ... ---CUARTO AGRAVIO: LA SENTENCIA DICTADA EN AUTOS CONSTITUYE UN EXCESO DE JURISDICCIÓN POR FALTA DE COMPETENCIA MATERIAL: 36. Sin perjuicio de que el vicio denunciado en el apartado anterior, consistente en que la decisión sobre el fondo del asunto no guarda correspondencia con las pretensiones articuladas por las partes, es por sí solo bastante para acarrear la nulidad de la sentencia, se suma otra deficiencia no menos grave que es el haber incurrido en un exceso de jurisdicción. 37. En efecto Excmá. Cámara, la propia sentenciante señala con absoluta razón en el apartado 3) de los considerandos, que la acción de desalojo es de naturaleza personal por lo que cualquier disputa referida al reconocimiento de derechos reales o de la posesión queda excluida de su órbita. 38. Apenas más adelante se añade que: "... es un tema ajeno al objeto del presente proceso los derechos que eventualmente tuviera tanto la Sra. Sandoval, como así también la actora y/o su hijo derivados de la supuesta participación que tuvo cada uno de ellos en la construcción misma de la vivienda. A lo que agregó, que éste último ni tan siquiera es parte del este proceso, lo cual excluye cualquier discusión sobre tal tema." 39. Del mismo modo cabe decir de cualquier controversia de derechos que, aún relacionada directa o indirectamente, no consista en determinar quien tiene derecho exigible a la tenencia de la cosa. 40. Pero para sorpresa del lector, esa postura que se había dejado tan vigorosamente establecida es inmediatamente traicionada en el punto siguiente de los considerandos en que se expresa: "...en el caso concreto, sin hesitación, la protección de la vivienda en favor de los hijos menores de edad traslada el centro de gravedad de la limitada cuestión que hace al proceso de desalojo, a lo asistencial y al interés superior del hijo de ambas partes, desplazando aún el puro interés patrimonial determinado por el cese de la convivencia de los padres." "Sin desconocer la titularidad dominial del actor ni su derecho a ejercer acciones patrimoniales o restitutorias en el futuro, corresponde reconocer en favor de la demandada y de los niños un derecho de uso habitacional transitorio del inmueble, en tanto subsistan las circunstancias de vulnerabilidad acreditadas o hasta que se asegure una solución habitacional alternativa." 41. Quiere decir que a despecho de los principios antes establecidos -respecto de la reducidísima cognición que es propia de un desalojo y de la especificidad de su objeto- la sentencia termina por desorbitarse completamente, derivándose hacia un tema asistencial y alimentario que no pertenece al ámbito de competencia material de la iudex a quo, sino que es propio del fuero de familia. 42. ... -IV- COROLARIO: 47. Como he demostrado,

la sentencia apelada contiene una variedad de vicios que la descalifican con acto judicial válido, por lo que solicito a la Excm. Cámara la revoque en su totalidad y en su lugar declare procedente la demanda de desalojo, ordenando seguir adelante con los trámites para su ejecución. 48. Desde luego que si desea adoptar medidas protectorias de los derechos e intereses de los menores que conviven con la demandada, y eventualmente respecto de ella, la forma apropiada es poner en operatividad los dispositivos jurídicos pertinentes, en los ámbitos jurisdiccionales dotados de la competencia necesaria. 49. Se ha dicho que en el marco de un proceso de desalojo en el que con la parte demandada conviven menores, es prematuro plantear en ese juicio cuestiones atinentes a la situación de aquéllos antes de que el desalojo haya sido ordenado por sentencia firme. 50. La intervención de los organismos encargados de la defensa de los menores deberá producirse en la oportunidad del desahucio para que los niños involucrados no padezcan perjuicios injustos. (Cfr. Cámara Nacional Civil, Sala J, Expte. 32543/2018, sentencia del 11/07/2019, autos «Gran Rex SRL c/ Espinoza Delgado, Johana Anyelina y Otros s/ Desalojo por Vencimiento de Contrato». En el mismo sentido la numerosa jurisprudencia citada en ese pronunciamiento. Corte Suprema de Justicia de Santa Fe, fallo recaído el 01/06/2006 en los autos «Quaino, Rodolfo c/ Bru, Eduardo s/ Queja por Denegación del Recurso de Inconstitucionalidad –Ordinario – incidente de Ejecución de Sentencia», Expte. C.SJ. N° 360 Año 2005, A. y S., t. 213, p. 472-474, Infojus, Sumario N° J0034256). 51. Finalmente, me interesa dejar anotado que esta parte está dispuesta a comparecer en audiencia con el fin de consensuar una forma de desocupación del inmueble que atienda razonablemente a las circunstancias particulares de todas las partes.-... “.-

3.- La parte **demandada ha contestado los agravios**, como surge del hiperenlace, solicitando el rechazo de la apelación.-

En líneas generales sostiene que “... II.- Fundamentos. Esta parte de consuno adhiere y ratifica no sólo la sentencia que el actor ataca, sino que específicamente se continúa sosteniendo lo expuesto en contestación de demanda oportunamente efectuada. En concreto, esta parte sostuvo en contestación de demanda que el bien objeto de desalojo fue un regalo efectuado por el actor en favor de la pareja, y que por la relación familiar existente, nunca se formalizó mediante la respectiva escritura pública. El actuar ahora arteramente, desconociendo ello, no sólo atenta en contra de la doctrina de los propios actos, sino que es un elemento más que demuestra las

innumerables formas de violencia ejercidas por el actor y su familia en contra de mi defendida. Esto es específicamente violencia económica, ya que de poseer un bien en carácter de dueña, con actos posesorios y dinero invertido en la propiedad incluso, a pretender el actor ahora no sólo desconocer ello, sino que incluso demandando su desalojo, sume a esta parte, a raíz de este giro artero e inesperado, en situación no sólo de calle, sino de pobreza total y absoluta. Los agravios por al actor esgrimidos no merecen el más mínimo análisis, toda vez que desde una visión sesgada de la realidad integral de este grupo familiar, pretende que prospere un desahucio en contra de sus propios nietos y ex-nuera, como si se tratara de un inquilino u "ocupa" desconocido para él, sin miramiento alguno, y a pesar de claras disposiciones de ley respecto de la salvaguarda de los derechos entre parientes, en lo llamado "solidaridad familiar". Para no desvirtuar, se contesta en orden de los planteos formulados: "-1º- Los elementos de prueba rendidos en este proceso han sido objeto de una interpretación arbitraria por parte de la jueza de grado, cuya valoración del caso se halla viciada por sus sesgos y subjetividades" Esta aseveración tan sólo surge de la voluntad del recurrente, pero no así de las constancias de la causa. La situación económica de la accionada, la convivencia con sus hijos, la falta de colaboración oportuna del hijo del actor, la violencia ejercida por la familia paterna en su conjunto, todo se encuentra acreditado en autos. Se ha producido un informe social firme y consentido que claramente aduna lo expuesto. Se han agregado sendos expedientes de violencia, de los cuales se abona la violencia de la familia paterna completa hacia la accionada, se ha acreditado que el progenitor de los niños incumple con su obligación alimentaria, pero según el actor, no hay prueba alguna de ello y todo se debe a "la interpretación arbitraria de la jueza de grado". Incluso la violencia se ha acreditado que ha tenido ribete penal, ya que hasta hay causa penal en curso por la violencia ejercida por el mismo progenitor hacia mi defendida. Creo que con estos elementos, más que acreditado se encuentra el análisis del caso bajo la óptica de la sana crítica racional imperativa. Por esto, este agravio es improcedente. -2º- La sentenciante aplicó en este proceso la doctrina referente a la perspectiva de género de una manera abusiva y dogmática, otorgando por su mérito un privilegio exorbitante en favor de la demandada y al mismo tiempo despojando al actor de derechos y garantías constitucionales básicos que hacen al derecho de defensa en juicio; Lo mencionado previamente da pie para este planteo. Sostiene el actor que hay un abuso y aplicación dogmática respecto de la doctrina de perspectiva de género. Lejos de la realidad su planteo. Se acreditó en autos exhaustivamente no sólo que hay

violencia por parte del progenitor de los niños, sino que el solo inicio del desalojo es concomitante a todas las conductas violentas ejercidas por su entorno. No es casualidad el inicio ni bien al progenitor se le inicia dicha causa penal, como tampoco es casual que sorpresivamente el actor inicie una acción en contra de su ex-nuera y nietos, como si fueran personas ajenas y desconocidas. Pues bien, esta situación se destacó al contestar demanda, no sólo en lo que hace respecto del vínculo familiar existente entre las partes, sino lo que implica accionar de esta manera frente a tal situación. Se soslayó de la improcedencia de la acción por no darse los supuestos de ley - específicamente respecto del desalojo-, y por ser improcedente por la relación familiar existente - recordar que los nietos menores de edad siempre siguen siendo parientes del actor-. Centrándome en el presunto yerro por mala aplicación de la perspectiva de género, bien vale recordar no sólo que se ha acreditado en autos violencia de todo tipo en contra de mi defendida, sino que el mismo pleito que nos ocupa es un manifestación más de ello, por lo que mal puede decirse que hay un exceso o errónea aplicación cuando no cabe lugar a dudas que todo lo intentado es lisa y llanamente un aleccionamiento por haber efectuado denuncia al hijo del actor. Por otro lado, está claro que la violencia ejercida no lo es solamente por parte de éste último, sino que toda la familia en su conjunto la ejerce en contra de quien es la parte débil de la situación, por lo que hace bien la justicia en acudir en su ayuda por desigualdad asimétrica en la acreditada realidad desigual que se vive por parte de mi defendida. Asimismo, debemos recordar que dentro de violencia la ley destaca varios tipos, dentro de los cuales se encuentra la violencia económica. Esta acción claramente va en este sentido, ya que la parte fuerte (económicamente) de la relación intenta imponer a la parte débil económicamente su voluntad. Primero, al desconocer el regalo efectuado años atrás. Hoy, mediante una acción de desalojo. Y esta circunstancia no sólo surge de las constancias de autos, sino también, hasta de las mismas presentaciones efectuadas por una parte y por otra parte dicen de la asimetría destacada: el actor cuenta con abogado particular y esta parte debe acudir a la defensoría pública por escasez de recursos económicos concretos. Por ello, no es cierto pretender hacer ver a la judicatura que el actor "...es una persona de edad muy avanzada, sexagenario, jubilado, que como tal viene padeciendo las complicaciones económicas que son de notorio conocimiento en nuestro país, especialmente para las personas de ese rango etario. En ese contexto se entiende su propósito de recuperar la tenencia de un bien propio que desde hace muchos años no usa ni aprovecha. Impedirle ese derecho a una

persona de su edad sería virtualmente expropiarle ese bien de una manera definitiva...", no sólo por no haberse acreditado en autos nada de ello, sino porque luego de haber mediado un regalo a la pareja -su hijo, ex-nuera y nietos-, ahora pretende indebidamente recuperarlos, aprovechando la situación de que nunca se instrumentó formalmente tal situación. Va de suyo que la ley "...no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres..." Es claro que la buena fe acá no ha existido. Respecto de la moral y buenas costumbres, debo detenerme en la afirmación incorrecta enervada por el actor en su recurso: "Las consideraciones morales de la decisión de iniciar un juicio de desalojo no corresponde que sean abordadas en un trámite judicial, puesto que quedan sólo reservadas a la conciencia de las personas. "-

4.- ANALISIS Y SOLUCION DEL CASO:

Habiendo dado atenta lectura a los fundamentos del recurso de la parte actora y a la contestación de la demandada, contrapuestos los primeros a lo oportunamente resuelto por la Sra. jueza de primera instancia, debo comenzar dejando a salvo que "... los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones" (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) ... Se ha dicho que "la mera exposición de la propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC" (STJRNS1 - Se. 08/22 "Harrison") ("CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION", Expte. N° CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023). Venimos reiteradamente diciendo con cita de Hitters que "la expresión de agravios debe ser autosuficiente y completa... una labor guiada a demostrar, razonada y concretamente, los errores que se endilgan al fallo objetado..." (Hitters, Juan C., 'Técnica de los recursos ordinarios', 2da. Edición, ed. Librería Editora Platense, pág. 459 y 461). Y trayendo a colación un voto de la Dra. Beatriz Arean, que "Frente a la exigencia contenida en el art. 265 del Código Procesal, cuando se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que atribuye al fallo. No basta

con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada, sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada. Ante todo, la ley habla de 'crítica'. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, 'crítica' es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: 'concreta y razonada'. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio) (Conf. CNCivil, sala H, 04/12/2004, Lexis N° 30011227). En la expresión de agravios se deben destacar los errores, omisiones y demás deficiencias que se asignan al pronunciamiento apelado, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones. La ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe al interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas, o bien en su interpretación jurídica (Conf. esta Sala G, 12/02/-009, La Ley Online; AR/JUR/727/2009)" (Del voto de la Dra. Beatriz Areán en causa 'Mindlis c/ Bagián', de la Cam. Nac. Civil, sala G, fallo de fecha 3/11/11, citado entre otros en expedientes de esta cámara, CA-20946, CA-20654, CA-20666, CA-20955, CA-20108, CA-21124, CA-21298, CA-21181, CA-21566 y A-2RO-229-C9-13)...” .-

En el precitado contexto y considerando también que la labor jurisdiccional de la alzada, en lo fundamental importa una tarea confirmatoria o modificatoria de la actividad de la primera instancia, en el marco del recurso; lo cierto y concreto es que en esta oportunidad entiendo que la sentencia apelada merece ser confirmada, correspondiendo por ende el rechazo de la apelación.-

Para sustentar esta afirmación considero que en el fallo se ha tratado correctamente las razones por las cuales no resulta procedente el desalojo; que apuntan a las circunstancias familiares mencionadas, pero que también en lo dirimente para este tipo de procesos, en que ha quedado claro a mi juicio que la demandada no tenía obligación de restituir; no estando tampoco claras las condiciones en que la demandada,

sus hijos, y su otrora pareja -e hijo del actor- comenzaron a ocupar esa vivienda trasera, o si como dice la demandada -con refrendación testimonial- la construyeron ellos -la planta baja el hijo del actor, y la alta en forma conjunta con la demandada- En un sentido u otro, no estamos en presencia de una situación de intrusión y subyace en el fondo la disputa en torno a si el actor prestó esa construcción a la demandada y su entonces pareja -hijo del actor- o si por el contrario, como afirma la accionada, el demandante les regaló la vivienda.-

Resta mencionar que en situaciones parecidas a la presente, en las cuales no surgía clara la pertinencia de la restitución, hemos resuelto por el rechazo del desalojo.-

Así se ha tratado en el caso del expediente "*CAYUPAN MARIA EUGENIA Y CAYUPAN LETICIA MARILU C/ MARINAO EDUARDO FERNANDO S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)*" (Expediente RO-10614-C-0000), en los que el 05 de febrero de 2024, hemos concluido en que "... En tal contexto, nuestra Cámara ha mantenido una línea de resolución, que se puede apreciar del pronunciamiento del día 04 de mayo de 2023, en los autos "*VELASQUEZ DAGOBERTO AMADOR C/ CHAIMA LIDIA SOLEDAD S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)*" (Expte.n RO-44264-C-0000) en los que se referenciaba que "... En esa línea argumental, en fecha 06 de septiembre de 2.013, en los autos caratulados "*NATTA VERA NAZARENA ANDREA Y OTRA C/ NATTA VERA RICARDO JORGE S/ DESALOJO*" (Expte. n°385-11), ha dicho este cuerpo a partir del voto rector de mi estimado colega Dr. Gustavo A. Martínez "...Hemos dicho en el Expte. CA-19534, sentencia de fecha 4/09/2012 que "el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble con el objeto de recuperar la tenencia, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos". Asimismo, nuestro Superior Tribunal de Justicia en sentencia de fecha 6/03/2013 en Expte. 25893/12 expuso que "La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, "AÑAHUAL, Dora Elena c/ MELLADO, Alberto Ceferino

s/desalojo s/CASACION" (Expte. N° 21213/06-STJ-), del 4 de julio de 2006)... Así, se ha dicho que: "El juicio de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma. Así, cuando el litigio se refiere a cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, ajenas al ámbito de dicho proceso, aunque la calidad de poseedor del demandado presente visos de seriedad, tales cuestiones deben ventilarse por otros medios procesales creados para ello..."- Mas tarde -11/11/13- y en el expediente "COSTANZO HUGO VICENTE C/ BURAGIN HECTOR S/ DESALOJO" (Expte. N° CA-21394) se ha dicho a partir del voto rector de la Dra. Adriana Mariani, en los autos " ... En suma, como reiteradamente se ha decidido y no cabe sino compartir, "El proceso de desalojo, de carácter especial, presupone la existencia de un acto vinculante del que resulte la calidad de tenedor del demandado y su obligación de restituir, la que, además, debe ser exigible; extremos respecto de los cuales la carga probatoria gravita sobre el actor (art. 377 del Cód. Proc.). El juicio de desalojo no es la vía procesal adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objeto, como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma (PALACIO, pág. 279 letra e); otro tanto ocurre con la disputa acerca de cuál de los contendientes pueda tener mejor derecho a acceder al dominio en función de los boletos que cada uno presentó como apoyatura del supuesto derecho de propiedad alegado por ambos y que ninguno ostenta (arts. 596, 594, 3269 y conc. del Cód. Civil), todas cuestiones éstas propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales". (Auto: GAZZOLI, LUIS c/RIOS, RAMONA MIRTA Y OTROS s/DESALOJO - Sala: Civil - Sala G - Mag.: GRECO - Sentencia Definitiva - N° Sent.: C. 096390 - Fecha: 12/09/1991; jur Lex-Doctor)..."- Por último -27/02/14- y a través del voto rector del estimado colega Dr. Soto -también autor de las dos sentencias de primera instancia, mencionadas precedentemente a esta cita- en los autos caratulados "PARDO ELICIA C/ SUCESION DE VIDAL ARMANDO LUIS Y OTRO S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte.N°32192-08); quedó consignado que "...

3.- En efecto, el Sr. Juez de primera instancia ha expresado claramente y como piedra basal de sus fundamentos -que se comparten- que la naturaleza de los supuestos derechos en pugna excede la estructura del proceso de desalojo, donde no cabe ventilar conflictos relacionados con la posesión o el dominio.- Así: Jurisprudencia de la Provincia de Tucumán Documentos y Locaciones DESALOJO: IMPROCEDENCIA DE LA ACCION PARA DILUCIDAR LO CONCERNIENTE AL TITULO DE LAS PARTES.

"La acción de desalojo, no es la vía para dilucidar todo lo concerniente a los títulos que ostentan cada una de las partes, ya que solo tiene por objeto obtener del locatario, tenedor precario, intruso o cualquier ocupante, cuya obligación de restituir sea exigible, la restitución del bien; no constituyendo entonces, aquél, tema de discusión, en el estrecho margen de cognición del desalojo, y que se encuentran reservados para otro tipo de acción". (En igual sentido <#Sent. N°652, 10/12/2009, C.C.D.y L.Sala3.100027261#> DRES.: ALONSO - MANCA. BANCO COMAFI S.A. C/ASOCIACION ISRAELITA SEFARADI DE BENEFICENCIA s/DESALOJO, Fecha: 29/02/2012{F}, Sentencia N°: 50, Cámara Sala 2 - LDTextos - Lex Doctor).- ... Por lo demás, es claramente identificable que en los subsiguientes agravios, la actora se empeña en seguir transitando esa vía de cuestionamiento, propia de la acción de reivindicación que tal como ya se ha puntualizado; anteriormente impetró sin éxito ...".- 7.5.- En conclusión, el actor ha enderezado su reclamo por una vía no apta; ya que sin hesitación alguna, no se da en el caso lo que es exigencia inexcusable en el proceso de desalojo; es decir, la acreditación de la clara obligación de restituir...".- Trayendo los antecedentes al caso hoy convocante, entiendo que la situación se encuentra reflejada, por lo que adelanto entonces que me he de pronunciar por la revocación del fallo y consecuente acogimiento del recurso de apelación tratado.- En efecto, por un lado, entiendo que el demandado no se encuentra expuesto en este proceso a restituir la vivienda a las actoras; por carecer del derecho a exigirlo las mismas.- Por otra parte, no reviste tampoco el demandado el carácter de intruso, de acuerdo a los datos relevados en el proceso.-....".-

Asimismo, en el precedente de este cuerpo que se ha mencionado en la sentencia de primera instancia - *"PROVOSTE YAÑE, JUAN BALDOMERO C/ FERNANDEZ, ISABEL VIVIANA MARICEL S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) (EXCUSADA DRA. SANTARELLI)" (Expte.n RO-70620-C-0000), del 15 de junio de 2022-*. resulta -con similitud a este caso-, que *"... Pero como es sabido, la procedencia de la acción de desalojo no depende pura y exclusivamente de la calidad de propietaria del bien, sino que a su vez debe ser demostrada la obligación de restituir de quien es demandado o su carácter de intruso (arts. 375, 384 y 676 del CPCC).... Por lo que, en consecuencia, cabe examinar si P. G.A. -de acuerdo a la carga que el art. 375 del CPCC le impone- ha producido prueba que avale los hechos controvertidos invocados en sustento de su pretensión, no obstante haber demostrado ser la propietaria del bien como indica al*

contestar la expresión de agravios. Se trata el intruso del ocupante circunstancial, sin base ni pretensión jurídica alguna, que se ha introducido en el inmueble por un acto unilateral sin acuerdo de quien debía prestarlo y cuya ocupación transitoria es mera tenencia sin animus domini (SCBA, DJBA 125-186, citado en Morello y otros, “Código...”, ed. Abeledo Perrot, última edición, tomo VII, pág. 1138). Explicitando aún más el concepto, se ha reafirmado que el intruso y el precario tenedor no tienen una equivalencia gramatical ni jurídica; mientras el tenedor o detentador precario siempre tiene, o ha tenido, un título a la ocupación, aunque pueda ser discutido, en cambio el intruso no es nada de eso. Éste último es un usurpador, en potencia o en acción, con base operativa de clandestinidad. No ha recibido la cosa de nadie, ni se le ha hecho la tradición de la misma, y su ocupación se ha logrado a espaldas del dueño o del poseedor, o del simple tenedor, aprovechando del descuido o desconfianza de éstos (obra citada, pág. 1138, doctrina y jurisprudencia allí citada). Invocada aquí esa calidad respecto del demandado y luego negada por éste, la actora debió probar la intrusión (art. 375 cód. cit.). Sin embargo, el hecho alegado que el inmueble hubiera quedado en un primer momento libre de ocupantes por haberse el demandado mudado a una vivienda lindera de su propiedad y que luego volviera a ocuparlo sin permiso, carece de sustento probatorio. ...Es por ello que ante esta debilidad probatoria, mal puede proclamarse que el demandado hubiera ingresado al inmueble como intruso en los términos que indica la actora en su escrito de inicio y reitera al replicar la expresión de agravios. Aunque cabe anticipar que más allá de esta orfandad, tanto respecto de la promesa de alquiler como de la existencia de una vivienda contigua propiedad del demandado y su supuesta mudanza que han quedado en meras manifestaciones, existen configuradas en el caso una serie de circunstancias de mayor trascendencia, que lejos de justificar la obligación de restituir, la suprimen, aún cuando hubieran sido demostrados aquellos extremos. Las partes son contestes en que el inmueble fue el asiento del hogar conyugal y de sus dos hijos (v. 18 y fs. 49 vta./50); y según informa el Equipo Técnico interviniente el 20.03.2019 –según las constancias de la Mesa de Entradas Virtual del expediente no 40.259-, la niña se encuentra al cuidado del padre. Por otra parte, así lo ha reconocida la madre en estos actuados, al responder a la posición número doce de la absolución de fs. 128 formulada a tenor del pliego de fs. 126/127, que su hija convive con el padre (arg. arts. 402, 409 del CPCC). Es así que ya desde un primer examen de la causa no apreció un inequívoco deber legal de restituir (art. 676 del CPCC), sino más bien una permanencia en el inmueble que fue

asiento del hogar familiar, del padre con la hija de ambas partes, cuyo interés superior se encuentra comprometido y es lo que cabe con prioridad proteger (art. 3 de la Convención de los Derechos del Niño). Debo aquí inexorablemente referir a un principio indiscutible en la materia al que siempre los juzgadores hemos de estar; me refiero a la consideración del superior interés de los niños, máxima que de modo necesario ha de orientar y condicionar toda decisión de los tribunales de todas las instancias llamados al juzgamiento de los casos, cada uno siempre signado por sus características particulares (art. 706 inc. c del CCyCN). El niño tiene pues, derecho a una protección especial cuya tutela debe prevalecer como factor primordial de toda relación judicial, de modo que, ante cualquier conflicto de intereses de igual rango, su interés moral y material debe tener prioridad por sobre cualquier otra circunstancia que pueda presentarse en cada caso (CSJN, "S., M. A. s/ art. 19 de la CIDN", sentencia del 26/11/2018; Fallos 318:1269; 328:2870; 331:2047). En ese camino, el art. 19 de la Convención sobre los Derechos del Niño (art. 75 inc. 22 de la Const. Nac.) dispone que deberán adoptarse todas las medidas apropiadas para proteger al niño contra toda forma de perjuicio mientras se encuentre bajo la custodia de los padres, de un representante legal o de cualquier otra persona que lo tenga a su cargo. Puedo afirmar que se trata entonces de ponderar el referido principio protectorio para arribar a una decisión no sólo ceñida a los procedimientos legales o judiciales, sino principalmente, que sea justa y equitativa, respetuosa de los intereses y derechos de aquellos más vulnerables de la relación (art. 706 inc. c) del CCyCN). Sin duda la situación que surge de la lectura de los procesos existentes entre las partes está teñida de ciertas particularidades personales y sociales que impiden a mi juicio, una aplicación estricta de la procedencia de los mecanismos procesales del desalojo, a tenor del principio protectorio superior referido. Lo dicho surge de los actuados que en este acto tengo a la vista, sobre divorcio por presentación conjunta –expte. no 34.125-, sobre homologación de convenio –expte. no 39.986-, y sobre denuncias por violencia familiar cruzadas entre ambas partes, donde fueron dictadas medidas de restricciones en relación a los progenitores y a los niños –exptes. no 37.442 y 39.136-; sobre incidente de cumplimiento de cuidado personal –expte. no 40.259- y sobre cuidado personal unilateral iniciado por el progenitor en relación a ambos niños –expte. no 41.902- estos últimos visualizados a través de la Mesa de Entradas Virtual. Ello también analizando la cuestión a la luz de un antiguo precedente de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia (Ac. 40420, sent. del 23.04.1990) donde –aunque no idéntico al presente pero

análogo en su esencia- se rechazó la acción de desalojo contra un ex concubino con la presencia de un hijo en común en el inmueble, propiciando la adopción de un proceso adecuado para ventilar las situaciones con mayor amplitud probatoria. Pues cuanto más se ha de aplicar ese criterio, cuando en la actualidad mayor plexo normativo no sólo lo permite, sino que lo exige frente a las circunstancias referidas. El Código Civil y Comercial de la Nación vigente a partir del 1o de agosto de 2015, recepta la constitucionalización del derecho privado, y establece una comunidad de principios entre la Constitución, el derecho público y el derecho privado, lo que se vislumbra con la protección de la persona humana a través de los derechos fundamentales, los derechos de incidencia colectiva, la tutela del niño, de las personas con capacidades diferentes, de la mujer, de los consumidores, de los bienes ambientales y muchos otros aspectos (conf. "Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación", Ed. La Ley, 2012). Entre estos aspectos se encuentra el derecho a la vivienda, constituyendo un derecho humano y encontrándose este derecho íntimamente enlazado al concepto de "familia". Esta institución se encuentra reconocida en nuestra legislación a través de la protección integral de la familia, la defensa del bien de familia, la compensación económica familiar y el acceso a la vivienda digna (arts. 14 bis y 75 inc. 23 de la Constitución Nacional, 10 inc. 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 17 de la Convención Americana de Derechos Humanos, 23 de la Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, y 6 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre). Y en el caso concreto, sin hesitación, la protección de la vivienda en favor de los hijos menores de edad traslada el centro de gravedad de la limitada cuestión que hace al proceso de desalojo, a lo asistencial y al interés superior del hijo de ambas partes, desplazando aún el puro interés patrimonial determinado por el cese de la convivencia de los padres. Esta interpretación se ve a su vez reflejada en el art. 456 del CCyCN (anterior art. 1277 del CC) que restringe el poder de disposición de derechos sobre la vivienda familiar por parte de uno de los cónyuges sin el asentimiento del otro, con base en ese interés familiar que es primordial (arts. 14 bis de la Const. Nac., 36 inc. 7 de la Const. Prov., art. 456 del CCyCN). La fórmula utilizada por la norma -de forma más amplia que su artículo predecesor- engloba expresamente a todos los derechos reales y personales que puedan afectar o restringir su uso, según un criterio amplio expuesto doctrinariamente (Medina, Régimen patrimonial matrimonial primario y la reforma del Código Civil, ED, 184-1306, citado por Alberto Bueres en Código Civil y Comercial de

la Nación, editorial Hammurabi, año 2016, pág. 187 del tomo 2). Del mismo modo, tal como lo ha considerado el Máximo Tribunal Provincial (SCBA C. 117566 23/12/2014), es deber de ambos padres la provisión de una vivienda para sus hijos menores de edad y no sólo del padre conviviente. Es por ello que entiendo que en la especie no es suficiente ordenar -como hace la sentenciante de grado- la intimación a procurar una vivienda digna antes del desalojo, únicamente al padre que ejerce la guarda de hecho (fs. 136). Además, no se trata de una situación en la que habitan en la vivienda menores de edad que nada tienen que ver con el legitimado activo de la acción de desalojo, sino que se trata de la propia hija de la parte actora. Ello justifica, a mi entender, no sólo la mera intervención del Servicio Local, como se ordena en la mayoría de los supuestos donde se dispone el desahucio, sino la improcedencia de la acción (arts. citados)” (“G.A.P. C/ P.C.V. H. Y/O OCUPANTES, TENEDORES, INTRUSOS U OCUPANTES S/ DESALOJO”, Causa No 98.167, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Dolores, Departamento Judicial de Dolores, 14/04/2020). Es claro que ni el deber de restituir ni el carácter de intruso de la accionada surgen acreditados con claridad en autos (mucho menos el segundo), siendo dable resaltar que la propia magistrada ha reconocido que aquella parte en su postura inicial incorporó el debate acerca de la posesión o propiedad del inmueble, lo que indica a las claras que la temática excede largamente el marco de este proceso....”.-

Evidentemente confluyen en este caso, factores presentes en el precedente, relacionados a la residencia en el lugar de los niños, nietos del reclamante e hijos de la demandada, cuyo interés superior también merece consideración.-

No comparto con el recurrente lo relacionado a la extralimitación de la magistrada en orden, tanto a la supuesta resolución “ultra petita”, como en cuanto a que se hubiera juzgado excediendo la implicancia del desalojo.-

La magistrada no pudo prescindir -y de hecho no lo hizo- en su análisis y hacer caso omiso en torno a la existencia de adolescentes viviendo en el lugar, y de una mujer que ha sufrido violencia, por la que se ha sancionado al agresor, padre de los niños. A su vez, el actor que alega derechos sobre el inmueble, tampoco puede desinteresarse -sin más ni más- de la suerte de sus nietos.-

Por lo tanto, las valoraciones respecto a que no se produzca el desalojo, y las circunstancias que provoca no conforman un fallo ultrapetita.-

El fallo no confiere derechos ni a la demandada, ni a sus hijos; no les da un derecho de ocupación; sino que lo que hace y esa es la lectura que corresponde extraer de la situación; es que la acción de desalojo en las condiciones dadas, no resulta apta para el resultado pretendido.-

No considero tampoco que se haya fallado con exclusivo basamento en la perspectiva de género, ni tampoco que la aplicación se haya dispuestos desde un posicionamiento dogmático, divorciado de la realidad y contradictorios con los demás derechos y garantías constitucionales de los demás interesados en la cuestión.-

Por lo expuesto, me expido por el rechazo de la apelación y confirmación de la sentencia dictada, con costas de segunda instancia a la parte actora, en función del principio objetivo de la derrota -art. 62 del CPCC- proponiendo al acuerdo regular por la actividad de segunda instancia en el 25 % para el letrado patrocinante del actor, Sergio S. Espul, y en el 30 % para el Defensor Oficial Cristian Klimbovsky -arts. 6 y 15 de la ley G-2212, ha computarse sobre los que resulten de la regulación de primera instancia, pendiente en función del art. 24 de la ley de aranceles.- ASI VOTO.-

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede.
ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

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

RESUELVE:

1.- Rechazar la apelación tratada y confirmar la sentencia dictada, en cuanto fue materia de recurso, con costas de segunda instancia a la parte actora, de acuerdo a los considerandos.-

2.- Regular los honorarios por la actividad de segunda instancia en el 25 % para el letrado patrocinante del actor, Sergio S. Espul, y en el 30 % para el Defensor Oficial de la demandada, Cristian Klimbovsky -arts. 6 y 15 de la ley G-2212, ha computarse sobre

los que resulten de la regulación de primera instancia, de acuerdo a los considerandos.

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC. y oportunamente vuelvan.