



PODER JUDICIAL
DE LA PROVINCIA DE LA PAMPA

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERÍA - CIRC. II - GENERAL PICO

En la ciudad de General Pico, provincia de La Pampa, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro, se reúne en ACUERDO la SALA A de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial para resolver el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados "G., C. F. c/ G., A. E. s/ DESALOJO" (expte. N° 7809/24 r. CA), venidos del Juzgado en lo Civil, Comercial y Minería N° 2 - Circ. II.- -----

----- El Dr. Roberto M. IBÁÑEZ, sorteado para emitir el primer voto, dijo:----- I.-

ANTECEDENTES: el Sr. C. F. G. promovió acción de desalojo contra la Sra. A. E. G. a quien denunció como ocupante.- -----

----- El actor dijo que a mediados de 2023 compró un inmueble edificado urbano ubicado en la calle xxx N° xxx de Realicó, el cual se encontraba -al momento de la demanda- ocupado indebidamente por la Sra. G..----- Manifestó haber intimado a la demandada -antes de la realización de la Escritura- para que desaloje el inmueble sin tener respuesta alguna. Con posterioridad a la intimación abonó las deudas de tasas municipales e impuesto inmobiliario y luego instrumentó la Escritura.- - -

----- Iniciado el proceso, la demandada no contestó la demanda ni concurrió a la audiencia del art. 462 C.Pr.- -----

----- Antes del dictado de la Sentencia se presentó la Sra. G. como ocupante del inmueble, junto a su hija de 5 años de edad -que padece autismo- y dijo que la vivienda que se pretende desalojar habría sido adquirida por el Sr. M. D. (quien era su pareja y padre de su hija) mientras aún convivían (en el año 2020), incluso aportando ella parte del dinero para el pago de las cuotas. Manifestó que el actor es tío del Sr. D..-----

----- Asimismo indicó que ella estaba viviendo en el inmueble por considerar que era de propiedad de su ex pareja, por no tener recursos económicos y no recibir ninguna ayuda del progenitor de la niña.- -----

----- En actuación N° 2627425 obra un informe del equipo técnico de la Secretaría de Desarrollo Social de la Municipalidad de Realicó en el cual se señala que: * la Sra. G. cohabita con la niña C. D. quien posee certificado único de discapacidad por el diagnóstico de "Autismo"; * la Sra. G. se separó de M. D. por violencia de género y consumo; * la vivienda ubicada en xxx N° xxx fue adquirida por la pareja de G. y D.; * la Sra. G. no tiene trabajo estable, es el único referente de su hija, realiza changas de peluquería y recibe ayuda económica de la Municipalidad para cubrir las necesidades básicas de C.; * no tiene familiares que puedan colaborar con ella; * el municipio no cuenta con una vivienda para brindar a la demandada y su hija, hace una colaboración para alimentos y servicios pero no cuenta con ingresos para solventar un alquiler.- - - - -

----- La Subsecretaria de Niñez, Adolescencia y Familia dijo que la cuestión habitacional -por tratarse de un supuesto de atención social y habitacional directa- se encuentra a cargo del municipio. Asimismo indicó que de encontrarse vulnerado algún otro derecho son los equipos técnicos los que le dan intervención a la Subsecretaría y ello no se ha verificado en el caso.- -----

----- Previo a sentenciar, el Juez de Primera Instancia realizó una audiencia (con cuartos intermedios) a fin de intentar una conciliación sin obtener un resultado favorable.- -----

----- En actuación N° 2699716 se dictó Sentencia de Primera Instancia en la que se rechazó la demanda de desalojo.- -----

----- En la Sentencia, el a-quo dijo que: * la falta de contestación de demanda "no implica la aceptación lisa y llana de los dichos y hechos invocados por el actor"; * existen discrepancias en las fechas de adquisición denunciadas por el actor y la transmisión de la posesión; * existen dudas vinculadas con la tradición del inmueble, siendo este un elemento esencial (modo) para la adquisición de los derechos reales; * de los documentos aportados también surgen dudas relacionadas con la posesión del inmueble; * la existencia de una niña con discapacidad como ocupante del inmueble en litigio obliga al análisis con una doble lupa (perspectiva de género e interés superior del niño); * hay un boleto de compra venta, anterior, con otro comprador; * se desconoce el carácter en virtud del cual la Sra. G. ocupa el inmueble (de lo que derivaría la obligación exigible de restituirlo); * de lo informado por la Municipalidad de Realicó no surgiría una obligación exigible de restituir de la Sra. G.; * atento las dudas existentes, el proceso sumarísimo de desalojo no es la vía idónea para decidir respecto de la situación de la demandada.- - - - -

----- II.- RECURSO: La parte actora recurrió la Sentencia de Primera Instancia.-----

----- 1º Agravio: La recurrente dice que el A-quo minimizó la falta de contestación de demanda y no se la vinculó con la conducta de la accionada. La actitud de la demandada hace presumir que le asiste razón a su parte.-----

----- 2º Agravio: Se queja la apelante por la valoración de los distintos elementos de prueba realizada por el Juez de Primera Instancia. En este punto dice que la diferencia "casi imperceptible" de fechas de la posesión puede deberse a 2 diferentes posibilidades (o un error de tipeo o diferencia de fechas en la realización del negocio) y que la falta de declaración de mejoras no demuestra falta de posesión.-----

----- 3º Agravio: La recurrente señala que la utilización de la perspectiva de género y el interés superior del niño vulnera su derecho a la propiedad privada.-----

----- 4º Agravio: Dice que el A-quo otorga importancia a la existencia de un boleto de compraventa anterior de los mismos vendedores a otra persona sin advertir que ello puede presuponer algún tipo de incumplimiento del comprador anterior.-----

----- 5º Agravio: Expresa que su parte ha acreditado ser parte legítima para iniciar el proceso y la parte demandada no acreditó en base a que título jurídico ocupa el inmueble como para evitar la restitución del inmueble.-----

----- En consideración al contenido de los agravios, los mismos serán tratados en conjunto.-----

----- a.- Teniendo en cuenta el contexto en el que se han desarrollado las acciones y las circunstancias que rodean al presente caso, en lo que hace al marco legal, es necesario remarcar que:-----

----- *- Desde el punto de vista estrictamente procesal es cierto que la falta de contestación de la demanda genera una presunción iuris tantum en contra de la accionada. No obstante ello, también es cierto que la presunción se aplica en la duda y que el Juez puede estimar como ciertos los hechos, sin que se esté en presencia de una obligación legal del Magistrado de aceptar los dichos del demandante.-----

----- En el caso, el Juez dijo que en el análisis de las cuestiones litigiosas tendría presente que la mera incontestación de demanda no implicaban la aceptación lisa y llana de los dichos y el derecho invocados por el actor, y eso es correcto.-----

----- A lo indicado, debe sumarse la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra la Sra. G., siendo la única referente de su hija menor con discapacidad, circunstancia que implica una seria dificultad para poder concurrir a la sede del Juzgado o a recibir asistencia legal.-----

----- *- Por otro lado, es cierto que el actor -en el caso de ser propietario- tiene derecho al resguardo de su propiedad privada (garantizado constitucionalmente). Sin embargo, en el presente, está acreditado que la niña C. D., que es menor de edad y padece una discapacidad, ocupa el inmueble en litigio.-----

----- Es decir que la pretensión de ejercicio del derecho que dice poseer el Sr. G. afectará -de manera indudable y gravemente- a la niña discapacitada, quien también tiene derecho a la protección en el marco de la normativa legal.-----

----- El art. 75 inc. 22, de la Constitución Nacional otorga jerarquía constitucional, entre otros, al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Convención sobre los Derechos del Niño.-----

----- El art. 75 inc. 23, de la Constitución Nacional, establece el deber de "legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato [...] en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad".-----

----- El artículo 11 de la Pacto Internacional sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC), que establece el derecho a la alimentación, vestido y vivienda adecuados y la obligación estatal de adoptar medidas apropiadas para asegurar su efectividad.-----

----- La Convención sobre los Derechos del Niño, establece, entre otros aspectos, que en todas las medidas que se tomen y afecten a los niños se debe tener en consideración primordial el interés superior del niño. La misma directiva surge de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad en su artículo 7º.-----

----- Las Reglas de Brasilia sobre acceso a la justicia de las personas en condición de vulnerabilidad, a las que adhirió el STJ mediante acuerdo 3117/11 que obligan al sistema judicial a configurarse "para la defensa efectiva de los derechos de las personas en condición de vulnerabilidad".-----

----- Como se puede observar, el marco legal que abarca el presente caso es más complejo de lo que pretende el actor y no puede soslayarse lo dicho por el Juez de Primera Instancia en relación a las perspectivas con las que se debe juzgar.-----

----- b.- En su segundo y cuarto agravio, la recurrente se queja por la valoración que hace el Juez de grado de algunas cuestiones (diferencia de fechas, existencia de otra documentación, falta de trámites administrativos) y pretende justificarlas en suposiciones (puede haber sido un error de tipeo, puede suponerse un incumplimiento del anterior comprador) pero no se da ninguna explicación concreta frente al cuestionamiento efectuado en la Sentencia.-----

----- En su quinto agravio, el apelante -sin tener en cuenta lo expuesto por el A-quo- considera que se han probado los requisitos necesarios (legitimación activa y pasiva) para la procedencia de la acción.-----

----- Lo que tienen en común estos tres agravios es que en ninguno de ellos la parte recurrente se hace cargo del razonamiento del Juez para rebatirlo, sino que se limita a insistir en lo

expuesto al demandar y a plantear suposiciones en lugar de respuestas adecuadas.-----

----- El Juez, en su Sentencia, dijo que los derechos reales no se adquieren sin posesión y las discrepancias entre los dichos del actor y la cronología de los hechos provocaban dudas sobre la existencia de la tradición. Inicialmente hubo diferencias en las fechas denunciadas por G. como momentos de recepción de la posesión, luego consideró acreditado que el inmueble estaba siendo ocupado por la demandada desde antes de que G. lo hubiera adquirido, además señaló (mediante el cruzamiento de 2 datos, la falta de confección de plano y el pago de varios periodos juntos de tasas municipales e impuestos inmobiliarios) que se advierte un evidente apuro en el demandado para la confección de la Escritura a los fines de este juicio.-----

----- Como último elemento el A-quo dijo que existe un boleto de compra venta anterior, firmado con los mismos vendedores y con un comprador distinto (debo agregar aquí que el comprador por boleto es el Sr. M. D., quien sería padre de C. D. y anterior pareja de la demandada).----- Con todos los elementos indicados, el Juez consideró que el caso presentaba aristas que debían ser analizadas en el marco de un proceso distinto al presente.-----

----- Por otra parte, el Juez dijo que el actor no acreditó que el deber de restituir de G. sea exigible (no observó incumplimiento contractual ni intrusión).-----

----- El actor recurrente, se limita a manifestarse en disconformidad con lo señalado por el A-quo y a tratar de justificar las contradicciones o discrepancias resaltadas mediante suposiciones, lo que de ninguna manera constituye una crítica concreta y razonada a lo resuelto.----- Para tener éxito en su empresa, el recurrente no sólo debe manifestar disconformidad con lo resuelto por el A-quo sino que debe efectuar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considere equivocadas, puntualizando en qué consistió el error o equivocación u omisión que, de no haber existido, hubieran conducido a un resultado distinto.----- "La expresión de agravios debe contener una crítica concreta y razonada de la resolución en recurso, que permita su consideración en la alzada; es decir, se deben rebatir los argumentos del juez de primer grado. Para ser considerados tales, los agravios deben referirse concretamente a los fundamentos que movieron al sentenciante a decidir en la forma que lo hizo, precisando punto por punto los errores u omisiones en que hubiera incurrido respecto de la apreciación y valoración de las pruebas y aplicación del derecho..." (el resaltado me pertenece) (Roberto G. LOUTAYF RANEA, El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, T. 2, pág. 155/156).----- Vale la pena recordar que esta Cámara tiene dicho que las generalizaciones que no cuestionan concretamente las conclusiones de la sentencia no constituyen una expresión de agravios idónea ni cumplen con los recaudos del art. 246 del Código Procesal.----- También se ha señalado: "... los agravios del recurrente lejos están de constituir una crítica concreta y razonada a los fundamentos esgrimidos por el juez para decidir del modo en que lo hizo, y sólo demuestran una discrepancia con lo decidido por el a quo. El hecho de que la crítica sea concreta se debe a que la misma tiene que referirse específicamente al error de la resolución por el cual se reclama ante la alzada, pues los agravios deben ser hechos de modo claro y expícito, aspecto que constituye una carga procesal y deben contener una indicación detallada de los pretendidos errores u omisiones que se atribuyen al pronunciamiento. Que la crítica sea razonada importa que la misma debe contener fundamentos y una explicación lógica de por qué el juez ha errado en su decisión, es decir, ha de presentarse una crítica precisa de cuáles son los errores que la resolución contiene, ya sea en la apreciación de los hechos y de la valoración de la prueba o de la aplicación de las normas jurídicas (ver Falcón Enrique M. - Colerio Juan P. "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", Tomo VIII, ps. 108/109; edit. Rubinzal Culzoni 2009; Palacio: "Derecho Procesal Civil", Tomo V, p. 261; 2ª edición actualizada. Reimpresión; edit. Abeledo Perrot 2005). Debe tenerse presente que, ni la mera discrepancia, disenso o disconformidad con el juez, en modo alguno constituyen una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas en los términos exigidos por el art. 246 del Código Procesal, motivo por el cual, en este caso, a mi juicio, el recurso debe declararse desierto". ("FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA C/ LABEGUERIE, Oscar Jorge S/ COBRO EJECUTIVO" expte. N° 4836/11 r.C.A.).-----

----- En virtud de lo indicado, debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto por la parte actora.----- Asimismo, como dijo el Sentenciante, teniendo en cuenta el marco procesal y dadas las particularidades del juicio de desalojo, lo resuelto en este trámite no hace cosa juzgada "en cuanto a la posesión, al dominio del inmueble objeto de este proceso y/o a cual de las partes asiste mejor derecho".----- Así voto.-----

----- El Dr. Rodolfo F. RODRÍGUEZ, sorteado para emitir el segundo voto, dijo:----- Vienen estas actuaciones para emitir el segundo voto. El colega preopinante ha realizado un pormenorizado relato de lo acontecido en autos, con lo cual no redundaré en tales descripciones so pena de ser reiterativo.----- Comparto la solución propuesta, aunque deseo agregar algunas consideraciones adicionales.----- Si bien la falta de contestación de la demanda genera una presunción en favor del actor, esta es iuris tantum y no obliga al juez a aceptar automáticamente los hechos invocados. Desde el procesalismo, se ha destacado el rol instrumental de las formas del

proceso civil. Autores como Loutayf Ranea o Reimundin tienen esta posición, señalando que el proceso no tiene un fin en sí mismo, sino que sirve como medio o instrumento para la defensa y vigencia de los derechos sustanciales (LOUTAYF RANEA, R., "Principio Dispositivo", Astrea, ps. 405/406).----- En ese contexto debe prestarse especial atención a la situación de vulnerabilidad de la demandada, la Sra. G., y su hija menor, C. D., quien padece una condición de autismo. Esta circunstancia no puede ser abordada únicamente desde una perspectiva formalista del derecho procesal, sino que requiere un análisis más amplio y con sensibilidad social, de conformidad con el marco constitucional y los tratados internacionales vigentes en nuestro país.----- La vulnerabilidad se muestra como un concepto descriptivo sobre la situación o circunstancia por la que atraviesa una persona, y resulta relevante al derecho con relación al derecho de igualdad, en tanto las personas en situación de vulnerabilidad necesitan de una acción igualadora o de acción positiva para que el derecho a la igualdad se torne efectivo" (CAPELO - MOSMANN, "El derecho procesal y los sujetos vulnerables. Una mirada comparada entre los ordenamientos de Argentina y Portugal", 06/10/2021, 6, TR LALEY AR/DOC/2554/2021). También debe observarse el interés superior del niño debe ser el eje central de cualquier decisión que involucre a menores, más aún cuando presentan una situación de especial vulnerabilidad como en este caso. La normativa internacional -reforzada por las Reglas de Brasilia y principios consagrados en los artículos 75 incisos 22 y 23 de la Constitución Nacional- impone una obligación reforzada al Estado y al Poder Judicial para garantizar que las decisiones no agraven aún más la situación de personas en contextos de desventaja.----- Ante esta especial circunstancia en estos actuados, el proceso judicial debe ser adaptado en sus formas a fin de lograr hacer efectiva la igualdad real de las partes, permitiendo que todos puedan ejercer sus derechos en el marco de un proceso que les garantice las mismas posibilidades de éxito a cada uno de los intervinientes. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha advertido esta circunstancia en diversos precedentes (CS, "Terruli. Ejecución Hipotecaria", 2015; CS, "G., A. N. c. S., R. s/ filiación", 2016; CS, "Pardo", 2011, consid. 12.), en los que hizo hincapié en los deberes reforzados de protección del acceso a la justicia de las personas en situación de vulnerabilidad, marcando una línea respecto a que el proceso debe tener en consideración la especial situación de las personas que por él transitan, adaptándose de modo tal que permita satisfacer eficazmente la tutela judicial de los derechos. En ellos, el contenido de la tutela judicial efectiva y el debido proceso han sido garantizados interpretando el derecho procesal a través del principio de instrumentalidad, ya que pone al proceso al servicio de sus fines, esto es garantizar los derechos reclamados y las posibilidades reales de acceso a la justicia de las personas que reclaman o a quienes esos derechos se les reclaman y adaptando luego el proceso para lograr una igualdad real de las partes en litigio". (Actualidad del derecho procesal respecto del acceso a la justicia de personas en situación de vulnerabilidad • Mosmann, María Victoria • RCCyC 2022 (diciembre), 40).----- El juez de grado evaluó las circunstancias y concluyó que existían elementos suficientes para generar dudas razonables respecto de la relación jurídica alegada y la posesión del inmueble, especialmente considerando la situación de vulnerabilidad de la demandada y su hija menor, lo cual justificó una mayor cautela.----- El juez aplicó correctamente los estándares establecidos en tratados internacionales y normativa nacional que priorizan el interés superior del niño y la protección de personas en situación de vulnerabilidad. Estos principios no implican una violación del derecho a la propiedad, sino una ponderación necesaria en casos como este, donde se contraponen derechos fundamentales. La presencia de una niña con discapacidad en el inmueble exige un análisis contextual que considere su impacto social y familiar.----- En cuanto a los agravios referidos a la valoración de la prueba, la recurrente no ofreció argumentos concretos ni rebatió adecuadamente los fundamentos del fallo. Las suposiciones esbozadas, como posibles errores de tipeo o incumplimientos previos, no constituyen pruebas suficientes para revertir las conclusiones del juez de grado. Las discrepancias en las fechas y los documentos cuestionados generaron dudas razonables sobre la posesión y tradición del inmueble, lo que hace inapropiado resolver estas cuestiones en un proceso sumarísimo de desalojo.----- Cuando el agravio se refiere a la apreciación probatoria, no basta con manifestar una simple disconformidad o reiterar los propios argumentos; es necesario demostrar, con razonamientos claros y específicos, cómo y por qué el sentenciante habría incurrido en un error en la evaluación de las pruebas. En este sentido, es indispensable que el apelante refute de manera detallada los fundamentos dados por el juez respecto a la valoración de la prueba, identificando las contradicciones o deficiencias en el razonamiento del magistrado. No se trata solo de ofrecer una versión alternativa de los hechos, sino de mostrar cómo el juez se apartó de las reglas de la sana crítica o de los principios de valoración establecidos en la normativa procesal. En resumen, se requiere del apelante un análisis riguroso, enfocado en demostrar de manera específica cómo la incorrecta valoración de las pruebas condujo a una decisión injusta o errónea.----- Para evitar la deserción del recurso el memorial debe circunscribirse a tres directrices fundamentales: i) La expresión de agravios debe constituir un análisis crítico centrado exclusivamente en la sentencia de primera instancia. Es decir, el recurso debe enfocarse únicamente en cuestionar los fundamentos y decisiones del fallo apelado,

sin desviarse hacia otros aspectos ajenos a la resolución en cuestión; ii) La expresión de agravios debe tener un carácter "razonado", lo que implica que el apelante no solo debe señalar los errores del fallo, sino también fundamentar sus observaciones con argumentos sólidos y bien desarrollados, que justifiquen por qué considera que la decisión es incorrecta o injusta; y iii) La argumentación debe ser "concreta", lo que significa que debe ser clara, precisa y específica. Es esencial que el apelante presente sus puntos de manera ordenada y comprensible, sin recurrir a redundancias, referencias innecesarias, o afirmaciones vagas que puedan dificultar la comprensión del recurso. Cada crítica debe estar dirigida de manera directa al fallo impugnado, abordando con exactitud los aspectos cuestionados y evitando cualquier ambigüedad o imprecisión. Siendo este el criterio de esta Alzada expuesto en los expedientes N° 4811, 4836, 5467, 6373, 7793 y 7615, todos r.C.A., entre otros. - - - - -

- - - - - Finalmente, el presente recurso de apelación no cumple con los requisitos procesales de una crítica concreta y razonada conforme a lo indicado en el considerando anterior, por lo que no alcanza a refutar los fundamentos del fallo apelado. Por lo tanto, corresponde rechazar el recurso, dejando a salvo la posibilidad de que las partes diriman las cuestiones relacionados con el dominio, la posesión o la prioridad de derechos sobre el inmueble en un proceso más adecuado. - - - - -

- - - - - En consecuencia, concuerdo con el colega en rechazar el recurso de apelación interpuesto. - - - - - En consecuencia, la SALA A de la CÁMARA DE APELACIONES: - - - - - RESUELVE: I) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la actora en actuación n° 2720262. - - - - -

- - - - - II) Imponer las costas a la recurrente. - - - - -

- - - - - III) Regular los honorarios de los Dres. Sofía Trucco Aimar y Augusto José Trucco en el 30 % de los que se le regulen en la primera instancia, más el IVA en caso de corresponder. - - - - -

- - - - - Protocolícese, notifíquese y oportunamente devuélvase. - - - - -

.....
Dr. Rodolfo F. RODRÍGUEZ Dr. Roberto M. IBAÑEZ
Juez de Cámara Juez de Cámara

.....
Dra. Mariana N. PATERER
Secretaria Sustituta de Cámara Civil