



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 28 días del mes de Mayo del año 2025, la **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por los Dres. Pablo G. Furlotti y Juan Manuel Menestrina, con la intervención del Secretario de Cámara Subrogante, Alexis F. Muñoz Medina, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"PUERTO NAHUEL SA Y OTROS C/ SOSA SERGIO ANDRES S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)"**, (Expte. Nro.: 15748, Año: 2021), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Villa La Angostura, con asiento en la ciudad de Junín de Villa La Angostura y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

I.- A. El juez de primera instancia dictó la sentencia definitiva por medio de la cual rechazó la demanda iniciada por Puerto Nahuel SA y Guittelle SA (actoras) contra Sergio Andrés Sosa (demandado); impuso las costas a la parte actora vencida y difirió la regulación de los honorarios profesionales (fs. 344/52).

B. Disconformes con el fallo anterior, la parte actora interpuso recursos de aclaratoria y apelación (fs. 354). El primero fue rechazado, mientras que el segundo fue concedido en modo libre y con efecto suspensivo (fs. 355).

Recibidas las actuaciones en esta alzada e impreso el trámite procesal pertinente, las apelantes expresaron sus agravios (fs. 365/382), los que no fueron contestados por el demandado.

En providencia de fs. 385 se llaman autos para sentencia, lo que se encuentra firme y consentido.



II.- Agravios parte actora

Atento la cantidad de subtítulos que contiene el memorial de agravios y la innecesaria reiteración de argumentos a continuación sintetizaré las críticas sin seguir estrictamente a la actora en sus denominaciones ni en el orden de su exposición.

1.- Conexidad y caso federal: Denuncia la existencia de conexidad entre estas actuaciones y el expediente 16088/2022 (acción reivindicatoria); y argumenta extensamente la presencia del caso federal.

Explica de qué modo la sentencia apelada vulneraría su derecho de propiedad. Dice que el juez se valió de una supuesta relación laboral habida con el demandado, pero omitió explicitar las pruebas en las que apoyaba esa solución y tampoco abordó la eventual subsistencia de ese supuesto vínculo.

2.- Morosidad judicial: Repasa las circunstancias del caso y entiende que era un conflicto de fácil resolución por lo que cuestiona la demora en dictar la sentencia.

Asevera que la conducta del juez amerita un llamado de atención.

3.- Falta de claridad: Dice que la conclusión del juez en cuanto a que el demandado no tiene el deber de restituir es arbitraria porque carece de fundamento jurídico (art. 3 del CCyC).

Indica que el juez no pudo suponer la existencia ni la subsistencia de un vínculo laboral sin haber seguido previamente un debido proceso. Recuerda que oportunamente se había desestimado el pedido del demandado de darle al presente el trámite laboral previsto en el art. 27 de la Ley 921.

Señala que el propio demandado había afirmado que, en caso de no registrarse en el término de 48 horas la relación laboral invocada, el vínculo estaría disuelto.



Reprocha que el juez no tuviera en cuenta el tiempo transcurrido entre la interposición de la defensa dilatoria del demandado y el momento en el que dictó la sentencia (cuatro años después).

Aduce que el magistrado tampoco consideró que el objeto del desalojo era un hotel y no solo una pequeña habitación. Dice que omitió decidir acerca del resto del edificio, donde se habría acreditado que el demandado llevó a vivir a otra persona y existirían dos heladeras en la sala de reuniones.

Menciona que el juez no analizó la posición de Guittelle SA, respecto de la cual no se le atribuyó ninguna prueba que demuestre algún tipo de relación con el demandado.

4.- Derecho aplicable: Cuestiona que el juez no haya identificado cuál es la norma jurídica que justificaría su decisión de admitir la excepción interpuesta por el demandado.

Remarca que al demandado no le asiste ningún derecho a permanecer en la ocupación del hotel ni a retener el inmueble. Señala que no reclamó ningún crédito por ningún concepto y argumenta acerca de la no subsistencia de una eventual relación laboral.

Dice que las demoras del juez y el llamado a audiencias conciliatorias para forzar el pago de un crédito laboral que no se reclamó, constituyeron maniobras extorsivas.

Razona que si la sentencia reconoció que hubo una relación de confianza en tanto el demandado fue director de una de las sociedades actoras, su deber de restituir (como Director) también encuentra sustento en su obligación de obrar de obrar de buena fe y con lealtad.

5.- Deber de restitución: Insiste con que el demandado no tiene un mejor derecho a la cosa que el que tiene su parte en calidad de propietarios del inmueble. Asevera que la vía intentada (acción de desalojo) es idónea para recuperar la tenencia del bien.



Entiende que el fallo no contribuye a afianzar la justicia y, en cambio, promueve las vías de hecho. Vuelve a reprocharle al magistrado un obrar doloso.

6.- Llamado de atención: Reitera circunstancias del caso y denuncia el obrar del magistrado.

Sostiene que no se puede resolver cualquier cosa con la introducción de cualquier invocación como si sirviera de fundamento. Asevera que en un estado de derecho ello merece cuanto menos un llamado de atención.

Resalta que el magistrado torció la solución legal prevista para este caso, como lo era admitir la demanda de desalojo y, además, no precisó cuál sería la vía que tendría el propietario para recuperar el inmueble.

Cuestiona que, pese a haber aseverado el juez que tuvo a la vista el expte. 7991, concluyera que Sosa desconocía su condición de Director de la sociedad, cuando en esa calidad absolvió posiciones en aquel proceso.

Aclara que encausará la denuncia por la vía pertinente pero, igualmente, solicita que esta Cámara le llame la atención al juez de grado.

7.- Aspecto temporal: Insiste con que la defensa causal del demandado era solo temporal y dilatoria. Asevera que la hipotética relación laboral se habría extinguido a los pocos días de trabada la litis y que no es razonable suponer su subsistencia por más de cuatro años.

Sostiene que la sentencia es nula porque contiene una incongruencia lógica interna en tanto el magistrado no habría afirmado el presupuesto esencial de su decisión: la subsistencia de la relación laboral.

8.- Extensión del desalojo: Dice que la sentencia también es incongruente porque no resuelve la verdadera extensión territorial del desalojo, que comprende todo el hotel, incluido el portón de acceso.



Menciona que el demandado no entregó las llaves del portón de ingreso ni de las demás habitaciones del hotel.

9.- Mala fe: Señala que si el propio demandado había advertido que el vínculo laboral quedaría disuelto si en 48 horas no se registraba, no puede -de buena fe- juzgarse lo contrario (subsistencia).

Destaca que el juez tampoco podía calificar como fraudulenta la registración como Director de la sociedad anónima porque ello no había sido materia de debate.

Sostiene que en cualquier hipótesis el demandado es actualmente un tenedor precario que tiene el deber de restituir.

10.- Ingreso sobreviniente de otros ocupantes: Critica que el juez considere que el único ocupante del inmueble es Sosa, cuando quedó acreditado en el expediente que existe al menos otra persona que reside en el lugar y que fue autorizada por el propio Sosa.

Dice que el juez tenía el deber de valorar estos hechos sobrevinientes, máxime cuando él mismo los constató en su inspección ocular.

Peticiona que la condena a desalojar alcance no solo a Sosa, sino también a otros ocupantes.

11.- Ausencia de vínculo laboral: Insiste con que no medió un vínculo laboral entre las partes y que Sosa ocultó su designación como Director de la sociedad anónima.

Aduce que el mero hecho de que el demandado sea conocido de una de las sociedades actoras no justifica la existencia de vínculo laboral.

Señala que está demostrado que Sosa se desempeña de manera autónoma en cuanto al manejo del portón de acceso y que no acreditó mantener contacto alguno con Ignacio García Marro.

Resalta que las tareas que pudo haber realizado lo fueron en su calidad de Director de la sociedad.



Subsidiariamente, entiende que el vínculo laboral se habría disuelto desde el mismo momento en que Sosa no se subordinó a la orden de desalojar.

12.- Ocupación ilegítima y no consentida: Afirma que el demandado no acreditó ningún vínculo o causa que justifique su permanencia en lugar en contra de la voluntad de los propietarios, por lo que su ocupación sería ilegítima.

Cita precedentes de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Neuquén y reitera que al demandado no le asiste el derecho de retención sobre el inmueble.

Dice que Sosa no demostró que un tercero (el escribano Ignacio García Marro) haya sido quien lo colocó como sereno o cuidador del predio, ni tampoco que este último fuera apoderado de las sociedades actoras. Insiste con que la ocupación no fue consentida por su parte.

13.- Falta de comportamiento como trabajador: Considera que la negativa a desocupar el inmueble, el manejo autónomo del portón de acceso y el haber permitido que otra persona ingrese a residir en el predio, son conductas que muestran que el demandado no se comporta como un trabajador.

14.- Propios actos: Señala que la invocación de una relación laboral fue oportunista porque solo existen telegramas laborales enviados después de la notificación del traslado de la demanda, pero ningún reclamo judicial.

Reitera que en sus telegramas laborales Sosa había anunciado que se consideraría en situación de despido sino se registraba la relación laboral en un plazo de 48 horas.

15.- Excepción de falta de legitimación pasiva: Critica la admisibilidad de la excepción de falta de legitimación pasiva.

Insiste con que la invocada relación laboral era insuficiente para resistir la pretensión de desalojo y aduna que el juez no podía decidir acerca de ella porque este no era el ámbito procesal adecuado.



Señala que, en tanto el demandado ocupa el bien sin la conformidad de su parte, tiene legitimación para ser demandada por desalojo.

Aduce que la eventual existencia de una relación laboral no podía ser materia de análisis en este proceso ni, mucho menos, el fundamento para admitir la excepción de falta de legitimación.

Critica que el juez haya tenido por cierto que el Sr. Ignacio García Marro era representante de su parte porque ello no surgiría de la prueba rendida en este proceso.

Dice que el juez no podía juzgar acerca de la existencia de un fraude laboral porque ello excedería el objeto de la pretensión (desalojo).

Agrega que el magistrado incurrió en auto-contradicción porque habría fundamentado la admisibilidad de la excepción en la existencia de una relación laboral y, al mismo tiempo, habría aseverado que ello no implicaba juzgar acerca del resultado de otras acciones que pudieran entablar las partes.

Remarca que el demandado no promovió en ningún momento el proceso laboral pertinente y que, eventualmente, la calidad de trabajador tampoco sería razón suficiente para justificar la subsistencia de la ocupación del inmueble en contra de la voluntad de sus propietarios. Agrega que cualquier reclamo laboral se encontraría actualmente prescripto.

Sostiene que el juez erró en su análisis porque se valió de la invocada relación laboral para justificar la ausencia de legitimación pasiva cuando en rigor esta última no depende de aquella sino de la efectiva ocupación del bien (reconocida por el propio demandado).

Insiste con que ninguna norma jurídica reconoce la facultad de resistir una pretensión de desalojo por el sólo hecho de revestir la persona ocupante la calidad de



“trabajador”; y agrega que en el caso tampoco se reúnen las condiciones necesarias para que opere el derecho de retención.

Explica que la legitimación debió ser analizada en los términos en que fue planteada la demanda porque el argumento de la relación laboral hacía al fondo de la cuestión y no a la legitimación.

16.- Valoración y carga de la prueba: Asevera que en este proceso no se demostró la existencia de una relación laboral (sereno), sino la ejecución de tareas por parte de Sosa en su calidad de Director de una de las sociedades actoras (compras y otras diligencias).

Resalta que era carga del demandado acreditar la existencia de alguna causa que justifique la no exigibilidad de la obligación de restituir el bien y que ello no ocurrió.

17.- Prejuzgamiento y rechazo de la demanda: Dice que el juez prejuzgó cuando analizó la materia laboral en el marco de este juicio de desalojo.

Reitera otras consideraciones expuestas anteriormente.

18.- La vía procesal: Sostiene que el juez no puede afirmar válidamente que la restitución no sería exigible por la vía intentada (juicio de desalojo), cuando al inicio de este proceso se desestimó el pedido del demandado para imprimirle al presente el trámite laboral previsto en la Ley 921.

Se agravia porque el juez no expone las razones por las cuales no sería exigible la restitución.

19.- Guittelle SA: Critica que el juez no haya expuesto ninguna razón por la cual rechazó la pretensión de desalojo respecto de la coactora Guittelle SA. Destaca que Sosa no alegó ningún tipo de vínculo con esta última.

20.- Base para la regulación de honorarios: Cuestiona que la base arancelaria se fije en los términos de los arts. 24 y 27 de la Ley 1594.



Dice que el juez se vuelve a contradecir porque tomó en cuenta la totalidad del hotel para la determinación de la base arancelaria, pero omitió ponderar esa extensión al momento de analizar el fondo del asunto.

Agrega que también sería incorrecto aplicar las pautas legales citadas si el mismo magistrado descartó que el demandado sea un intruso.

Entiende que, en la versión del demandado (habitación otorgada como parte de una retribución laboral), este caso sería asimilable a un supuesto de desalojo con contrato; y estima que esta base estaría por debajo de los mínimos legales por lo que debería estarse a ellos (10 JUS).

Repasa consideraciones vertidas en la contestación de demanda referidas a este aspecto del asunto y remarca que determinar los honorarios en función del valor de todo el hotel arrojaría un resultado exorbitante e irrazonable. Cita un precedente de esta Cámara que estaría en línea con su posición.

Asimismo, plantea la inconstitucionalidad de la aplicación de las normas anteriores. Invoca su derecho de acceso a la justicia y a una tutela judicial efectiva; y repasa precedentes del TSJ y de la CSJN.

21.- Indemnización: Por último, critica el rechazo de su pretensión indemnizatoria.

Insiste con que el demandado se encuentra ocupando el inmueble de manera indebida y ello le ocasiona daños a su parte por no poder darle al hotel alguna utilidad.

Finalmente, solicita que se admita su recurso, se revoque la sentencia y se ordene el desalojo de Sosa y de los nuevos ocupantes, como así también se condene al demandado a indemnizar los daños causados; con costas.

III.- A. Atento la facultad conferida a este tribunal como juez del recurso, que puede ser ejercida aún de oficio, corresponde examinar si la expresión de agravios reúne



los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del Código Procesal Civil y Comercial de esta provincia (CPCyC).

En ese cometido, considero que las sociedades actoras expresaron -extensamente- las razones de su disconformidad con la sentencia, por lo que estimo que el recurso es admisible.

B. Reiteradamente esta Cámara se ha remitido a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) que sostiene que los jueces no estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y relevantes para decidir el caso (Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc.). En mérito a esto, no seguiré a los recurrentes en todos y cada uno de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragonese Alonso, "Proceso y Derecho Procesal". Aguilar, pág. 971, párrafo 1527) o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei, "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", págs. 369 y ss).

Estimo conveniente destacar que el juzgador no posee obligación de ponderar en su sentencia todas las pruebas colectadas en la causa, sino solo aquellas que entienda, según su criterio, pertinentes y útiles para formar en su ánimo la convicción necesaria para proporcionar fundamentos suficientes a su pronunciamiento. En tal sentido la CSJN sostuvo que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar su decisión (Fallos, 274:113; 280:320; entre otros), ni deben imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172; 310:267; entre



muchos otros). Por este motivo, la ausencia de consideración concreta de alguna de ellas no significa falta de valoración sino la insuficiencia de aptitud convictiva del elemento de prueba o del argumento como para hacer variar el alcance de la decisión.

Por su parte, la CSJN ha resuelto en reiteradas oportunidades que la jurisdicción de las cámaras está limitada por el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de su facultad decisoria. La prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los artículos 17 y 18 de la Carta Magna (CSJN, 13-10-94, Ed 162-193).

IV.- Establecido lo anterior y reseñada la postura de la parte impugnante (apartado II) he de abordar los cuestionamientos traídos a consideraciones, los cuales trataré en forma conjunta, máxime si se tiene presente que la sociedades apelantes ponen en crisis la totalidad de la sentencia.

Reitero que no seguiré a las apelantes en todas y cada una de las críticas, porque estimo que la admisibilidad de algunas vuelve innecesario expedirse sobre otras.

A. En miras a desarrollar la faena anterior repasaré, en primer lugar, el devenir de este proceso.

1.- "Puerto Nahuel SA" y "Guittelle SA" (en su calidad de copropietarias del inmueble base del presente litigio) en su presentación inicial pidieron que se condene al demandado, Sr. Sergio Andrés Sosa, para que desaloje "*...el departamento que ocupa sin permiso dentro de la Unidad Funcional ... del Consorcio de PH denominado Puerto Nahuel, sito en ... esquina calle ... de V.L.A., propiedad que es identificada con NC ...*" (textual, escrito de demanda, fs. 9Vta., ap. 2. a).

Asimismo, solicitaron que se lo condene a indemnizarles el daño derivado de la ocupación ilegítima del



predio. Reclamaron la suma de \$35.000 en concepto de privación de uso y frutos civiles perdidos por todo el tiempo que perdure la ocupación del demandado (fs. 9Vta., ap. "2. B" y ap. "3").

Igualmente, precisaron que la demanda también se interponía *"genéricamente contra todos y cada uno de los sujetos que se pudieran encontrar ocupando el inmueble al tiempo de efectivizarse la sentencia"* (fs. 10, ap. "4").

Para sostener la pretensión de desalojo, las actoras afirmaron que no le habían entregado voluntariamente la tenencia al demandado y que se trataba de una ocupación clandestina.

2.- El juez de grado le imprimió al proceso el trámite sumario (art. 679 del CPCyC), ordenó el traslado de la demanda y decretó la prohibición de innovar respecto del inmueble y de los muebles existentes en el lugar, como así también dispuso la constatación judicial de los bienes y personas que ocupaban el predio (fs. 12).

El 06/10/2021 el oficial de justicia constató la presencia del demandado Sosa, quien le afirmó ser el único ocupante del lugar (ver mandamiento obrante a fs. 15/17).

Luego, la parte actora amplió la demanda (fs. 20). Denunció el faltante de materiales de la construcción existentes en el predio y reclamó por ello un monto indeterminado.

A su turno el juez ordenó un embargo preventivo sobre los haberes del demandado, como dependiente de la firma "Mako Sociedad de Hecho".

3.- El 12/10/2021 se le notificó a Sosa el traslado de la demanda, quien la contestó el 26/10/2021 (fs. 96vta./105vta.).

En lo que aquí interesa, Sosa afirmó que se encontraba ocupando el inmueble en su calidad de trabajador dependiente de las actoras y de un tercero (Sr. Ignacio García Marro). Sostuvo que no tenía obligación de restituir el bien



porque la relación laboral estaba vigente y agregó que la pretensión de desalojo debía tramitar de conformidad con lo previsto en el art. 27 de la Ley 921.

Precisó que él solo ocupaba un pequeño departamento acondicionado para su permanencia en el lugar, pero no así los seis mil metros cuadrados que componen el inmueble. Denunció las condiciones de la relación laboral e invocó la presunción prevista en el art. 23 de la Ley de Contrato de Trabajo (LCT).

Aseveró que cualquiera fuera el encuadre jurídico del caso, la parte actora no había satisfecho exigencias previas a la promoción de la demanda y que ello justificaba su rechazo. Citó la Ley 12.981, el art. 7 del Decreto Reglamentario 11.296, y los arts. 1088 y 1222 del Código Civil y Comercial (CCyC).

Más adelante, el demandado contestó la ampliación de la demanda, negó los hechos y ofreció su versión.

4.- Luego, mediante la resolución de fs. 136/9, el juez rechazó el pedido del demandado para que se le imprimiera al presente el trámite laboral (Ley 921) porque consideró como no acreditada -sumariamente- la relación laboral invocada.

Asimismo, ordenó el levantamiento del embargo preventivo trabado sobre los haberes de Sosa porque juzgó que existía un indicio favorable a la presencia de una relación laboral.

Por último, rechazó el pedido de citar como tercero al Sr. Ignacio García Marro.

En otro orden, a través de la resolución de fs. 150, el magistrado desestimó la petición de la parte actora de declarar la cuestión como de puro derecho.

5.- Finalmente, se dicta la sentencia definitiva por medio de la cual se admitió la excepción de falta de legitimación pasiva con sustento en la posible existencia de una relación laboral, y se rechazó la demanda.



B. 1) Reseñado lo anterior cabe recordar que la acción desalojo tiene por objeto recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quién carece de título para ello, sea por tener obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso (cfr. Witthaus, Rodolfo Ernesto; Maffia, Leticia Mónica *Ejecuciones y procesos especiales*, Ed. Astrea, 1991, p. 195). Importa una acción personal cuya finalidad es que la persona recupere la posesión o tenencia del bien que perdió o de la cual fue privado y, como tal, puede ser ejercida no solo por el propietario, sino también el usufructuario, el usuario, el locador y toda aquel que tenga una vinculación contractual o de hecho, contra quien detenta la cosa.

En procesos como el presente, tal cual lo ha señalado la otrora Cámara en Todos los Fueros de la ciudad de Cutral Co en autos "Diaz Nélide c/ Cabezas Jorge y otra s/ desalojo", resulta aplicable lo sostenido por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el fallo plenario dictado en la causa "Monti c/ Palacios de Bruzzoni" del 15 de septiembre de 1.960, en el que se resolvió que "no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo". En dicho pronunciamiento se dijo que esta acción, tal como fue concebida y conforme a su objeto propio, que tiende a asegurar el libre uso de la propiedad a quien tenga derecho a ella, puede dirigirse, como lógico corolario, a fin de garantizar ese uso en su mayor expresión, contra todo aquel que detente el bien, sin título alguno, con la obligación de devolver y contra la voluntad de quien tenga derecho a ella.

El fundamento de dicha posición jurisprudencial se encuentra en que la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir contra quienes son tenedores porque reconocen en otros la



titularidad del dominio (arts. 2460 y sigtes., Cód. Civil), pero no contra quien posee "animus domini" (art. 2351) (CNCiv., sala G, octubre 22/1992, "Bocos, Daniel E. y otros c. Di Iorio, Lydia R. s/desalojo", L. 112.142, voto del doctor Greco; íd. sala C, diciembre 23-1996, L.200.406 "Nayar, Rolando C. y otro c. Ocupantes Yufre 255/257 s/desalojo" -La Ley, 1997-C, 467-).

En el orden de ideas antes aludido se ha indicado: "[...] el juicio de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituir-lo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. Del concepto enunciado se infiere, por lo pronto, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el supuesto que, sin existir vinculación contractual alguna, se trata de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, Derecho Procesal Civil, T. VII, pág. 77, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984; CApel. CC. Salta Sala III, Tomo año 2002, f° 253 y Tomo año 2004 f° 1050; id., id., Tomo 2010, f° 69/71; Tomo 2013-Def., f° 7)" (CApel. CC. Salta Sala III, -Esteve, Martín Ramón c/ Vargas José y/o cualquier ocupante - desalojo-, 4/11/2014).

2) Expuestas las consideraciones jurídicas precedentes cabe establecer -teniendo presente los términos en los que quedó planteada la litis y el tenor de los argumentos vertidos por la parte accionante a lo largo de su escrito recursivo- si en el legajo existen elementos que permitan modificar el alcance de la decisión.

a.- Comenzaré por evocar que en los supuestos en los cuales el juez al momento del dictado de sentencia no posee elementos de convicción suficiente y se encuentra con versiones



antagónicas entre sí esgrimidas por las partes acerca de un mismo hecho, entendido este como “la acción y efecto de hacer algo, o mejor aún, todo acontecimiento o suceso susceptible de producir alguna adquisición, modificación, transferencia o extinción de un derecho u obligación” (cfr. Alvarado Velloso Adolfo, “Introducción al estudio del Derecho Procesal, Tercera Parte, Ed Rubinzal-Culzoni año 2.008), tiene la obligación de recurrir, a los fines de decidir, a las reglas de la carga de la prueba con el objeto de establecer a quien le incumbía la carga de confirmar en el proceso, pues “...si quien debió confirmar en el proceso su afirmación no lo hizo pierde el pleito aunque la contraparte no haya hecho nada al respecto” (cfr. autor y obra citada precedentemente).

El art. 377 del Código Procesal prescribe que quien afirma la existencia de un hecho controvertido le incumbe la carga de la prueba, de allí que quien alega, sin importar si es actor o demandado, un hecho constitutivo, extintivo, invalidativo, convalidativo o impeditivo se encuentra obligado a confirmar la existencia del mismo. Las sociedades actoras afirmaron como base de su pretensión de desalojo que Sosa era un mero ocupante respecto del cual ellas no consentían esa ocupación y, en su condición de co-propietarias del inmueble, pretenden recuperar el pleno uso y goce del bien.

A su turno, si bien Sosa reconoció que se encontraba ocupando el departamento, sostuvo que no tenía la obligación de restituirlo porque su permanencia en el lugar obedecía a una relación laboral vigente con las actoras y un tercero.

En casos como estos, donde el demandado alega como defensa un hecho impeditivo del derecho de las propietarias, es el mismo accionado quien tiene la carga de acreditar la existencia de ese hecho, pues de no hacerlo se presume que no lo ampara derecho alguno para ocupar el inmueble (ver es este sentido Ramírez, Jorge Orlando. “El juicio de



desalojo", Pág. 78/79, Ed. Depalma y jurisprudencia allí citada).

Jurisprudencialmente se ha dicho:

"Acreditado que el bien es propiedad del actor, y confesado por el demandado que ocupa el bien y no paga arriendos, rige inversión del "onus probandi" en cuanto a que el ocupante debe probar el título que le confiere derecho de mantenerse en la ocupación por tratarse un hecho impeditivo" (cfr. autos "Rivero, Diego Rosendo C/ Freyre, Oscar - subinquilinos y/u Ocupantes S/ Desalojo", Prov. Bs. As. CC0002 Az 44310 RSD-139-2 S 05/09/2002.)

"Admitido o acreditado que el actor es propietario de la cosa, él tiene como consecuencia de esa condición, derecho a recuperarla de manos de terceros, salvo que estos ostenten, a su vez, un título que les de derecho de mantenerse en la ocupación; luego, este título constituye un hecho impeditivo del derecho del propietario, hecho que debe ser probado por el accionado que lo invoque en su defensa" (cfr. CPaz Letrada, San Juan, P.S. T III, F 6/14. 08/11/1996, Expte. N 430 -Bravo de Pacheco, Herminia c/ Carlos Mario Báez y Otros s/ Desalojo-, Mag. Tonelli de Medina, María Esthela - De Bustos Cano, Alicia).

"En el caso, el demandado no se limitó a negar la calidad de locatario que el actor le atribuye, sino afirmado tener otra, de allí que no es al actor a quien le incumbe la carga de la prueba como lo reclama la demandada. Habiendo alegado la demandada ocupar el inmueble en calidad de préstamo, debía demostrar la existencia de este contrato de comodato por cuanto en la especie, constituye un hecho impeditivo del derecho del propietario, cuya demostración estaba a su cargo, Art. 308 CPCC, siendo además de su exclusivo interés la acreditación de ese hecho. Si bien existe amplitud para acreditar la celebración del acto, la demandada no produjo prueba alguna en tal sentido que pueda generar convicción en el



juzgador de la dación en comodato del inmueble” (Cámara Sala 2, Prov. Tucumán, 12/08/2004, Sentencia Nro. 337 -Cesar Grandi Empresa Constructora SRL c/ Suárez María Rosa s/ desalojo-, Mag. Dres. Manca - Alonso).

Y en el mismo sentido también se expresaron mis ex-colegas de esta Cámara al señalar lo siguiente:

“Es la parte demandada quien debe demostrar que tiene un título por el cuál no tiene obligación de restituir. (...) la actora ha demostrado su derecho a la tenencia del bien inmueble (...) Partiendo de esa premisa es que correspondía a la parte demandada acreditar que no tiene obligación de restituir porque, por ejemplo, demuestran que poseen algún título que les permite continuar ocupando el inmueble. En estos términos, ello no implica invertir la carga de la prueba como pretende argumentar el quejoso” (cfr. Sala 2, Acuerdo del 25/02/2018, “Quiroga Patricia Alejandra c/ Muñoz Luciano Sebastián y otros y/o cualquier otro ocupante s/ desalojo”, expte. 70.352/2015, Dra. Barroso-Dr. Troncoso, OAPyG de Cutral Co).

b.- En el pronunciamiento atacado se concluye que el accionado -Sr. Sosa- *“se encontraría como sereno o cuidador del lugar y lo sería a nombre de Puerto Nahuel SA, desde el año 2016/2017 aproximadamente”*. Y agrega: *“...las pruebas producidas, reitero, dejan entrever que habría una relación laboral...”* (textual, fs. 351). Por esta razón se admite la excepción de falta de legitimación pasiva y se rechaza la demanda en el entendimiento de que el incoado no tiene un deber de restituir que sea exigible por la vía intentada.

Para arribar a esta particular solución, el juzgador consideró lo siguiente: i) que ambas sociedades actoras tenían una relación de confianza con el demandado, desde antes de promover esta demanda de desalojo; ii) que Sosa había efectuado varias denuncias relacionadas con el inmueble en cuestión (Hotel en construcción) y exposiciones policiales, y en todas ellas denunció como domicilio laboral el complejo



hotelero; y, iii) que el demandado fue designado Director del directorio de una de las sociedades actoras (Puerto Nahuel SA) en el año 2018.

En mi parecer, las motivaciones apuntadas en la decisión puesta en crisis son insuficientes como para forjar convicción en cuanto a que en la fecha de inicio de la acción e incluso al día del pronunciamiento recurrido existía entre las partes un vínculo laboral.

Ante todo, la utilización de los verbos en un modo potencial ("encontraría", "sería", "habría", etc.) debilitan ostensiblemente la argumentación del fallo. En efecto, no es ajustado a derecho rechazar una pretensión de desalojo porque "existiría" una relación laboral. Si el vínculo laboral fue invocado como un hecho impeditivo (tal la defensa del demandado), era carga suya demostrarlo. Es decir, el Sr. Sosa tenía a su cargo producir la prueba necesaria para que el tercero imparcial (juez) arribe a un estado de certeza acerca de la existencia de ese hecho.

En el silogismo jurídico, la convicción acerca de la existencia meramente potencial del hecho en el que se base la defensa pone de relieve el incumplimiento de la carga probatoria que pesaba sobre el demandado (llevar certeza al ánimo del juzgador). Nótese que el sentenciante, a mi entender, razonó de una manera disímil a las mandas procesales referidas a la prueba: ante la duda acerca de la existencia del hecho invocado por el demandado (relación laboral), admitió la defensa y rechazó la demanda.

c.- Por lo demás, a mi modo de ver, las tres razones esgrimidas por el judicante tampoco son suficientes como para tener por demostrada la existencia de una relación laboral entre las partes, en los términos hipotéticos que se hace en la sentencia atacada.

En efecto, en el contexto de este caso (tal como lo desarrollaré más adelante), no es ajustado a derecho



concluir que habría mediado entre las partes un vínculo de tipo laboral a partir de la existencia de una relación de confianza entre Sosa y los profesionales que asisten a las sociedades actoras.

Tampoco son útiles, de cara a lo anterior, las meras declaraciones unilaterales de voluntad expuestas por el propio Sosa ante la autoridad policial referidas a su domicilio "laboral".

Por último, el sólo hecho de que Sosa fuera designado como integrante del directorio de una de las sociedades actoras en el año 2018 tampoco trasluce por sí mismo la existencia de una relación laboral.

En mi parecer y tras una ponderación conjunta e integral del material probatorio reunido en el proceso [entre las cuales se encuentran las declaraciones testimoniales de los Sres. Celse, Reyes, Lantz, Urrutia y De La Fuente, a las que tuve acceso por encontrarse las mismas videograbadas, conforme se desprende de las actas de fs. 230/233 y 265) junto con las posiciones asumidas por cada una de las partes (cuestión que luce ausente en la sentencia apelada)], arribo a la convicción de que el demandado no satisfizo la carga de acreditar el hecho invocado (relación laboral).

Por ello, no estando controvertida la calidad de copropietarias de las sociedades actoras, la obligación de restituir por parte de Sosa es exigible por esta vía (juicio de desalojo).

No soslayo que el incoado aseguró que sus empleadores eran ambas sociedades actoras e Ignacio García Marro, sin embargo, no existe prueba alguna acerca de que las sociedades se comportaran como auténticas empleadoras de Sosa. Por el contrario, de los dichos de los testigos que declararon (Sres. Celse, Lantz, Urrutia y De la Fuente) surge que los mismos aseveraron que nunca vieron a alguien darle instrucciones laborales a Sosa.



En relación a lo expresado por el testigo Reyes destaco que si bien este afirmó que una vez presenció una comunicación telefónica entre Sosa e Ignacio García Marro, donde el último nombrado le habría indicado que compre luces para iluminar el complejo, cierto es que ni de las manifestaciones del deponente ni de otros medios de prueba surge que García Marro hubiera actuado en representación de las sociedades actoras. Por el contrario, la prueba producida en el expediente demuestra que Ignacio García Marro fue el escribano que otorgó las escrituras de constitución de ambas sociedades (ver informe emitido por el Registro Público de Comercio, fs. 184/209).

Además, la indicación de compra de luces se trataría de un hecho absolutamente aislado, insuficiente para forjar una convicción seria acerca del punto en cuestión.

Pero, en lo que es más trascendente aún, cualquier eventual relación de tipo laboral entre García Marro y Sosa sería ajena a este litigio y, como tal, irrelevante para dilucidar la pretensión de desalojo. Ello, en tanto no existe prueba que permita imputarle a las sociedades copropietarias del inmueble el hipotético obrar de I. García Marro (no se acreditó que él tuviera algún tipo de representación ni de participación en el giro de las sociedades).

Tampoco paso por alto los informes remitidos por el Ministerio Público Fiscal (fs. 170/182) y por la Comisaría n° 28 (fs. 270/283), pero entiendo que estos solo demuestran la autenticidad de la documental acompañada por el accionado. Es decir, la existencia de una denuncia penal radicada por él en el mes de mayo del año 2021 y de múltiples exposiciones policiales efectuadas también por el nombrado; pero son ineficaces en cuanto a demostrar la ocurrencia de los hechos denunciados o la veracidad de las declaraciones expuestas. Nótese que en todos los casos se trata de meras declaraciones



unilaterales del propio interesado que, como tal, lejos están de ser útiles a los fines probatorios del hecho en cuestión.

Asimismo, considero que resulta relevante, a fin de descartar la posición del accionado, la conducta desplegada por aquel antes y durante la tramitación de este proceso.

En efecto, Sosa sostuvo que su vínculo laboral habría comenzado en el mes de diciembre del año 2015, que la relación nunca se registró y que siempre recibió pagos por debajo de la escala salarial. Sin embargo, el primer y único telegrama enviado a las sociedades actoras data del día 19/10/2021, apenas unos pocos días después de anoticiado del inicio de este juicio de desalojo (ver mandamiento diligenciado en fecha 05/10/2021 -fs. 15/7-, cédula diligenciada el 12/10/2021 -fs. 23/4- y telegramas remitidos el 19/10/2021 -fs. 30vta./31- no desconocido por la parte actora -cfr. fs. 157vta.-).

Desde ya que no desconozco la irrenunciabilidad de los derechos laborales, pero cierto es que el contexto en el cual el demandado invoca la existencia de un contrato de trabajo (juicio de desalojo), cobra especial trascendencia el hecho de que durante más seis años no hubiere efectuado reclamo alguno y, en cambio, lo haga recién ante la noticia de la voluntad de las propietarias de recuperar la tenencia del inmueble.

En otro orden, Sosa también incurrió en deficiencias al momento de calificar jurídicamente su invocada relación laboral. Así, mientras que en el intercambio epistolar adujo la categoría "Maestranza B" del CCT 130/75 ("Empleados de comercio"), en la contestación de demanda resistió la pretensión de desalojo con base en el incumplimiento de la intimación prevista en el art. 7 del Decreto 11.296/496 (reglamentario de la Ley 12.981 que aprueba el Estatuto de "Empleados y Obreros de Casas de Rentas"), cuyas condiciones laborales se regirían por los CCT 589 y 590 del 2010.



Desde otro vértice, el accionado también invocó en su contestación de demanda la previsión del art. 27 de la Ley 921 para justificar su pedido acerca de que este juicio tramite por las reglas del proceso laboral. Sin embargo, tal petición, en los términos de la propia letra de la norma invocada, se daba de bruces con la defensa intentada: existencia de una relación laboral vigente.

En efecto, el art. 27 de la Ley 921 prevé:

"Se dilucidará -previamente y por vía incidental- el desalojo de la vivienda, cuando mediare disolución del vínculo laboral".

Por ello, es auto-contradictoria la posición en la que se colocó el demandado. Es que, la tramitación del desalojo por la vía de un incidente laboral (tal lo pretendido por Sosa) exigía la disolución de ese vínculo. Sin embargo, Sosa resistió la pretensión de desalojo porque -justamente- consideraba vigente la relación laboral.

Y la contradicción también es manifiesta cuando invocó la falta de observancia de la intimación prevista en el art. 7 del Decreto reglamentario 11.296/49, porque esa norma también presupone la extinción del contrato de trabajo.

En otro orden, no dejo de oír otro hecho que también es relevante para el caso. Me refiero a la designación de Sosa como presidente del Directorio de Puerto Nahuel SA en el mes de junio del año 2018. Sobre este hecho, el juez aseveró que se trataba de un cargo que *"...por lo visto, él mismo desconocía"* (en referencia a Sosa, textual fs. 351vta.).

Sin embargo, aquello resulta una afirmación dogmática, que no se deriva de la prueba producida en la causa. Es que, como el propio juez citó (cita esta que no llega cuestionada a esta instancia), en el expte. 7991/2016 Sosa absolvió posiciones en el mes de julio del año 2018 en calidad de representante legal de Puerto Nahuel SA y acompañó en ese mismo momento el acta notarial por la cual se había



protocolizado el acta de asamblea con su designación y aceptación del cargo (ver fs. 366/368 y 600/5 del expte. 7991/2016, citado -reitero- por el judicante).

En este contexto, no es razonable suponer (como lo hizo el magistrado) que Sosa desconocía su calidad de presidente del directorio de la sociedad y que por ello se reconocía como un trabajador.

Así, el hecho de que Sosa haya ocupado el cargo de Presidente del Directorio de una de las SA copropietarias del inmueble, a partir de junio/2018 y designado por tres ejercicios (con fecha de cierre el 30/09 de cada año, cfr. cláusula 17° del contrato constitutivo, fs. 201vta.), sin que en el escrito de contestación de demanda se argumente o invoque un supuesto de fraude laboral, es también una circunstancia que no se condice con la existencia de una auténtica relación laboral entre las partes.

Por último, también emerge como un dato de la realidad contrario a los intereses del demandado, la ausencia de reclamos judiciales o extrajudiciales que tuvieran por objeto el pago de los salarios que entiende adeudados. No es razonable pensar que, quien se precia de ser un verdadero trabajador, consienta el transcurso de una relación durante diez años sin reclamar seriamente el pago de los salarios que estima como adeudados.

Conclusión similar fue adoptada por la justicia cordobesa quien, para descartar la existencia de una relación laboral y admitir la demanda de desalojo, entre otras cuestiones, juzgó lo siguiente:

"En tal sentido, llama poderosamente la atención que no se haya tenido en cuenta que, pese al tiempo transcurrido desde que el demandado Heredia "se diera por despedido", no se iniciara por el nombrado ninguna acción por ante el fuero laboral en procura de las indemnizaciones y diferencias de ley reclamadas administrativamente. Todo ello



hace que la posición que sustenta el accionado deba verse, sino con criterio restrictivo, sí al menos con suma prudencia y cautela" (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de 2a Nominación de Río Cuarto, sentencia del 08/03/2010, "Godoy Ignacia Elva, Godoy Amanda María y Toloza Hilaria Alicia c. Miguel Angel Heredia y otra", LLC2010 (mayo), 460. Cita: TR LALEY AR/JUR/1610/2010).

3) En definitiva, la totalidad de las circunstancias apuntadas me convencen en cuanto a que el accionado no logró satisfacer la carga que pesaba sobre él, esto es, acreditar la existencia de una relación laboral con ambas sociedades actoras y la consecuente entrega del departamento como una prestación accesoria de aquel contrato (único hecho en el cual intentó justificar su permanencia en el inmueble). De este modo, en su calidad de mero tenedor del bien, pesa sobre sí la obligación de restituir la cosa a quien tenga derecho a reclamarla, tal como ocurre aquí respecto de ambas copropietarias (art. 1940 inc. "c" del CCyC).

En línea con la solución que aquí propongo, la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Mendoza dijo: "*Resulta que este Cuerpo está llamado a dirimir un juicio de desalojo, entre la parte actora que ha demostrado ser la propietaria del inmueble objeto de desahucio y el demandado que no sólo niega el carácter de locatario, sino que invoca una relación laboral y su ingreso al bien como 'cuidador'; pero no demuestra su aserción, ni tampoco prueba tener título alguno para mantenerse en el uso y goce del inmueble. Cualquiera sea el carácter que le asigne, ya sea el de tenedor precario, puesto que reconoce el dominio en la actora y no invoca posesión, o el de ocupante con obligación exigible de restituir, habida cuenta que no prueba derecho a conservar el uso y goce de la cosa, debo concluir necesariamente coincidiendo con el Pretorio de grado ordenando su lanzamiento"* (4º Cámara en lo Civil, Comercial y Minas, I Circ. (Mendoza), sentencia del 31/03/1995, "Freites de



Molina, Odilia c/ Máxima Torres”, Ubicación: LS 133-007, Mag: Bernal, González y Sarmiento García <https://jusmendoza.gob.ar/biblioteca-judicial/jurisprudencia/>.

_____ En un caso más reciente, la justicia mendocina también sentenció: *“La insuficiencia de la prueba aportada por la demandada sumada a la acreditación de la precariedad de la tenencia por parte de testigos, imponía como lo resolvió la juez a quo admitir la demanda de desalojo y rechazar la apelación, porque el recurrente no ha acreditado prima facie la verosimilitud de su alegación de ser empleado, surgiendo de las constancias de autos, por el contrario, que es un simple detentador que sólo ha intentado obtener sin derecho el fracaso de la acción”* (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, Sala I, 02/07/2012, “Vega Osvaldo Sergio y otros c/ Ortiz Oscar Francisco y otros s/ desalojo”, MJ-JU-M-73241-AR | MJJ73241).

La Cámara del Trabajo de Bariloche, en igual sentido, sostuvo lo siguiente: *“Ninguno de los testigos afirmó haber visto a la parte demandada dar órdenes o direcciones de trabajo. Tampoco surge de autos que Chuburu haya percibido un sueldo o que hubiera realizado actividad alguna que no fuera la de estar y vivir allí. Es verdad que su permanencia en el lugar redundó en beneficio de los dueños porque el hecho de estar disipa un eventual estado de abandono. Pero también lo es que estar allí le otorgaba vivienda y la posibilidad de criar sus propios animales. El mismo Chuburu al absolver posiciones ratificó como cierto que posee animales propios en la estancia. Lo que no surge de la prueba producida es la existencia de un contrato de trabajo; es decir de un acuerdo de voluntades conforme al cual una de las partes se compromete a poner su fuerza de trabajo en beneficio de la otra a cambio de un sueldo”* (“Chuburu Juan A. c/ Albeca SA s/ sumario”, sentencia del 20/07/2012, Colección: Fallos, Cita: MJ-JU-M-74694-AR | MJJ74694).



Y la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, resolvió: *"En autos, el accionado reconoce la propiedad del inmueble en cabeza del accionante, así como condiciona toda prerrogativa para la ocupación del inmueble en la alegada –y no acreditada– vinculación de índole laboral que dijo lo unía a la firma accionante, supeditando así el carácter de legítimo tenedor del inmueble a la necesaria y previa acreditación de dicho vínculo. Luego, fracasada la demostración de dicho presupuesto, en el sub lite la recurrente lejos se encuentra de acreditar el cumplimiento del extremo que habilitaría el rechazo de la pretensión"* ("Junarsa SACIFA c/ Constanzo, Leopoldo Salvador", sentencia del 04/03/2009; La Ley Online; Cita: TR LALEY AR/JUR/3270/2009).

4) Por todo lo expuesto, en tanto las actoras demostraron su calidad de copropietarias del inmueble y el demandado (ocupante del bien) no acreditó el único título en el cual intentó justificar la inexigibilidad de la obligación de restituir, es que corresponde revocar la sentencia apelada y admitir la demanda de desalojo interpuesta.

C.- La admisibilidad de la demanda exige dos precisiones, una de tipo objetivo (¿cuál era el objeto material de la pretensión de desalojo?) y otra de naturaleza subjetiva (¿a quién debe alcanzar la condena a desalojar?).

Ambas cuestiones nos conducen al análisis acerca del modo en que quedó trabado el conflicto porque ello es lo que marca los límites dentro de los cuales el órgano jurisdiccional puede ejercer útilmente su función.

1) Comenzaré por el objeto del desalojo.

Así, como ya lo expuse anteriormente, las sociedades actoras pidieron que se condene a Sosa para que desaloje *"...el departamento que ocupa sin permiso dentro de la Unidad Funcional ... del Consorcio de PH denominado Puerto Nahuel, sito en ... esquina calle ... de V.L.A., propiedad que*



es identificada con NC ..." (textual, escrito de demanda, fs. 9Vta., ap. 2. a).

Además, también acotaron la ocupación del accionado al departamento cuando afirmaron los hechos referidos al reclamo indemnizatorio y cuando ofrecieron la prueba pericial en tasación (ver fs. 11).

Por su parte, el Sr. Sosa contestó que él ocupaba un pequeño departamento acondicionado para su permanencia en el lugar, pero no así los seis mil metros cuadrados que componen el inmueble.

De este modo, no existe margen de duda en cuanto a que el objeto del desalojo era únicamente el sector que Sosa utilizaba como vivienda dentro del inmueble; y no el resto de las instalaciones ni el puesto de control de acceso a la propiedad.

Sencillamente, las actoras no afirmaron que el demandado ocupara la totalidad del bien, sino solo el departamento. Por ello, la condena no podría comprender todo el hotel en obra ni la garita de ingreso; máxime, cuando se trata de construcciones separadas, perfectamente divisibles en el plano físico y, por lo tanto, pasibles de una ocupación por sectores.

Es más, las propias sociedades actoras así lo entendieron en su memorial cuando argumentaron -más allá de compartirse o no las explicaciones que brindan- su crítica referida a la base regulatoria de los honorarios. En esa oportunidad, cuestionaron que el juez hubiera utilizado el valor de la totalidad del hotel como base para el cálculo de los emolumentos.

En definitiva, tal como fuera peticionado en la demanda y reconocido por el accionado (art. 34 inc. 4° del CPCyC), estimo que la condena a desalojar se debe ceñir a "*...el departamento que [Sosa] ocupa sin permiso dentro de la Unidad Funcional ... del Consorcio de PH denominado Puerto Nahuel,*



sito en ... esquina calle ... de V.L.A., propiedad que es identificada con NC ..." (textual, escrito de demanda, fs. 9Vta., ap. 2. a).

2) Resta definir el alcance *subjetivo* de la condena a desalojar.

En efecto, en el inicio de este voto repasé las cuestiones procesales más relevantes de este trámite. Entre ellas, destacué que la parte actora efectivamente había mencionado en su escrito de demanda que, además de Sosa, también dirigía su acción en forma genérica contra cualquier otro ocupante.

Sin embargo, se ordenó correr traslado de la acción solo al demandado Sosa (ver fs. 12). En otras palabras, pese a la petición puntual de las actoras, no se dispuso el libramiento de una cédula dirigida a eventuales ocupantes del bien. Nótese que la parte demandante consintió tácitamente el obrar judicial anterior porque no lo impugnó en ningún momento.

Entonces, más allá de la intención inicial de la parte actora, lo concreto es que esta litis quedó trabada únicamente entre las sociedades reclamantes y el demandado Sosa, no así con terceros eventuales ocupantes.

En tal sentido, esta Cámara de Apelaciones ha dicho: "*...no habiéndose remitido cédula a "eventuales ocupantes" del inmueble, como es de práctica, ni habiéndolos siquiera nombrado al individualizar a las personas contra las cuales se dirigía la demanda (véase escrito de fs. 13), estimo que la condena sólo puede alcanzar a los co-demandados aludidos líneas más arriba*" (Sala 2, Ac. de fecha 26/10/2016, "Mozetic Eduardo Omar y otro c/ Maciel Juan Ángel y otros s/ desalojo sin existencia de contrato de locación (comodato, ocupación, etc.)", OAPyG de SMA, Dra. Calaccio - Dr. Troncoso).

Vale aquí rememorar que nuestro Código Procesal provincial no receiptó la totalidad de las normas que regulan el proceso de desalojo en el ámbito nacional. De ahí que, por



ejemplo, los arts. 684 y 687 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que bien podrían justificar una solución diferente, no fueron replicados en nuestro código de rito y, por lo tanto, no son aplicables al presente.

Por ello, so pena de quebrantar los principios de congruencia y legalidad, y el derecho constitucional y convencional de defensa en juicio que ostenta toda persona, la condena a desalojar habrá de alcanzar únicamente al demandado Sergio Andrés Sosa.

Sin perjuicio de lo anterior, tampoco surge de las constancias de la causa que efectivamente exista otra persona ocupando -actualmente- el sector del inmueble objeto de este proceso y que ello pueda tornar ilusoria la ejecución de esta sentencia. De ahí que tampoco existiría un interés jurídico actual en obtener una condena contra "eventuales ocupantes".

En efecto, en el acta de la inspección ocular realizada por el juez de la causa el día 01/09/2023 (fs. 315/317), se lee lo siguiente: *"..pudimos constatar una tirada de habitaciones con vista al lago. Todas ellas en estado de abandono con excepción de la existente al fondo lado sur que se encuentra acondicionada con mobiliario de cocina, una salamandra y una división hecha de placas "durlock" y piso flotante. El Sr. Sosa manifiesta que la misma fue acondicionada por una persona que dice ser taxista que iba a ocupar el inmueble pero que al recibir un contrato irregular por parte de Ignacio García Marro decidió no quedarse allí y se retiró del Hotel dejando la habitación en las condiciones encontradas"* (textual, el subrayado me pertenece).

A su vez, mencioné anteriormente que aquí declaró en calidad de testigo el Sr. Sebastián Fernando Reyes quien dijo ser de ocupación taxista y, además de coincidir con los dichos de Sosa, en lo que ahora importa, aseveró que se había retirado del hotel.



V.- En atención a la forma en la que entiendo cabe decidir la acción de desalojo, corresponde analizar la pretensión resarcitoria esgrimida en el escrito de demanda (fs. 9/11) y su ampliación (fs. 20), más aun si se tiene presente la crítica de las actoras (art. 278 del CPCyC).

En efecto, las copropietarias pidieron la suma de \$35.000 mensuales en concepto de privación de uso del sector del inmueble que ocupa el demandado, como así también el valor de materiales faltantes.

1.- Las actoras afirmaron que al iniciar esta demanda (17/09/2021) existían en el inmueble mil paquetes de perfilería de durlock y quinientas placas de durlock, todas marca Knauf, las que habrían sido adquiridas por Guittelle SA a Pan SA. Agregaron que el 06/10/2021, con motivo de la constatación efectuada por el Oficial de Justicia (fs. 15/7), advirtieron el faltante de estos materiales y, por ello, solicitaron que Sosa les abone su valor.

El demandado negó los hechos y explicó que mucho antes de promoverse esta demanda y a pedido de Ignacio García Marro, él despachó una parte de la perfilería con destino a la ciudad de Neuquén, la que habría recibido el propio García Marro (fs. 116/8).

Ahora bien, el repaso del material probatorio reunido en la causa no aporta evidencia alguna acerca de la existencia de este daño. En efecto, las actoras no demostraron que, a la fecha de inicio de esta demanda, existiera en el inmueble la cantidad del material denunciado ni, mucho menos, acreditaron que el eventual faltante posterior obedezca a una conducta imputable a Sosa.

La única prueba que arrimaron al proceso en relación a este asunto es una copia de una denuncia penal efectuada por Ignacio García Marro el día 06/10/2021 donde se relatan estos mismos hechos y se individualiza a un testigo que



habría constatado la existencia de los materiales pocos días antes (Sr. G. C.).

Sin embargo, la denuncia penal no demuestra por sí misma la veracidad de los hechos denunciados, sino, simplemente, la existencia de la denuncia.

Luego, si bien las actoras ofrecieron el testimonio del Sr. C. (fs. 20vta.), incumplieron el requerimiento previo exigido por el juez de grado (fs. 22) y ello condujo a la no producción de esta prueba.

En otro orden, las actoras habían ofrecido como prueba las constancias de adquisición de estos materiales por parte de Guittelle SA (fs. 20vta.), las que se encontrarían agregadas en el expte. 7991/2016. Pero, cierto es que el juez - más allá que en un tramo del pronunciamiento citó dicha causa- omitió ordenar la producción de esta y ello no mereció ningún reproche de las interesadas. En otras palabras, se trata de una prueba que no fue introducida al proceso en debida forma y, por lo tanto, que no puede ser válidamente analizada.

Pero más allá de la disquisición anterior, cierto es que, eventualmente, aquella documentación solo daría cuenta de la adquisición de los materiales por parte de una de las sociedades actoras, más no de que esos bienes se encontraran en el inmueble objeto de este proceso el día de inicio de esta demanda, como así tampoco de la existencia de faltantes al día 06/10/2021.

Por último, las actoras también intentaron acreditar sus dichos con el informe pericial elaborado por el Arq. ... en el inc. 6550/2014 y en el expte. 6795/2014, agregados como prueba en este proceso (cfr. fs. 304).

Sin embargo, las pericias en cuestión no son útiles a los fines aquí señalados en tanto el experto realizó sus trabajos durante los años 2015/16/17 y, por sobre todas las cosas, no da cuenta precisa de la existencia (ni siquiera en esos años) del material que las actoras denuncian como



faltantes (ver el informe pericial obrante a fs. 314/331 del expte. 6795/2014 y el informe pericial obrante a fs. 103/5 del inc. 6550/2014).

Luego, ninguna otra prueba abona los dichos de las actoras, por lo que no habiendo cumplido la carga que pesaba sobre ellas (arts. 377 del CPCyC y art. 1744 del CCyC), corresponde rechazar el rubro.

2.- En cuanto al otro rubro ("privación de uso"), es dable destacar que es una cuestión objeto de debate tanto en doctrina como en jurisprudencia el hecho de si, la mera indisponibilidad de un inmueble constituye un daño indemnizable o si, por el contrario, es necesario demostrar la existencia del perjuicio.

Nuestro Tribunal Superior de Justicia -con una integración absolutamente diferente a la actual- tuvo oportunidad de expedirse sobre este punto en un caso resuelto en el año 2009 ("Provincia del Neuquén c/ Merli María del Carmen y/u otros ocupantes s/ desalojo", expte. 1652/06, Acuerdo 1690 del 27/11/2009, Secretaría de Demandas Originarias).

El asunto giraba en torno a una hostería provincial, cuya tenencia precaria le había sido otorgada a la parte demandada (proceso de licitación y adjudicación en venta). No obstante, habiendo transcurrido varios años sin que la beneficiaria abone las cuotas pactadas, la Provincia del Neuquén revocó la adjudicación y demandó judicialmente el desalojo del inmueble, junto con el pago de una indemnización por daños.

En ese contexto, la mayoría del Tribunal integrada por los Dres. Massei y Labate, y por la Dra. Martínez entendió que *"...nace en cabeza de la demandada la obligación de reparar los perjuicios ocasionados por su incumplimiento desde el momento en que la actora requirió su restitución. Dicha reparación consiste en una suma compensatoria del uso y goce del que*



siguió disfrutando la accionada, quedando a criterio del juzgador su justiprecio".

(...)

"...la falta de cumplimiento en término de la obligación de desocupar el inmueble por parte de la Sra. Merli, ha ocasionado un daño resarcible a la Provincia de Neuquén, que reconoce su causa en la indisponibilidad del bien. Resulta un hecho evidente que no necesita de otras pruebas para tenerlo por acreditado, por lo que resulta justo que la obligada a restituir, cargue con las consecuencias de su conducta remisa, desde que, existe certidumbre en cuanto a la existencia misma del daño, al resultar el perjuicio evidente".

Sin embargo, en posición que comparto para este caso (dadas las particularidades del presente), la minoría del Tribunal compuesta por los Dres. Cia y Kohon, propiciaron el rechazo del rubro con base en las siguientes razones: *"En este caso, la sola privación del inmueble no puede entenderse que produzca, de por sí, un daño resarcible pues, para ello, sería menester haber acreditado que, en manos de la demandada (estimo que aquí medió un error de tipeo y, en rigor, se refiere a la actora), dicho bien habría podido producir un rédito que se ha visto frustrado por la falta de tenencia de la cosa"* (del voto del Dr. Cia. Aclaro que lo que está entre paréntesis me pertenece).

"Es decir que no se advierte que, en este caso, se encuentre acreditada la existencia de frutos que tornen viable la indemnización a causa de la privación de uso por la falta de restitución del inmueble: Como antes se señalara, la sola privación del inmueble es insuficiente para tener por acreditado el daño y no exime de la necesidad de probar el perjuicio" (...) *"Por lo tanto el daño es hipotético o conjetural y, en consecuencia, no resarcible en estas circunstancias"* (...) *"Por lo tanto, la mera posibilidad de la existencia del daño es insuficiente. Es necesario, además, aportar la prueba del*



perjuicio real y efectivamente sufrido, de lo contrario no procede la indemnización: Quien lo alega tiene la carga de probar su existencia” (del voto del Dr. Kohon).

En el presente legajo si bien se encuentra acreditada la ocupación ilegítima del accionado, tal como se desprende del resultado del análisis precedente, cierto es que ello a mi entender -teniendo en cuenta las circunstancias concretas del caso- no resulta suficiente en modo alguno para que proceda, sin más, el reclamo indemnizatorio instado por la parte actora.

Ello así, en atención a que la totalidad de la prueba colectada es insuficiente para tener por demostrado que la actitud que asumió el accionado le causó a los demandantes el daño que denuncian (privación de uso) y su entidad.

Máxime si se tiene presente que en virtud a las características que presenta el bien que ocupa el Sr. Sosa exigían de la parte demandante una actividad probatoria que permita tener por acreditado cierta potencialidad de renta frustrada. Insisto, siempre respecto del único sector que ocupa Sosa y que fue motivo de este litigio.

Considero que el sector aludido, conforme las características del mismo, no tiene -per se- un valor locativo; sencillamente, porque su uso -en tales condiciones- no impresiona como un bien que pueda encontrarse habitualmente en el mercado.

Por ello, al igual que ocurre con el rubro anterior, no habiendo las actoras satisfecho la carga que pesaba sobre ellas, esta yactura también debe ser desestimada (arts. 377 del CPCyC y art. 1744 del CCyC).

Por todo lo dicho, corresponde rechazar en su totalidad la pretensión indemnizatoria.

VI.- En definitiva, tal como cabe decidir las cuestiones hasta aquí analizadas -conforme los argumentos brindados en los apartados que antecede, doctrina y jurisprudencia allí citada y en el entendimiento de haber dado



respuestas las críticas deducidas- corresponde: **A.** Admitir la acción de desalojo interpuesta por Puerto Nahuel SA y Guittelle SA y, en consecuencia, condenar a Sergio Andrés Sosa para que, en el plazo de diez (10) días, contados desde quede firme la presente, les restituya a las actoras -libre de personas y cosas- la tenencia del departamento que ocupa dentro de la Unidad Funcional ... del Consorcio de PH denominado Puerto Nahuel, sito en Bv. ... esquina calle ... de la ciudad de Villa La Angostura, propiedad que es identificada con NC ...; bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento por la fuerza pública; y, **B.** Desestimar la acción indemnizatoria interpuesta por Puerto Nahuel SA y Guittelle SA contra Sergio Andrés Sosa, conforme lo considerado.

VII.- A. Conforme a la manera en la que se decide y lo previsto en el art. 279 del CPCyC cabe modificar el punto II del Fallo de la sentencia que se revisa e imponer las costas de primera instancia en la forma que a continuación se detalla: **1)** respecto a la acción de desalojo, a cargo del demandado vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyC); y, **2)** en relación a la acción indemnizatoria, en el orden causado, ello en razón a que ante la existencia de posturas doctrinarias y jurisprudenciales disimiles sobre la cuestión debatida la accionante pudo haberse creído con motivos para litigar (cfr. art. 68 2do párrafo del CPCyC).

B. En cuanto a las costas generadas en esta etapa recursiva, deben ser impuestas al demandado vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyC).

VIII.- A. Llegado a este punto, resta expedirme acerca de la base regulatoria de los honorarios.

Anclar la determinación de la base regulatoria en los términos de los art. 24 y 27 de la LH no traduce un agravio actual a la parte actora (finalmente no condenada en costas)



porque -en definitiva- ello es una pauta más para la determinación de los honorarios.

En otras palabras, la base arancelaria que comenzó a diseñar el juez de grado con las citas de los arts. 24 y 27 de la LH no necesariamente se traducirá en una regulación de honorarios elevada e irrazonable. Por el contrario, en aquella delicada tarea, el magistrado deberá ponderar el resto de las pautas que prevé la LH e, incluso, podrá hacer uso de la excepcional facultad de apartarse de los mínimos legales previstos en la escala del art. 7 de la LH, si encontrare debida justificación.

Las circunstancias apuntadas muestra la ausencia de un agravio actual en cabeza de las actoras.

Las razones principales para ello son: las actoras ya no son más condenadas en costas; la determinación de la base regulatoria en los términos de los arts. 24 y 27 es ajustada a derecho de acuerdo a las particularidades del caso y no traduce un agravio actual porque se trata de tan solo una de las varias pautas que la LH exige contemplar al momento de practicar la regulación.

Por lo explicitado cabe desestimar el agravio en examen, en los términos intentados.

B. Respecto a los honorarios de alzada cabe diferir su regulación hasta tanto se fijen los emolumentos de grado (cfr. arts. 15, 20, 24, 27, 47 y concordantes de la Ley 1594, modificada por Ley 2933).

IX.- En otro orden, no paso por alto que, a lo largo de todo el memorial las impugnantes describieron una serie de inconductas que le atribuyen al juez de grado en base a las cuales peticionaron que este tribunal llame la atención del magistrado.

Ahora bien, tales consideraciones exceden el ámbito de conocimiento de este tribunal en el marco de un recurso



ordinario de apelación. Nótese que se trata de apreciaciones impropias de un auténtico agravio.

No desconozco la facultad que tiene esta Cámara de Apelaciones para aplicar sanciones disciplinarias (prevención o apercibimiento) a magistrados que incurrieren en faltas (art. 23 y concordantes de la Ley 1436), pero cierto es que ello requiere que la parte interesada encause su planteo por la vía pertinente.

Por ello, no corresponde, en esta oportunidad, emitir opinión alguna acerca del obrar del juez de grado.

X.- Finalmente, antes de concluir este voto, observo que la parte actora no fundamentó -en el momento procesal oportuno- el recurso de apelación concedido con efecto diferido (fs. 157) por el cual pretendía revisar una imposición de costas a su cargo (resolución de fs. 150/vta.).

Por lo expuesto y de conformidad con lo previsto en el art. 260 inc. 1° del CPCyC, debe tenerse por firme aquella imposición de costas.

En definitiva de compartirse los argumentos y solución que propicio, correspondería: **A.** Admitir la acción de desalojo interpuesta por Puerto Nahuel SA y Guittelle SA y, en consecuencia, condenar a Sergio Andrés Sosa para que, en el plazo de diez (10) días, contados desde quede firme la presente, les restituya a las actoras -libre de personas y cosas- la tenencia del departamento que ocupa dentro de la Unidad Funcional ... del Consorcio de PH denominado Puerto Nahuel, sito en esquina calle ... de la ciudad de Villa La Angostura, propiedad que es identificada con NC ...; bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento por la fuerza pública; **B.** Desestimar la acción indemnizatoria interpuesta por Puerto Nahuel SA y Guittelle SA contra Sergio Andrés Sosa, conforme lo considerado; **C.** Modificar el punto II del Fallo de la sentencia que se revisa e imponer las costas de primera instancia en la forma que a continuación se detalla: **1)** respecto a la acción de



desalojo, a cargo del demandado vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyC); y, **2)** en relación a la acción indemnizatoria, en el orden causado, ello en razón a que ante la existencia de posturas doctrinarias y jurisprudenciales disimiles sobre la cuestión debatida la accionante pudo haberse creído con motivos para litigar (cfr. art. 68 2do párrafo del CPCyC); **D.** Rechazar el cuestionamiento intentado por la actora vinculado con la base regulatoria de los honorarios profesionales, conforme lo considerado en el apartado VIII acápite A; **E.** No hacer lugar al llamado de atención peticionado por los impugnante, tal lo explicitado en el apartado IX; **F.** Tener por no fundado el recurso de apelación concedido con efectivo diferido a fs. 157 y, por consiguiente, reputar firme la condena en costas dispuesta en la resolución de fs. 150 y vta.; **G.** Imponer las costas de esta etapa procesal al demandado vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyC); y **H.** Diferir la regulación de honorarios de alzada hasta tanto se fijen los emolumentos de grado (cfr. arts. 15, 20, 24, 27, 47 y concordantes de la Ley 1594, modificada por Ley 2933). **Así voto.**

A su turno, el **Dr. Juan Manuel Menestrina**, dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Así voto.-

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia definitiva de primera



instancia y, en consecuencia, revocarla parcialmente, haciendo lugar la acción de desalojo interpuesta. En virtud de ello, condenar a Sergio Andrés Sosa para que, en el plazo de diez (10) días, contados desde quede firme la presente, les restituya a las actoras -libre de personas y cosas- la tenencia del departamento que ocupa dentro de la Unidad Funcional ... del Consorcio de PH denominado Puerto Nahuel, sito en ... esquina calle ... de la ciudad de Villa La Angostura, propiedad que es identificada con NC ...; bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento por la fuerza pública.

II.- Rechazar la acción de daños y perjuicios interpuesta por Puerto Nahuel SA y Guittelle SA contra Sergio Andrés Sosa, conforme lo considerado.

III.- Readecuar la imposición de costas de primera instancia, fijándolas: **1)** respecto a la acción de desalojo, a cargo del demandado vencido; y, **2)** en relación a la acción indemnizatoria, en el orden causado.

IV.- Rechazar el agravio vinculado a la base regulatoria de los honorarios profesionales.

V.- No hacer lugar al llamado de atención peticionado por las apelantes.

VI.- Tener por no fundado el recurso de apelación concedido con efectivo diferido a fs. 157 y, en consecuencia, tener por firme la condena en costas dispuesta en la resolución de fs. 150.

VII.- Imponer las costas de Alzada al demandado vencido, difiriéndose la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

VIII.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

**Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara**

**Dr. Juan Manuel Menestrina
Juez de Cámara**

**Dr. Alexis F. Muñoz Medina
Secretario Subrogante**

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por los Sres. Vocales y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-
Secretaría, 28 de Mayo del año 2025.-

**Dr. Alexis F. Muñoz Medina
Secretario Subrogante**