



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED]
[REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

///En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, celebran Acuerdo de Sala los señores Jueces doctores **Liliana Graciela Ludueña** y **Gabriel Hernán Quadri** (Presidenta y Vocal respectivamente de esta Sala I) conforme lo establecido en el Acuerdo Extraordinario de esta Cámara de Apelación n° 898 del año 2025 para pronunciar sentencia en los autos caratulados "C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED] C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED] V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)", de conformidad con el artículo 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, por lo que habiéndose practicado el sorteo pertinente (arg. art. 266 del Código Procesal Civil y Comercial) con la integración correspondiente, resulta que debe observarse el siguiente orden de votación: doctores **QUADRI-LUDUEÑA**, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

C U E S T I O N

¿Es ajustada a derecho la resolución apelada?

V O T A C I O N

A LA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR QUADRI, dijo:

1) La Sra. Jueza Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 9 Departamental, con fecha 27 de Septiembre de 2024 dictó sentencia haciendo lugar a la demanda de desalojo, en las condiciones que de allí surgen.

Apeló la demandada, su recurso se concedió libremente y fue fundado con la expresión de agravios de fecha 8 de Diciembre de 2024, respondida con fecha 17 de Diciembre de 2024.

A los términos de dichas presentaciones cabe remitirse, en homenaje a la brevedad.

Llegado el expediente a esta Sala y cumplidos los pasos procesales pertinentes, se llamó "**AUTOS**", providencia que al presente se encuentra consentida, procediéndose al sorteo del orden de estudio y votación,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

quedando las actuaciones en condición de ser resueltas.

2) A fin de dar respuesta a la cuestión planteada, voy a señalar -para comenzar- que nos hallamos ante un proceso de **desalojo**.

Sentado ello, para ir dando respuesta a los agravios, lo primero que debo señalar es que la acción de desalojo persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles, cuando estos son detentados contra la voluntad de quienes tienen derechos a ellos, por personas que entraron en la posesión precaria, tenencia, mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse existentes, o en su caso, cuando se encuentran sin derecho contra la ley en el uso y goce de la cosa ajena (Alsina, "Tratado.." T. III, p.402 y 417; De la Colina "Derecho y legislación" T.II, pág. 897).

Siendo así, el actor que procura el desalojo debe afirmar en la demanda aquellos hechos que condicionan la actuación de la norma legal y probar en el proceso tales hechos, conforme al concepto de carga procesal (SCBA. Ac y sent. I.960-III-23).

Es decir que para el progreso de la acción de desalojo se deben dar ciertos requisitos indispensables.

Así se requiere que quien la ejercite tenga el derecho a la libre disposición del bien objeto de aquella, como aquel contra quien va dirigida carezca de todo título de ocupación.

Con otras palabras, para que sea viable basta que el actor acredite contar con un derecho personal a exigir al demandado la devolución de la cosa; y que el accionado esté en la obligación de restituirla, ya sea por mediar un contrato, o bien porque tenga el carácter de mero tenedor precario o intruso.

El art. 676 del CPCC establece que "*La acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales se sustanciará por el procedimiento establecido*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

por este Código para el juicio sumario.

Se podrá dirigir esta acción contra el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso, o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir o entregar, sea exigible".

Desde esta perspectiva, y para seguir en el desarrollo, voy adelantando que -desde mi punto de vista- aquí se planteó una cuestión **en un fuero que no correspondía** y, además, **en un proceso que, si bien en una primera aproximación puede parecer en cierto modo adecuado, en verdad no lo es.**

La cuestión acerca de si procede, por vía de desalojo, el recupero del inmueble ocupado por una ex cónyuge ha obtenido respuestas de muy diverso tenor en nuestra jurisprudencia, que se divide -como es lógico- entre quienes lo consideran procedente esta vía (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C, 25/10/2007, "Catania, Casimiro Sabino c. Bejarano Alache, Dora Bertha", La Ley Online AR/JUR/10752/2007; Cámara de Apelaciones de Circuito de Santa Fe, 1/7/2020, "B., N. J. c. P., N. D. C. y otros s/ juicio desalojo", La Ley Online AR/JUR/33137/2020) y quienes no (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, sala II, 12/10/1999, "Boggini, Valentina v. Bonetto, Marta M.").

De hecho, y ya desde hace tiempo, la SCBA ha abordado la complejidad de este tipo de casos, por ejemplo, descartando que la ex conviviente pueda ser considerada una intrusa, revocando la sentencia de Cámara que había admitido el desalojo y manteniendo la de primera instancia que lo había desestimado (SCBA. 23/4/1990. "Sanz, Alfredo contra Beratz, Marta. Desalojo").

Ya mas recientemente, la Cámara Civil y Comercial de Trenque Lauquen también rechaza la demanda de desalojo, aquí contra un conviviente (C. Civ. y Com. Trenque Lauquen, 16/8/2022, "Moretti Osvaldo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

Jose C/ Holgado Veronica Analia S/ Desalojo (Excepto Por Falta De Pago)" profundizando, justamente, en la posibilidad de analizar este tipo de cuestiones en el marco del proceso de desalojo.

No digo que este caso sea igual a aquellos, sino que solo lo evoco para poner de manifiesto la complejidad que entrañan estas controversias, que se mueven en una intersección entre las cuestiones propias del fuero de familia y procesos que tramitan ante el fuero civil, no pensados para dirimir -en su seno- cuestiones que tienen un sustrato que los trasciende.

Veamos todo esto.

Está fuera de discusión que actora y demandado eran cónyuges.

Hoy están divorciados, en virtud de la sentencia dictada con fecha 28 de Marzo de 2023 en el proceso iniciado en el fuero de familia (MO - 39004 - 2022).

En su demanda, el propio actor reconoce que se casaron en 1983 y vivieron en el inmueble hasta 1989.

Dice, además, que con esa fecha se retiró del inmueble.

En la demanda, leemos que *"Contrajimos matrimonio el día 29 de abril de 1983 tal como lo acredita la Partida de Matrimonio que se adjunta al presente escrito inscripto bajo el acta [REDACTED] Tomo [REDACTED] Seccion [REDACTED] de la Delegación [REDACTED] departamento [REDACTED] de la Provincia de Tucumán. De dicha unión nacieron nuestros tres hijos M [REDACTED] C [REDACTED] R [REDACTED] C [REDACTED] y D [REDACTED] C [REDACTED] todos actualmente mayores de edad.*

Distintas circunstancias hicieron que la convivencia se tornara intolerable existiendo causas graves que tornaron imposible la vida en comun. Fue por ello que el día 29 de octubre de 1989 decidimos separarnos y poner fin a nuestra relación de pareja. Por lo expuesto precedentemente, solicito se decrete nuestro Divorcio vincular por la voluntad unilateral de quien suscribe conforme lo faculta el art. 437 del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

Codigo Civil, con los efectos de los articulos pertinenes del mismo Código"
(escrito del 25 de Octubre de 2022).

Destaco que, allí, no se presentó propuesta regulatoria, ni se dijo absolutamente nada en relación a los bienes.

El divorcio se decreta con efecto retroactivo al año 1989.

Aquí voy marcando una primera cuestión: *el recupero de este inmueble, por parte del actor, alegando que el mismo es bien propio y pretendiendo desalojar a su ex esposa es una cuestión que tiene que ver con lo familiar y, desde mi punto de vista, debió haberse tramitado en aquel fuero y no aquí (art. 827 inc. x CPCC).*

No es dato menor, y luego voy a profundizar sobre esto.

Además de lo dicho en cuanto al fuero, no creo que el tema deba discutirse en el ámbito del desalojo.

Al menos no en este caso concreto.

Es que el proceso de desalojo se limita, como sabemos, a determinar si corresponde, o no, la desocupación del bien y su entrega al demandado.

Pero cuando dicho bien constituyó el hogar conyugal y, luego, siguió siendo ocupado por la cónyuge y los hijos menores, **por mas de 30 años** la situación adquiere ribetes particulares.

Porque, de hecho, durante esos 30 años pueden haber sucedido muchas cosas en relación al inmueble, tanto durante la vigencia del matrimonio, como en el período posterior.

Entonces, aunque el bien sea propio, debería determinarse qué sucedió durante todo ese lapso y, fundamentalmente, si existen eventuales créditos o recompensas a favor de la cónyuge o cuestiones por analizar con relación a la sociedad conyugal, por ejemplo derivadas de mejoras o cuestiones análogas.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

Esto que vengo diciendo aplica aunque el bien fuera propio, incluso teniendo en cuenta que tanto en el ordenamiento derogado (art. 211) como en el actual (art. 443) el legislador exteriorizó su preocupación por la cuestión de la vivienda, frente situaciones de ruptura, contemplando incluso el caso de la vivienda propia de uno de los cónyuges y la ocupación por el otro.

Pero ninguna de esas cuestiones de las que vengo hablando podría dirimirse -como regla- en el acotado marco del juicio de desalojo.

En un lúcido pronunciamiento de la justicia entrerriana, el voto de la Dra. Pauletti -al que luego adhirió el Dr. Britos- consideró adecuado el planteo de la restitución de un bien inmueble de carácter propio de la reclamante en la liquidación, donde -a su vez- se pondría fin a las cuestiones patrimoniales del extinguido matrimonio, vinculadas incluso con dicho bien (Cámara de Apelaciones Gualeguaychu, Sala Primera Civil y Comercial, 27/10/2018, "L. G. A. S. C/ E. A. J. s/ ordinario liquidación sociedad conyugal").

Nótese incluso -y volviendo al caso- que es el mismo demandado quien, al contestar los agravios, sostiene que las mejoras deberían plantearse en un proceso independiente e insiste en el recupero del inmueble y se la condene a desalojar.

Con esto no quiero significar que crea que le asiste razón a la apelante en la cuestión de las mejoras (porque en definitiva es un tema de prueba) sino, solamente, que la cuestión no puede ventilarse en el limitado marco del juicio de desalojo.

De hecho, lo dispuesto en la sentencia misma parece darme la razón en lo que vengo exponiendo, pues el punto 4 de su parte dispositiva expresamente señala que "*Sin perjuicio de que la accionada ha contestado*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

extemporaneamente la demanda y no ha acreditado documentadamente los hechos y el derecho que alega; de acreditarse, será considerado en la etapa de ejecución de sentencia".

Con lo cual, la discusión no ha quedado definitivamente cerrada con la sentencia y, de retomársela (porque la sentencia deja abierta tal puerta), evidentemente involucrará cuestiones que tienen que ver con el derecho de familia, al tener que determinarse la posibilidad de que la cónyuge intente recuperar -aquí- lo que demuestre haber puesto para la conservación y/o mejora, del inmueble del otro cónyuge.

Porque todavía hay algo mas por ver: al tramitar la cuestión en este fuero, y por la vía del desalojo, se soslayó abiertamente toda posibilidad de autocomposición previa, en una vía de mediación (que hubiera sido obligatoria en el fuero, si no se tratara de un desalojo) o etapa previa (si hubiera tramitado en el fuero de familia).

Cosa que aquí, porque en el desalojo la mediación previa es optativa (art. 5 ley 13.951), no sucedió.

De este modo, ni siquiera se ha intentado algo que es regla fundamental en materia de familia: la resolución pacífica y consensuada de la cuestión (art. 706 CCyCN).

Lo cual fue así por el hecho de haberse traído la cuestión, insisto, a un fuero en el que no correspondía y mediante un proceso no concebido para estas finalidades.

Incluso una mirada de género, y niveladora, que necesariamente debemos emplear, me inclina en este sentido.

Como lo ha dicho la Dra. Kogan en un voto muy reciente, confirmando la sentencia dictada por la Sala II de este Tribunal en su anterior integración, *"es preciso que en causas en las que se discutan situaciones económicas, como lo es una liquidación de régimen de*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

comunidad y la excepción de prescripción adquisitiva, se tenga en cuenta que resolver con perspectiva de género implica deshacerse de la aplicación neutral de las normas internas vigentes e interpretarlas de acuerdo con la Constitución y las Convenciones, observándose la realidad en concreto y situándola en el contexto en que se desarrolla, para así garantizar -en la mayor medida posible- una tutela judicial efectiva" (SCBA, 22/5/2025, "G. E. G. contra M. M. C.. Liquidación de sociedad conyugal").

Si bien el caso no es idéntico a aquel, la referencia aplica totalmente a este proceso.

En efecto: luego de haber residido la demandada en el inmueble durante varios años (mas de 30), junto con los hijos menores del matrimonio, el actor pretende, cuando estos llegan a la mayoría de edad, el recupero del inmueble sin mas, negando incluso todo derecho a discutir, siquiera, aquello que la demandada pudiera haber puesto en el inmueble.

Es mas, ni siquiera sabemos, con certeza, si dentro del inmueble vive, o no, una hija con alguna patología, tal como lo sostiene la demandada y lo desconoce el actor, e incluso a esta persona no le afectaría la sentencia, desde que la condena pronunciada **solo involucra a la apelante**.

Cierro destacando, además, que la demandada es una adulta mayor, condición subjetiva que -desde mi punto de vista- también debemos tener en cuenta a la hora de decidir una cuestión tan trascendental como esta, que tiene que ver con el lugar donde vive.

O sea, y en definitiva, por mas que el inmueble fuera propio del actor, mas de treinta años después de haberse retirado del mismo, este decide que corresponde su recupero y lo intenta en el fuero civil, soslayando cualquier aporte o mejora que -sobre el mismo- pudiera haber hecho la demandada y que, incluso, le podrían dar lugar al ejercicio del derecho de retención.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

Lo que así vengo señalando termina de convencerme de que el desalojo no era la vía procedente para discutir estas cuestiones: despojar a la demandada del lugar que fue su hábitat y vivienda por mas de 30 años, donde tuvo que encarar la crianza de los hijos de la pareja hasta la mayoría de edad y sin que tenga la mas mínima posibilidad de discutir aportes o cuestiones económicas derivadas de esta restitución, porque el proceso que intentó el actor no lo permite, está limitando -indebidamente- sus derechos (art. 6 inc. b ley 26.485).

Así, las cuestiones derivadas de la disolución del vínculo matrimonial requieren de un análisis detenido y con posibilidad de que las partes ejerzan adecuadamente sus prerrogativas procesales, lo que -como lo he intentado demostrar aquí- no sucede con el, acotado, ámbito del proceso de desalojo.

De este modo, y por tales razones, considero que -en el caso- no podemos considerar que la demandada tenga una obligación, clara, de restituir, que de lugar a la acción de desalojo intentada en los términos del art. 676 segundo párrafo del CPCC.

3) Consecuentemente, y por todo lo que llevo dicho, considero que la resolución apelada debería revocarse, rechazándose la demanda de desalojo.

Con todo, y siendo una cuestión dudosa y controvertida, considero que las costas de ambas instancias deberían quedar impuestas en el orden causado (arts. 68 2° p. y 274 del CPCC).

Lo expuesto me lleva a votar en la cuestión propuesta por

LA NEGATIVA

A la misma cuestión, la Señora Jueza Doctora **LUDUEÑA** por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhiere votando en el mismo sentido que el Doctor **QUADRI**.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

SENTENCIA

AUTOS Y VISTOS: **CONSIDERANDO:** Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, ***SE REVOCA*** la sentencia apelada, ***RECHAZANDOSE*** la demanda, imponiéndose las costas de ambas instancias en el orden causado (arts. 68 2° p. y 274 del CPCC).

SE DIFIERE la regulación de honorarios para su oportunidad.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE EN LOS TERMINOS DEL Ac. 4013,
MEDIANTE RESOLUCION AUTONOTIFICABLE A LOS DOMICILIOS
CONSTITUIDOS POR LAS PARTES.

20219055987@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

y

27339052285@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

DEVUELVA SIN MAS TRAMITE

-

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 12/06/2025 12:46:21 - LUDUEÑA Liliana Graciela -
JUEZ

Funcionario Firmante: 12/06/2025 12:54:31 - QUADRI Gabriel Hernan -
JUEZ

Funcionario Firmante: 12/06/2025 13:45:55 - OSORIO Ricardo Amilcar -
SECRETARIO DE CÁMARA



250000415026528784

MO - 20153 - 2023 - C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED] C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

"C [REDACTED] R [REDACTED] R [REDACTED]
C/ R [REDACTED] J [REDACTED] D [REDACTED]
V [REDACTED] S/ DESALOJO (EXCEPTO
POR FALTA DE PAGO)"
Causa nro.: MO-20153-2023

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - MORON

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS