

Villa Regina, 29 de junio de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:**

Los presentes caratulados "[ACTOR\_1] C/ [DEMANDADO\_1] S/ DESALOJO" (Expte. N° VR-00454-C-2024); que se encuentran en estado de dictar sentencia, y de los cuales;

**RESULTA:**

En fecha 25/10/2024 se presenta el Sr. [ACTOR\_1] con el patrocinio letrado de los Dres. Santiago Carlos Perramón y Damiano Jesús Pino Echasenague interponiendo demanda de desalojo contra la Sra. [DEMANDADO\_1] y subinquilinos, intrusos y cualesquiera otros ocupantes del inmueble sito en [DIRECCION\_DEMANDADO\_1], con costas a la demandada.

Expone el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial previa.

En el acápite de los hechos relata que compró el citado inmueble por medio de boleto de compraventa y suscribió con la demandada sucesivos contratos de locación. Indica el último de dichos contratos vencía en abril de 2022 y que la demandada no procedió a la restitución del inmueble.

Concluye que con tal fundamento interpone la presente acción para que el inmueble le sea restituido con todos los alquileres, servicios e impuestos pagos.

Fundamenta en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 03/12/2024 se dicta providencia teniendo por iniciada la demanda de desalojo y disponiendo su trámite por las normas del proceso sumarísimo.

En fecha 21/08/2025 se presenta la Sra. [DEMANDADO\_1] con el patrocinio letrado de la Dra. Agustina Sol Fernández contestando demanda. Peticiona el rechazo de la acción, con costas a la actora.

Niega hechos que no sean de su expreso reconocimiento.

Interpone excepción de falta de legitimación activa.

Denuncia que habitan en el inmueble los menores [FAMILIAR\_1], [FAMILIAR\_2] y [FAMILIAR\_3].

Fundamenta en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 29/08/2025 la actora desconoce la documental acompañada por la demandada.

Peticiona se rechace la excepción de falta de legitimación activa planteado por la contraparte.

En fecha 03/09/2025 se presenta el Dr. Federico Aravena, titular de la Defensoría de Menores e Incapaces N° 1 contestando la vista conferida.

Toma intervención en carácter de representante complementario de los menores [FAMILIAR\_1], [FAMILIAR\_2] y [FAMILIAR\_3].

En fecha 24/10/2025 se celebra audiencia preliminar en la que se deja constancia de la asistencia de ambas partes y de la Defensoría de Menores e Incapaces, la imposibilidad de llegar a un acuerdo y de la consecuente apertura a prueba.

Se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 02/03/2026 se tiene por desistida la prueba informativa ofrecida por la demandada. Se dispone la clausura del período probatorio.

En fecha 15/05/2026 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por la actora.

### **CONSIDERANDO:**

1) Que en sucintos términos expresaré que se presenta la actora exponiendo que adquirió por boleto de compraventa el inmueble inmueble de [DIRECCION\_DEMANDADO\_1]. Acompaña dicho instrumento que tiene por fecha el 29/01/2013.

También indica que celebró sucesivos contratos de locación con la

demandada los cuales acompaña. Surge de tal documental que el último suscripto entre las partes tiene por fecha de celebración el 10 de diciembre de 2021 y por vencimiento el mes de abril de 2022.

Dicha documental no fue desconocida por la parte demandada.

La demandada, a su turno, no niega ser la locataria del inmueble ni el vencimiento del plazo estipulado por las partes, como así tampoco desconoce la documental acompañada por la actora.

Interpone excepción de falta de legitimación activa la cual fundamenta en que la actora no es la titular dominial del inmueble cuyo desalojo aquí pretende, no resultado idóneo para ello el boleto de compraventa que acompaña para impulsar el presente proceso.

La actora, rechaza la excepción interpuesta y sostiene que, por el contrario, el boleto de compraventa la habilita para accionar por el desalojo que se pretende.

Teniendo así definida las posturas de las partes principiaré diciendo que el art 600 del CPCC establece que “La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”. Dicha norma es continuadora del art. 680 del anterior CPCC.

Nuestra jurisprudencia tiene dicho que: *Define Lino Palacio a la legitimación para obrar o procesal como "aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa". (Ob. Cit., pág.406). De dicha definición se infiere que la legitimación es un requisito que afecta tanto al actor como al demandado, ya que la pretensión debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada. "La pauta a la cual es menester atenerse, como principio, a fin de determinar en cada caso la*

*existencia de legitimación procesal, está dada por la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica substancial controvertida en el proceso. (Ob. cit., pág. 406/407)” (Ref.: DRES.: LOPEZ PIOSSEK - GUIBERT, OLMEDO ANDRES c/ D.P.V. s/ INDEMNIZACION (SALA III), Fecha: 30/05/1997, Sentencia N°: 351, Cámara en lo Contencioso Administrativo - Sala 3 - Provincia de Tucumán – Lex Doctor).*

Respecto a los requisitos para intervenir como legitimado activo en juicios como el presente se tiene resuelto que: *Para la promoción de la acción de desalojo, no hace falta ser titular del inmueble. El actor, para estar legitimado, debe acreditar que tiene un derecho personal a exigir la entrega de la cosa, encontrándose el demandado obligado a su restitución. Entonces, la acción de desalojo asiste tanto al titular registral, a quien resulte poseedor, como asimismo a quien, sin ser poseedor o dueño, haya otorgado la tenencia y tenga derecho a requerir la restitución. (Ref.: CC0000 PE, C 4137 RSD-23-2 S. Fecha: 12/03/2002. Juez: GESTEIRA (SD). Caratula: Figueredo, Ariel Eduardo c/ Agüero, Mauricio s/ Restitución de inmueble. Mag. Votantes: Gesteira-Ipiña-Levato. Provincia de Buenos Aires Civil y Comercial. Lex Doctor).*

Asimismo distinguida doctrina nos recuerda que: *Ha dicho la jurisprudencia que la acción de desalojo no se confiere solo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.)... (Ref.: Carlos Eduardo Fenochietto, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Ed. Astrea, Bs. As. 2001, T III, p. 561).*

Nuestra Cámara de Apelaciones sobre este proceso nos señala que: *Expone al respecto Falcón que “El desalojo, aunque concebido generalmente como la exclusión, por quien legítimamente tiene derecho, de una o más personas de un inmueble, en razón de una ocupación fundamentalmente locativa, no se aplica exclusivamente a ella, sino que se extiende a todas*

*aquellas personas que ocupen ilegítimamente un bien inmueble... Y agrega luego que la acción de desalojo no procede, si el accionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción, en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al ius possidendis o al ius possessionis. De manera que el juicio de desalojo no configuraría la vía idónea para debatir y dilucidar cuestiones que desborden su objetivo, como las relativas al mejor derecho a la posesión, la posesión misma o bien la disputa acerca de cuál de los contendientes pueda tener mejor derecho para acceder al dominio en función de los antecedentes que cada uno invoca, pues tales son cuestiones propias de las acciones posesorias, petitorias o contractuales” (Falcón, op. cit., tº VI, pág. 380). Por su parte Colombo y Kiper, en la misma línea que puede decirse que se verifica en la doctrina y jurisprudencia sin fisuras, sostienen que “a) Procede no sólo cuando las partes están vinculadas por un contrato de locación, sino también contra ocupantes sin título legítimo idóneo, originado en la voluntad de las partes o en la ley, para oponerse a la restitución. El art. 680, al final, señala que la acción procede contra cualquiera cuyo deber de restituir sea exigible. b) No basta que el demandado alegue ser el poseedor para enervar la acción de desalojo; ésta solo deberá declararse inadmisibile cuando prima facie resulte verosimilitud de la posesión invocada. Le incumbe la carga de la prueba a quien alega ser poseedor. Si se advierte la existencia de la posesión, la acción de desalojo es improcedente, pues debe el actor intentar la acción reivindicatoria, o alguna acción posesoria, policial o interdicto” (Carlos J. Colombo y Claudio M. Kiper, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y anotado”, 3ra. edición, La Ley, tº VI, pág. 333). Aclarándonos luego dichos autores que “intruso es quien se introdujo desde el primer momento en el inmueble sin derecho;*

*tenedor precario es quien obtuvo préstamo revocable a voluntad de quien lo hizo, el inmueble cuya restitución se le exige. Intruso es aquel que no puede alegar a su favor una posesión, aunque viciosa, y cuando en su intromisión en el inmueble no medió conformidad del propietario o poseedor". (Colombo y Kiper, op. cit., t° VI, pág. 370). (Ref. "EJERCITO Evangélico de Dios c/ ROZAS Patricia Mabel S/ DESALOJO - Sumarísimo". Expte. N° 39526, Se. 48 del 25/09/2014).*

Teniendo en consideración que, tal como antes lo expusiera, el boleto de compraventa no ha sido rechazado en su autenticidad y ponderando los fundamentos normativos y jurisprudenciales citados, procederé a rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva.

Dejo asentado aquí que no soslayo de ninguna forma los derechos de los niños y adolescentes reconocidos a nivel internacional por convenios suscriptos por la Argentina, los que hay que destacar tienen en nuestro ordenamiento la jerarquía que le otorga nuestra propia Constitución Nacional. No obstante lo cual debo decir aquí que los derechos allí consagrados no pueden desvirtuar un proceso del tipo civil como el presente el cual tiene previsto por nuestro ordenamiento ritual un objetivo distinto al argumento que pretende utilizar la demandada para continuar en la tenencia de la vivienda.

No obstante ello, siendo que por el plexo convencional respecto de la niñez todas/os las/os magistradas/os -sin distinción de fuero- tenemos el deber de efectivamente priorizar el interés superior de las/os niñas/os y adolescentes; y con el objetivo de resguardar los derechos de los menores que allí residen, se le notificará la presente sentencia a la Defensoría de Menores e Incapaces y a los organismos estatales correspondientes a los efectos de salvaguardar en todo momento los derechos de los chicos en ésta causa involucrados.

Con fundamento en lo expuesto y considerando que el plazo pactado de

vigencia se encuentra ampliamente vencido, adelanto, procederé a hacer lugar a la acción de desalojo interpuesta.

2) Respecto a las costas del presente proceso serán impuestas a la demandada conforme el principio objetivo de la derrota normado en el art. 62 del CPCC; y diferir la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello en atención a tener que determinar las costas conforme los valores actuales de la locación.

En consecuencia,

**SENTENCIO:**

1) Rechazar la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada Sra. [DEMANDADO\_1].

2) Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. [ACTOR\_1] contra la Sra. [DEMANDADO\_1] y demás ocupantes del inmueble cito en [DIRECCION\_DEMANDADO\_1], ordenando a los accionados a desalojar el inmueble en el término perentorio de 10 días de notificados de la presente bajo apercibimiento de desahucio.

3) Previo al libramiento del mandamiento de desahucio, dese intervención a la Secretaría de la Niñez, Adolescencia y Familia, al nosocomio local y a la Secretaría de Acción Social del Municipio, para que tomen la intervención pertinente, ante la inminencia del desalojo.

Oportunamente, líbrese mandamiento de desahucio, convocando y notificando con 5 días de anticipación a su diligenciamiento, a la parte accionada mentada en el punto segundo de este fallo.

4) Imponer las costas a la demandada, y a los fines de la regulación de honorarios, firme o consentida la presente, se fijará audiencia en los términos de los arts. 27 y 24 de la Ley G N° 2212.

5) Notifíquese lo aquí resuelto al Sr. Defensor de Menores e Incapaces, pasando los presentes a su público despacho.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

nf / ps

**PAOLA SANTARELLI**

***Jueza***