

San Antonio Oeste, emitida en la firma de la fecha digital.-

**Y VISTO:** este caso "**FERNANDEZ SOLER, VICTOR HUGO; MONTES, MATIAS NICOLAS; Y MONTES, GABRIEL ALEJANDRO C/ ÑANCUCHEO, WALTER OMAR S/ DESALOJO**" Expte. SA-00234-C-2023, para dictar sentencia;  
**RESULTA:**

**I.- Antecedentes:**

a.- Inicio de la acción:

Que, el día 10/11/2023 se presentaron Víctor Hugo FERNANDEZ SOLER DNI. 4.543.486, Matías Nicolás MONTES DNI. 34.403.698, y Gabriel Alejandro MONTES DNI. 28.936.172, todos por derecho propio, con patrocinio letrado e interpusieron demanda de desalojo por incumplimiento contractual contra el Sr. WALTER ÑANCUCHEO DNI. 25.256.901, y/o quienes resulten ocupantes del inmueble identificado que se individualiza como vivienda unifamiliar ubicado en la calle Irigoyen N° 880 de la localidad de San Antonio Oeste a tenor de lo dispuesto en el Art. 680 CPCC.(Art. 600 nuevo CPCC) cuyo deber de restituir le sea exigible.-

Manifestaron que el Sr. Víctor Hugo FERNANDEZ SOLER por su condición de titular de dominio del Lote 1, MZA 158, Matrícula 17-1068, NC: 17-1-C158-01, PLANO 66/77 prot. T° 131 F° 68, el 31/01/2022 suscribió con el Sr. Walter ÑANCUCHEO un contrato de locación a través del representante legal de este, el Dr. Alvaro LARREGUY, con destino vivienda familiar.-

El contrato de locación se celebró por la cantidad de treinta y seis (36) meses, según cláusula surge de la cláusula segunda del contrato, comenzando a partir del día 01/02/2022 y con pleno vencimiento el 31/12/2024.-

Que posteriormente a ello, el Sr. FERNANDEZ SOLER le vendió su parte indivisa (1/2) a los Sres. Matías Nicolás MONTES DNI. 34.403.698 y Gabriel Alejandro MONTES DNI. 28.936.172 la fracción de terreno con todo lo edificado, clavado y demás adherido al suelo, ubicado en la planta urbana de San Antonio Oeste Provincia de Río Negro, designado según plano 66/77 que cita su Título antecedente como Parcela uno de la Manzana ciento cincuenta y ocho, cuya NC es 17-1-C-158-01; Partida Inmobiliaria 141015;Inscripción Registral en la Matrícula 17-1068, según primer copia del folio 04 de la escritura número dos de compraventa.-

Sostuvieron que el locatario a la fecha de imposición de esta demanda por desalojo no ha dado cumplimiento a lo pactado en las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato, por lo que en los términos pactados se tomó la decisión de intimar al demandado para

que proceda a cancelar los créditos -5 meses adeudados-, ello mediante CD N° 040948645 enviada el día 17/03/2023.-

Que, ante el silencio del Sr. Ñancucho y su incumplimiento, se envió nueva CD N° 040953291 el 14 de abril de 2023 notificándolo de la resolución contractual.-

Que, el demandado, contestó mediante CD N° 095081506 el 21/04/2023, invocando el contrato de locación y rechazó en todos sus términos la CD enviada el 14/04/2023 N° 04095329.-

Que, citado el demandado a mediación, no asistió, procediendo la mediador a cerrar el proceso sin sustanciación por incomparecencia del requerido.-

Que, agotadas todas las instancias previas, se inició la presente acción judicial en procura de lograr el cese de la ocupación indebida y del obrar ilegal en el que incurre el demandado por violación a las cláusulas establecidas en el contrato de Locación.-

Ofrecieron prueba, acompañaron prueba documental, fundaron en derecho y concretaron su petitorio.-

b.- Contestación de demanda:

Que, el 26/03/2024 se presentó el Sr. Ñancucho por derecho propio y con patrocinio letrado, y contestó la demanda incoada en su contra, formuló negaciones, desconoció la prueba documental aportada por los actores, y efectuó su relato de los hechos.-

Mencionó, que el inmueble identificado con NC 17-1-c-158-01 perteneció a los Sres. Esteban Manuel Fernández Soler y la Sra. Elsa Oyanarte, en condominio y en partes iguales 50% indiviso cada uno. Ambos fallecieron, y al Sr. Esteban Manuel Fernández Soler lo heredó su hermano Sr. Víctor Soler, actual titular dominial del 50% del bien inmueble, y a la Sra. Oyanarte Elsa la heredó su mamá, La Sra. Carmen Aguirre, actualmente fallecida, por lo que sus herederos forzosos son sus hermanas. Estas sucesiones se encuentran en trámite de inicio para lograr obtener título del 50% indiviso.-

El Sr. Soler vendió a los Sres. Montes (ambos) el 50% indiviso que tenía, el que actualmente se encuentran usando, gozando y ocupando, y que en su esquina funciona actualmente un local comercial.-

Sostuvieron que paralelamente a ello, el Sr. Soler le alquiló al Sr. Ñancucho una porción del inmueble que consta de un departamento integrado con dos habitaciones, cocina, comedor y garaje. El Sr. Ñancucho ha vivido usado y gozado del inmueble desde entonces.-

Que, a partir de esa venta, sostuvo que hace mas de un año que los Sres. Montes han

intentado por varias vías de hecho lograr que él abandone la vivienda. Existen denuncias penales acompañadas a la presente. Que actualmente él, tiene un grave problema de salud, por tener un tumor cerebral y está en tratamiento por dicha patología. Sostiene que debido a ello debe viajar frecuentemente, y que por los problemas con los Sres. Montes durante esos viajes, por resguardo de sus pertenencias que se encuentran en la vivienda, deja en el domicilio a algún familiar. Nótese que cuando fue el oficial notificador al inmueble quien atendió fue la sobrina del Sr. Ñancucho. Desde entonces los atosigamiento y maltratos por parte de los Sres. Montes han sido constantes.-

Que, en ese cuadro de situación relató que: "tanto los Sres. Montes como el Sr. Soler han enviado sendas misivas a saber: En Fecha 08/02/2023 el Sr. Montes envió CD intimando al desalojo al Sr. Ñancucho cuando él jamás fue locador del inmueble. Luego en fecha 17/03/2023 el Dr. Panelo en una supuesta representación del Sr. Soler intima a Ñancucho al pago de cánones locativos y a la realización de mejoras. Ambas cláusulas del contrato cumplidas. Luego de dicha misiva El Sr. Ñancucho se comunicó con el Sr. Soler quien desconoció la representatividad alegada por el Dr. Panelo, quien debería acreditar el poder y/o el mandato para que la misma sea válida. Dicha misiva fue contestada y rechazada por Ñancucho en fecha 04/04/2023. Luego el Dr. Panelo mediante CD de fecha 14/04/2023 alega que atento a que Soler vendió a los Sres. Montes el 50% indiviso el día 13/01/2022 y que el contrato de alquiler que unía a Soler y Ñancucho era de fecha 31/01/2022, el mismo era nulo de nulidad absoluta. Dicha misiva fue contestada por el Sr. Ñancucho en fecha 21/04/2023. En dicha misiva se hizo referencia a las herederas de la Sra. Elsa Oyanarte a quienes se solicitó se dirija el reclamo. Luego de ello El Sr. Ñancucho procedió a contactarse con las herederas de la titular dominial Elsa Oyanarte, Amalia Jazmin Oyanarte y Norma Oyanarte, con las que concertó un contrato de comodato que se acompaña a la presente contestación" -SIC-.-

Que, por todo, opuso las defensas de excepciones por falta de legitimación activa y defecto legal.-

Ofreció prueba, acompañó documental, fundó en derecho y solicitó el rechazo de la demanda.-

Seguidamente, en fecha 23/04/2024 la actora contestó el traslado conferido de la contestación de la demandada, y solicitó la audiencia prevista en el Art. 361 del CPCC.-

## **II.- Procedimiento:**

Audiencia preliminar - Apertura a prueba - Clausura del período:

Que, el día 22/05/2024 se ordenó diferir el tratamiento de la excepciones para el momento del dictado de la sentencia definitiva.-

Que, en virtud de la existencia de hechos controvertidos se abrió la causa a prueba proveyéndose la ofrecida por las partes que resultara útil y conducente.-

Posteriormente, previa certificación respecto del vencimiento del plazo y la prueba efectivamente colectada, en fecha 29/09/2025 se clausuró el período probatorio.-

Que, se agregó el alegato de la parte demandada en fecha 21/10/2025, y de la actora en fecha 02/12/2025.-

Luego, se llamó autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.-

### **III.- Derecho Aplicable:**

La acción de desalojo se encuentra prevista en el Art. 680 del CPCC (Art. 600 nuevo CPCC) que dispone "*La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*".-

El fin de esta clase de procesos es recuperar la "tenencia" del inmueble, por lo que no corresponde valorar cuestiones vinculadas ni a la posesión, ni al dominio, pues para ello existen otras vías procesales como las acciones posesorias, petitorias o contractuales, todas ellas ajenas al ámbito del desalojo (Conf. STJRNS1 Se. 6/07 "Ogilvie").-

Así, "*el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la cosa y quien tiene la acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privada de su tenencia, sin que deba alegar ni probar que es el propietario del respectivo bien,(...)*"; y en el mismo sentido sostiene que "*(...) como el desalojo no es una acción real nacida del dominio en la que el actor carga con la prueba de la titularidad de la cosa locada, sino una acción de carácter personal, (...)*". Conf. STJRNS1 Se. 6/13 "Gutiérrez").-

Respecto de la legitimación pasiva, el Art. 680 del CPCC establece que "*la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*", es decir, contra todo el que esté en su tenencia actual ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o en virtud de un título que por su precariedad, engendre la obligación restitutoria (CNEsp. Civ. Com., Sala I, 11-12-80, BCNEC y C, 701, N° 10.523; idem Sala II, 19-3-80, BCNEC y C, 685, N° 10.114)". Conf. CACivil y Com. de Bariloche "MATAC, Raúl c/ Roa, Eliseo s/ desalojo (Sumarísimo)", 30/10/2015; entre otros.-

Según Joaquín Salgado, *"la acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituirlos, salvo un supuesto de excepción en que no existe esa obligación de dar cosa cierta, cuando el ocupante es intruso, cuando ha penetrado en el inmueble sin derecho, por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor"* (CNCiv., Sala J, 22-5-97, "Cortinez, Hugo E. c/ Consorcio de Propietarios Ingeniero Andrés Justo y ocupantes Estado de Israel", LL, 1997-E-669; DJ, 1997-3-842)". Conf. Salgado, Alí Joaquín, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 284.-

Expuesto la normativa aplicable, y a los fines de expedirme sobre el fondo de la cuestión, corresponde establecer si el demandado tiene la obligación de restituir el inmueble objeto de este juicio, pues lo que determina la procedencia del desalojo es la existencia del deber de restituir.-

para ello, en primer medida se resolverán las excepciones opuestas.-

#### **IV.- De las Excepciones Defensivas:**

A.-Excepción de falta de legitimación activa:

Que, en primer lugar, debo pronunciarme sobre la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada.-

Recuérdese que la legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en un proceso determinado y las personas a las cuales habilita especialmente la ley para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva). La pretensión debe ser deducida por y frente a una persona legitimada. (Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tomo 2, pág. 228, Editorial Astrea, 1991, cita a Palacio, Derecho Procesal Civil, I, p. 415).-

En el caso que nos ocupa, los actores que interponen la demanda son el Sr. Víctor Hugo Fernández Soler, heredero de la mitad indivisa del inmueble ubicado en calle Irigoyen 880 de esta ciudad, y por ser quien además formalizara el contrato de locación con el demandado el Sr. Walter Ñancuqueo, y por la otra parte lo hicieron Matias Nicolas Montes y Gabriel Alejandro Montes por ser quienes adquirieron por compraventa el día 13/01/2022 el bien inmueble objeto de autos, según se acredita con la escritura acompañada, lo que ha sido reconocido por el demandado.-

Que, en atención al Sr. Soler -heredero reconocido por el demandado-, y teniendo en cuenta que los herederos tienen desde la muerte del causante todos los derechos y

obligaciones de aquél, con excepción de los que no son transmisibles por causa de muerte, continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor (Art. 2280 del CCyC), sin necesidad de ser investidos de su calidad de herederos, en caso de ser descendientes como acontece aquí; y que pueden ejercer todas las acciones transmisibles que le correspondían al causante (art. 2337 del CCyC), al encontrarse perfectamente habilitado por la ley para efectuar el reclamo que aquí formula.-

Por lo expuesto, la falta de legitimación, no procede contra él.-

Por otra parte, el hecho de que haya vendido su porción indivisa a los Sres. Montes -y que dicho contrato se celebrara con anterioridad al de alquiler con el aquí demandado, véase fecha de celebración del contrato de compraventa -13/01/2022-, con el contrato de locación -31/01/2022--, a éstos últimos les otorga legitimación activa para accionar en atención a que como dijera en el considerando III, lo que se intenta aquí es recuperar la "tenencia" del inmueble, y no corresponde valorar cuestiones vinculadas ni a la posesión, ni al dominio, por ser una acción meramente personal, por lo que la procedencia de la acción requiere que la parte actora acredite el derecho en que sustenta su pretensión, lo que en el caso ha ocurrido con la escritura acompañada.-

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada, con costas.-

B.- Excepción de Defecto Legal:

Se ha mencionado en la doctrina que: *"El impedimento procesal de defecto legal desempeña una doble función: la de oponerse al oscuro libelo, cuando la demanda no es suficientemente clara y, por ende, no permite el adecuado ejercicio del derecho de defensa, y la de obstar el progreso de una acción que no está fácticamente configurada, o una petición que carece del grado de determinación compatible con la exigencia al juez a resolverla"*. (FALCON, Enrique M. "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial" Tomo II. Ed. Rubinzal Culzoni. 2013. Pág. 200).-

De este modo, para que se verifique el supuesto en análisis, la omisión u oscuridad de la demanda debe colocar al contrario en un verdadero estado de indefensa, al no permitirle contestar sobre cada uno de los hechos invocados por el accionante, oponer las defensas adecuadas u ofrecer las pruebas conducentes.-

En el caso, debe analizarse sí la formulación de las pretensiones efectuada por los actores se ajustan a las previsiones legales que tutelan el derecho de defensa, o por el contrario, coloca al demandado en un estado de vulnerabilidad procesal, que amerita el progreso de la excepción incoada.-

La Cámara de Apelaciones de Cipolletti ha dicho que: "*debemos tener en consideración que la excepción de defecto legal, ha sido instituida por el legislador para los casos en que la demanda incoada no se ajuste a los recaudos previstos por el Art. 330, y/o cuando la demanda planteada resulta oscura, imprecisa, ambigua o posea otro defecto que pueda impedir o dificultar el derecho de defensa. En tal sentido, se ha sostenido que la excepción de defecto legal constituye el medio acordado para denunciar la omisión o la formulación imprecisa o ambigua de las enunciaciones legalmente exigibles al escrito de interposición de la demanda o reconvención*" (CNCiv., Sala A, Dechert c/ Caporalli; CNCom., Sala D, Ter SRL c/ J.A. Marchal, citados por Palacio-Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, explicado y anotado jurisprudencialmente, To. 7, Pág. 366) ("LAVIN MARIANO C/ CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL FERNANDEZ ORO S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" (Expte. N° 3441-SC-17) Sen. 57. 22/06/2018].-

Si bien advierto que en la demanda se utiliza una formulación inexacta respecto del inmueble ubicado en calle Hipólito Yrigoyen 880 sin identificar con precisión a que porción de la propiedad se dirige la pretensión, ya que la división del inmueble en local comercial y viviendas provoca cierta falta de claridad, dicha imprecisión no reviste la entidad de "oscuro libelo" de modo tal que le impida al demandado ejercer su derecho de defensa.-

En este sentido, puedo decir que el demandado conoce con claridad lo que se le reclama, lo que le ha permitido negar cada uno de los hechos invocados en la demanda y argumentar su postura a los fines de derribar el contenido de la pretensión en su totalidad.-

La imprecisa determinación no de la vivienda, sino de no saber sobre que mitad indivisa recae lo que han comprado, no habilitan por sí mismos al progreso de la excepción, por cuanto la pretensión ya se encuentra delimitada y el demandado la ha conocido con claridad, sabiendo que se le ha requerido la vivienda contigua a un local comercial ubicado en una esquina. ello por cuanto todas las partes aquí intervinientes han reconocido el contrato de locación por la vivienda en cuestión.-

Para dicho análisis calificada doctrina enseña que: "*... es improcedente la excepción de defecto legal cuando, en virtud del principio de la no exigibilidad de otra conducta, al demandante no le fuera razonablemente posible determinar los bienes demandados y lo concerniente a los mismos dependiera de la prueba que deba producirse. Claro está que de los antecedentes enumerables de la demanda deben resultar las bases para*

*establecer el objeto pretendido ya que de lo contrario se colocaría a la parte demandada en estado de inferioridad procesal."* (FALCÓN, M. Enrique. TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. Tomo II. Avatares de la demanda. Oposición. Prueba. Ed. Rubinzal Culzoni. Edición 2013. Pág. 216/217).-

En atención a lo expuesto, y toda vez que el objeto está identificado, corresponde desestimar la defensa por Defecto Legal opuesta, con costas.-

#### **VI.- Prueba:**

A los fines del análisis de la procedencia de la acción de desalojo, debo recurrir al examen de la prueba rendida en autos.-

Para ello, debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez a la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, Tº 1, pág. 15).

No resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica.-

En atención a los hechos planteados en el caso, sólo tomaré la prueba que resulte relevante, porque me ha dado convicción para resolver en el modo en que lo haré.-

Así con dicha prueba y el reconocimiento de las partes, tengo que ha quedado probado:

El contrato de compraventa entre el Sr. Soler y los Sres Montes.-

El contrato de locación entre el Sr. Soler y el Sr. Ñancucho.-

El contrato de comodato celebrado entre el Sr. Ñancucho y Amalia Jazmín Oyanarte y Norma Oyanarte, cuyas firmas fueran reconocidas por ellas mismas en la declaración testimonial prestada.-

De la escritura de compraventa -reconocida por ambas partes- ver lo que dijo la demandada en su alegato- y que además no fue redargüida de falsedad, en su parte pertinente -y en lo que aquí interesa- se dijo que: "- A MODO DE BALANCE: El condominio quedará inscripto de la siguiente forma: OYANARTE, Elsa 1/2; MONTES, Matías Nicolás 1/4; y MONTES, Gabriel Alejandro 1/4.- ATESTACIONES NOTARIALES: 1) TÍTULO Y REGISTRACIÓN: Le corresponde al vendedor el bien objeto de este acto, siendo de igual estado civil que el actual, por INSCRIPCIÓN DE DECLARATORIA DE HEREDEROS en autos caratulados "BUSTAMANTE, María S/

Sucesión Ab Intestato" Expediente N° 81527/15 que tramitó ante el Juzgado Civil N° 13, Secretaría Única de C.A.B.A, conforme Oficio Ley 22.172 de fecha 02/05/2018, el cual se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la MATRICULA 17-1068 el 26/06/2019, documento que tengo a la vista, anoto y doy fe.-

Que, coincidente con lo expuesto, se ha acreditado el acta de defunción de Elsa Oyanarte, quién fuera hija de Martin Oyanarte y Carmen Aguirre; y con las partidas de nacimiento de Amalia Jazmin Oyanarte y Norma Oyanarte se ha acreditado también que son hijas de Martin Oyanarte y Carmen Aguirre, por lo que las tres resultan ser hermanas, y de ello se desprende que éstas dos últimas tengan la porción que le correspondía a su hermana Elsa, mas allá de no acompañarse declaratoria, per en atención a lo dispuesto por el Art. 2337 del CCyC.-

Nótese que no ha quedado cuestionado en autos, y sobre todo luego de la prueba testimonial, que la Sra. Elsa Oyanarte tuviera descendientes.-

Que, con el informe de la Comisaría 10ma y la copia del legajo de fiscalía, se acreditó el hecho violento que sufriera el aquí demandado, por parte de los Sres. Montes.-

Constan las declaraciones por la parte actora, de los Sres. Maximiliano C. BALDI, Alfonso G. BALUCZYNSKY, Sergio A. ZOLCA, Alexander Juan Cruz MILLAHUAL, y por la parte demandada Amalia J. OYANARTE, Norma OYANARTE, Nelson CARBALLO, Alejandra N. HERRERO, producidos en fecha 05/12/2024.-

#### **VI.- Resolución.-**

Que, en el caso de autos y a tenor de lo probado, y como lo ha sostenido oportunamente el cimero tribunal de la Nación, "*...los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos para la correcta solución del caso...*" (Fallos 301:970 y 311:1191).-

Que, analizada la pretensión de los actores y del demandado, y la determinante prueba incorporada y señalada ut supra, advierto primeramente que la titularidad dominial del inmueble objeto de autos cursa un proceso sucesorio del cual aún no se encuentra determinado la porción indivisa que le corresponde a cada heredero, -o al menos aquí no ha quedado probado-.-

Nótese que la escritura dice: "OYANARTE, Elsa 1/2; MONTES, Matías Nicolás 1/4; y MONTES, Gabriel Alejandro 1/4", y que Norma y Amalia Jazmín resultan ser hermanas de Elsa al haberse probado que esta falleció y que todas son hijas de Martin

Oyanarte y Carmen Aguirre, no habiendo descendientes.-

Que, en segundo lugar, el demandado ha acreditado su derecho sobre la porción del inmueble que posee, en virtud del contrato de Comodato cuyo vencimiento operará de pleno derecho el 31 de Julio de 2026, otorgado el día 01 de Agosto de 2023 por las titulares de los derechos hereditarios sobre el inmueble objeto de este caso. Es así que tengo en cuenta que el demandado acreditó en la causa un mejor derecho o justo título para permanecer en el uso y goce de la vivienda.-

Que, en tercer lugar, no puede escapar de este caso que los compradores actores, han usado el ejercicio ilegítimo de la defensa, y amedentraron al demandado, desalojándolo por medio de la violencia, lo que amerita un severo reproche a dicha conducta ilegítima.-

Que, por último he decir que sobre el bien objeto de este caso, existe por parte de los herederos y los actuales compradores un estado de indivisión que no ha determinado respecto a cómo quedarán las distintas viviendas que forman parte del inmueble objeto de este caso, por cuanto la "parte indivisa" significa que el titular no tiene una porción física determinada, sino un porcentaje de derechos sobre toda la propiedad, arts. 2330 a 2333 del CCyC.-

En consecuencia, y a tenor de lo expuesto y probado, entiendo que la acción debe ser rechazada, por cuanto a la fecha no ha quedado delimitado que bienes inmuebles le corresponde a los herederos y actuales compradores, y porque el demandado en la actualidad tiene un contrato de comodato que le permite usar y gozar de la cosa al haber vencido el contrato de locación oportunamente celebrado con el heredero Soler.-

#### **VI.- Costas y honorarios:**

Que, en atención a cómo se resuelve la cuestión, siendo justificada la posición que cada uno de los litigantes asumió en el proceso, las costas serán impuestas por el orden causado, Art. 62 última parte y Art. 65 del CPCC.-

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, se merituará su labor en el desarrollo del proceso, teniendo en cuenta la extensión del trabajo realizado, su complejidad y el resultado.-

Por todo lo expuesto, doctrina, jurisprudencia y normas nacionales e internacionales citadas;

#### **FALLO:**

1.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y defecto legal opuestas por el demandado, con costas al demandado.-

2.- Rechazar la demanda de desalojo promovida por Víctor Hugo FERNANDEZ SOLER DNI. 4.543.486, Matías Nicolás MONTES DNI. 34.403.698 y Gabriel Alejandro MONTES DNI. 28.936.172, en contra del Sr. WALTER ÑANCUCHEO, DNI 25.256.901, imponiendo las costas por su orden.-

3.- DIFERIR la regulación de honorarios -abogados y perito-, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 26 de la L.A. y en vistas a la determinación del monto base del desalojo aquí tramitado.-

Sin perjuicio de ello, corresponde regular los honorarios profesionales de los Dres Ernesto H. Panelo y Gerardo A. Collado en forma conjunta, en el 11% sobre el fondo de la cuestión, y en el 9% por las excepciones opuestas, y de lo que resulte del monto base a determinarse. Cúmplase con la ley 869.-

Regular de los honorarios de los Dres. Natalia Hermida, Francisco Lopez Baquero y Joaquín Vega, en el 9% sobre el fondo de la cuestión, y en el 7% por las excepciones opuestas, de lo que resulte del monto base a determinarse. Cúmplase con la ley 869.-

Regular los honorarios del perito interviniente Carlos Luis PIERONI, en el 6% de lo que resulte del monto base a determinarse.-

Se deja constancia que deberá cuantificarse del monto base que resulte en la etapa de ejecución. Asimismo se deja constancia que para efectuar dicha regulación se han tenido en cuenta la naturaleza y extensión de las tareas realizadas, así como el resultado objetivo del pleito; y que no incluyen el I.V.A., el que en la eventualidad de corresponder deberá ser denunciado en autos, según la situación del beneficiario frente al tributo (Arts. 6, 7, 8, 10, 40 y 50 de la Ley G 2212-)

4.- Regístrese, protocolícese y notifíquese, Art. 120 del CPCC.-

**K. Vanessa Kozaczuk**

**Jueza**