

Viedma, 8 de junio de 2026.

EXPEDIENTE: DUYMOVICH, OSCAR GUILLERMO C/ HREDIL, OMAR GUSTAVO S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO – N° VI-00873-C-2025.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 04/08/2025 se presenta Oscar Guillermo Duymovich, a través de su apoderado y promueve demanda de desalojo contra Omar Gustavo Hredil y/o contra cualquier otro ocupante que se encuentre en los inmuebles contiguos identificados como Parcelas 1 y 2 de la Manzana 531 (NC 14-1-E-531-01 y NC 14-1-E-531-02), ubicados con frente a la calle Patagonia y a lo largo de la calle Caltrauna hasta la calle Teófano Stablum, en la localidad de Los Menucos, provincia de Río Negro y señala que el objeto de la acción consiste en obtener la restitución de los inmuebles mencionados

Funda la demanda en que el accionado ocupa los bienes de forma ilegal y contra la voluntad del propietario, en virtud de haber vencido el préstamo de uso que se le otorgó oportunamente y negarse de forma reiterada a su devolución.

Atento a que el demandado posee su domicilio real en Ingeniero Jacobacci, solicita que la notificación del traslado se diligencie en el inmueble objeto del desalojo, de conformidad con el artículo 603 del Código Procesal Civil y Comercial (C.P.C. y C.).

Asimismo, hace expresa reserva de accionar por vía ordinaria separada por el resarcimiento de los daños y perjuicios, comprensivos del daño emergente y el lucro cesante derivados de la indebida ocupación.

Invoca su carácter de propietario y poseedor de las parcelas mencionadas y detalla que la firma "URBAN S.A." le transfirió la totalidad de los derechos y acciones sobre dichos bienes mediante la Escritura n° 396 (Registro N° 155 de Viedma), la que se protocoliza mediante el acta de Asamblea General Unánime del 8 de agosto de 2017. Posteriormente, el 30 de diciembre de 2022, mediante la Escritura n° 394 ante la misma notaria, la sociedad cedió formalmente los derechos reconociendo que el Sr. Duymovich detentaba la posesión pública, pacífica y ostensible, quedando a su cargo el trámite de escrituración definitiva.

Explica que la constructora "URBAN S.A." instaló allí sus obradores desde el año 1994 hasta el año 2019, solicitó la adjudicación de las tierras fiscales en 1995, construyó oficinas y galpones, y peticionó el título de propiedad en 2014, logrando finalmente el reconocimiento dominial por prescripción adquisitiva a través de la Ordenanza Municipal 27/2021.

Sostiene que, a fines del año 2019, estando los inmuebles desocupados, el demandado,

Omar Gustavo Hredil, contactó al actor con la intención de locar el predio para instalar una distribuidora de bebidas.

Precisa que se convino un precio estimativo y se autorizó al interesado a ingresar para realizar tareas de pintura y mantenimiento, fijando el inicio de la locación para el 1 de febrero de 2020.

Señala que el advenimiento de la pandemia por COVID-19 y las restricciones de aislamiento incomunicaron a la localidad de Los Menucos, lo que generó un período de incertidumbre que imposibilitó formalizar el contrato.

Agrega que el demandado dilató la suscripción invocando la imposibilidad de habilitar el comercio y que, a fines de 2020, envió la foto de su documento, pero se negó a presentar las garantías exigidas y que, a partir de allí, el ocupante adoptó una postura esquiva y rechazó tanto firmar el contrato como restituir el inmueble. Ante ello, el actor remitió la Carta Documento n° 913926720AR el 31 de mayo de 2024 -recibida el 6 de junio de 2024- exigiendo la devolución de los bienes en un plazo de treinta días junto con los comprobantes de tasas y servicios, intimación que no recibió respuesta.

Finalmente, tras convocar al demandado a una mediación prejudicial obligatoria por la plataforma Zoom, a la que solo asistió su letrado, el proceso se dio por cerrado debido a la incomparecencia del requerido, quedando expedita la vía judicial.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona la desocupación inmediata de los inmuebles y la orden de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, conforme a las previsiones de los artículos 601 y 606 del C.P.C. y C., fundado en el perjuicio irreparable que causa la intrusión. A tales fines, ofrece como contracautela la caución juratoria del propio actor, la cual se compromete a prestar ante la Unidad Jurisdiccional.

2.- En fecha 18/09/2025, previo dictamen del Ministerio Público Fiscal se tuvo por iniciada la demanda de desalojo, se imprimió el trámite sumarísimo conforme los arts. 433 y 599 del CPCC, se ordenó correr traslado al demandado y se difirió para su oportunidad el tratamiento de la restitución inmediata solicitada.

3.- En fecha 20/10/2025 comparece Omar Gustavo Hredil, por su propio derecho, contesta demanda, se opone a la entrega inmediata del inmueble, plantea excepción de incompetencia, excepción de falta de legitimación activa, denuncia mejoras y actos posesorios, y postula el ejercicio del derecho de retención.

En lo que aquí corresponde resolver, sostiene que esta Unidad Jurisdiccional N° 3 de Viedma no resulta competente para intervenir, toda vez que los inmuebles objeto del

proceso se encuentran ubicados en la localidad de Los Menucos y que el demandado no tiene domicilio real en esta ciudad. En consecuencia, solicita que se declare la incompetencia territorial de la Unidad Jurisdiccional, con costas.

4.- En fecha 29/10/2025, corrido el traslado pertinente, la parte actora solicita el rechazo de la excepción. Sostiene que la acción de desalojo no constituye una acción real sino una acción personal de restitución, fundada en la existencia de un vínculo obligacional entre las partes.

Agrega que la competencia territorial resulta prorrogable y que la intervención de esta Unidad Jurisdiccional habría quedado consentida.

Asimismo, afirma que el planteo resulta improcedente y que la causa debe continuar ante esta Unidad Jurisdiccional.

5.- En fecha 31/03/2026 se celebra audiencia en los términos del art. 333 del CPCC. En dicho acto, las partes solicitan la suspensión de los plazos procesales hasta el 04/05/2026 a los fines de intentar una solución autocompositiva.

Asimismo, se deja establecido que, en caso de no arribar a un acuerdo, se dará vista al Ministerio Público Fiscal y se resolverá, previo a la apertura a prueba, la excepción de incompetencia introducida por la parte demandada.

6.- Reanudados los plazos procesales, se confiere vista al Ministerio Público Fiscal. En fecha 14/05/2026, el Sr. Fiscal Jefe dictamina que esta Unidad Jurisdiccional no resulta competente para entender en la causa y que corresponde declinar la competencia territorial a favor del organismo judicial competente de la Segunda Circunscripción Judicial, en atención al lugar donde se encuentra la cosa litigiosa.

7.- En fecha 19/05/2026, se llama autos para resolver, providencia que -firme- motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- Ingresando al tratamiento de la cuestión traída a decisión, corresponde resolver si resulta procedente la excepción de incompetencia territorial deducida por la parte demandada.

La competencia debe determinarse por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda y no por las defensas opuestas por el demandado, conforme lo dispone el art. 5 del CPCC Ley 5777. De allí que el análisis debe partir del objeto de la acción promovida por la parte actora y no de las defensas sustanciales articuladas por el demandado, tales como la alegada posesión, las mejoras denunciadas, la falta de legitimación activa o el derecho de retención postulado.

2.- En el caso, la acción promovida es de desalojo. Por su naturaleza, no constituye una acción real sobre inmuebles, sino una acción personal dirigida a obtener la restitución de la tenencia del bien, fundada -según la actora- en el vencimiento o extinción del vínculo que habría habilitado la ocupación.

Por ello, no corresponde aplicar sin más el art. 5 inc. 1 del CPCC, previsto para acciones reales sobre bienes inmuebles, acciones posesorias, interdictos, restricción y límites del dominio, medianería, declarativa de prescripción adquisitiva, mensura, deslinde y división de condominio.

La regla aplicable es la prevista en el art. 5 inc. 3 del CPCC, referida a las acciones personales. Dicha norma establece que, cuando se ejerciten acciones personales, será competente el juez del lugar en que deba cumplirse la obligación expresa o implícitamente establecida conforme a los elementos aportados en el juicio y, en su defecto, a elección del actor, el del domicilio del demandado o el del lugar del contrato, siempre que el demandado se encuentre en él, aunque sea accidentalmente, al momento de la notificación.

3.- Bajo esa pauta normativa, corresponde advertir que la obligación cuya ejecución se pretende es la restitución de los inmuebles ubicados en la localidad de Los Menucos.

En consecuencia, aun tratándose de una acción personal, el primer punto de conexión previsto por el art. 5 inc. 3 del CPCC conduce al lugar donde debe cumplirse la obligación reclamada. En este caso, el cumplimiento de la obligación de restituir se encuentra necesariamente vinculado con el lugar donde se ubican los inmuebles cuya entrega se pretende.

Por ello, no se trata de fundar la competencia en el carácter real de la acción ni de aplicar la regla del art. 5 inc. 1 del CPCC, sino de reconocer que, dentro del régimen de las acciones personales, el lugar de cumplimiento de la obligación de restituir coincide con el lugar donde se encuentran los bienes objeto del desalojo.

4.- Aun si se prescindiera de ese primer punto de conexión, la solución no variaría.

El art. 5 inc. 3 del CPCC prevé, en defecto del lugar de cumplimiento de la obligación, la opción del actor entre el domicilio del demandado o el lugar del contrato, siempre que el demandado se encuentre allí, aunque sea accidentalmente, al momento de la notificación.

En autos, el propio escrito de demanda denuncia que el demandado Omar Gustavo Hredil tiene domicilio real en la localidad de Ingeniero Jacobacci, mientras que los inmuebles cuya restitución se pretende se encuentran en Los Menucos. No surge, en

cambio, que el domicilio real del demandado se encuentre en Viedma ni que el contrato o vínculo invocado deba tenerse por celebrado o cumplido en esta ciudad en los términos exigidos por la norma procesal aplicable.

De tal modo, ninguno de los puntos de conexión previstos por el art. 5 inc. 3 del CPCC permite sostener la competencia territorial de esta Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma.

5.- Tampoco puede tenerse por operada una prórroga tácita de competencia.

El art. 1 del CPCC establece que la competencia atribuida a los tribunales provinciales es improrrogable, con excepción de la competencia territorial en los asuntos en los que no esté interesado el orden público, la que puede ser prorrogada de conformidad de partes.

A su vez, el art. 2 del CPCC dispone que la prórroga opera, para el actor, por el hecho de entablar la demanda y, respecto del demandado, cuando la conteste, deje de hacerlo u oponga excepciones previas sin articular la declinatoria.

En el caso, la parte demandada planteó expresamente la excepción de incompetencia en su primera presentación útil, al contestar la demanda. Por ello, no existió una conducta procesal inequívoca de sometimiento a la competencia territorial de este Tribunal. Antes bien, el demandado cuestionó oportunamente la competencia mediante la vía procesal correspondiente.

6.- En igual sentido, los arts. 7 y 8 del CPCC regulan las cuestiones de competencia y establecen que ellas deben promoverse antes de haber consentido la competencia que se reclama. La declinatoria se sustancia como las demás excepciones previas y, declarada procedente, corresponde remitir la causa al juez o jueza tenido por competente.

En autos, la defensa fue deducida oportunamente y su tratamiento quedó expresamente reservado para esta etapa, previo a la apertura a prueba, conforme lo decidido en la audiencia de fecha 31/03/2026.

7.- El dictamen emitido por el Ministerio Público Fiscal, si bien no resulta vinculante, coincide en lo sustancial con la solución que aquí se adopta, en cuanto propicia la declaración de incompetencia territorial de esta Unidad Jurisdiccional y la remisión de las actuaciones al organismo competente.

8.- En función de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de incompetencia territorial deducida por Omar Gustavo Hredil y declarar la incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma para continuar interviniendo en las presentes actuaciones.

Esta decisión no implica emitir opinión sobre la procedencia de la acción de desalojo, la legitimación activa del actor, la existencia del vínculo jurídico invocado, la calidad de tenedor o poseedor del demandado, las mejoras denunciadas ni el derecho de retención postulado. Tales cuestiones deberán ser examinadas, en su caso, por el organismo jurisdiccional competente.

9.- En cuanto a las costas de la incidencia, corresponde imponerlas a la parte actora vencida, conforme el principio objetivo de la derrota previsto por el art. 62 del CPCC.

RESOLUCIÓN:

I.- Hacer lugar a la excepción de incompetencia territorial deducida por Omar Gustavo Hredil.

II.- Declarar la incompetencia territorial de esta Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma para continuar entendiendo en las presentes actuaciones.

III.- Remitir las actuaciones, una vez firme la presente, al organismo jurisdiccional con competencia civil, comercial, de minería y familia que por turno corresponda de la Segunda Circunscripción Judicial, con competencia territorial respecto de la localidad de Los Menucos.

IV.- Imponer las costas de la incidencia a la parte actora vencida (art. 62 CPCC).

V.- Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que existan pautas suficientes para ello.

VI.- Notificar conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola
Juez