

ROA CATALAN TERESILA ANGELICA C/ ROA CATALAN IRISNELDA ESTER S/ DESALOJO JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, MINERÍA Y SUCESIONES N°1 - GENERAL ROCA

General Roca, 12 de marzo de 2026.

I. Proceso: Para resolver en esta causa "**ROA CATALAN TERESILA ANGELICA C/ ROA CATALAN IRISNELDA ESTER S/ DESALOJO**" (**RO-01651-C-2023**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II.- Antecedentes: 1) **Demanda interpuesta por la Sra. ROA CATALÁN, TERESILA ANGELICA -en fecha 14/06/2023-**: Se presenta con patrocinio letrado a interponer demanda de desalojo contra la Sra. ROA CATALÁN IRISNELDA ESTER, en relación al inmueble sito en calle Hilda Rodríguez 1424 plan del IPPV 78 viviendas de Allen y/o contra quien resulte ocupante de la vivienda.

Relata que hace 15 años aproximadamente, logró comprar un terreno a la Cooperativa de Vivienda Obreros de la Fruta de Allen donde actualmente se encuentra apostado el barrio 78 viviendas, "Techo Digno". Luego, los terrenos fueron cedidos al IPPV para la construcción del Plan de viviendas, del que es adjudicataria.

Manifiesta que en marzo de 2019 entregaron las casas construidas y se fue a vivir allí con su hijo Luis.

Que a fines de 2019, su hermana mayor la Sra Irisnelda Ester Roa Catalán se separó y dejó la vivienda que compartía con su ex marido. Por ese motivo le dio alojamiento en su casa hasta que resolviera su situación.

Indica que con el tiempo empezó a recibir presiones de su hermana para que le cediera la vivienda y luego de que la situación se tornara insostenible le pidió que se retirara de la casa. Manifiesta que su hermana se negó a hacerlo.

Invoca que la demandada permanece en la casa sin derecho a hacerlo, que si bien ingresó con su autorización permanece de manera ilegítima y contra su voluntad. Sostiene que la demandada tiene la obligación legal de restituírsela.

Además expone que hace un tiempo falleció la madre de ambas dejando un inmueble como herencia y que luego de que sus hermanos le cedieron derechos hereditarios, se acordó que ambas quedaban como copropietarias de ese inmueble.

Sostiene que la demandada le propone que deje su casa adjudicada por el IPPV de la cual aún esta abonando las cuotas y a cambio le otorga su parte de la casa sita en Cerro Catedral 151 de Allen. Sostiene que no quiere aceptar dicha propuesta y que además un acuerdo así está vedado por el IPPV.

Refiere que a raíz de la situación relatada, se produjo la ruptura del vínculo con la demandada.

Agrega que a raíz del conflicto su hijo se fue de la casa y ella con su pareja también debieron irse a vivir a un departamento que está en el fondo de la casa de otra hermana, Patricia Roa Catalán.

Manifiesta que continúa abonando las cuotas al IPPV y que su intención es retornar a vivir a la casa que le fuera adjudicada y para ello pide que su hermana se retire de la misma.

Aclara que, previo a iniciar acciones judiciales, realizó intimaciones a su hermana para que le restituya el inmueble de manera verbal, por carta documento y se inició la mediación previa sin alcanzar acuerdo.-

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a su demanda con costas.

2) Contestación de demanda de la Sra. Roa Catalán Irisnelda Esther

-10/08/2023 07:24:00-: Se presenta por derecho propio y con patrocinio letrado a contestar la demanda interpuesta en su contra.

Formula la negativa de los hechos relatados por la actora y reconoce documental.

Brinda su versión de los hechos y sostiene que ante el fallecimiento de su madre, sus hijos se abocaron a resolver cuestiones referidas a la vivienda que tenía y que esa propiedad quedó a nombre de la actora y demandada en condominio.

Que ese inmueble se encontraba ocupado desde el fallecimiento de su madre en 2018 por el hijo de la actora, Sr. Luis Alexis Callupán, quien sigue viviendo allí.

Manifiesta que en paralelo, a la actora le adjudicaron la casa de las 78 viviendas, que debía ocuparla en forma inmediata y para ello debía realizar importantes gastos entre los que enumera instalar los artefactos del hogar calorama, cocina, calefactor, rellenar el patio y cerrar los linderos, conectar los servicios.

Sostiene que su hermana, Sra. Teresila Roa Catalan, vivía y vive con su esposo y su grupo familiar en la casa de la calle Puerto San Antonio 205 de Allen, hace más de 20 años y que fue un regalo de su madre.

Alega que, a su criterio, la actora nunca tuvo la intención real de habitar la vivienda adjudicada por el IPPV.

Invoca que ante dicha situación, fue la actora quien le propuso resolver el condominio que tenían sobre la casa de su madre y que el acuerdo suponía que la actora le "cediera" los derechos sobre la vivienda adjudicada en el plan 78 Viviendas a cambio de que la demandada le cedía sus derechos sobre la propiedad en condominio, a fin de que allí permaneciera viviendo el hijo de la actora.

Sostiene que en ese entonces no tenía una casa, por lo que la propuesta de lograr una vivienda aunque tuviera todos los gastos de instalación y la posibilidad de pagarla en cuotas, más la idea de resolver el condominio de una casa que no iba a poder ocupar nunca, le hizo aceptar la

propuesta.

Afirma que luego de adjudicada la vivienda, su hermana le hizo entrega de la misma y que fue la única ocupante de la vivienda desde que la entregaron el 28 de Marzo de 2019. Que su hermana nunca habitó la casa.

Sostiene que en reiteradas oportunidades le solicitó a su hermana suscribieran un documento en el que constara el acuerdo celebrado, pero la misma se negaba argumentando que el IPPV podría sancionar su conducta.

Rechaza la pretensión de la actora, sostiene que la misma no ostenta los derechos que alega sobre la vivienda y que ella ocupa la vivienda en calidad de dueña, ejerciendo el *ánimus domini* y la posesión del bien.

Funda en derecho, cita jurisprudencia, ofrece prueba y solicita que se rechace la demanda con costas.

3) Apertura y clausura del periodo probatorio: En fecha [23/11/2023 14:12:41](#) se celebra audiencia y se abre la causa a prueba proveyéndose la ofrecida por las partes, clausurándose la etapa el [04/07/2025 14:04:59](#)-. En fecha [22/07/2025 08:59:02](#) presenta sus alegatos la demandada. Se ordena vista a la Defensora de NNyA que contesta la misma el [26/08/2025](#). En fecha [06/02/2026 15:01:17](#) pasa la causa a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La Sra Teresila Roa Catalán reclama la restitución del inmueble sito Hilda Rodríguez 1424, de la ciudad de Allen, a su hermana Irisnelda Ester Roa Catalán.

Afirma que es adjudicataria de la vivienda y que le permitió vivir a su hermana allí, en forma temporal.

La demandada sostiene que posee el inmueble con ánimo de dueña y que funda su derecho en un acuerdo realizado con la actora que involucra el inmueble objeto de autos y otro inmueble que tienen en condominio como herencia recibida de su madre.

En consecuencia, la cuestión a decidir en este proceso es si la obligación de restituir el inmueble resulta exigible a la demandada.

2) Análisis del caso. Los hechos y las pruebas: Dicho ello, con la contestación

de la demanda queda establecido el contenido del debate y determinados los hechos del litigio y, como consecuencia de la carga de negar o desconocer que pesa sobre el demandado o el reconvenido, quedan establecidos los hechos del proceso, respecto de los que deberá valorarse la prueba producida.

De acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 356° CPCC), es decir por los principios generales, lógica, máximas de experiencia, que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso: Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

Se produjo en el proceso:

2.1) Documental: la adjuntada por las partes en sus presentaciones.

2.2) Testimonial: De Matías Adrián Rebolledo, Héctor Antonio Figueroa (testigos de la actora) y de Carlos Alberto Valenzuela y Jacobo Emanuel Retamal (testigos de la demandada), Mónica Berdum, Flavia Escales y Roxana Andrea Aguilera. Se realizó una audiencia de careo de testigos en fecha [01/04/2025](#).

3.4) Informativa: CAMUZZI (agregado en [14/03/2024](#)), Al IPPV (agregado en [20/03/2024](#)), Municipalidad de Allen (agregado en [20/03/2024](#)), Edersa (agregado en [27/09/2024](#)) Agencia de Recaudación Tributaria ([23/04/2025 14:31:41](#)); Informe de IPPV ([06/05/2025 14:08:02](#))

3) La pretensión de desalojo- la obligación de restituir: La acción de desalojo se encuentra prevista en el art. 600 del CPCC que dispone: "*La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*".

La finalidad de esta pretensión 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.

Se ha dicho también que éste proceso "*tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión*" (Cf.

Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, cuarta edición. Ed. Abeledo Perrot. Tomo IV, p. 2864).

Así, la legitimación activa corresponde toda persona que tenga derecho a la recuperación de la tenencia del inmueble, contra todo aquel cuya obligación de restituirla fuere exigible.

4) Valoración de la prueba. Solución del caso: En el caso, el informe del IPPV acredita que la Sra Teresila Roa Catalán ostenta el carácter de adjudicataria del inmueble ubicado en la calle Hilda Rodríguez 1424, perteneciente al plan 78 Viviendas de la ciudad de Allen, de fecha 28 de Marzo de 2019.

Conforme surge de la declaración de los testigos la adjudicación de la vivienda por parte del IPPV tuvo como antecedente que los vecinos compraron los terrenos al Sindicato de Obreros de la Fruta y luego los cedieron para que el IPPV construyera las viviendas (declaraciones de la Sra.

Así, la Sra Mónica Berdum, vecina del inmueble, declaró: "*... hace bastante que compramos los terrenos..., cada cual compraba su terreno sin saber que lote nos iba a tocar a cada uno y ahí mismo renunciamos que nosotros no íbamos a tomar posesión del terreno que se iba a ceder directamente al IPPV...*" que los mismos fueron comprados al Sindicato de la Fruta. Agrega que el barrio empezó hace como 15 años y las casas "*...las entregaron en el 2018 en el mes de marzo....*".

Flavia Escala, también vecina manifestó "*...y este es un plan que se inició 2019 si mal no recuerdo, es un plan que se gestionó a través de la fruta....*"

Matías Adrian Rebolledo, preguntado acerca de cómo se compraron los terrenos en ese barrio, manifestó que en principio era a través del Sindicato de la Fruta, aunque también ingresaron familias que no pertenecían al gremio. No recuerda con exactitud cuándo se entregaron las casas, pese a que asistió al acto de entrega de las mismas porque fue a acompañar a su amigo Luis (hijo de la Sra Teresila) "*...A Luis le entregaron una vivienda, le entregaron la llave y certificado de la vivienda que era para su madre, Teresila...*"

Los testigos ofrecidos por la actora, Matías Adrián Rebolledo y Héctor Antonio Figueroa, afirman que su amigo Luis y su madre Teresila (la actora aquí) vivieron en esa casa "*...que fue a tomar mates con Luis y que en una oportunidad hicieron un asado, aunque no recuerda las fechas..*" y Héctor Figueroa dijo que ni bien entregada "*...En esa casa estaba mi amigo Luis con su madre...*".

Ambos refieren que fue cuando las entregaron y prácticamente estaban vacías, "*...cuando fuimos nosotros estaba prácticamente nuevas, no tenía nada, recién entregada...*" (agregó Rebolledo durante el careo del 01/04/25), "*...yo me acuerdo estaba todo con diario, no se cuando fui creo que los primeros días. Me acuerdo que estaba con diario la ventana, bueno no estuvimos mucho tiempo...*" .

Preguntado si vio a la Sra Teresila en la casa, contestó que "*... si creo que no no la vi, no recuerdo la verdad porque se me mezcla. No no podría confirmar ahora....*" (Figueroa Hector en el careo de 01/04/25).

Manifestaron no conocer si existió una mudanza o desde cuando Teresila y Luis viven en la casa que actualmente ocupan. Que Luis vive en Barrio Norte y que la casa "*...es de familiares...creo que la madre, la casa que antes era de un familiar. La casa de los abuelos o algo así.*" (declaración de Figueroa). Rebolledo manifestó que cuando eran chicos solían ir a buscar a Luis a esa casa [donde actualmente vive] para jugar al fútbol, y que después se mudaron para allá para las viviendas nuevas y en algún momento volvió a la casa anterior.

Es decir, los testigos reseñados no resultaron categóricos en afirmar si la Sra. Teresila y su hijo Luis, vivieron en el inmueble cuando se entregaron las viviendas.

Por otra parte, los Sres. Monica Berdum, Flavia Escala y Jacobo Emanuel Retamal, vecinos del plan de viviendas, declararon que conocen a Irisnelda como vecina y que desde la entrega ella ocupó esa casa "*...siempre estuvo ella, que la he visto siempre estuvo ella....*", agregando que vive "*...Con su esposo y un menor que bueno no se si esta todo el tiempo allí, pero si he visto al nene ahí..*" (declaración de Monica Berdum). "*... Yo a las únicas personas que vi siempre fue a Iris y a Daniel...*" (declaración de Flavia Escala).

El testigo Retamal indicó que la casa de Iris linda en su fondo con su casa y preguntado si la casa fue ocupada por otra persona antes que la demandada dijo "*...creería que no.. siempre los vi a ellos*". También refirieron que si bien su nieto pasa la mayor parte del tiempo en la casa de Iris, su padre vive a unas cuadras.

Es decir, se encuentra probado que la Sra. Irisnelda reside en el inmueble antes de la pandemia, desde el año 2019 aproximadamente, debiendo en lo siguiente analizar la relación de poder la une con el inmueble, como tenedora o poseedora.

Para ello tengo presente que "*Nadie puede cambiar la especie de su relación de*

poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto" (Art. 1915 CCyC).

Sostiene la doctrina: *"Tampoco es posible alterar la especie de la relación " por el solo transcurso del tiempo....Tampoco influye su voluntad interna la cual resulta inoperante..."... " Asimismo quien comenzó como tenedor (posee por otro) continúa como tal mientras no se pruebe lo contrario, de manera que su propia voluntad o el solo transcurso del tiempo son ineficaces para alterar la situación. Dicha prueba también surgirá de circunstancias que excedan la voluntad del sujeto, y al mero transcurso del tiempo, como podría ser la existencia de un contrato de compraventa demostrativo de que quien hasta entonces era tenedor adquirió el inmueble..."* (cf. Lorenzetti, Ricardo, *Código Civil y Comercial Comentado, Rubinzal Culzoni*, tomo 9 pág 120).

La demandada invoca carácter de poseedora, detallando actos que demuestra su comportamiento como dueña de la cosa.

En este punto: *"Si el demandado pretendiera contrarrestar la demanda de desalojo aduciendo la calidad de poseedor del inmueble, tal circunstancia no bastaría para ello, ya que es doctrina sentada por los tribunales, a partir del fallo "Monti, Atilio s/suc. c. Palacios de Buzzoni", C.N. Paz, en pleno, 15-9-60, LL, 101-932, que no es suficiente la invocación de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo. Para enervar totalmente la pretensión de desahucio, a tenor de una corriente jurisprudencial, el demandado deberá aportar elementos de prueba que prima facie lleven a la convicción del juzgador sobre la verosimilitud del carácter de poseedor que invocó, sin que le sea exigible, dada la naturaleza de dicho proceso, una prueba acabada y absoluta de dicha calidad(10). (Cita " Las diversas "acciones" de desalojo Autor: Kenny, Héctor Publicación: El Derecho - Diario, Tomo 229, 909EED-DCCLXX-387 -fecha 03-10-2008)*

De las declaraciones testimoniales surgen actos posesorios por ella realizados. Por ejemplo la Sra. Berdun describió las mejoras realizadas por Iris en la vivienda: paredones, y que además colocó rejas. Dijo que Irisnelda se comporta como que la vivienda es propia y agregó que las conexiones fueron solicitadas por cada ocupante, es decir, que cada vecino gestionó la conexión correspondiente.

La Sra. Aguilera, hija de una vecina del barrio 78 viviendas dijo que su madre fue la primera ocupante del barrio en 2018/2019, antes de la pandemia y que desde ese momento conoce a la Sra. Iris como vecina. También describió las mejoras externas de la vivienda en la que vive Iris, entre ellos un paredón con gastos compartidos.

También la testiga Escales, vecina lindera de Iris, describió que la construcción de los paredones perimetrales fueron construidos en conjunto con Iris y otro vecino, compartiendo los gastos.

El testigo Valenzuela indicó que fue contratado por la Sra. Irisnelda para construir el paredón de división de los lotes en el año 2021, que fue ella quien lo contrató y quien le pago.

El testigo Jacobo Retamal, vecino de la demandada dijo que Iris y su marido lo contrataron para hacer el mueble de la cocina, ya que es carpintero. También dijo que creía que no hubieron ocupantes en la vivienda previo a Iris. Al igual que los otros testigos, dijo que en cada vivienda había que realizar la habilitación de gas y comprar los artefactos y presume que fue Iris.

Volveré luego sobre ello, pero nótese que el servicio de gas es el único que se encuentra en cabeza de la demandada.

Por otro lado, de las boletas de impuestos acompañados surge que la Sra Irisnelda abona los servicios, lo que fue corroborado con la prueba informativa incorporada.

La Municipalidad de Allen informó pago de servicios realizadas tanto por Teresila (20/6/2023) y por Irisnelda (15/06/2023), servicio a nombre de Teresila, al igual que Edersa y Aguas Rionegrinas y de la informativa de Camuzzi surge que el servicio de gas, se encuentra a nombre de la demandada.

Al contestar demanda, se acompañaron constancias de pagos de las cuotas IPPV de los años 2021, 2022, 2023.

De la prueba reseñada surge que si bien la Sra. Teresila es la adjudicataria del inmueble, ha sido la Sra. Irisnelda quien compró distintos artefactos para la casa, vgr. calefactor, servicio que se encuentra a su nombre.

Las declaraciones citadas son coincidentes en los distintos actos, vgr. construcciones o mejoras del inmueble con carácter permanente y el pago de las cuotas del IPPV, realizados por la Sra. Irisnelda, sin que la actora haya acreditado que las mismas fueron realizadas por su hermana como contraprestaciones al uso o pactado una retribución por las mismas. Todos estos actos constituyen actos posesorios y denotan que la misma no es una mera tenedora de la cosa.

Todo ello me lleva a concluir que no se encuentra suficientemente acreditada la existencia de la obligación de restituir exigible en cabeza de la demandada, en carácter de tenedora o intrusa del inmueble.

Reitero, en el marco de un proceso de desalojo no se pueden tratar cuestiones que exceden el conflicto vinculado a la tenencia o uso de la cosa. El mismo "es un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble con el objeto de recuperar la tenencia, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos"(Cf. Cámara local en precedente NATTA VERA).

Asimismo: "La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, "AÑAHUAL, Dora Elena c/ MELLADO, Alberto Ceferino s/desalojo s/CASACION" (Expte. N° 21213/06).

También sostiene la Cámara: *"Coincido con la Magistrada en que en el presente caso, no es el trámite sumarísimo el ámbito, ni el proceso adecuado para dirimir las posiciones de las partes, siendo necesario debatirse en un proceso de mayor amplitud probatoria. "..., las características del proceso de desalojo, al que se acuerda un trámite sumarísimo con limitación de defensas, para lo que sostiene "debe surgir claro y nítido la obligación de devolver el inmueble", agregando que "por ello, es conteste la doctrina y jurisprudencia en relación a que en este tipo de procedimientos no puede ventilarse el mejor derecho a poseer ni la posesión misma". Conf Se 65 - 07/04/2025 CH-00195-C-2022 - MARIA IGNACIA SA C/ GARCIA CLAUDIO EDGARDO S/ DESALOJO.*

No quiero dejar de remarcar que la conflictividad entre las partes, hermanas, no se limita a la discusión sobre éste inmueble sino también sobre el que afirman ser condóminas.

Por todo ello, no resulta este proceso la vía adecuada en tanto no se acreditó la clara obligación de restitución por parte de la demandada.

Es por ello, que no dándose los requisitos exigidos por el art. 600 del CPCCRN, la demanda debe ser rechazada.

5) Costas: Atento el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora, vencida (conf.art. 62 CPCC).

En función de lo dispuesto por los art. 24 de la ley arancelaria, corresponde diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas.

No obstante ello, por razones de economía procesal y concentración, procederé a efectuar la regulación de los y las profesionales intervinientes regulando en porcentaje de lo que resulte del monto base, a determinarse.

Sin perjuicio de ello, para el caso que, en función del monto base y los porcentajes determinados en la presente no se alcanzare la regulación mínima para el tipo de proceso, los mismos no podrán ser inferiores a 10 JUS, previstos en el art. 9 de la ley citada para el caso de procesos de conocimiento.

Por todo ello:

IV) RESUELVO: I.- **Rechazar** la demanda de desalojo interpuesta por la **Sra. Teresila Angeliza Roa Catalán** contra la **Sra. Irisnelda Ester Roa Catalán**, por las razones expuestas en los considerandos.

II.- Costas a la actora, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

III.- Diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas.

Regulo los honorarios profesionales de las patrocinantes que asistieran a la actora, **Dra. RAMOS, JESSICA NATALIA**, por sus actuaciones 2/3 etapas del proceso, en el 6% del MB.

A la letrada que asistiera a la demanda, **Dra. MARTIN, LILIANA** el 11% del MB. Cúmplase con la ley 869.

Para el caso que los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquella (Arts.6, 7, 8, 10, 24, 27 y ctes Ley 2212).

Notifíquese y regístrese.

Agustina Naffa

Jueza