

Villa Regina, 18 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**A. JOSE EDUARDO C/ S. ROSA DEL CARMEN S/ DESALOJO**" (**Expte. N° VR-00309-C-2024**); que se encuentran en estado de dictar sentencia, y de los cuales;

RESULTA:

En fecha 25/02/2025 se presenta el Sr. José Eduardo A. con el patrocinio letrado del Dr. Guillermo Carricavur interponiendo demanda de desalojo contra la Sra. Rosa del Carmen S. y posibles sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes que hubiere del inmueble sito en calle Colón N.º 642 de esta ciudad, con costas a la demandada.

Acredita el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial previa.

En el acápite de los hechos relata que "Que el 04 de julio de 2019, adquirí una propiedad sito en calle Colon N°642 de Villa Regina (Nomenclatura catastral 06-1-C-238-10) a los Sres. Mario Armando SUAREZ y Gladys Isabel ACUÑA. Dicha venta se formalizó en un boleto de compra-venta de fecha 10 de Julio de 2019, gue se acompaña con el presente, escriturándose en día 9 de Diciembre de 2024 ante el notario Rodrigo Mauro BUIS. Que la compra de la propiedad fue abonada con fondos propios... en principio en cuatro cuotas de Pesos Doscientos Mil (\$200.000) cada una, firmando pagares. Luego ya firmado el boleto se cambió la forma de pago haciendo entrega de una Camioneta Marca Volkswagen Amarok, Dominio IWH776, Año 2010 y la suma de Pesos Trescientos Noventa y Cinco Mil Novecientos Ochenta con 43/100 (\$395.980,43) mediante entrega de siete cheques Banco Pampa (Suc Local) N°32333181; 32333182; 32333183; 32333184; 32333185; 32333186 y 32333187 pertenecientes a la empresa Jugos S.A. y pagaderos a Suc. A. Fernández Alfonso. Que con fecha 11 de Julio de 2024, por orden de la jueza de familia en feria Dra. Marisa Calvo,

(Expte N° VR-00869-F-2023) fui excluido de mi hogar por el termino de 90 días, como consecuencia de una denuncia por violencia de genero realizada por quien en ese momento era mi novia, la Sra. Rosa Del Carmen S.. Que con la Sra. S. nos unía una relación de noviazgo de siete años...”.

Agrega “Que a partir de la compra por mi parte de la vivienda de la calle Colon N° 642; comenzamos a convivir con la Sra. S. en dicho domicilio. Antes ella alquilaba un departamento. Que luego de vencido el plazo de exclusión más allá de encontrarse vigente la orden de restricción reciproca; Solicite una mediación con el fin de que se me restituya la vivienda. La Sra. S. no se presentó a la misma”.

Expone el intercambio epistolar mantenido con la ahora demandada a los efectos de obtener la restitución del bien sin obtener un resultado positivo.

Resalta que la Sra. S. no contaba con trabajo o fondos para aportar a la compra de la vivienda.

Fundamenta en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 11/03/2025 se dicta providencia teniendo por iniciada la demanda de desalojo y disponiendo su trámite por las normas del proceso sumarísimo.

En fecha 19/03/2025 se presenta la Sra. Rosa del Carmen S. con el patrocinio letrado de los Dres. Natalia Andrea Mones, Graciela Margarita Tempone, Lorena Mabel Koltonski y Hernan Enrique Mones contestando demanda.

Niega hechos que no sean de su expreso reconocimiento. Desconoce la documental acompañada.

En el acápite de los hechos expone que en el año 2016 comenzó una relación de convivencia con el Sr. A. y que el 10/07/2019 compraron la casa de calle Colón 642 de esta ciudad pero que recién se mudaron ambos allí en setiembre de 2020.

Refiere respecto de dicho inmueble que “Las reformas que realizamos, los

materiales los compramos con producto del trabajo del Sr. A. y del trabajo de la suscripta. La mano de obra de la construcción la realizaron distintos albañiles, a quienes le abonaba la suscripta y partes de los trabajos los realizó mi hermano, yo era quien le pagaba e incluso parte de su trabajo me hizo precio porque sabía que lo necesitaba”.

Expone los trabajos que realizó entre los años 2015 y 2022 de cuyo producido aportó para la adquisición de la vivienda, las reformas y gastos diarios de la convivencia, a lo que suma su trabajo diario en los quehaceres del hogar.

Argumenta que con el actor conformaron una sociedad de hecho por el lapso de 9 años.

Esgrime que “Durante toda la relación laboral fui víctima de violencia de género, no solo de violencia psicológica, sino también física”. También que por un engaño del Sr. A. el boleto de compraventa fue puesto solamente a su nombre, a consecuencia de las cuales realizó algunas denuncias, producto de la cual fue trasladada al Hospital local y fue excluido del hogar.

Concluye afirmando que “Si bien el Sr A. escrituró a finales del año pasado la vivienda a su nombre, para poder iniciar la presente acción de desalojo, el inmueble no fue adquirido sólo con fondos propios del actor”.

Fundamenta en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 11/03/2025 se agrega el acta de identificación de ocupantes.

En fecha 01/04/2025 la actora desconoce documental acompañada por la demandada.

En fecha 20/05/2025 se celebra audiencia preliminar en la que se deja constancia de la asistencia de ambas partes. Asimismo que ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo se dispone la la apertura del proceso a prueba y se provee la ofrecida por ambas partes.

En fecha 23/10/2025 se tiene presente el desistimiento de la prueba

informativa pendiente de producción ofrecida por la actora. Asimismo el Tribunal procedió a efectuar un control de la prueba producida encontrándose pendiente de producción la prueba instrumental ofrecida por la actora (expediente)VR-00869-F-2023 "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ VIOLENCIA", y por la demandada (expedientes VR-00869-F-2023 "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ VIOLENCIA"; y VR-00762-F-2024 "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ COMPENSACIÓN ECONÓMICA").

En fecha 27/10/2025 la actora desiste de la prueba instrumental ofrecida VR-00869-F-2023 "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ VIOLENCIA".

En fecha 31/10/2025 se tiene por cumplida la prueba instrumental VR-00869-F-2023 "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ VIOLENCIA" y VR-00762-F-2024 "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ COMPENSACIÓN ECONÓMICA".

Se dispone la clausura del período de prueba.

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

CONSIDERANDO:

1) Que las posturas que traen aquí las partes pueden sintetizarse de la siguiente manera:

1.a) La actora se presenta en los presentes autos sosteniendo que adquirió el 04/07/2019 por boleto de compraventa el inmueble que identifica con NC 06-1-C-238-10 sito en calle Colón N° 642 de esta ciudad. Sostiene que convivieron en dicho inmueble con la demandada hasta que el 11/07/2024 se dictó en el fuero de familia una orden de exclusión del hogar en razón de una denuncia de género interpuesta por la aquí demandada. Esgrime que siendo el propietario de la vivienda por haberla comprado con fondos

propios, y contando actualmente con el título de la propiedad a su nombre reclama el desalojo de la misma.

1.b) La demandada, por el contrario, esgrime en su defensa que la actora no es la exclusiva propietaria del inmueble, esto dado que ella también participó de la compra del mismo al aportar recursos económicos propios provenientes de su trabajo. Con base a ello, y en sustentando ser víctima de violencia de género, peticona sea rechazado el reclamo de desalojo de la vivienda.

Así las cosas, encuentro que la cuestión a resolver se centra en dilucidar si se encuentra o no acreditado el derecho de la actora a reclamar el desalojo del inmueble en cuestión o, si por el contrario, asiste razón a la demandada para proseguir residiendo en el mismo.

2) Pasaré ahora a exponer la prueba producida en autos para dilucidar la cuestión antes propuesta, siendo la misma:

2.a) Boleto de compraventa del 10/07/2019 por el cual el Sr. A. compra el inmueble NC 06-1-C-238-10.

2.b) Informe de dominio y Escritura Pública N.º 113 del 09/12/2024 del inmueble identificado como NC 06-1-C-238-10 de la que surge como titular comprador el Sr. A..

2.c) Presupuestos, remitos y recibo que indica la demandada se vinculados a materiales de construcción de la vivienda por ella adquiridos.

2.d) La actuaciones "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ VIOLENCIA" (VR-00869-F-2023).

2.e) La actuaciones "S., ROSA DEL CARMEN C./ A., JOSE EDUARDO S/ COMPENSACIÓN ECONÓMICA" (VR-00762-F-2024).

3) Respecto a las declaraciones testimoniales contamos en autos con las siguientes:

3.a) El Abel Gonzalo Curilef declaró conocer a ambos litigantes. Recordó que lo contactó la demandada para hacer una ampliación de las

instalaciones de gas y agua. Especificó que en un lapso de 3 o 4 meses concurrió otras tantas veces al inmueble para realizar el trabajo, ocasiones en las que pudo saber de que ambos vivían allí y que trabajaban. Indicó que los trabajos se los pagó la Sra. S..

3.b) La Sra. Alicia Anahí Palomo afirmó que les alquiló un departamento en junio de 2016 en el cual ambos vivieron y que el alquiler se lo pagaba la demandada. Recordó que supo que la demandada trabajaba cuidando una abuela, vendiendo productos de limpieza y lencería, en tanto que la actora en el transporte con camión. Afirmó que mientras vivieron allí presencié en muchas ocasiones actos de violencia de parte del Sr. A. a la Sra. S., incluso la concurrencia de patrulleros al lugar. Añadió que compraron una vivienda precaria y luego la reformaron toda.

3.c) El Sr. Gustavo Enrique Rubilar declaró conocer al Sr. A. del barrio y por su intermedio a la Sra. S.. Manifestó que fue contratado por el actor para hacer una reforma completa en una vivienda en el Barrio Don Bosco. Detalló los trabajos realizados en las instalaciones de electricidad, agua, gas y cloacas. Indicó que los materiales los proveía el actor. También indicó que se realizaron tareas en paredes, pisos, cielorrasos, etc. Refirió que los pagos los efectuaban semanalmente ambas partes.

3.d) Daian Víctor Jacobo Yañez declaró haber sido contratado por el Sr. A. para realizar toda la instalación de electricidad de la casa, ello aproximadamente entre los años 2019 y 2020. Manifestó que mientras trabajó allí el Sr. A. vivía en un monoambiente que había en el mismo inmueble. Preciso que los trabajos se los abonaba el Sr. A., en tanto que la Sra. S. lo hizo una sola vez.

3.e) El Sr. Ricardo Gabriel Trecco S. manifestó conocer a ambos y que su madre es prima de la Sra. S.. Manifestó que ésta última por ese entonces vendía artículos de limpieza y cuidaba a una abuela, en tanto el Sr. A. trabajaba con un camión. Recordó que ambos alquilaron una casa en frente

de la suya por unos 6 meses y que luego se mudaron a la casa que compraron en la calle Colón. Describió esa vivienda como precaria, afirmando que la reformaron toda, incluso hicieron un garaje. Afirmó que escuchaba desde su casa cuando el actor le gritaba a la demandada denigrándola.

3.f) El Sr. Armando Mario Suárez declaró que la Sra. S. fue su vecina. Expuso que le vendió la casa al Sr. A. y que el respectivo acuerdo se celebró en la casa que éste alquilaba. Aclaró que sólo él realizó el negocio el que incluyó de su parte la entrega de un vehículo. También refirió que hubo depósitos bancarios. Reconoció el recibo exhibido por el pago de la casa.

3.g) La Sra. Gladys Isabel Acuña afirmó que les vendieron la casa al Sr. A. y la pagó, aunque aclaró que no supo de cual de las partes provenía el dinero. Agregó que les entregó en parte de pago un automotor. Refirió que la Sra. S. trabajaba en la escuela y cuidando ancianos. También indicó saber que la demandada era objeto de malos tratos -gritos y golpes- de parte de su pareja.

4) Que en cuanto a la acción entablada recordaré que “...puede circunscribirse su objeto a la desocupación de un inmueble, en favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. De tal forma quedan excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan al conflicto meramente a la tenencia de la cosa, siendo, por ende, ajeno a la órbita lo que conlleva a dirimir la propiedad o la posesión, puesto que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias” (Carlos Eduardo Fenochietto, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Ed. Astrea, Bs. As. 2001, T III, p. 558).

En lo que se refiere a los reclamantes o legitimados activos en este tipo de

procesos, útil resulta mencionar 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.)...” (ob. cit. p. 561) y asimismo que “Demostrada la conclusión de la locación que vinculara a las partes, la demanda de desalojo es procedente cuando fuere promovida por cualquiera de los condóminos locadores, sin el consentimiento de los demás” (ob. cit. p. 563).

En cuanto a los legitimados pasivos contra los cuales se podrá intentar la acción nuestro actual ordenamiento ritual en su art. 600 prescribe: *“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 CPCC. Sobre el tema se ha dicho que procede “...contra todo el que esté en la “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 de restituir (rescisión del comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo)” (ob. cit. p. 561).

Respecto del presente litigio encuentro que la actora acompañó con su demanda la Escritura Pública N° 113 del 09/12/2024 con la que adquirió la titularidad del inmueble, la que no habiendo sido objeto de la misma de proceso de redargución de falsedad, la tendré por auténtica en tanto el carácter de instrumento público que reviste. Con base a dicho título el actor se encontraba legitimado a accionar en autos.

Asimismo, de toda la prueba producida en autos se encuentra acreditado que las partes han mantenido por casi diez años una relación de pareja y convivencia, ésta a la postre truncada por orden judicial en el marco de las denuncias de violencia de la accionada a la parte actora. Durante la

convivencia las partes adquirieron el inmueble que se pretende desalojar, le realizaron refacciones y modificaciones, teniendo ambas partes intervención en tales, tanto en las decisiones de los trabajos a realizar en la casa como en la compra de materiales y pago de las labores.

También queda acreditado el desempeño laboral de cada uno de los litigantes mientras convivían; y que a consecuencia de la ruptura de la convivencia y comunidad patrimonial de las partes, se encuentra tramitando un proceso de compensación económica.

5) Para resolver en autos tengo en cuenta que nuestra Cámara de Apelaciones en autos “NUÑEZ, JUAN CARLOS C/ CASTILLO, ROSI CELINA S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) (MENORES)” (Expte. N° VR-62934-C-0000, Se. Definitiva N° 114, del 14/09/2022) sostuvo que *“Se dice en la obra "Locación, Comodato y Desalojo", de Alí Joaquín Salgado -pág. 275 y sgtes., editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 26 de enero de 2016-, que "En opinión de Alsina el proceso de desalojo es un modo de actuación en la vida jurídica para proteger el derecho de propiedad. Sin duda ese fue el motivo de creación de este proceso atípico, brindar al propietario de un inmueble una herramienta eficaz para recuperarlo de inmediato, de quien, sin derecho, lo retuviese ..."./// Entiendo que en el presente caso, no es posible efectuar una lectura desde esa postura ortodoxa, dado que el caso ofrece aristas de especial consideración./// A partir del voto rector del estimado colega Dr. Gustavo A. Martínez, hemos dicho el 29 de junio de 2017, entre otros casos en el mismo sentido- en autos "COOPERATIVA FARO LTDA C/SALGADO DIEGO SEBASTIAN Y RETAMAL ALEJANDRO ANIBAL S/ EJECUTIVO" (Expte.n D-2RO-4767-C1-16); que "... los jueces no podemos desentendernos de las consecuencias prácticas de nuestras decisiones, debiendo prever y en su caso evitar aquéllas que a la postre en lugar de resultar una solución, agudicen el conflicto o lleven a la frustración del derecho cuyo*

afianzamiento se pretende. Y para ello, la necesidad primera de visualizar y ponderar las particularidades de cada caso”.

Asimismo, tendré en consideración que el caso de marras debe ser abordada por imperativo convencional con **perspectiva de género** y no solamente como una cuestión civil del ejercicio de acciones personales derivadas de un título de propiedad sobre un inmueble.

Desde la incorporación al Código Civil y Comercial de la Nación de las Uniones Convivenciales, se cuenta con diversas herramientas -de trámite en el fuero de familia- que son la base del reconocimiento del principio de igualdad de las partes y dirimientes de las consecuencias de las rupturas convivenciales. Entre ellas se cuenta con la compensación económica, cuando al cesar la convivencia “...*el conviviente que sufre un desequilibrio manifiesto que signifique un empeoramiento de su situación económica con causa adecuada en la convivencia y su ruptura, tiene derecho a una compensación. Esta puede consistir en una prestación única o en una renta por un tiempo determinado que no puede ser mayor a la duración de la unión convivencial*”.

En autos la accionada sin desconocer la titularización del dominio en cabeza del actor, alega y demuestra que aportó para su adquisición, en tanto no puede ser evaluada tal, desconociendo la comunidad patrimonial entre las partes; y también, que a consecuencia de la relación que mantuviera con el actor, comienza a habitar el inmueble.

Con ello se advierte que se pretende con éste proceso determinar el derecho de uso del bien en cuestión derivado de la unión convivencial.

Con tal afirmación sostengo que no advierto que la accionada detente el inmueble en ninguno de las calidades que el art. 600 del CPCC, máxime teniendo en consideración tanto el proceso por violencia como el de compensación económica, que a la fecha no ha sido dirimido. Con lo aquí sostenido queda desvirtuado el deber de restitución de la accionada.

También afirmo, que todo lo relativo a tal, debe continuar tramitando en el fuero de familia, en el cual y con la necesaria amplitud se podrá dar una respuesta que satisfaga los intereses de ambas partes.

Y agrego, que no puede resultar inadvertido que la acción de desalojo no puede ser utilizada como recurso procesal para provocar desigualdad entre las partes y mucho menos, violencia económica-financiera; por tanto, y en virtud a los antecedentes vinculares de las partes, corresponde rechazar la acción impetrada a los fines de soslayar así todo atisbo de violencia.

6) Respecto a las costas del presente proceso serán impuestas a la actora conforme el principio objetivo de la derrota dispuesto en el art. 62 del CPCC.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) No hacer lugar a la la demanda interpuesta por el Sr. José Eduardo A. contra la Sra. Rosa del Carmen S..

2) Imponer las costas a la parte actora; 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.

Diferir la determinación de los impuestos judiciales para el momento de contar con base para ello.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

nf / ps

PAOLA SANTARELLI

Jueza