

Viedma, 20 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados: "PROVINCIA DE RIO NEGRO (IPPV) C/ NUÑEZ, YAMILA GISELA Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO LEY A 2629 VI-01413-C-2025 puestos a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Antecedentes

1.- Con fecha 02/12/2025 se presentó la Provincia de Río Negro (IPPV), por intermedio de la Fiscalía de Estado, y promueve acción de desalojo en los términos de la Ley Provincial A N° 2629 contra Johana Lisette Escudero, Damián Ezequiel Sánchez, Yamila Gisela Núñez y/o cualquier otro ocupante, del inmueble sito en esquina de calles Colón e Italia, Escalera 12 PB, Departamento "A", del Barrio 20 de Junio de la ciudad de Viedma.

Refiere que la unidad habitacional fue adjudicada en el año 2001 por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) a Stella Maris Castro en carácter de tenencia precaria. Manifiesta que en el año 2019 se constató que la adjudicataria no residía en el inmueble, registraba mora en el pago de las cuotas de amortización y había efectuado modificaciones y subdivisiones no autorizadas, verificándose además la ocupación por terceros.

En virtud de tales incumplimientos, mediante Resolución N° 1334/19 el IPPV dejó sin efecto la adjudicación, intimándose a los ocupantes a regularizar la situación y restituir el inmueble, sin que ello ocurriera. Posteriormente, y ante la persistencia de la ocupación irregular, el organismo dictó la Resolución N° 1142/25 encomendando a la Fiscalía de Estado promover la presente acción.

Funda su pretensión en lo dispuesto por la Ley A N° 2629, por tratarse de un inmueble de propiedad del Estado Provincial cuya tenencia fue otorgada y luego revocada por autoridad competente. Ofrece prueba documental consistente en el expediente administrativo N° 10208-DAS-2019, y finalmente solicita que se ordene el desalojo y lanzamiento de los ocupantes, con costas.

2. En fecha 05/12/2025 se tiene por iniciada demanda de desalojo en los términos de la Ley A N° 2629, y se ordena el traslado por el término de 5 días a la parte demandada, para que comparezca a efectuar su descargo.

En fecha 09/12/2025 (mov.E0001) y 30/12/2025 constan las notificaciones cursadas a la parte demandada.

3. El 18/12/2025 se presentaron el Sr. Damián Ezequiel Sánchez y Johana Lisette

Escudero, con Defensora de Pobres y Ausentes N° 3 y Defensor Adjunto, quienes no obstante tener que formular descargo, contestaron demanda.

Reconocieron que ocupan la vivienda, Depto. A, Escalera 12, Piso PB, del Barrio 20 de Junio, junto a su hija menor de edad, T.L.E.S. (DNI 49.950.414), informando asimismo que otro sector del inmueble sería habitado por una persona de apellido Núñez.

Exponen que ingresaron al inmueble en marzo de 2018 mediante un contrato de alquiler celebrado con quien se presentó como locadora, desconociendo que la misma no era titular ni adjudicataria de la vivienda, circunstancia que habrían advertido con posterioridad a raíz de intimaciones recibidas. Sostienen que fueron víctimas de una maniobra fraudulenta, actuando siempre de buena fe, y que desde entonces ocupan el bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Asimismo, manifiestan que abonan los servicios y tasas, mantienen el inmueble y realizaron mejoras, destacando la inexistencia de otros bienes registrables a su nombre y la imposibilidad económica de acceder a otra vivienda; señalan que se encuentran en situación de vulnerabilidad y que se han presentado ante el organismo actor a fin de regularizar su situación, inscribiéndose como postulantes y ofreciendo abonar las cuotas y efectuar las refacciones necesarias para eventualmente obtener la adjudicación.

Fundan en derecho, solicitan audiencia con el interventor del organismo a efectos conciliatorios, la intervención de la Defensoría de Menores, SENAF y el área de Desarrollo Social Municipal, ofrecen pruebas, y la escucha de la adolescente conforme la normativa de protección integral, concluyendo con el pedido de rechazo de la demanda.

4. El 26/12/2025 toma intervención la Defensora de Menores e Incapaces N° 3, Dra. Cecilia M. Donate, en representación de la joven T.L.E.S., solicitando la intervención de los organismos asistenciales (SENAF; Dirección de Políticas Sociales del Ministerio de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria; y a la Secretaría de Desarrollo e Integración Social del Municipio de Viedma), conforme a ello, se ordenan los oficios a dichos organismos.

5. En fecha 05/02/2026 se presenta el Delegado de la Delegación Valle Inferior de la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia (SENAF) en respuesta del oficio N° 16/26. Expone que la finalidad del organismo es la protección integral de derechos de niñas, niños y adolescentes conforme la normativa vigente, señalando que la cuestión habitacional planteada excede su órbita de competencia.

6. Luego, el Ministerio de Desarrollo Humano, Deporte y Cultura, mediante Nota N°

04/26 de fecha 05/02/2026, contestó el oficio N° 18/26 librado en autos. Informó que no es competente para otorgar soluciones habitacionales, conforme la Ley N° 5.735, por carecer de atribuciones y presupuesto, aduce que dicha función es exclusiva del IPPV (Ley N° 21).

Agregó que en un proceso de desalojo no corresponde cuestionar la política habitacional ni ordenar la adjudicación de viviendas, por tratarse de una facultad propia del Poder Ejecutivo, según reiterada jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro. En consecuencia, manifestó no encontrarse en condiciones legales ni administrativas de brindar la solución habitacional requerida.

7. El 06/02/2026 contesta el traslado la codemandada Yamila Gisela Nuñez, con patrocinio de la Defensora de Derechos Sociales y Civiles N° 5. Solicita la suspensión del proceso, argumentando que fue víctima de un engaño contractual y que actualmente se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica y de salud.

Expone su situación personal y económica, indicando que es madre sola, con su hija menor de edad, S.G.G. (DNI N° 53.469.396), que se desempeña como empleada policial y actualmente cuenta con tareas readecuadas a raíz de un hecho traumático sufrido en servicio, que le habría ocasionado una incapacidad del 28%, encontrándose en tratamiento médico. Refiere que sus ingresos resultan insuficientes para acceder a otra vivienda, debido a los créditos contraídos para afrontar gastos médicos y familiares. Manifiesta no oponerse a regularizar la situación habitacional ni a cumplir con las obligaciones que correspondan, proponiendo la realización de una audiencia con el organismo competente a fin de alcanzar un acuerdo que permita regularizar su situación ante el IPPV. Subsidiariamente solicita la suspensión del plazo previsto en la Ley D 2629 por el término de tres meses, invocando su situación de vulnerabilidad, la presencia de una hija menor de edad y su condición de persona con discapacidad.

Finalmente, fundamenta su petición en el derecho constitucional a una vivienda digna y en la protección especial que corresponde a los niños y a las personas con discapacidad, citando normativa constitucional, tratados internacionales y jurisprudencia vinculada con la tutela de derechos sociales y situaciones de vulnerabilidad.

8. En fecha 02/03/2026 contesta vista la Defensora de Menores e Incapaces, tomando conocimiento de los informes remitidos por SENAF y el Ministerio de Desarrollo Humano, Deporte y Cultura, sin observaciones, y amplía su intervención en relación a la niña S.G.G. (DNI 53.769.396).

9.- En informe agregado el 12/05/2026, la Municipalidad de Viedma comunica que se

procedió a realizar una visita domiciliaria en el inmueble en cuestión y se constató que la Sra. Nuñez y su hija ya no residen en el domicilio. Durante la visita se mantuvo entrevista con la otra familia (Sra. Escudero y Sr. Sánchez) quienes manifestaron ser inquilinos desde el año 2018 y que el departamento cuenta con una subdivisión.

En fecha 26/05/2026 se presentó la Defensora N° 5, y manifestó que advirtiéndolo lo informado por el municipio, se comunicó con la Sra. Yamila G. Nuñez y ésta le confirmó haberse retirado junto a su hija del inmueble, sin precisar fecha del suceso.

10. Luego, la apoderada de la Provincia de Río Negro solicita la continuidad del desalojo contra los restantes ocupantes del inmueble, y conforme las constancias de las actuaciones, y efectuadas las vistas correspondientes a la Defensora de Menores e Incapaces interviniente; con fecha 10/08/2026 se llamó autos para dictar sentencia, providencia que hoy firme, motiva la presente.

II. Análisis de la cuestión.

1. De acuerdo con los términos en que ha quedado trabada la litis, la cuestión a resolver consiste en determinar la procedencia de la acción de desalojo promovida por la Provincia de Río Negro -Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV)-, en los términos de la Ley A N° 2629, contra Johana Lisette Escudero y Damián Ezequiel Sánchez -junto a quienes se encuentra involucrada su hija menor de edad, T.L.E.S.- y/o contra quienes resulten ocupantes del inmueble sito en la esquina de las calles Colón e Italia, Escalera 12, planta baja, Departamento "A", del Barrio 20 de Junio de la ciudad de Viedma.

Cabe señalar, asimismo, que de las constancias de la causa surge que la codemandada Yamila Gisela Núñez y su hija se habrían retirado del inmueble objeto de autos, circunstancia que deberá ser considerada al momento de resolver la presente.

2. Preliminarmente, resalto que la legitimación para reclamar el desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que está en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que por su precariedad, engendra obligación de restituir (conf. C. Nac. Civ, Sala C 14/7/92 "Municipalidad de Buenos Aires v. Balmaceda, David, J.A. REP 1996-612).

Debe destacarse que en los casos en que se tramite la desocupación de inmuebles de propiedad del Estado Provincial o de los municipios o comunas, cuya tenencia o posesión fuera otorgada a particulares de acuerdo a los requisitos legales o reglamentarios pertinentes y hubiese sido resuelta por decisión fundada de la autoridad

administrativa competente, el procedimiento se debe regir por la ley A N° 2629 (art. 1°). En esos casos, el Juez examinará los antecedentes en virtud de los cuales se deduzca el pedido de desocupación y correrá traslado por cinco (5) días al demandado, para que en ese plazo produzca su descargo. Vencido ese plazo o producido el descargo, si el Juez hallare que se encuentran satisfechos los presupuestos administrativos fijados librará la orden de lanzamiento pertinente (art. 5°).

3. Ingresando en el análisis de la cuestión y teniendo en cuenta la especial naturaleza del trámite de desalojo previsto por la Ley A N° 2629, de las constancias de autos y en especial lo actuado mediante el expediente administrativo N° 10208-DAS-2019 del registro del IPPV, verifico que se encuentran satisfechos los extremos legales necesarios para hacer lugar a la demanda interpuesta conf. art. 2 de la ley A N° 2629. Doy las razones que me llevan a la conclusión indicada:

Surge acreditado en el expediente 4956-"S"-95 s/Adjudicación, que por Resolución 336/01 del IPPV se otorga la Tenencia Precaria la unidad habitacional de 4 dormitorios, identificada como departamento A, PB, Escalera 12-B° 20 de Junio de Viedma, a la Sra. Stella Maris Castro.

Que en el año 2019, a raíz de una visita domiciliaria, se constató que la adjudicataria no residía en el inmueble, registraba deuda en el pago de las cuotas de amortización y había efectuado modificaciones no autorizadas, subdividiendo la vivienda en dos departamentos, con una cochera. Asimismo, se verificó que ambos sectores eran habitados por distintos grupos familiares.

Luego, por el expediente administrativo N° 10208-DAS-2019 S/Situación Irregular, consta que el jefe delegado del IPPV de Viedma, por nota 24/2019 solicita al Asesor Legal del IPPV la desadjudicación del inmueble ubicado en las calles Colón e Italia, en la Planta Baja de la Escalera 12, Departamento A, del Barrio 20 de Junio de la ciudad de Viedma otorgado a la Sra. Castro, por no ocuparlo, supuesta venta ilegal y mora en el pago de las cuotas. El 26/11/2019 se dictó la Resolución N° 1334/19, dejando sin efecto la adjudicación, quien fue notificada sin obtenerse respuesta favorable.

Consta asimismo en las actuaciones que las unidades eran alquiladas desde 2018 a terceros, quienes fueron notificados de la desadjudicación. Los ocupantes presentaron descargo, el cual fue rechazado por el organismo.

Persistiendo la ocupación irregular, se cursaron nuevas intimaciones a fin de que

hicieran entrega del inmueble, advirtiéndose que, ante la negativa, se promoverían acciones legales.

Finalmente, el 22/08/2025 se dictó la Resolución N° 1142/25 del IPPV, mediante la cual se encomendó a la Fiscalía de Estado iniciar las gestiones necesarias para obtener el desahucio conforme a la Ley N° 2629.

4.- Surge de lo analizado, que de conformidad con lo dispuesto por el art. 2 de la Ley 2629, la decisión administrativa que dispuso la desadjudicación del inmueble se encuentra firme y ejecutoriada, habiendo asimismo vencido el plazo otorgado para su restitución.

Pese a ello, la ocupación ha persistido durante un prolongado lapso, sin que los demandados hubieran invocado, ni acreditado, la existencia de un título idóneo que justifique la permanencia en el inmueble.

5.- Debo poner de resalto que en el inmueble cuya restitución se persigue reside la menor de edad T.L.E.S., hija de los Sres. Escudero y Sánchez. En atención a dicha circunstancia y a las particulares características del caso, estimo razonable otorgar un plazo de veinte (20) días para la desocupación y entrega del inmueble en cuestión.

Por otra parte, y por la misma razón, corresponde adoptar los recaudos necesarios para resguardar adecuadamente sus derechos. En tal sentido, siguiendo el criterio sostenido por la Cámara de Apelaciones de Viedma en autos “Painitru Mirta Noemí c/ Jauck Nora Beatriz y/o quien resulte ocupante s/ Desalojo” (Expte. N.º 7364/2011), corresponde correr vista a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces N° 3, a los fines de comunicar a la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia, Delegación Valle Inferior (SeNAF), a fin de que otorgue intervención a la Guardia Proteccional y disponga la actuación del equipo técnico que corresponda, para que, dentro del plazo de cinco (5) días de recibido el oficio, arbitre las medidas concretas que estime pertinentes para el adecuado resguardo de los derechos de la menor involucrada.

6.- En base a lo dicho, acreditados los extremos legales necesarios para hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta, corresponde hacer lugar

al desalojo del inmueble ubicado en esquina de las calles Colón e Italia, en la Planta Baja de la Escalera 12, Departamento A, del Barrio 20 de Junio de la ciudad de Viedma.

III. Costas y honorarios

Con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 ap. 1° del CPCC, deben imponerse a la parte demandada, en función del principio objetivo de la derrota, quedando a salvo para las partes los cauces legislados por los arts. 6 y 7 de la Ley A N° 2629.

En relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación por no existir en este estado pautas objetivas para su determinación (conf. arts. 24 y 27 L.A.).

Por todo lo expuesto, art. 145 y conc. del CPCC y Ley A N° 2629;

RESUELVO:

I. Hacer lugar a la acción de desalojo incoada por la Provincia de Río Negro (IPPV) y ordenar a Johana Lisette Escudero (DNI 39.584.418) y a Damián Ezequiel Sánchez (DNI 35.591.445) y a su grupo familiar y/o a cualquier otro ocupante o intruso, que en el plazo de veinte (20) días desocupen el inmueble ubicado en esquina de las calles Colón e Italia, en la Planta Baja de la Escalera 12, Departamento A, del Barrio 20 de Junio de la ciudad de Viedma, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de diligenciarse con auxilio de la fuerza pública, si el mismo fuese solicitado (art. 5 y ccdtes. de la Ley A 2629). A cuyo fin librese el correspondiente mandamiento de desahucio.

II. Imponer las costas a la parte demandada (art. 62, apart. 1° del CPCC) y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que existan pautas objetivas para hacerlo (art. 24 y 27 de la Ley G N° 2212).

III. Córrase vista a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces N° 3, conforme a lo dispuesto en el considerando 5, último párrafo.

IV. Regístrese y notifíquese por el ministerio de ley conforme arts. 120 y 138 CPCC y 22 CPA.

Julián H. Fernández Eguía

Juez