

Viedma, 9 de febrero de 2026.

EXPEDIENTE: "MULLALLY, MIGUEL JOSE C/ TEJEDA, DEBORA MARINA S/ SUMARÍSIMO – DESALOJO" N° VI-00020-C-2024.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 06/02/2024 se presenta Miguel José Mullally, mediante apoderado, y promueve acción de desalojo contra Débora Marina Tejeda y/o quien resulte ocupante del inmueble de su propiedad, sito en la calle Dorrego N° 1776, Escalera 6, PB “A”, de la localidad de Viedma, NC: 18-1-A572-02A-F014.

En sustento relata que adquirió el bien objeto de autos a fines del año 2022, oportunidad en la que también tomó posesión efectiva e inició tareas de reacondicionamiento y refacción.

Refiere que, durante el desarrollo de dichas tareas, advirtió un vicio oculto en el interior de las paredes del baño, puntualmente que las cañerías de gas empotradas se encontraban en deplorable estado. Señala que, con motivo de ello y por consejo de un gasista matriculado, decidió frenar las refacciones por riesgo de fuga y explosión.

Añade que tal circunstancia fue puesta en conocimiento de la vendedora del inmueble, quien manifestó que, debido a conocer a los vecinos del edificio, se contactaría con los propietarios de las unidades de los pisos superiores a fin de procurar una solución al problema.

Indica que, sin perjuicio del cese temporal de las refacciones en el interior del departamento, continuó con el desarrollo de mejoras en el exterior del inmueble (pintura, cloacas, etc.), ingresando únicamente a los fines de la guarda de materiales.

Continúa diciendo que en fecha 17/02/2023 se apersonó en el inmueble y tomó conocimiento de que éste había sido usurpado, lo que motivó su inmediata denuncia ante la comisaría.

Afirma que desde entonces, y en reiteradas oportunidades, concurrió al domicilio con intenciones de conciliar la desocupación de la propiedad, y que el fracaso de esas diligencias motivó la promoción de la demanda.

Informa, además, en cumplimiento de un imperativo legal, que desconoce la existencia de subinquilinos en el inmueble objeto de la demanda.

Ofrece prueba, funda en derecho, hace reserva del caso federal y peticiona la inmediata entrega del inmueble.

2.- En fecha 06/02/2024 se tiene por iniciada la presente acción de conformidad con las normas del proceso sumarísimo (arts. 486 y 679 del CPCC, Ley P 4142 vigente al

momento de su dictado), y se ordena correr traslado a la demandada respecto del inmueble sito en calle Dorrego N° 1776, Escalera 6, planta baja, departamento “A”, NC 18-1-A572-02A-F014, de la ciudad de Viedma.

3.- En fecha 15/02/2024 se tuvo por recibida la cédula diligenciada. En atención al informe elaborado por el oficial notificador, quien dejó constancia de que en el domicilio del inmueble objeto de autos residen personas menores de edad, se dispuso dar intervención a la Defensoría de Menores e Incapaces N° 3 y correrle vista de las presentes actuaciones, a los fines que estime corresponder.

4.- En fecha 19/02/2024 se presenta la demandada Débora Marina Tejeda, por derecho propio, contesta la demanda interpuesta en su contra y solicita su rechazo. Niega por imperio procesal todos y cada uno de los hechos planteados por la parte actora. Manifiesta que ocupa el inmueble en compañía de sus dos hijos menores de edad, L., de un año y medio, y ‘Román Natanael Rainqueo’ de seis meses. Plantea la falta de legitimación activa y pasiva como defensa de fondo.

Expone su versión de los hechos e indica que en el mes de enero de 2023 se informó por la red social Facebook que el inmueble objeto de autos se encontraba a la venta. Señala que contactó con la dueña, Sra. Salat, quien le abrió las puertas de la casa, que se encontraba desocupada y en estado de total abandono, informándole durante la visita las deficiencias existentes.

Manifiesta que suscribieron un contrato de compraventa y que abonó la suma de \$600.000 en el acto. Agrega que el 02/02/2023 realizó la certificación de domicilio, afirmando que se encontraba viviendo junto a sus hijos en el lugar, y refiere que su posesión es con ánimo de dueña, por haber adquirido el inmueble para gozar y ejercer su derecho sobre el mismo.

Señala que luego de seis meses de habitar la vivienda fue requerida a mediación, donde expuso su realidad y justificó la compra realizada.

Ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda en todos sus términos, con costas.

5.- En fecha 08/03/2024 se presenta la Dra. Cecilia M. Donate, en su carácter de Defensora de Menores e Incapaces N° 3, quien toma intervención en autos en representación de los niños R., de cinco (5) meses de edad, y L., de un (1) año y cinco (5) meses de edad, en los términos de los arts. 103 del Código Civil y Comercial de la Nación y 22 de la Ley 4199.

En razón del objeto del proceso y ante la presencia de niños en el inmueble, solicita se requiera la intervención de los organismos asistenciales competentes, en particular la

SENAF, dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano, Cultura y Deporte, y la Secretaría de Desarrollo e Integración Social del Municipio de Viedma, a fin de que elaboren un informe de intervención dentro del plazo abreviado de cinco (5) días hábiles, conforme a las facultades y obligaciones que les confiere la normativa vigente, bajo apercibimiento de ley.

Asimismo, peticiona que oportunamente se le conceda nueva vista de las actuaciones.

6.- Corrido el pertinente traslado de la contestación y las excepciones, en fecha 04/03/2024 se presenta Miguel José Mullally y solicita el rechazo de las excepciones articuladas por la demandada por los argumentos que expone.

Agrega que la versión de los hechos expuesta por la demandada no se corresponde con la realidad, indicando que la existencia del boleto de compraventa acompañado por aquella constituía un hecho desconocido por su mandante hasta su introducción en el presente proceso. Debido a ello, solicita que la alegación referida al boleto de compraventa celebrado entre la demandada y la Sra. Salat, así como la documental acompañada, sea considerada hecho nuevo en los términos del art. 365 de la Ley 4142, acompañando y ofreciendo prueba tendiente a acreditar que su título es anterior al de la demandada.

7.- En fecha 13/03/2024 la demandada Débora Marina Tejeda contesta traslado del hecho nuevo alegado por la parte actora y solicita su rechazo por los argumentos que esgrime.

8.- En fecha 15/03/2024 se admite el hecho en los términos del art. 334 de la Ley 4142 y, en consecuencia, se corre traslado de la prueba ofrecida por la parte actora, la que es contestada en fecha 18/03/2024.

9.- Ante la existencia de hechos controvertidos, en fecha 11/04/2024 se fija la audiencia preliminar prevista en el art. 333 del CPCC (art. 361 del texto de Ley P 4142), de lo cual da cuenta el acta de fecha 27/06/2024 y, ante la imposibilidad de avenimiento, se establecen los hechos objeto de prueba.

10.- En fecha 20/10/2025 se ordena certificar respecto del vencimiento y resultado del término probatorio, se decreta la clausura y se ponen los autos para alegar. En fecha 27/10/2025 la parte actora presenta sus alegatos.

11.- En fecha 17/11/2025 la Defensora de Menores e Incapaces N° 3, Dra. Cecilia Donate, contesta la vista conferida, manifestando su conformidad con lo solicitado por la parte actora y señalando que, en el supuesto de disponerse el desahucio, deberá requerirse la intervención de la SENAF conforme la Ley 4109.

Asimismo, informa que respecto de uno de los niños ya se encuentran adoptadas medidas cuyo control de legalidad tramita ante la Unidad Procesal de Familia N° 7, y que se han instado medidas de orden asistencial para no comprometer el derecho a la vivienda de los niños, conforme a los arts. 5, 9 y concordantes de la Convención sobre los Derechos del Niño.

Finalmente, solicita que oportunamente se le conceda nueva vista de las actuaciones.

12.- En fecha 05/12/2025 se llaman autos para sentencia, providencia que, firme, motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- De acuerdo con los términos en que la litis ha quedado planteada, la cuestión a resolver consiste en determinar la viabilidad de la pretensión de desalojo formulada por Miguel José Mullally, contra la demandada, Débora Marina Tejeda, respecto del inmueble ubicado en la calle Dorrego N° 1776, Escalera 6, PB “A”, de la localidad de Viedma, NC: 18-1-A572-02A-F014. Ello implica, además, abordar la procedencia de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada contra el progreso de la acción.

2.- Sabido es que “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/casación”, Expte. N° 21213/06-STJ, del 4 de julio de 2006). Conf. STJRNS1 Se. 6/13 “Gutiérrez”.

Vale recordar que el juicio de desalojo es una acción personal —no real— que no interesa ni discute sobre la titularidad dominial, ya que la naturaleza jurídica de la acción es, en suma, un acto de administración y no de disposición. Tal es así que la pretensión del desalojista sólo implica la invocación de un derecho personal que busca la restitución del bien, y puede ser ejercida por cualquier sujeto a quien la ley reconozca facultad de transmitir la tenencia de la cosa, pues es el reintegro de dicha tenencia lo que se reclama. Como principio general, el juicio de desalojo no es el ámbito natural para debatir el derecho de poseer (conf. STJRNS1 Se. 6/07 “Ogilvie”).

Son legitimados activos quienes tengan derecho a recuperar total o parcialmente la detención de un bien inmueble, por ser titulares de una acción personal de la cual derive un derecho de usar y gozar el inmueble. En otras palabras, se otorga a favor de quien tiene la titularidad de un derecho sobre los bienes que autorice a disfrutarlos en

concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o cualquier otro título análogo (CCiv. y Com. La Plata, Sala I, 1/9/1992, “Gutiérrez, Mercedes c/ Ramallo, Carlos s/ desalojo”, Infojus: FA92012284). Conf. Joaquín Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzel Culzoni, 2016, pág. 526.

Respecto de la legitimación pasiva, el art. 600 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 aquel que detente 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 restitutoria (CNEsp. Civ. y Com., Sala I, 11/12/1980, BCNEC y C, 701, N° 10.523; ídem Sala II, 19/03/1980, BCNEC y C, 685, N° 10.114). Conf. CACiv. y Com. de Bariloche, “MATAc, Raúl c/ Roa, Eliseo s/ desalojo (Sumarísimo)”, 30/10/2015, entre otros.

En palabras de 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, 22/05/1997, “Cortínez, 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, ob. cit., pág. 284.

Asimismo, interesa destacar que “la admisibilidad de la pretensión de desalojo se halla supeditada al requisito de que la obligación de restituir resulte de la demanda en forma nítida y sea, además, actual, real y concreta” (conf. “SEDESA c/ Córdoba, Carlos Ramón y otros s/ desalojo”, Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul).

3.- Ahora bien, como paso previo a entender acerca de la procedencia de la acción intentada, resulta menester determinar si quien la intenta se encuentra legitimado para accionar y si contra quien se intenta existe el deber de restituir.

En ese aspecto, cabe apuntar que el juicio de desalojo —derecho personal— tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello cuando es detentado contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble.

Así, se ha entendido que la legitimación para reclamar el desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble contra todo el que esté en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido o en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación de restituir (conf. CNac. Civ., Sala C, 14/07/1992, “Municipalidad de Buenos Aires c/ Balmaceda, David”).

También se ha dicho que “el desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida de un contrato, como la locación de cosas, el comodato, el otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien la detenta resulta ser un intruso” (CNCiv., 12/08/2003, “Masaedo, Daniel A. y otros c/ Eden, Maximiliano y/o cualquier otro ocupante del inmueble Génova 5935 MDP s/ desalojo”, mag. votantes: Font - Cazeaux).

Entonces, se deduce de lo anterior que, para que resulte procedente la acción que nos ocupa, debe la parte actora demostrar, por un lado, que es alguno de los legitimados a los que la ley autoriza a transitar por esta vía y, por otro, que la demandada tiene a su respecto una obligación exigible de restituir el inmueble, esto es, que media una relación personal entre ambas partes por la cual está compelida a devolver la cosa (alquiler, comodato, etc.), o bien que reviste el carácter de intruso o mero tenedor precario, sin pretensiones posesorias.

Se ha sostenido que “la legitimación procesal denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no es suficiente alegar un derecho, sino, además, afirmar su pertenencia a quien lo hace valer y contra quien se deduce” (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Astrea, 2001, t. II, pág. 382).

En igual sentido, se ha expresado que la legitimatio ad causam es “aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender —legitimación activa— y para contradecir —legitimación pasiva— respecto de la materia sobre la cual el proceso versa” (Palacio, Lino Enrique, “Derecho Procesal Civil”, Abeledo Perrot, 1991, t. I, pág. 406).

Concretamente, respecto del desalojo se ha señalado que “la legitimación activa en el juicio de desalojo existe a favor de quien tenga una relación sobre los bienes que lo autorice a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o cualquier otro análogo. Es una acción de carácter personal, destinada a

recuperar el uso y goce de una cosa y no admite discusión del dominio ni es apta para reclamar la posesión” (Colombo-Kiper, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Ed. La Ley). Conf. CACiv. de Viedma, “Queirolo Hugo Darío y otros c/ Chazarreta Alfredo y/o quien resulte ocupante s/ desalojo”, Sent. N° 47, 03/09/2015.

4.- Corresponde entonces detallar la prueba producida en estas actuaciones.

a.- Documental: Documentación acompañada por la actora –agregada a Puma en fecha 06/02/2024–: Escritura traslativa de dominio N° 83 autorizada por la Notaria Patricia Beatriz Chicco, titular del Registro N° 113 con asiento en la ciudad de Viedma, folio setecientos siete del Protocolo Principal, de fecha 19/05/2023; certificación de actuaciones policiales expedida por la Comisaría 34° del Barrio 20 de Junio de esta ciudad, de fecha 17/02/2023.

De la referida certificación policial surge que, siendo las 20:40 horas, compareció de manera voluntaria ante la unidad policial el señor Miguel José Mullally, quien formuló denuncia dando cuenta de que con fecha 14 de octubre de 2022, junto al señor Oscar Roberto Velázquez, celebró una operación de compraventa con la señora Daniela Elizabeth Salat respecto del inmueble sito en calle Dorrego N° 1776, escalera 6, planta baja, departamento “A”, Barrio Ceferino de esta ciudad, acompañando copia de la documentación vinculada a dicha operación.

Asimismo, dejó constancia de que, una vez adquirida la unidad, inició tareas de acondicionamiento y refacción, oportunidad en la cual constató el deterioro severo de las cañerías de gas y cloacales empotradas, quedando el inmueble inhabitable por el riesgo de pérdida de gas y eventual explosión, razón por la cual el departamento se encontraba deshabitado. Indicó que tal situación fue puesta en conocimiento de la vendedora, quien manifestó que intentaría gestionar una solución con los propietarios de las unidades superiores.

Finalmente, denunció que en la misma fecha 17/02/2023, al presentarse en el inmueble, constató que el mismo se encontraba ocupado por terceros, siendo increpado por un hombre que dijo llamarse “Manu”, quien le manifestó que no debía regresar al lugar y que el departamento se encontraba usurpado por integrantes de su familia, remitiéndolo a hablar con la vendedora. La certificación concluye dejando constancia de que se extiende a los fines de ser presentada ante las autoridades que la requieran.

Documentación acompañada por la parte demandada –agregada a Puma en fecha 19/02/2024–:

Certificado de domicilio en Dorrego 1776, Esc. 6, PB, Depto. “A”, a nombre de Débora

Marina Tejeda; copias de DNI de Débora Marina Tejeda y de sus hijos R. y L.; boleto de compraventa suscripto entre Daniela Elizabeth Salat y Débora Marina Tejeda.

b.- Informativa: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro - agregado en Puma en fecha 13/10/2025-: Se informa que el titular registral del inmueble sito en calle Dorrego N° 1776, Escalera 6, PB “A”, de la localidad de Viedma, NC: 18-1-A-572-02A-F014 es Miguel Ángel Mullally.

Camuzzi Gas del Sur, -agregado en Puma en fecha 02/12/2024-: Refiere que la titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi en el domicilio sito en calle Dorrego N° 1776 Torre 6 PB Depto. “A” del Barrio Ceferino de Viedma, pertenece a la Sra. Tejeda Débora Marina, DNI N°34.019.620, desde el 8 de mayo de 2023 y que actualmente, el servicio se encuentra sin gas, con el medidor retirado por seguridad.

Edersa, -agregado en Puma en fecha 28/11/2024-: Se informa que no surge del Sistema Comercial el domicilio consultado y que los datos catastrales no es una información que siempre se cargue.

c.- Reconocimiento de documental: En fecha 15/08/2024 comparece Daniela Elizabeth Salat y, previo juramento de ley, se le exhibe la documental consistente en boleto de compraventa de fecha 02/02/23, que no reconoce y expresa que la firma allí inserta no le corresponde.

d.- Informe pericial caligráfico -agregado a Puma en fecha 23/04/2025-: Fue elaborado por el perito César Edgardo Hernández, quien refiere que se le ofreció para peritar “Boleto Compraventa realizado entre Daniela Elizabeth Salat y Debora Marina Tejeda en fecha 02/02/2023 y conforme su análisis extrínseco e intrínseco de las firmas indubitadas y dubitadas, concluye que la firma obrante en el contrato de compraventa peritado no fue efectuada por la Sra. Daniela E. Salat.

e.- Declaraciones Testimoniales de los señores Daniela Elizabeth Salat y Oscar Roberto Velázquez -audiencia celebrada en fecha 27/08/2024-:

La señora Salat manifestó conocer al actor, Miguel José Mullally, por haber celebrado con él una operación de compraventa respecto del inmueble sito en la calle Dorrego N° 1776, escalera 6, planta baja “A”, de esta ciudad. Afirmó que dicha operación tuvo lugar el día 14 de octubre de 2022, oportunidad en la cual se suscribió el correspondiente instrumento de compraventa y procedió a la entrega de las llaves del inmueble, afirmando de manera expresa que al momento de la entrega el departamento se encontraba desocupado, sin personas habitándolo. Señaló asimismo que, con

posterioridad a la venta, existió un reclamo vinculado a reparaciones de agua y gas, el cual fue canalizado entre las partes mediante un acuerdo que derivó en el descuento del importe correspondiente del precio de venta, refiriendo que dicho entendimiento habría tenido lugar en el marco de una instancia de mediación.

Indicó también que con fecha 19 de mayo de 2023 hizo entrega al comprador de la escritura del inmueble, negando haber otorgado o suscripto con anterioridad o posterioridad cualquier otro instrumento de disposición del bien.

En particular, afirmó no conocer a la demandada Débora Marina Tejeda, y negó haber celebrado con ella acto jurídico alguno relativo al inmueble, destacando que el documento que le fue exhibido en sede judicial -consistente en un boleto de compraventa a favor de dicha persona -no contenía su firma ni respondía a una operación realizada por su parte.

Finalmente, expresó que desde la entrega del inmueble al actor no volvió a ejercer actos posesorios ni tuvo conocimiento de quién ocupó posteriormente la unidad, ni recibió reclamos o comunicaciones vinculadas a una eventual sobreventa o conflicto dominial.

Por su parte, el señor Velázquez, expresó conocer al actor, Miguel José Mullally, debido a haber realizado para él trabajos de construcción, pintura y remodelación, sin mantener vínculo personal ni interés en el resultado del presente proceso.

Refirió haber concurrido al inmueble sito en la calle Dorrego N° 1776, escalera 6, planta baja “A”, de esta ciudad, aproximadamente a fines del año 2022, luego de que el actor tomara posesión del mismo, a fin de efectuar tareas preparatorias para su acondicionamiento. Indicó que ingresaba al departamento con llave provista por el propio actor, precisando que el inmueble permanecía cerrado y bajo su exclusivo control, sin advertir la presencia de terceros ni signos de ocupación ajena.

Señaló que durante los trabajos preliminares constató deficiencias relevantes en las instalaciones de gas y pérdidas de agua provenientes de unidades superiores, circunstancia que impedía continuar con las reformas proyectadas sin una intervención técnica previa. Explicó que tales inconvenientes fueron informados al actor, quien manifestó que gestionaría la intervención de un gasista matriculado.

Añadió que, tras haber trabajado aproximadamente diez días en el lugar, cesó su intervención al ser informado por el actor de que el inmueble habría sido posteriormente ocupado por terceros, sin que el testigo haya presenciado personalmente dicha situación ni tenido conocimiento directo de quién o cuándo habría ocurrido.

Asimismo, aclaró expresamente no conocer a la demandada Débora Marina Tejeda,

precisando que la confusión inicial obedeció a haber identificado erróneamente a la vendedora del inmueble, extremo que fue debidamente aclarado durante la audiencia.

La declaración de ambos testigos resulta consistente y verosímil, aportando elementos relevantes en cuanto a la posesión material del inmueble por parte del actor con posterioridad a la adquisición, su estado de desocupación durante el período en que se realizaron trabajos, el control mediante llaves y la inexistencia de relación del testigo con la demandada, circunstancias que serán valoradas en conjunto con el resto del material probatorio incorporado a la causa al resolver.

5.- A la luz del material probatorio reseñado, corresponde ingresar al tratamiento de las excepciones opuestas por la demandada, en particular las defensas de falta de legitimación activa y pasiva.

En cuanto a la legitimación activa, ha quedado acreditado en autos que el actor Miguel José Mullally reviste la calidad de titular registral del inmueble objeto de autos, conforme surge de la escritura traslativa de dominio N° 83 y del informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro. Tal circunstancia resulta suficiente para conferirle legitimación activa para promover la presente acción personal de desalojo, en tanto el ordenamiento jurídico reconoce dicha aptitud a quien invoque un derecho que lo habilite al uso y goce del bien, sin que sea exigible la acreditación de la posesión actual ni la resolución de eventuales conflictos dominiales, ajenos al limitado marco cognoscitivo de este proceso.

Por su parte, la excepción de falta de legitimación pasiva tampoco puede prosperar. De las constancias de autos surge que la demandada ocupa efectivamente el inmueble junto a sus hijos menores de edad, extremo que ella misma reconoce al contestar la demanda. Asimismo, no ha logrado acreditar la existencia de un título jurídico válido que justifique su permanencia en el bien frente al actor, titular registral, toda vez que el boleto de compraventa invocado fue desconocido por la presunta vendedora, extremo ratificado por el informe pericial en caligrafía al determinar que la firma no correspondía al puño y letra de la vendedora. En tales condiciones, la demandada reviste la calidad de ocupante sin derecho exigible, quedando alcanzada por el supuesto previsto en el art. 600 del CPCC, lo que determina su legitimación pasiva para soportar la acción.

En consecuencia, corresponde rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada.

6.- Sentado ello, corresponde analizar la procedencia de la acción de desalojo. Como se

ha expuesto, el juicio de desalojo no constituye la vía idónea para dilucidar derechos reales o posesorios complejos, sino que se limita a verificar la existencia de una obligación actual, concreta y exigible de restituir el inmueble. En el caso, ha quedado debidamente acreditado que el actor es titular del derecho a usar y gozar del bien y que la demandada carece de título o derecho que legitime su ocupación frente a aquél.

La prueba testimonial, documental e informativa producida que detallara, resulta concordante en cuanto a que el inmueble se encontraba desocupado al momento de la adquisición por parte del actor, que éste ejerció actos posesorios posteriores y que la ocupación de la demandada se produjo sin autorización del titular registral. Tales extremos permiten tener por configurada una ocupación precaria que genera la obligación de restituir.

7.- No obsta a la solución arribada la circunstancia de que en el inmueble residan hijos menores de edad de la demandada. Tal situación, debidamente puesta en conocimiento de la Defensora de Menores e Incapaces, no confiere por sí misma un derecho a permanecer en el inmueble, pero impone al tribunal el deber de adoptar medidas que resguarden el interés superior de los niños involucrados, conforme lo establecen la Convención sobre los Derechos del Niño, la Ley 26.061 y la Ley 4109.

En ese marco, corresponde modalizar el lanzamiento previsto en el art. 608 del CPCC, limitando dicha adecuación a las condiciones y al plazo de cumplimiento de la restitución, sin desnaturalizar el derecho del actor. Resulta razonable, entonces, fijar un plazo prudencial para la desocupación voluntaria del inmueble y disponer la intervención de los organismos administrativos competentes, a fin de que adopten las medidas necesarias para resguardar los derechos de los menores.

8.- Por los fundamentos expuestos hasta aquí corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida en fecha 06/02/2024 por Miguel José Mullally contra Débora Marina Tejeda, subinquilinos y/o ocupantes del inmueble sito en calle Dorrego N° 1776, Escalera 6, planta baja, departamento "A", de la ciudad de Viedma, y en consecuencia, ordenar a la demandada y a cualquier otro ocupante del inmueble objeto de autos que en el plazo de 45 días de notificada la presente lo desocupe bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública.

9- En relación con las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 primer párrafo del CPCC, deben imponerse a la parte demandada vencida.

10.- Asimismo, respecto de los honorarios profesionales de los letrados intervenientes,

corresponde diferir su regulación hasta tanto existan pautas para ello (conf. art. 27 Ley G 2212).

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada Débora Marina Tejeda.

II.- Hacer lugar a la acción de desalojo promovida en fecha 06/02/2024 por Miguel José Mullally contra Débora Marina Tejeda, subinquilinos y/o ocupantes del inmueble sito en calle Dorrego N° 1776, Escalera 6, planta baja, departamento "A", de la ciudad de Viedma, y en consecuencia, ordenar a la demandada y/o a cualquier otro ocupante del inmueble objeto de autos a que en el plazo de 45 días de notificada la presente, lo desocupe bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública.

III.- Correr vista a la Defensora de Menores a los fines de lo expuesto en el punto respectivo.

IV.- Librar oportunamente oficios a la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia, al Ministerio de Desarrollo Humano Deporte y Cultura de la provincia de Río Negro y a la Secretaría de Desarrollo e Integración Social del Municipio de Viedma a fin de que se arbitren las medidas necesarias y concretas para resguardar los derechos que asisten a los niños involucrados en el presente trámite. Diligencia a cargo de la Sra. Defensora de Menores e Incapaces interviniente.

V.- Imponer las costas a la demandada conforme art. 62 del CPCC y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto existan pautas para ello conforme a las previsiones del art. 27 de la Ley G 2212.

VI.- Registrar, protocolizar y notificar la presente resolución conforme a arts. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola

Juez