

Viedma, 11 de agosto de 2025.

AUTOS Y VISTOS: los presentes autos caratulados “**PERROTE, CARLA EMILIA C/ROBAINA, SILVINA EDITH Y OTROS S/SUMARÍSIMO - DESALOJO**” - **EXPTE. N° VI-01508-C-2023**, traídos a despacho a los fines de resolver; y de los que

RESULTA:

1.- En fecha 14/09/2023 se presenta Carla Emilia Perrote, por medio de apoderado, con patrocinio letrado y promueve demanda de desalojo contra Silvina Edith Robaina y Juan Manuel Rial, ambos domiciliados en Chacra 06J (camino a la Escuela de Cadetes de la Policía de Río Negro, detrás de la cancha de fútbol del Club Deportivo Boulevard) identificado catastralmente como 18-1-J-006-06 y cualquier otro ocupante ilegítimo del inmueble, predio subrural, de Viedma, que resulte de la diligencia previa de identificación y/o cualquier otro ocupante del bien, a los fines de obtener la restitución del mismo.

Señala que junto a sus hermanos Javier Perrote y Juan Manuel Perrote, son titulares registrales del inmueble de mención.

Manifiesta que la parcela identificada cuenta con un inmueble tipo casa, vivienda típica de campo, de características rústicas destinada a las necesidades de los trabajadores rurales y cuidadores.

Indica que en fecha 24/02/2021 fue ocupado por Silvina Edith Robaina y Juan Manuel Rial, a quienes cataloga como intrusos, ya que luego de amedrentar a uno de los entonces cuidadores - Marcelo Van de Couter-, le quitaron sus cosas y lo sacaron del predio.

Esgrime que mediante violencia, portando un elemento metálico en sus

manos y diciendo que eran los dueños del lugar, tomaron la propiedad ilegítimamente e ingresaron sus pertenencias.

Indica que en ese momento el Sr. Van de Couter, a quien se le pagaba para efectuar tareas de cuidador, avisa de lo sucedido al Sr. Javier Perrote, quien alarmado por la situación se dirige al lugar. Y al llegar constata lo relatado por Van de Couter y en la propiedad se encontraban dos adultos y unos niños.

Precisa que con anterioridad a dicho cuidador, el inmueble y las parcelas de propiedad de la familia Perrote estaban cuidadas por Orlando Chávez, quien habitó la vivienda en absoluta soledad, ejerciendo el correspondiente débito laboral hasta su fallecimiento. Pero, a diferencia de los demandados, el Sr. Chávez vivió allí con su autorización, mediando un contrato de comodato.

Argumenta que encontrándose allí decide acercarse a hablar con los adultos, quienes sin mediar palabra lo comienzan a atacar con un palo de escobas hasta sacarlo del lugar. Expone que en este momento el Sr. Javier Perrote se dirige a la Comisaría N° 30 de Viedma y radica la denuncia de lo sucedido, haciéndoles saber que era el dueño del lote y lo edificado en él, que tenía en su poder los papeles que acreditaban que era el dueño del terreno y la vivienda, como así también que deseaba aportar videos que muestran cuando se acerco al lugar y cómo lo agreden.

Indica que lo expuesto se acredita con la investigación efectuada por el Ministerio Público Fiscal, en legajo MPF 608/2021 y MPF VI 662/2021.

Ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.

2.- Corrido el traslado de ley, en fecha 02/10/2023 se presenta Silvina Edith Robaina, por derecho propio y contesta la demanda interpuesta en su contra.

Expresa que habita la vivienda, junto a sus cuatro hijos menores de edad y su pareja, Juan Manuel Rial, padre de sus hijos. Además manifiesta que se encuentra esperando un quinto hijo, atravesando el quinto mes de embarazo.

Niega los hechos expresados por la parte actora.

Indica que junto a su familia, su mamá Alicia Hermelinda Rubio (quien falleció hace 7 meses), su hermano David Alejandro Rubio y su padre del corazón, Orlando Chávez, quien la crió desde sus ocho años, habitan una casa del Barrio IPPV, en calle Liniers y Juan Manuel Rosas.

Señala que hace unos diez años Chávez comenzó a trabajar para Perrote como cuidador y sereno de unas tierras que éste compró, quien en ese momento temía que la zona fuera usurpada por desconocidos. La vivienda estaba inhabitable, sin servicios, y su padre iba y venía a su casa para llevar agua, bañarse, etc.

Esgrime que en realidad toda la familia colaboró en los trabajos de cuidado, junto al Sr. Chávez, mejorando la vivienda y asistiéndolo en los servicios.

Sostiene que su padre se consideraba empleado del Sr. Javier Perrote, y Chávez les comentó sobre un acuerdo en el que la contraprestación por esas tareas de cuidado sería la entrega de un terreno, ni bien iniciara un loteo de esa zona, más precisamente en la Chacra 06J, Camino a la Escuela de Cadetes de la Provincia de Río Negro.

Refiere que su padrastro falleció en el mes de enero de 2021 y desde ese entonces quedó ocupando la casa como venía haciéndolo junto a Chávez.

Describe que luego de fallecer su padre, el Sr. Perrote se acercó a la casa a darle el pésame y además le dijo que debía desocupar el lugar porque las tierras habían sido vendidas al Aeropuerto.

Precisa que le manifestó que no había problema, pero que le indicara cuál era el terreno que le correspondía a su padrastro y que sólo así dejaría la casa.

Indica que en ese momento el Sr. Perrote le manifestó que no existió tal acuerdo con su padrastro y que con Chávez sólo habían firmado un contrato de comodato para que viva allí. Refiere que en ese momento, le recordó al Sr. Perrote que Chávez no sabía leer ni escribir, por lo que le expresó que si existía algo escrito no era real y que se había aprovechado de esta situación.

Señala que el día 24/02/2021 salió a la mañana temprano de la casa para realizar unos trámites y cuando regresó alrededor de las 13:30h encontró la cerradura cambiada y que habían sacado todas sus cosas.

Precisa que llevaron todo en un camión, y en el lugar dejaron un caballete con un tablón y otra cama, con un colchón que no son de su propiedad, como para simular ocupación.

A continuación, solicita se mantenga, junto a su grupo familiar la permanencia en el domicilio donde viven, en uso del inmueble, hasta que los organismos públicos asuman responsablemente sus obligaciones y les garanticen su situación habitacional.

Seguidamente ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.

3.- En fecha 05/10/2023 toma intervención la Defensora de Menores e Incapaces, y refiere que sin que implique adelantamiento de la cuestión a resolver, adhiere al pedido de intervención de organismos estatales y sumar al organismo protectorial SENAF.

4.- La parte actora contesta el traslado conferido -09/10/2023- con los fundamentos que esgrime en su defensa y solicita la rebeldía de Juan Manuel Rial.

5.- A continuación, en fecha 12/10/2023 se declara la rebeldía de Juan Manuel Rial, con los efectos establecidos por el art. 60 del CPCC. Con posterioridad, el 24/09/2024 se presenta el mencionado en autos, se lo tiene por presentado, parte en el carácter invocado y constituido el domicilio, por lo que cesa la rebeldía decretada.

6.- Asumida la titularidad de la Unidad Jurisdiccional, el 14/02/2024 me avoqué para entender en la presente causa. Seguidamente, el día 25/07/2024 se dispone la apertura de la causa a prueba, señalándose la audiencia prevista en el art. 361 del CPCC (hoy art. 334 del nuevo CPCC), la que se llevó a cabo conforme surge del acta de fecha 04/09/2024 y ofrecida la prueba, se la proveyó. Se diligenció según certificación de fecha 14/04/2025, luego de lo cual se clausuró el período probatorio. El 05/05/2025 presentan alegatos tanto la parte actora como la parte demandada. Asimismo, en fecha 21/05/2025, contesta vista la Defensora de Menores e Incapaces. El 02/06/2025 se llamó autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme; y

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión debatida.

De acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada, la cuestión a resolver consiste en determinar la viabilidad del pedido de desalojo efectuado por la parte actora, contra Silvina Edith Robaina, Juan Manuel Rial y su grupo familiar.

II.- Requisitos de procedencia de la acción entablada. Legitimación.

Como paso previo a entender acerca de la procedencia de la acción intentada, es menester determinar si quienes la intentan se encuentran legitimados para accionar y si contra quien se intenta es aquél o aquellos que tienen el deber de restituir.

Así, se ha entendido 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.

Así, se ha entendido 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). Y que: "El desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosas, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien la detenta resulta ser un intruso. (Fecha: 12/08/2003; Carátula: Masaedo, Daniel A. Y Ots. C/Eden, Maximiliano Y/o Cualquier Otro Ocupante del Inmueble Génova 5935 Mdp S/Desalojo Mag. Votantes).

De las constancias de autos surge en especial de la Copia de Escritura Pública N° 32 e informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, agregado en fecha 10/04/2025; Copias de la causa "Robaina, Silvina Edith y Rial, Juan Manuel s/Usurpación", MPF-VI-00608-2021; Acta de Mediación correspondiente al Legajo N° 92/CPM/2023, del Centro de Mediación Privado N° 4 de Viedma, que la parte actora posee suficiente derecho como para ejercer la acción y se desprende que la parte demandada se encuentran ocupando el inmueble.

En consecuencia, considero que se encuentran acreditadas las legitimaciones activa y pasiva de las partes (conf. art. 680 CPCC, hoy art.

600 del CPCC).

En virtud de lo expuesto precedentemente debo entonces ingresar al análisis de la cuestión de fondo, a fin de determinar si se hallan reunidos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.

Así, se ha sostenido que el desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosas, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien la detenta resulta ser un intruso.

Conforme entonces se deduce de lo anterior, para la procedencia de la acción que nos ocupa, debe la actora demostrar por un lado que es alguno de los legitimados al que la ley autoriza transitar por esta vía, y que la demandada tiene a su respecto una obligación exigible de restituir el inmueble, o sea que media una relación personal entre ambas partes, por la cual, está compelido a devolver la cosa (alquiler, comodato, etc.) o de lo contrario tiene que revestir el carácter de intruso o mero tenedor precario, sin pretensiones a la posesión.

III.- Análisis de los requisitos de procedencia de la acción a partir de la valoración probatoria.

La parte actora funda su pretensión de desalojo por intrusión, respecto a la Chacra 06J, del ejido subrural de Viedma, identificada catastralmente como 18-1-J-006-06.

Señala que el inmueble objeto de autos fue ocupado por los intrusos Silvina Edith Robaina y Juan Manuel Rial y alega que luego de amedrentar a uno de los entonces cuidadores, Sr. Van de Couter, lo desalojaron mediante violencia de sus cosas y lo echaron del predio.

Asimismo, la coaccionada Robaina Silvina Edith, funda su defensa en el

hecho de que “su papá del corazón”, el Sr. Orlando Chávez, comenzó a trabajar para el Sr. Javier Perrote como cuidador y sereno de unas tierras que éste compró.

En otro orden de ideas, basó su defensa en que toda la familia colaboró en los trabajos de cuidado y como contraprestación de ello se habría comprometido la entrega de un terreno. Finalmente, esgrimió que al fallecer su padrastró en el mes de enero de 2021, se quedó ocupando la casa como lo venía haciendo junto a Chávez.

Al respecto destaco, la prueba documental acompañada, en especial la copia de la Escritura Pública, N° 32, agregada en fecha 14/09/2023 y la prueba informativa al Registro de la Propiedad Inmueble, de la Provincia de Río Negro, agregada en fecha 10/04/2025, de la que surge que la accionante es la titular registral del inmueble.

Tengo especialmente presente la prueba instrumental: es decir, los autos caratulados “Robaina Silvina Edith y Rial Juan Manuel s/Usurpación”, Expte. N° MPF-VI00608-2021, Fecha de Legajo 24/02/2021, Ministerio Público Fiscal de la Provincia de Río Negro, 1ra CJ, Fiscalía N° 8, a cargo de la Fiscal Mariana Giammona, Informe agregado en fecha 24/09/2024 y los autos N° MPF-VI-00855-2023, que se reservan en fecha 06/03/2025.

La misma ratifica las circunstancias de hecho esgrimidas en los escritos de demanda y contestación y los relatos y declaraciones testimoniales.

Asimismo, se realizó informe socio ambiental, agregado en fecha 19/11/2024.

También se produjo prueba testimonial rendidas en las presentes actuaciones registradas en el correspondiente medio audiovisual, de los Sres. Andrés José Antonio Vázquez, Marcelo Leopoldo Van de Couter, Rafael Rasari, Roberto Ismael Robaina y Juan Paredes (conforme acta de

fecha 23/10/2024).

Así, Andrés José Antonio Vázquez expresó que no conoce a la actora, ni a los demandados. Señala que no tiene ningún interés en el resultado del litigio. Manifiesta que hace dos años atrás, aproximadamente a las 18h, fue llamado por Javier Perrote, a fin de que cuide un domicilio que había quedado desalojado, ya que la persona que estaba en el lugar había fallecido, por lo que ocupó el rol de encargado. Indica que se quedó allí y que vio algunos vehículos pasar por afuera. Que se fue del lugar al día siguiente, alrededor de las 9h, y que luego fue llamado por Van de Couter para decirle que habían entrado por la fuerza y que fue amenazado. Que cuando llegó nuevamente al lugar había gente dentro y Javier Perrote se encontraba herido en el brazo. Que había varios vehículos afuera en ese momento pero no recuerda qué vehículos eran. Sostuvo que Perrote le manifestó que él era el dueño del lugar. Que no conoció a la persona que estaba como encargado previamente. Que ayudó a Perrote a cargar unas cosas en su camioneta a fin de resguardarlas para que no sean robadas. Que recuerda que esas cosas eran una cocina, un modular con algunos platos y tenedores y una cama. Que no vio ropa entre las pertenencias, tampoco un vehículo. Desconoce si ese día se sacó del lugar un automóvil. Y luego de ese día no se enteró más nada.

A su vez, el Sr. Marcelo Leopoldo Van de Couter, precisó que conoce a Carla Emilia Perrote de vista, por conocer a su hermano. Que no conoce a la demandada. Que no tiene interés alguno en el resultado del litigio. Afirma que conoce el inmueble objeto de autos y lo ubica frente de la Escuela de Cadetes, en la Ruta 5, mano izquierda. Declaró que estuvo en el lugar el 24/02/2021 cuando pasado el mediodía dos personas masculinas, a quienes desconoce, de manera alterada, bajaron de un vehículo con un fierro, los amenazaron manifestando que el lugar les pertenecía y que

estaba ocupando el mismo. Expresa que les contestó que ello no era así ya que sólo se encontraba cuidando el lugar por la parte. Que cuando él llegó al predio se encontraba el Sr. Vázquez en el lugar, que se retiró en cuanto llegó. Que cuando llegó Javier Perrote al lugar, quiso dialogar con las personas y fue amenazado con un fierro o un palo y que Javier Perrote entró por un alambrado lindante a la propiedad y otra persona le arrojó piedras. Afirmó que luego de ese hecho se dirigieron a la Comisaría N° 30, de Viedma. Que si bien no recuerda bien, Perrote tenía una lesión en el brazo, de cuando intentaron agredirlo. Que previo a este hecho, no había ido al inmueble y que posteriormente no volvió a concurrir. Indica que el mismo es una chacra, que tiene un comedor y una habitación y en la entrada tiene una tranquera para el acceso, la casa queda a 50 metros. Desconoce la cantidad de metros cuadrados que tiene el lugar. Indica que cuando llegó al lugar, la vivienda se encontraba abierta y dentro de la casa había una mesa y sillas. Que él no sacó cosas del lugar y no había cosas fuera de la vivienda. Que no reconoce a la demandada como una de las personas que se encontraba dicho día en el inmueble, pero sí al demandado Juan Manuel Rial. Desconoce el curso de la denuncia penal. No recuerda que hubiese menores en el lugar. Afirmo que la tranquera se encuentra a 200 metros de la Ruta 51, que la misma es de la vivienda pero también se puede acceder a otros predios. Que la vivienda se encontraba limpia. Que Javier Perrote le pagó por el cuidado de la casa, ya que fue él quien asista al inmueble a fin de cubrir a Vázquez, sin saber si había alguien más allí. Que Rial en el momento del hecho le manifestó que el inmueble era de ellos y no escuchó la conversación que el mismo tuvo con Perrote.

El Sr. Rafael Rasari refirió que no conoce a la actora, pero sí a los demandados por ser amigos. Que no se beneficia del resultado del litigio. Declaró que Robaina vive atrás de la cancha de Boulevard, en un campo precario de aproximadamente 700 metros. Que antes de Robaina, en el

lugar vivía la madre con el padrastro. Que cuando el padrastro falleció se quedaron ellos. Que Robaina siempre los ayudaba, ya que su madre tenía diabetes. Que Silvina tiene siete hijos y ella solía venir al pueblo porque en el inmueble no solían tener luz ni calefacción adecuada. Que actualmente desconoce en qué situación viven. No recuerda hace cuánto tiempo viven en el lugar, pero indica que desde antes de la pandemia.

Seguidamente, Roberto Ismael Robaina, sostuvo que no conoce a la actora, pero sí a la demandada Silvina Robaina, por ser su hermana y a Juan Manuel Rial, por ser su cuñado. Niega tener interés en el resultado del litigio. Afirma que conoce el inmueble objeto de autos y lo ubica yendo hacia el aeropuerto, atrás de Rentas. Desconoce qué ruta es el acceso. Que quien ocupaba el inmueble antes de su hermana era la pareja de su madre, Orlando Chávez, ya que estaba como encargado y dependía laboralmente de Perrote. No recuerda cuántos años estuvo en el lugar. Indica que en ocasiones su madre también vivió allí y que Silvina Robaina solía acompañarla. Que su madre tenía otra vivienda en la que vivía con su hermano menor. Manifiesta que en una ocasión Piermarini llegó con una propuesta de la actora a fin de llegar a un acuerdo y cederle un terreno y realizarle una vivienda para que no viviera en esa casa que actualmente es precaria. Que el inmueble se encuentra ocupado por su hermana, su pareja y sus sobrinos menores de edad. Que dicha posesión fue interrumpida por unas personas que la desalojaron y sacaron sus pertenencias, por lo que realizó una denuncia en la Comisaría 30. No recuerda cómo recuperó el inmueble.

Y, por último, Juan Paredes, manifestó que no conoce a la actora pero sí a los demandados, por ser sobrino de Juan Manuel Rial. Que no tiene interés en el resultado del litigio. Que conoce el inmueble objeto de autos y lo ubica camino al Aeropuerto, detrás de la cancha Boulevard. Que allí viven

Silvina Robaina con Rial y sus hijos, desde hace aproximadamente 10 años. Que antes de Silvina, vivía su madre con su padrastro Orlando porque cuidaban el lugar. Que Silvina iba a veces para cuidar a su madre hasta que enfermó y permaneció allí. No recuerda a quién le cuidaban el inmueble ni qué arreglo tenían. Desconoce cuánto tiempo estuvo en pareja Orlando con la madre de Silvina pero sí sabe que fue mucho tiempo. Que en una ocasión que no se encontraban en el inmueble, al volver les habían sacado sus pertenencias del lugar: muebles, mesas, útiles escolares, ropa, etc. Manifiesta que luego le devolvieron todo roto. Que un abogado en una camioneta roja apareció con todas las cosas rotas. Que el abogado y Silvina querían llegar a un acuerdo, ya que quería una parte del inmueble para realizar una cancha. Desconoce por qué sacaron las cosas y qué pasó después de eso. Afirma que él hace aproximadamente siete años va al lugar y ayudó a realizar mejoras en la casa. Desconoce por qué motivos tenían que volver al pueblo. Por último, manifestó que en la actualidad el lugar se encuentra habitable.

IV.- Corolario.

La accionada planteó como defensa que desde el año 2021 ocupa con su familia el inmueble que el Sr. Chávez -pareja de su madre- ocupaba hasta su fallecimiento, en calidad de cuidador de la vivienda, bajo órdenes de Javier Perrote -titular del 1/3 del inmueble-.

En ese sentido, tales argumentos y la afirmación sobre la existencia de un supuesto acuerdo con Chávez -de quien tampoco es heredera- no permiten repeler el desalojo, más allá de la problemática habitacional y económica que aqueja al grupo familiar y las circunstancias referenciadas en torno a los hechos que motivaran la denuncia de despojo de sus pertenencias.

Por todo lo expuesto y las constancias de autos, ha quedado demostrado que la parte actora posee un mejor título que los demandados respecto del

inmueble en cuestión, y por ende ha quedado comprobada la obligación de restituir el inmueble objeto de autos, no surgiendo derecho alguno de la parte demanda para repeler la acción intentada, la que entiendo debe prosperar y en consecuencia disponer el desalojo del inmueble por los accionados.

Asimismo, atento lo que surge de las constancias de autos y lo dicho por la Cámara de Apelaciones de Viedma (Conf. “Painitru, Mirta Noemi c/Jauck, Nora Beatriz y/o quien resulte ocupante s/Desalojo”, Expte. 7364/2011), deberá darse nueva intervención a la Defensora de Menores e Incapaces N° 3.

En su mérito, córrase vista y líbrese oficio a la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia (SENAF) Valle Inferior, Coordinación del Programa Fortalecimiento Familiar y al Departamento de Acción social de la Municipalidad de Viedma, a fin de que dentro del término de cinco (5) días de recibido el mismo, arbitren las medidas necesarias y concretas para resguardar los derechos que asistan a la niña involucrada en el presente trámite. Y por ello, además, entiendo adecuado otorgar el plazo de quince (15) días para la desocupación del inmueble.

V.- 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 perdedora.

En cuanto a los honorarios profesionales, consideraré el trabajo cumplido, medido por su calidad, eficacia y extensión, así como las pautas de la ley de aranceles.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción de desalojo interpuesta en fecha 14/09/2023 por Carla Emilia Perrote, y ordenar a Silvina Edith Robaina, Juan Manuel Rial y su grupo familiar, que en el plazo de quince (15) días de notificada la presente, desocupen la Chacra 06J, del ejido sub-rural de Viedma, cuya Nomenclatura Catastral es 18-1-J-006-06 (ubicada en la Ruta 51 frente al camino que se dirige a la escuela de cadetes de Viedma, en dirección hacia el mar, detrás de la cancha de Boulevard Ayacucho, vecino al Club de Rentas, bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 608 del nuevo CPCC).

II.- Dar nueva intervención a la Defensora de Menores e Incapaces N° 3, a cuyo fin córrase vista, con comunicación a la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia (SENAF) Valle Inferior, Coordinación del Programa Fortalecimiento Familiar y al Departamento de Acción Social de la Municipalidad de Viedma, a los fines expresados en el Considerando respectivo, a cuyo fin líbrense los pertinentes oficios.

III.- Imponer las costas a la parte demandada perdidosa, conforme art. 62 ap. 1° del CPCC y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que existan pautas para hacerlo (arts. 24 y 27 de la ley G 2212).

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza