

Viedma, 11 de noviembre de 2024.

**EXPEDIENTE: "LUCERO, RAÚL OVIDIO C/ TORRES, YANINA ELIZABETH S/DESALOJO - N° VI-01293-C-2023"**

**ANTECEDENTES:**

1.- En fecha 07/08/2023, se presenta Raúl Ovidio Lucero, mediante apoderados y promueve acción de desalojo por falta de pago contra Yanina Elizabeth Torres y/o quien resulte ocupante del bien inmueble ubicado en la Escalera 14 P.B. Dpto. "D" Barrio 20 de Junio de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro.

En sustento de su pretensión relata que dio en alquiler a la demandada el inmueble de su propiedad, objeto de autos, en fecha 01/04/2022 hasta el 01/04/2025, pero la nombrada no cumple con las obligaciones a su cargo.

Expone puntualmente que la accionada ha cumplido de manera irregular, ha abonado parcial y extemporánea la renta convenida y en muchas ocasiones tras las intimaciones que ha debido para ello realizar.

Sostiene que a la fecha de su presentación aún no ha abonado el período abarcado por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto/2023 y que, pese a las intimaciones cursadas mediante cartas documento enviadas intimándola al pago, no ha obtenido respuesta alguna de parte de la Sra. Torres.

Ofrece prueba, funda en derecho y concreta su peticorio.

2.- En fecha 26/09/2023 se presenta Yanina Elizabeth Torres, mediante la representación de la Defensora de Pobres y Ausentes, contesta la demanda en su contra deducida, se manifiesta respecto lo previsto en el art. 681 del CPCC, realiza una negativa puntualizada de los hechos invocados por la actora y da su propia versión de ellos.

Reconoce que su presencia en la vivienda lo ha sido en calidad de inquilina conforme contrato celebrado con el actor.

Relata que en fecha 25/02/2022 llegó a la ciudad de Viedma junto a sus tres hijos menores de edad desde la ciudad de San Carlos de Bariloche, con el objeto de poner en resguardo a su grupo familiar ante las posibles represalias que pudieran tener lugar como consecuencia de un hecho en el que intervino una de sus hijas en aquella ciudad y

en la que otra menor de edad perdió la vida.

Refiere que previo a viajar, por intermedio de un conocido acordó vía telefónica el arrendamiento de una vivienda, pero al llegar al lugar se encontró con que no estaba en condiciones de ser habitada.

Continúa diciendo, que las representantes de la Secretaría de la Niñez, Adolescencia y Familia de la Provincia de Río Negro, delegación Viedma, los enviaron momentáneamente a una iglesia donde les proporcionaron comida y descanso, que con posterioridad les consiguieron un hospedaje en habitaciones de alquiler por día, pero días después fueron trasladados a un refugio llamado Casa de la Línea Sur, donde su estadía fue muy breve ya que en el lugar había chinches y debieron requerir en consecuencia, atención hospitalaria.

Expresa que, tras una larga espera, volvieron a ser trasladados al refugio tránsito de mujeres y luego de unos días vueltos a mudar a la Casa de la Línea Sur.

Pone de manifiesto que, ante la falta de una respuesta seria por parte del Organismo, consiguió alquilar a través de las redes sociales una vivienda, que, a partir de allí, los niños comenzaron a ir a la escuela y pudo conseguir un trabajo pero que luego de unos meses se quedó sin empleo y ya no pudo continuar abonando el alquiler del inmueble.

Señala que ante el pedido de asistencia a Se.Na.F. para abonar el arrendamiento y pese al compromiso de ayuda asumido por el organismo para que ella y sus hijos se establezcan en una vivienda en esta ciudad, solo le otorgaron alimentos.

Esgrime que ante su desesperante situación acudió a la defensa pública en búsqueda de ayuda y que desde allí se convocó a una reunión interinstitucional a la Municipalidad de Viedma, a la Se.Na.F. y al Ministerio de Desarrollo Social, en la que asumieron verbalmente buscar una solución habitacional, pero hasta la fecha no ha tenido respuesta a tal solicitud Asimismo, refiere que se presentó ante el dueño del inmueble para exponerle su situación y solicitarle que la esperara con el pago del alquiler pero que ante la agresiva respuesta del locador, lejos de resolver la situación, se vio obligada a realizar una denuncia penal que tramita ante el Ministerio Público Fiscal mediante Legajo N° MPF-VI-00855-2023.

Afirma que se encuentra en la búsqueda diaria de trabajo, pero actualmente está desempleada y carece de ayuda para poder afrontar el alquiler de una vivienda, por lo

que solicita que se convoque a Se.Na.F. y al Ministerio de Desarrollo Humano para que articulen y garanticen el arrendamiento de un inmueble.

Ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.

3.- En fecha 27/09/2023 atento a la información brindada por el oficial notificador sobre la existencia de niños en la vivienda, se corrió vista a la Defensora de Menores e Incapaces N° 3, quien comparece en fecha 06/10/2023, asume la representación de los tres niños que residen en dicho inmueble y solicita que se requiera al organismo proteccional un nuevo informe de la situación de los menores de edad involucrados, lo que se concreta mediante el oficio ordenado en fecha 10/10/2023, el que es agregado en fecha 26/03/2024.

4.- En fecha 05/10/2023 la parte actora se expresa acerca de la documental acompañada por la accionada en su escrito de responde.

5.- Ante la existencia de hechos controvertidos, se fija la audiencia preliminar prevista en el artículo 361 CPCC, de cuya celebración da cuenta el acta de fecha 06/06/2024.

6.- En fecha 02/09/2024 se certifica respecto de la prueba producido, se decreta la clausura y se ponen los autos para alegar. Asimismo, se corre vista a la Defensora de Menores e Incapaces, quien la evacúa en fecha 05/09/2024.

Posteriormente, en fecha 04/09/2024 la actora presenta sus alegatos haciendo lo propio la demandada en fecha 09/09/2024. Ambos se agregan en fecha 23/09/2024.

7.- En fecha 15/10/2024 se llama autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

#### **ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:**

1- De acuerdo con los términos en que la litis ha quedado planteada la cuestión consiste en determinar la procedencia de la pretensión de desalojo de Raúl Ovidio Lucero en relación con el inmueble ubicado en Escalera 14 P.B. Dpto. "D" Barrio 20 de Junio de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, contra la demandada Yanina Elizabeth Torres y/o quien resulte ocupante del reseñado inmueble.

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 cualquier sujeto a los que la ley reconozca con 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”).

Así, “el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la cosa y quien tiene la acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privada de su tenencia, sin que deba alegar ni probar que es el propietario del respectivo bien, (...)”; y en el mismo sentido sostiene que “(...) como el desalojo no es una acción real nacida del dominio en la que el actor carga con la prueba de la titularidad de la cosa locada, sino una acción de carácter personal, reconocido el contrato (...)”.(Conf. STJRNS1 Se. 6/13 “Gutiérrez”).

Son legitimados activos quienes tengan derecho a recuperar total o parcialmente la detentación de un bien inmueble, por ser titulares de una acción personal del 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, 1-9-92, “Gutiérrez, Mercedes c/ Ramallo, Carlos s/ desalojo”, Infojus: FA92012284). (Ver Joaquín Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 526).

De ello se puede colegir que “en cualquier otro supuesto en que no exista obligación exigible de restituir, o intrusión, no tiene virtualidad la legitimación activa”. (SCBA, 2-6-85, ED, 117-531). (Ver Salgado, Alí Joaquín, “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 284).

Respecto de la legitimación pasiva, y 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, 22-5-97, “Cortinez, Hugo E. c/ Consorcio de Propietarios Ingeniero Andrés Justo y ocupantes Estado de Israel”, LL, 1997-E-669; DJ, 1997-3-842)”. (Ver Salgado, Alí Joaquín, “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, 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.- Entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o, dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía, Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto

sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

4.- Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del CPCC y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 3 del CCyC y art. 200 de la Constitución Provincial.

Corresponde determinar entonces los hechos controvertidos por las partes de aquellos que no lo están. Para ello he de recurrir entonces a la prueba producida y la valoraré para reconstruir el hecho y dar solución al caso.

#### 4.1.- **Documental:**

**Actora:** 1.- contrato de locación celebrado entre Raúl Ovidio Lucero y Yanina Elizabeth Torres en fecha 01/04/2022; 2.- Impuesto de sellos de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro; 3.- Acta de Mediación ante el Centro Integral de Métodos Autocompositivos de Resolución de Conflictos (CIMARC) en Legajo N° 00482-VICM-2023 caratulado "Lucero Raúl Ovidio y Torres Yanina Elizabeth s/ Mediación"; 4.- Cartas Documento N° 920638176 y N° 201123721 del Correo Argentino.

**Demandada:** 1.- Nota N° 769/2023 de la Se.N.A.F. con informe técnico.

**4.-2.- Instrumental ofrecida por la parte demandada:**

Expediente N° VI-01979-C-2023, en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional, caratulado "Torres, Yanina Elizabeth s/ Amparo".

5.- Asimismo, no puedo soslayar lo que ha dicho, en este sentido, la doctrina. Ello así toda vez que parte importante de este tipo de procesos es evaluar si, quien efectúa un reclamo como el desalojo se encuentra ciertamente legitimado para hacerlo. En tal sentido, cabe mencionar que "(...) la legitimación activa para demandar no puede asegurar de por sí el resultado, desalojo, ni la sola alegación de la posesión u otros derechos servirá de defensa, si no viene acompañada en cada uno de los estadios procesales, de la correspondiente alegación (seria, verosímil) y se sujeta a la correspondiente prueba". (STJRNS1 "Ogilvie").

Concretamente, "(...) reproduciendo las enseñanzas de los maestros Colombo y Kiper- "la legitimación activa en el juicio de desalojo" existe a favor de quien tenga una relación sobre los bienes y que la misma autorice a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de 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, ya que el locatario sólo goza de la presencia" (Carlos J. Colombo - Claudio M. Kiper. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación- Comentado y anotado. 3era Edición. Ed. La Ley). Continúan diciendo los autores que "El juicio de desalojo es un acto de administración, y responde a un acto simplemente conservatorio". (Conf. CACivil de Viedma, en autos caratulados "Queirolo Hugo Darío y otros c/ Chazarreta Alfredo y/o quien resulte ocupante s/ desalojo", 03/09/15.

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 son detentados 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 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).

He de señalar, entonces 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; Caratula: Masaedo, Daniel A. Y Ots. C/Edén, Maximiliano Y/o Cualquier Otro Ocupante Del Inmueble Génova 5935 Mdp S/Desalojo Mag. Votantes: Font- Cazeaux).

Entonces, conforme a la reseña efectuada y fundamentalmente en base a lo que surge del contrato de locación reconocido por ambas partes en sus postulaciones y agregado por el actor, advierto que Este posee legitimación activa para reclamar el desalojo, objeto de pretensión.

En ese sentido, se ha dicho que "(...) se encuentra legitimado para demandar el desalojo, todo aquel que tenga un derecho sobre el inmueble que le permita reclamar la restitución del mismo". (CNCom. De Formosa, 3-6-2013, `Sanabria viuda de Gutnisky, Esmerita c/ Paniagua, Mirtha Beatriz y Otros s/ Desalojo´ Rubinzal Online, RC J 15610/13)". (Conf. CACivil de Viedma en autos caratulados "Dolzhenko Emma c/ Retamal Gil s/ desalojo (Sumarísimo)", 01/09/2017) .

Por otro lado, el art. 680 del CPCC prevé: "La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible". Es decir, que son legitimados pasivos aquellos tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio, pero no quien posee "animus domini".

En este sentido, tampoco existe controversia respecto de que la demanda ha sido dirigida de manera correcta contra Yanina Elizabeth Torres.

6.- Como es sabido, el proceso de desalojo ha sido concebido en nuestro ordenamiento procesal como de carácter especial (Libro IV “Procesos Especiales”, Título VII) al que cabe imprimir el trámite sumarísimo (art. 679 y cc. del C.P.C.C.).

Como se adelantara, el objeto exclusivo de este proceso es la recuperación de un bien y el reclamo debe dirigirse contra quien se halla obligado a su restitución. La propia naturaleza de la acción excluye cuestiones de otra índole que no se ajustan al limitado debate que permite la especialidad del procedimiento elegido.

En este sentido, la Cámara de Apelaciones de Viedma ha sostenido: “A su respecto, se ha entendido que `la pretensión de desalojo sólo implica la invocación, por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o posesión que puedan arrogarse las partes´, ( `Balestrieri, Antonio vs. Alberdi S.A. s. Desalojo - Recurso de Inconstitucionalidad´, sentencia del 31/03/2009, Superior Tribunal de Justicia de Jujuy, Boletín Judicial del Departamento de Jurisprudencia Publicaciones e Informática del Poder Judicial de Jujuy, Cita: RC J 13919/13)”. Y, en similar sentido, se ha dicho que `el juicio de desalojo no es la vía apta para dilucidar lo concerniente al derecho de propiedad y el reglado por el art. 676 del Código Procesal Civil y Comercial da cauce a una acción personal cuyo objeto es el de lograr la restitución de la tenencia de un inmueble de quien la detenta y tiene una obligación exigible de restituirla o entregarla.´ ( `Ferioli, Mónica Olga vs. Ferioli, Graciela Haydee y otros s. Desalojo por falta de pago, sentencia del 30/09/2009, Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, Jurisprudencia de la Provincia de Buenos Aires, Cita: RC J 15399/09). (Conf. CACivil de Viedma, en autos caratulados “Margiotta Beatriz Edith c/ León Ofelia Matilde y/o quien resulte ocupante s/ desalojo (Sumarísimo)”, 05/12/2016).

En el mismo precedente, la Cámara considera oportuno “(...) recordar que la jurisprudencia ha seguido este criterio en numerosos precedentes, en tanto si bien el proceso de desalojo tiene por finalidad la protección del ejercicio del derecho de propiedad, no es menos cierto que cuando se alega como defensa la posesión del inmueble con ánimo de dueño y la veracidad de tal afirmación resulta harto verosímil y

seria, debe rechazarse la acción en tal sentido encaminada en atención al acotado marco de conocimiento del trámite de desalojo y en orden a evitar una daño que posteriormente pueda ser irreparable, máxime cuando la actora siempre tiene a su alcance el ejercicio de las pertinentes acciones contractuales, posesorias o petitorias, como ya fuera dicho (conf. CNCiv., sala B, 12/11/01, LL, on line AR/JUR/1172/2001; íd, sala K, 17/03/08; íd, sala A, 17/12/02, LL, on line, AR/JUR/1543/02, entre otros)”. (CACivil de Viedma, “Margiotta Beatriz Edith”).

Surge de la prueba producida que las partes celebraron un contrato de locación con relación al bien objeto de autos, el actor en carácter de locador y su contraria como locataria. Es preciso reseñar que la cuestión que motiva el inicio de la acción relativa al incumplimiento por parte de la accionada de abonar en debió tiempo y forma los cánones locativos pactados no constituye una cuestión controvertida, como tampoco el hecho de que la misma permanece allí con su grupo familiar, desde que ha sido la propia accionada quien ha reconocido este extremo a la hora de contestar la demanda deducida, aunque en un intento improcedente de repeler el reclamo debido a su difícil situación familiar y económica, la que por otra parte ha dado lugar a la intervención de los organismos estatales competentes y la promoción de un proceso de amparo que obtuvo resolución denegatoria por parte del Superior Tribunal de Justicia de esta provincia, quién intervino al tratar el recurso de apelación promovido contra la sentencia de esta Unidad Jurisdiccional.

En ese mismo sentido, cabe ponderar que incluso ha sido la propia accionada quien al formular sus alegatos ha expresado: “...lamentablemente hemos realizado todo lo que estaba a nuestro alcance para encontrar una solución habitacional a esta familia y el resultado ha sido infructuoso, sin obtener el reconocimiento de los derechos que se anhelaba, viéndose todo el grupo familiar frente a su inminente desalojo que los colocará -como se predecía- en situación de calle. No queda más, en este estado, que solicitar a VS que en oportunidad de dictar sentencia se conceda un tiempo prudencial a mi cliente para el retiro de la unidad habitacional donde residen y se ordene al Estado la articulación de las políticas públicas pertinentes para asistir al grupo familiar vulnerable...”

De todas maneras, y sin perjuicio de la difícil situación a la que alude, no ofrece dudas que las alegadas no resultan cuestiones que puedan restar entidad al reclamo del actor en tanto locador quien ha centrado su reclamo en el incumplimiento de pago del

canon locativo.

Es por ello que, tomando todos estos antecedentes en consideración, concluyo que el actor ha demostrado los fundamentos que tornan viable la acción reclamada por falta de pago de los cánones locativos convenidos.

Como consecuencia lógica, la acción intentada debe prosperar, por lo que se ordena el desalojo del inmueble ubicado en el Barrio 20 de Junio, Escalera 14 P.B. Dpto. "D" de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro.

Asimismo, y toda vez que en dicha vivienda se encuentran viviendo niños menores de edad y estando la Defensora e Menores e Incapaces en conocimiento de ello, corresponde modalizar el lanzamiento establecido por el art. 686 del CPCC, atendiendo las particularidades del caso.

Se ha dicho que "...es usual que los niños, niñas y adolescentes habiten el inmueble sin ostentar mejores derechos a permanecer en él que las personas mayores de edad que se encargan de su cuidado, de modo que su interés en el proceso suele limitarse a las condiciones en que se realizará el lanzamiento.

Destacando que la necesidad de una vivienda debe ser satisfecha en primer término por los padres y los demás sujetos obligados a proveerles alimentos, es también un deber de los organismos encargados de la defensa de los niños encontrar las vías adecuadas para que estos no padezcan perjuicios injustos en la oportunidad de ordenarse el lanzamiento...". (Conf. Salgado, Alí Joaquín, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 340).

Asimismo, en los procesos que involucran niños, estos cuentan con un plus protectorio tanto en la Convención de los Derechos del Niño como así también en la Ley 4109 y la Ley 26061. En razón de ello, corresponde atender la particularidad mencionada y modalizar el lanzamiento al sólo efecto de resguardar los derechos que asisten a los niños involucrados en autos. Por ello, considero razonable que el desalojo del inmueble objeto de autos se deberá llevar a cabo en el plazo de 60 días a partir de su notificación.

7.- Conclusión: Por los fundamentos dados corresponde hacer lugar a la acción de desalojo interpuesta en fecha 07/08/2023 por Raúl Ovidio Lucero contra Yanina Elizabeth Torres y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en el Barrio 20 de

Junio, Escalera 14 P.B. Dpto. "D" de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro y en consecuencia ordenar que en el plazo de sesenta (60) días de notificada la presente, desocupen el inmueble identificado precedentemente bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 686 del C.Pr.), todo ello conforme fundamentos dados en Puntos 5 y 6.

8.- Costas y Honorarios: Con relación a las costas, las mismas he de imponerlas a la parte demandada conforme art. 68 del CPCC. Asimismo, he de 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.

### **RESOLUCIÓN:**

I.- Hacer lugar a la acción de desalojo interpuesta en fecha 07/08/2023 por Raúl Ovidio Lucero contra Yanina Elizabeth Torres y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en el Barrio 20 de Junio, Escalera 14 P.B. Dpto. "D" de la ciudad de Viedma, Departamento Adolfo Alsina, Río Negro, y ordenar que en el plazo de sesenta (60) días de notificada la presente, desocupen el inmueble identificado precedentemente bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 686 del C.Pr.), todo ello conforme fundamentos dados en Puntos 5 y 6.

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

III.- Librar oportunamente oficios a la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia, al Ministerio de Desarrollo Social, Ministerio de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria, y de 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.

IV.- Imponer las costas a la demandada conforme art. 68 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.

V.- Registrar, protocolizar y notificar la presente resolución conforme al art. 9 inc. A del Anexo 1 de la Acordada 36/2022.

**Leandro Javier Oyola**

**Juez**