

San Antonio Oeste, emitida en la firma de la fecha digital.-

Y VISTO: este caso "**FERNANDEZ, CAROLINA LOURDES C/ ESTEVANACIO, EVELIN LUCIA S/ DESALOJO**" **Expte. SA-00308-C-2025**, para dictar sentencia;

RESULTA:

1.- Que, el día 26/11/2025 se presentó el Dr. Gerardo Collado invocando gestión por Maria Carolina FERNANDEZ, e interpuso demanda de desalojo por la causal taxativa de falta de pago, en los términos del Art. 1219 inc. "c" del CCyC, y subsidiariamente por vencimiento de la tenencia precaria onerosa (Art. 1565 CCyC), contra la Sra. Evelin Lucia Estevanacio DNI. 38.093.234 respecto del inmueble sito en calle Banco de las Garzas N° 910 de la Localidad de Las Grutas, y contra quienes resulten ocupantes y cuyo deber de restituir le sea exigible.-

Señaló que en el mes de Julio del año 2023, celebraron un contrato de locación con destino habitacional respecto del inmueble objeto de la presente.-

Explicó que el contrato no se instrumentó por escrito, conforme la flexibilización impuesta por el Art. 1188 del CCyC; siendo prueba de este principio de ejecución y, por ende, de la onerosidad y la calidad de locatario del demandado, la documental adjunta - una carta documento enviada por la actora a la demandada el 10/05/2024 mediante la cual le intimaba el pago de cánones locativos adeudados correspondientes a los meses de Septiembre del 2023, Abril y Mayo del 2024; comunicaciones por whatsapp, y constancias de transferencias entre las partes en pago del canon locativo convenido.-

Indicó que inició una causa penal en trámite ante la Fiscalía Descentralizada de San Antonio Oeste, en trámite por ante los autos "ESTEVANACIO EVELIN LUCIA S/ USURPACION" LEGAJO N° MPF-SA01175-2025, en la cual la demandada con fecha 04/08/2025 reconociera en la actora la legitimación, la obligación de pago, la obligación de restituir el inmueble, y asumiendo el compromiso de pago del canon locativo.-

Que, ante el incumplimiento en el pago de los cánones locativos, envió a la demandada CD N° 089945928 con fecha 18/11/2025, mediante la cual se le notifica fehacientemente la resolución contractual en los términos del Art. 1219 y Art. 1208 CCyC.-

Por ello, ante la constante negativa y reticencia de la ocupante solicitó que se dicte sentencia de desalojo bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho. Ofreció prueba, fundó en derecho y peticionó.-

2.- Que, corrido el traslado de ley, la demandada no contestó la demanda y fuera de plazo, recién el día 6/12/2025 se presentó mediante la representación de la Defensoría

Pública.-

Que, el día 11/02/2026 la demandada formuló una propuesta de desocupación voluntaria del inmueble para el mes de septiembre de 2026, en base a los argumentos allí mencionados.-

Que, el día 18/02/2026 la Defensora de Menores contestó la vista conferida en representación de las personas menores de edad involucradas en el expediente, un niño de 11 años y un lactante, conforme los términos del Art. 103 del CcyC, y Art. 22 de la Ley N° 4.199.-

Posteriormente, el Dr. Collado invocando gestión nuevamente, el día 23/02/2026 contestó el traslado conferido sobre la propuesta, y solicitó audiencia a los fines de establecer las condiciones de la entrega del inmueble en los términos planteados.-

Que, el día 26/03/2026 se celebró la audiencia prevista en el Art. 34 inc. 2 a del CPCC, con la presencia de ambas partes, no siendo posible arribar a un acuerdo.-

Que, así el día 27/03/2026 la actora solicitó que en los términos del Art. 601 del CPCC, que se ordene la entrega inmediata del inmueble.-

Seguidamente, se agregó alegato de la actora, y se llamó autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.-

3.- Que, habiendo advertido esta Judicatura la falta de ratificación de los escritos presentados por la actora, se suspendió el dictado de la presente sentencia, y cumplido, se reanudó el plazo para fallar, por lo que al estar firme, motiva la presente.-

Y CONSIDERANDO:

I.- Que, corresponde señalar que la falta de contestación de la demanda, torna de aplicación la presunción establecida por el Art. 329 inc. 1 del CPCC, en lo que se refiere a la veracidad de los hechos pertinentes y lícitos invocados, así como respecto de la autenticidad y, en su caso, recepción de la documentación acompañada a la demanda.-

La misma puede ser admitida en el supuesto de no existir contradicciones entre las afirmaciones del libelo de la demanda con la documental o pruebas que fueran colectadas.-

II.- Que, en autos no existe prueba alguna que contradiga las afirmaciones de la accionante en relación a la existencia, autenticidad y vigencia de la locación del bien inmueble de titularidad de la actora.-

III.- Que, el silencio guardado por la parte demandada, conforme lo dispone la norma procesal citada y los Arts. 263 y 264 del CCyC, en concordancia con la documental incorporada, me llevan a la convicción de que corresponde receptar favorablemente el

reclamo de la actora.-

IV.- Que, cabe tener en cuenta que la acción de desalojo se encuentra prevista en el Art. 600 del CPCC (Art. 680 anterior CPCC) que dispone *"La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*.-

El fin de esta clase de procesos es recuperar la "tenencia" del inmueble, por lo que no corresponde valorar cuestiones vinculadas ni a la posesión, ni al dominio, pues para ello existen otras vías procesales como las acciones posesorias, petitorias o contractuales, todas ellas ajenas al ámbito del desalojo (Conf. STJRNS1 Se. 6/07 "Ogilvie").-

Por otra parte se ha sostenido que: *"son legitimados activos quienes tengan derecho a recuperar total o parcialmente 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). Conf. Joaquín Salgado, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 526.-

Respecto de la legitimación pasiva, el Art. 680 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 el que esté en su 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. Com., Sala I, 11-12-80, BCNEC y C, 701, N° 10.523; idem Sala II, 19-3-80, BCNEC y C, 685, N° 10.114)". Conf. CACivil y Com. de Bariloche "MATAC, Raúl c/ Roa, Eliseo s/ desalojo (Sumarísimo)", 30/10/2015; entre otros.-

Según 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)". Conf. Salgado, Alí Joaquín, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal Culzoni, 2016,

Pág. 284.-

Ello debe ser complementado con la normativa del CCyC, entre la cual se destaca el Art. 957, que establece que el contrato *“... es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”*, en tanto que el Art. 959 CCyC refiere al efecto vinculante que dicho acto tiene para las partes, diciendo: *“Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé”*.-

Respecto al pago, el Art. 865 del CCyC establece que este es *“... el cumplimiento de la prestación que constituye el objeto de la obligación”*, el cual debe reunir los requisitos contenidos en el Art. 867 del CCyC, es decir, *“El objeto del pago debe reunir los requisitos de identidad, integridad, puntualidad y localización”*, y específicamente respecto al lugar de pago, el Art. 873 señala que este puede ser establecido por acuerdo de las partes, de manera expresa o tácita.-

V.- Que, en virtud de todo lo expuesto concluyo que tengo, por expreso reconocimiento de ambas partes, que las mismas celebraron un contrato de locación por el alquiler de una vivienda ubicada en calle Banco de las Garzas N° 910 de la Localidad de Las Grutas.-

Que, ha quedado acreditado que la titular de dicho inmueble es la aquí actora, por lo que adelanto que a la luz de las probanzas en el caso, corresponde hacer lugar a la acción de desalojo la que será dispuesta formalmente en los términos del Art. 686, inciso 1° del CPCC.-

VI.- Que, respecto a la existencia de niños, niñas o adolescentes en el inmueble a desalojar, habrá de regularizar el lanzamiento conforme lo establecido por el Art. 608 del nuevo código citado, atendiendo a las particularidades del caso. Así siguiendo a mi colega de esta 1era Circunscripción en los autos "Aguiar Blanca Elena C/ Loson Carina Elizabeth S/ Desalojo", Receptoría: B-1-VI-182-C-2015, del Juzgado Civil 3 de Viedma, el cual ya he citado en varios fallos similares, donde se dijo 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 realizara el lanzamiento. Destacando que la necesidad de una vivienda debe ser satisfecha en primer termino 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. Alí Joaquín Salgado, Ob. Cit., Pág. 340)", corresponde atender a la situación mencionada y modalizar el lanzamiento al sólo efecto de resguardar los derechos que asisten a los niños involucrados en autos.-

En virtud de ello, el desalojo del inmueble objeto de litis se deberá llevar a cabo en el plazo de treinta (30) días, a partir de su notificación, debiendo en principio garantizar los derechos de la niña, su progenitora la aquí demandada, y para el caso de que así no fuera, la Defensora de Menores e Incapaces, por aplicación del Art. 3 de la Convención de los Derechos del Niño, y leyes Nacional 26.061 y Provincial 4109.-

Si así fuere el caso, deberá librarse oficios a la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia (SeNAF), al Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro, al Ministerio de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria de la Provincia, y a la Municipalidad de San Antonio Oeste, a fin de que dentro del término de diez (10) días de recepcionado el presente, arbitren las medidas necesarias y concretas para resguardar los derechos que asisten a la niña y/o adolescente involucrada en esta causa, teniendo en cuenta incluso los distintos procesos que han tramitado en este Juzgado como por ejemplo AUTOS: "SECRETARIA DE NIÑEZ ADOLESCENCIA Y FAMILIA - SAO (S.R.A. Y C.R.S.M.) S/ MEDIDA DE PROTECCION DE DERECHOS (f)", EXPTE. 3525/2019, entre otros.-

Los oficios quedan bajo exclusiva responsabilidad de la Defensora de Menores e Incapaces y la Defensora Oficial, de la progenitora demandada.-

VII.- Que, las costas deberán imponerse a la demandada, por el principio objetivo de la derrota (Art. 70 inc. 1 y 2º del CPCC).-

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, se diferirá su regulación, hasta tanto exista pautas y base para ello, Art. 27 de la Ley G 2212.- Por todo lo expuesto, doctrina, jurisprudencia y normas nacionales e internacionales citadas;

Por lo expuesto y normativa citada,

FALLO:

1.- Hacer lugar a la acción de desalojo interpuesta por la Sra. Carolina Lourdes FERNANDEZ, DNI N° 24.650.505, contra la Sra. Evelin Lucia Estevanacio DNI. 38.093.234, y demás ocupantes, para que en el plazo de treinta (30) días de notificada la presente, desocupe/n el inmueble ubicado en calle Banco de las Garzas N° 910 de la Localidad de Las Grutas, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de ordenar su

lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública (Art. 686 inc. 1º del CPCC).-

2.- Imponer las costas a la parte demandada (Art. 70 inc. 1 y 2º del CPCC).-

3.- Librar los oficios a la SENAF, Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro, al Ministerio de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria de la Provincia, y a la Municipalidad de San Antonio Oeste si así fuere el caso, los que quedan bajo exclusivo cargo de la Defensora de Menores e Incapaces y la Defensora Oficial de la aquí demandada.-

4.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello, Art. 27 de la Ley G 2212.-

5.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza