

San Carlos de Bariloche, 14 de mayo de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados **GAETA, TAMARA SOL C/ ARIAS, GUILLERMO DAVID Y OTRO S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO; BA-01337-C-2023**, para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Que con fecha 07.07.23 Tamara Sol Gaeta interpuso la acción de desalojo por falta de pago contra Guillermo David Arias, Fabio Enrique Huenchual, en su carácter de fiador, y subinquilinos y/o ocupantes, en relación al inmueble ubicado en el Barrio 153 viviendas, Calle 1 Escalera 9 Departamento 81 (Plan habitacional 667), N.C. 19 2 E 047- 1.

Expuso que en fecha 18.09.20 suscribió con el demandado el contrato locativo respecto del inmueble objeto de reclamo y las obligaciones asumidas por Arias fueron afianzadas por Huenchual, por el plazo de 36 meses, (desde el 01.10.20 hasta el 30.09.23), con un canon locativo inicial fijado en la suma de pesos dieciocho mil (\$18.000) mensuales.

Señaló que ante la falta de pago, y pese a los reiterados reclamos, en fecha 03.08.21 procedió a remitir carta documento CD 088581444 al inquilino moroso, en los términos que impone el Art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Insistió que frente a la negativa del demandado a restituir el inmueble pese a las reiteradas intimaciones verbales y telefónicas, se vio compelida a acudir a los estrados judiciales y reclamar el desalojo del inmueble.

Formuló reserva de causal de desalojo atento el inminente vencimiento del plazo estipulado en el contrato de locación, esto es, 30.09.23.

Acompañó prueba documental y dejó ofrecida la restante para el momento procesal oportuno.

B) Que por medio de la presentación digital de fecha 18.09.23, compareció a estar a derecho Guillermo Arias e interpuso la excepción de falta de legitimación activa.

Negó todos y cada uno de los hechos enunciados en el escrito de demanda.

En cuanto a la falta de legitimación activa señaló que la actora no resulta ser propietaria del inmueble que reclama porque la cesión de tenencia que alegó fue suscripto por Muñoz en comisión respecto de Gaeta, por lo que tratándose de una compra en comisión debió fijarse un plazo expreso para que ésta acepte la gestión, caso contrario se produce la caducidad del negocio.

Agregó que Gaeta tampoco suscribió el contrato de alquiler, con lo cual no puede subsumirse en la figura de locadora.

C) Que a través de la presentación de fecha 03.10.23 la apoderada de Gaeta contestó el traslado de la excepción de falta de legitimación activa solicitando su rechazo con costas.

Remarcó que el demandado parece desconocer que la legitimación activa para una acción de desalojo no le corresponde exclusivamente al titular registral del bien y que la relación que une a la actora Sra. Gaeta, con el Sr. Muñoz Sebastián es indiferente para este pleito.

Concluyó que la actora se encuentra absolutamente legitimada para interponer la acción, por ser la adquirente del bien que se encuentra ocupado por Arias, aún cuando el contrato de locación fue encabezado por ella, pero suscripto por Muñoz; y que su defensa debió circunscribirse al hecho de la locación, al pago y al vencimiento de contrato de locación suscripto.

D) Que a través de la presentación de fecha 11.12.24 la accionante desistió de la demanda en contra de Fabio Enrique Huenchual.

E) Mediante la providencia de fecha 09.02.26 se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar, de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad únicamente la parte actora y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. En primer lugar, es oportuno recordar que el juicio de desalojo "tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible. Mas en modo alguno dicho proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión, pues las mismas desbordan el ámbito del mismo desde que son propias de los interdictos, o de las acciones posesorias, o, en su caso, desde el punto de vista del dominio, de la reivindicación" (conf. Arazi-Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. III, pág. 327, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2001).

En tal sentido, el art. 600 del Código Procesal dispone que "la acción de desalojo procede contra locatario, sub-locatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber sea exigible".

Por lo tanto, la acción es viable cuando existe una relación contractual entre las partes o cuando el demandado es un mero ocupante sin intención alguna de ejercer la posesión.

En este caso, la causa de la pretensión invocada por la actora es un contrato de locación; el demandado no tiene título alguno que pueda oponer a la pretensión del actora.

Es decir, más allá que la actora no haya suscripto el contrato de locación, lo cierto es que la ocupación que detenta Arias carece de derecho. A todo evento, debe readecuarse la causal que justifica la procedencia del desalojo.

Por lo cual, la actora tendría derecho a recuperar el bien, ya que mediante la cesión de tenencia inmobiliaria acreditó ser la tenedora precaria del inmueble en cuestión y porque mediante carta documento enviada al demandado (en fecha 07.06.21 y 27.03.23) exigió la devolución del vivienda, poniendo fin a la relación.

Por otro lado, si bien la actora no suscribió el contrato invocado al inicio, el ya citado art. 600 del Código Procesal, también habilita el pedido de restitución, por cuanto estaría contemplado en el último de los supuestos allí previstos, esto es ser "cualquier ocupante cuyo deber sea exigible", entendiéndose que hace referencia al deber de restituir.

2. Dicho esto y bajo riesgo de ser reiterativo, corresponde adelantar que los planteos defensivos referidos a la falta de legitimación activa carecen de todo fundamento pues, como surge de la escritura pública acompañada al inicio de la presente acción, el inmueble le fue adjudicado a la actora luego de que abonara el importe respectivo.

Así lo ha entendido la jurisprudencia, "La excepción de falta de legitimación activa resulta improcedente, pues quien compra en comisión debe denunciar la persona del comitente hasta la época de la escrituración, pero como se trata de una facultad suya, en caso de no hacerlo quedará él obligado personalmente.

(...) El hecho de que el boleto se haya instrumentado "en comisión" no es más que el ejercicio pleno de la autonomía de la voluntad de los contratantes —art. 1197 del Código Civil—, no significando necesariamente que haya mandato, ya que esta cláusula se utiliza con la

única finalidad de tener la libertad de transferir en forma rápida y sencilla los derechos y obligaciones emergentes del instrumento." (Tzvi, Hendel Hirsh c. Kalmar, Leslie s/ daños y perjuicios - 13/08/2012- Cita On Line: TR LALEY AR/JUR/55909/2012).

Entonces, si el inmueble fue cedido a título oneroso a la actora, cualquiera sea el carácter, ninguna duda cabe que tiene derecho a recuperarlo.

3. Como consecuencia de ello, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta y condenar a Guillermo David Arias a restituir el bien objeto de este trámite a la actora en el plazo de diez días bajo apercibimiento de lanzamiento (art. 608, inc. 1 ero. del Código Procesal).

4. Tal condena se hace extensiva a sub-inquilinos y/u ocupantes del inmueble (art. 600 del Código Procesal).

5. Imponer las costas al demandado vencido atento no haber razón alguna para apartarse del principio objetivo de la derrota previsto en el art. 62, inc. 1º, del Código citado.

6. Corresponde regular los honorarios de la Dra. Aburto Villegas, apoderada de la actora, en la suma de \$ 1.214.505, los del Dr. Barber, letrado patrocinante del demandado, en la suma de \$ 809.670; y los de la perito Giordano en la suma de \$ 202.417 (conf. arts. 6, 7, 9 -15 y 10 jus, respectivamente- 27, 39 y concordantes de la ley 2212 y art. 20 ley 5069).

Al respecto, necesario aclarar que la regulación se efectúa tomando en cuenta la pauta fijada en el art. 9 pues, de considerarse el valor locativo indicado en el contrato - \$18.000- , el monto resultante sería inferior al mínimo establecido por la ley arancelaria.

En atención a todo lo cual,

FALLO: I) Hacer lugar a la acción interpuesta y, en consecuencia, condenar a Guillermo David Arias y a sub-inquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble objeto de este trámite en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. II) Imponer las costas al demandado vencido. III) Regular los honorarios profesionales de la Dra. Aburto Villegas en la suma de \$1.214.505, los del Dr. Barber, en la suma de \$809.670 y los de la perito Giordano, en la suma de \$ 202.417. IV) Notifíquese de conformidad a lo dispuesto por los arts. 120 y 138 CPCC.

Santiago V. Moran
Juez