

Viedma, 14 de mayo de 2026.

EXPEDIENTE: “PAVLETICH, MALVINA NOEMI C/ RAMOS SERRA, FLORENCIA BELEN S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO” -.N° VI-00343-C-2025.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 30/03/2025 se presenta Malvina Noemí Pavletich, por derecho propio, y promueve demanda de desalojo por intrusión contra Berta Beatriz Serra y/o quien resulte ocupante del inmueble sito en Barrio América, Escalera 7, Planta Baja, Departamento “C” de la ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro, identificado bajo nomenclatura catastral 18-1-A-577-01A-F117.

Expone que dicho inmueble pertenecía a su padre, Antonio Romualdo Pavletich, que se encontraba cancelado ante el IPPV y pendiente de escrituración. Señala que, tras el fallecimiento de aquél, se inició el trámite sucesorio que tramita ante esta Unidad Jurisdiccional bajo los autos caratulados “Pavletich, Antonio Romualdo S/ Sucesión Intestada” - Expte. N° VI-01903-C-2023, en el cual fue declarada heredera junto con sus hermanos.

Refiere que el inmueble fue ocupado ilegítimamente aprovechando que se encontraba deshabitado y que, pese a los intentos extrajudiciales y al trámite de mediación previo realizado, no logró obtener su restitución voluntaria, motivo por el cual promueve la presente acción.

2.- En fecha 04/04/2025 se tiene por iniciada la demanda y se dispone su trámite conforme las normas del proceso sumarísimo previstas en los arts. 433, 599 y ccdtes. del CPCC. En consecuencia, se ordena correr traslado de la acción por el término de cinco (5) días a Berta Beatriz Serra y/o a los ocupantes que fueran identificados en la diligencia de notificación, haciéndoles saber los apercibimientos legales correspondientes en caso de incomparecencia o falta de contestación. Asimismo, se faculta al oficial notificador para proceder conforme las previsiones del art. 605 del CPCC.

3.- En fecha 11/04/2025 se tiene por recibida la cédula de traslado de demanda diligenciada en el inmueble objeto de autos. En ella, el oficial notificador deja constancia de haber sido atendido por Berta Beatriz Serra, DNI N° 25.827.654, a quien hace entrega de las copias correspondientes y pone en conocimiento de los alcances de

los arts. 604 y 605 del CPCC.

Asimismo, informa que la requerida manifestó que el inmueble es ocupado por ella junto a B.A.R.S., de 14 años; Florencia Belén Ramos Serra, de veintiséis (26) años; T.V., de 6 años; y Á.N.G.R., de 2 años, todos ausentes al momento de la diligencia. Finalmente, deja constancia de que no existen sublocatarios ni terceros ocupantes del inmueble.

4.- En atención a lo informado por el oficial notificador acerca de la presencia de menores de edad en el inmueble objeto de autos, se dispone a dar intervención a la Defensoría de Menores e Incapaces N° 1 y correrle vista de las actuaciones.

5.- En fecha 25/04/2025 comparece Florencia Belén Ramos Serra y contesta la demanda deducida en autos solicitando su íntegro rechazo. Formula negativas generales y particulares respecto de los hechos invocados por la actora, negando especialmente que ésta resulte titular del inmueble, que exista ocupación ilegítima o clandestina y que tanto ella como su madre puedan ser demandadas mediante la presente acción.

Expone que quien efectivamente ocupa el inmueble es ella junto a sus hijos menores de edad, T.A.V.R. y Á.N.G.R. Aclara que Berta Beatriz Serra no habita el lugar. Refiere que la ocupación deriva de la autorización conferida por su abuela Rosa Martínez, quien -según sostiene- convivía con Antonio Romualdo Pavletich y reviste carácter de heredera y poseedora del inmueble en calidad de condómina.

Manifiesta que el grupo familiar cuidaba el departamento desde hacía años a pedido de Antonio Pavletich y Rosa Martínez, evitando su usurpación, y que posteriormente éstos les solicitaron continuar habitándolo. Agrega que jamás existió ingreso clandestino ni intrusión y que incluso la situación era conocida por los hijos del causante.

Asimismo, opone excepción de falta de legitimación activa, por considerar que la actora carece de facultades para promover individualmente la presente acción al no revestir el carácter de administradora judicial del sucesorio ni poseer representación exclusiva del acervo hereditario. En igual sentido, opone excepción de falta de legitimación pasiva, argumentando que ni ella ni su madre pueden ser consideradas ocupantes ilegítimas, dado que la ocupación tendría origen en la autorización conferida por Rosa Martínez, a quien atribuye derechos hereditarios y posesorios sobre el inmueble.

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

6.- En esa misma fecha se tiene por presentada a Florencia Belén Ramos Serra, por contestada la demanda y por constituido domicilio procesal. Asimismo, se ordena correr traslado a la actora de la documental acompañada y de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada.

7.- En fecha 27/04/2025 la parte actora contesta el traslado conferido y solicita el rechazo de las defensas articuladas. En primer término, cuestiona la tempestividad de la contestación de demanda, sosteniendo que el plazo legal para hacerlo se encontraba vencido. Asimismo, rechaza las excepciones interpuestas argumentando que su condición de heredera declarada le otorga legitimación suficiente para promover acciones conservatorias respecto de bienes integrantes del acervo sucesorio y niega que las demandadas posean derecho alguno sobre el inmueble o autorización válida que legitime su ocupación.

8.- En fecha 09/05/2025 se resuelve que la contestación de demanda ha sido presentada en tiempo y forma, computándose a tal efecto la suspensión de términos dispuesta por el Superior Tribunal de Justicia, los feriados y asuetos correspondientes.

Asimismo, se dispone que las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva sean tratadas como defensas de fondo y diferidas para el momento del dictado de la sentencia definitiva, en virtud de lo previsto por el art. 433 inc. 1 del CPCC.

Finalmente, ante la existencia de hechos controvertidos, se abre la causa a prueba y se fija audiencia preliminar conforme el art. 333 del CPCC.

9.- En fecha 21/05/2025 toma intervención la Defensora de Menores e Incapaces, Dra. Laura Gimena Krotter, en representación de los niños T.V. y Á.N.G.R., en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 103 del CCyC y el art. 22 de la Ley 4199. Asimismo, se notifica de la audiencia preliminar dispuesta en autos a celebrarse mediante la plataforma Zoom.

10.- En fecha 26/06/2025, conforme surge del acta labrada en dicha oportunidad, se celebra la audiencia fijada en los términos del art. 333 del CPCC, oportunidad en la que se provee la prueba ofrecida.

11.- En fecha 04/11/2025 se celebra la audiencia fijada conforme a lo dispuesto por el art. 339 del CPCC. En dicha oportunidad se recepcionan las declaraciones testimoniales de Diana Belén Aramendi, Matías Ezequiel Barrera y Cintia Vanesa Figueroa, ofrecidas

por la parte demandada.

12.- En fecha 05/02/2026 se certifica el vencimiento del período probatorio y se informan las pruebas efectivamente producidas por las partes, consistentes en documental, instrumental y testimonial. Asimismo, se dispone la clausura del período probatorio y se ponen los autos para alegar.

13.- En fecha 10/02/2026 la parte actora presenta alegato, mientras que en fecha 11/02/2026 hace lo propio la demandada.

14.- En fecha 17/03/2026 la Defensora de Menores e Incapaces N° 1 interviniente contesta la vista conferida y señala que, para el supuesto de hacerse lugar a la restitución del inmueble, corresponderá requerir la intervención de la SENAF conforme las previsiones de la Ley 4109.

15.- En fecha 17/04/2026 se llaman autos para sentencia, providencia que, firme, motiva el presente pronunciamiento.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- De acuerdo con los términos en que la litis ha quedado planteada, corresponde determinar la viabilidad de la pretensión de desalojo formulada por Malvina Noemí Pavletich contra Berta Beatriz Serra y/o Florencia Belén Ramos Serra y/o cualquier ocupante del inmueble sito en Barrio América, Escalera 7, Planta Baja, Departamento “C” de la ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro, identificado bajo nomenclatura catastral 18-1-A-577-01A-F117. Ello implica, además, analizar, a modo liminar, la procedencia de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada y establecer si la ocupación invocada cuenta con sustento jurídico suficiente para enervar la acción intentada.

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

constituye, 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 constituye 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. Rubinzal 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 promueve 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 seguidamente analizar la prueba producida en autos.

a) Documental: La parte actora acompaña documental agregada a PUMA en fecha 30/03/2025 consistente en copia de su Documento Nacional de Identidad; informe emitido por la Agencia de Recaudación Tributaria correspondiente al inmueble objeto de autos, del cual surge registrado a nombre de Antonio Pavletich; solicitud e informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro relativo al inmueble identificado bajo nomenclatura catastral 18-1-A-577-01A-F117; constancias correspondientes al trámite de mediación prejudicial obligatoria caratulado “Pavletich Facundo Antonio y Serra Berta S/ Mediación”, Legajo N° 356/CPM/24, del cual surge que el objeto de la mediación consistía en el desalojo de la vivienda ubicada en Barrio América, Escalera 7, Departamento “C” de la ciudad de Viedma y que la instancia concluyó sin sustanciación por incomparecencia de la requerida; liquidación

de deuda emitida por la Municipalidad de Viedma respecto del inmueble; resumen de crédito expedido por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV), del cual surge que la vivienda adjudicada a Antonio Pavletich registra cancelación total de deuda; y copia certificada de la declaratoria de herederos dictada en los autos “Pavletich, Antonio Romualdo S/ Sucesión Intestada” - Expte. N° VI-01903-C-2023, mediante la cual se declara herederos a Gabriela Raquel Pavletich, Facundo Antonio Pavletich, Malvina Noemí Pavletich y a la cónyuge supérstite Rosa Martínez.

Asimismo, la demandada acompaña la siguiente documentación -agregada a PUMA en fecha 24/04/2025-: copia del acta de nacimiento de Berta Beatriz Serra, de la cual surge que es hija de Rosa Martínez; partidas de nacimiento de Florencia Belén Ramos Serra y de sus hijos Tobías Ariel Vivanco Ramos y Ámbar Nahara Guzmán Ramos; copias de los Documentos Nacionales de Identidad correspondientes a Florencia Belén Ramos Serra y a sus hijos menores; acta de matrimonio celebrada entre Antonio Romualdo Pavletich y Rosa Martínez en fecha 21/03/2017 en la ciudad de Viedma; y comprobante bancario correspondiente a haberes previsionales percibidos por Antonio Romualdo Pavletich, en el cual figura Rosa Martínez como apoderada.

b) Instrumental: Tengo a la vista el expediente caratulado “Pavletich Ricardo y Beliu Ermelinda Margarita S/ Sucesión Ab Intestato” -Expte.N° VI-26007-C-0000, en el que tramita la sucesión de quienes fueran abuelos paternos de la parte actora.

c) Testimonial: En la audiencia de fecha 04/11/2025 prestaron declaración Diana Belén Aramendi, Matías Ezequiel Barrera y Cintia Vanesa Figueroa.

La Sra. Aramendi manifestó conocer a Florencia Belén Ramos Serra desde hacía aproximadamente entre 3 y 5 años y refirió que ésta reside en el inmueble ubicado en Barrio América, Escalera 7, Planta Baja, Departamento “C”, desde enero de 2020. Expresó que la vivienda pertenecía a la “abuela” de Florencia, a quien identificó como Rosa, y señaló que el inmueble le habría sido entregado para su cuidado ante intentos de usurpación. Asimismo, manifestó que Florencia convivía allí junto a sus hijos. Agregó que antes de la ocupación el inmueble se encontraba deshabitado y refirió no conocer vínculo alguno entre la actora y Rosa Martínez.

El Sr. Barrera expresó conocer a Florencia Belén Ramos Serra desde aproximadamente el año 2020, por haber residido en el Barrio América durante ese período. Refirió que la veía habitualmente en el inmueble objeto de autos y que siempre la observó viviendo allí junto a sus hijos menores de edad. Señaló que desconocía quién era titular del

inmueble y expresó no haber visto a otras personas habitando el departamento. Asimismo, indicó que continuó frecuentando el barrio por razones laborales y que siguió observando a Florencia Belén Ramos Serra residiendo en dicho inmueble.

La Sra. Figueroa refirió conocer a Florencia Belén Ramos Serra desde aproximadamente el año 2021 y manifestó que ésta ya residía en el inmueble ubicado en Barrio América, Escalera 7, Planta Baja, Departamento “C”, desde aproximadamente el año 2020. Expresó conocer a Rosa Martínez y a Antonio Pavletich, indicando que este último habría residido previamente en dicho inmueble junto a Rosa Martínez y que posteriormente se habría trasladado a vivir con ella a otro lugar debido a problemas de salud.

Asimismo, afirmó que el inmueble permaneció desocupado durante un tiempo y que Rosa Martínez y Antonio Pavletich habrían autorizado a Florencia Belén Ramos Serra a residir allí para cuidar la vivienda, ante situaciones vinculadas con intentos de ingreso o robo. Señaló además que, desde el fallecimiento de Antonio Pavletich, Florencia Belén Ramos Serra continuó ocupando el inmueble junto a sus hijos menores de edad. Finalmente, manifestó conocer a Florencia Belén Ramos Serra por intermedio de una conocida del barrio y expresó no mantener vínculo alguno con la actora Malvina Noemí Pavletich.

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.

5.1.- En cuanto a la excepción de falta de legitimación activa, Florencia Belén Ramos Serra sostiene que Malvina Noemí Pavletich carece de facultades para promover individualmente la presente acción, por no revestir el carácter de administradora judicial del sucesorio ni poseer representación exclusiva del acervo hereditario.

Ahora bien, de las constancias incorporadas al expediente surge acreditado que la actora reviste el carácter de heredera declarada de Antonio Romualdo Pavletich en los autos sucesorios correspondientes, circunstancia que no ha sido desconocida en forma concreta por la accionada.

En ese marco, corresponde recordar que la acción de desalojo constituye una acción personal orientada a obtener la restitución del inmueble respecto de quien lo ocupa sin

derecho suficiente y no una acción real destinada a debatir la titularidad dominial del bien. Precisamente por ello, la legitimación activa en esta clase de procesos no se encuentra reservada exclusivamente al titular registral ni al administrador del sucesorio, sino que alcanza a quien invoque un derecho que lo habilite al uso y goce del inmueble y a reclamar su restitución frente a terceros ocupantes.

Desde esa perspectiva, la calidad de heredera declarada resulta suficiente para conferir legitimación activa a la accionante, en tanto integra la comunidad hereditaria titular de los derechos sobre el inmueble objeto de autos y, como tal, se encuentra habilitada para ejercer acciones conservatorias respecto de los bienes que integran el acervo sucesorio. Máxime cuando la acción deducida reviste carácter conservatorio respecto de un bien integrante del acervo hereditario indiviso.

A ello se suma que la pretensión aquí deducida no involucra acto alguno de disposición sobre el inmueble ni persigue la adjudicación exclusiva del bien, sino únicamente su restitución frente a quienes la actora considera ocupantes sin derecho suficiente, cuestión que encuadra dentro de las facultades que corresponden a cualquier coheredero respecto de los bienes indivisos de la herencia.

Por otra parte, admitir la postura sostenida por la demandada importaría supeditar la promoción de este tipo de acciones a la previa designación de administrador judicial o al consentimiento expreso de todos los herederos, extremo que no surge impuesto por el ordenamiento jurídico aplicable ni resulta compatible con la naturaleza conservatoria de la acción intentada.

En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada.

5.2.- Por su parte, al oponer excepción de falta de legitimación pasiva, la demandada sostiene que ni ella ni Berta Beatriz Serra pueden ser consideradas ocupantes ilegítimas, dado que la ocupación tendría origen en una autorización conferida por Rosa Martínez, a quien atribuye derechos hereditarios y posesorios sobre el inmueble.

Sobre el punto, corresponde señalar que la propia Florencia Belén Ramos Serra reconoce expresamente al contestar demanda que ocupa actualmente el inmueble junto a sus hijos menores de edad. Asimismo, de la diligencia de notificación practicada en autos surge que Berta Beatriz Serra manifestó al oficial notificador que el inmueble era

ocupado por ella junto a Florencia Belén Ramos Serra y los restantes integrantes del grupo familiar.

En ese contexto, la cuestión relativa a la supuesta autorización conferida por Rosa Martínez no configura una verdadera ausencia de legitimación pasiva, sino una defensa sustancial vinculada con la causa o justificación de la ocupación invocada.

En efecto, la legitimación pasiva en los procesos de desalojo recae sobre quien detenta materialmente el inmueble cuya restitución se pretende, con independencia de la procedencia o suficiencia jurídica del título que invoque para justificar su permanencia.

Dicho de otro modo, la circunstancia de que la demandada alegue haber ingresado o permanecido en el inmueble con autorización no excluye su aptitud para intervenir como sujeto pasivo del presente proceso, desde que es precisamente quien ejerce la ocupación cuya restitución persigue la accionante.

En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada.

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

Como se ha expuesto precedentemente, 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 acreditado que la actora reviste el carácter de heredera declarada de Antonio Romualdo Pavletich y, en consecuencia, cuenta con legitimación suficiente para reclamar el uso y goce del inmueble integrante del acervo hereditario.

Por su parte, la demandada sostiene que su ocupación deriva de una autorización conferida por Rosa Martínez, a quien atribuye derechos hereditarios y posesorios sobre el bien. Sin embargo, la prueba producida en autos no permite tener por acreditada la existencia de un derecho autónomo o excluyente, como antes referí que habilite a la accionada a permanecer en el inmueble frente a la voluntad de la heredera accionante.

En efecto, la documentación acompañada por la demandada únicamente acredita el vínculo matrimonial existente entre Antonio Romualdo Pavletich y Rosa Martínez, así como determinados vínculos familiares entre los integrantes del grupo conviviente, mas no demuestra la existencia de un título jurídico suficiente que autorice válidamente a

terceros a permanecer en el inmueble frente al requerimiento de restitución efectuado por la actora.

Del mismo modo, las declaraciones testimoniales producidas resultan insuficientes para acreditar un derecho posesorio autónomo o una relación jurídica oponible a la accionante. En rigor, los testimonios reseñados únicamente dan cuenta de circunstancias vinculadas con la permanencia de Florencia Belén Ramos Serra en el inmueble y con el cuidado de la vivienda ante eventuales intentos de usurpación, así como de una supuesta autorización verbal conferida por Rosa Martínez y Antonio Pavletich.

No obstante ello, aun considerando acreditada dicha autorización, lo cierto es que la misma sólo permitiría inferir -en la hipótesis más favorable para la demandada- una situación de mera tenencia precaria o tolerada, insuficiente para enervar la procedencia de la presente acción.

En tal sentido, corresponde recordar que la precariedad no requiere necesariamente plazo expreso ni formalidad alguna, bastando que la ocupación carezca de un título autónomo y subsista únicamente por tolerancia de quien invoca derecho suficiente sobre el inmueble.

Por el contrario, la actora acredita un derecho actual y concreto a requerir la restitución del bien integrante del acervo sucesorio, mientras que la demandada no logra demostrar una situación jurídica que justifique su permanencia extendida en el tiempo frente a dicho requerimiento.

En tales condiciones, la ocupación ejercida por la demandada reviste carácter precario y genera una obligación actual y exigible de restituir el inmueble objeto de autos.

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 interviniente, no confiere por sí misma un derecho autónomo de permanencia sobre el inmueble, aunque sí impone al Tribunal el deber de adoptar medidas razonables tendientes a resguardar el interés superior de los niños involucrados, conforme lo dispuesto por la Convención sobre los Derechos del Niño, la Ley 26.061 y la Ley 4109.

En ese marco, corresponde adecuar las condiciones de ejecución de la sentencia, fijando un plazo prudencial para la restitución voluntaria del inmueble y disponiendo la

intervención de los organismos administrativos competentes.

8.- Por los fundamentos expuestos, corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida en fecha 30/03/2025 por Malvina Noemí Pavletich contra Berta Beatriz Serra y/o Florencia Belén Ramos Serra y/o cualquier ocupante del inmueble sito en Barrio América, Escalera 7, Planta Baja, Departamento “C” de la ciudad de Viedma y, en consecuencia, ordenar a la demandada y/o a cualquier ocupante del inmueble que, dentro del plazo de 45 días de notificada la presente, procedan a desocupar y restituir el bien, bajo apercibimiento de disponer su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

9.- En relación con las costas del proceso, corresponde imponerlas a la demandada vencida conforme el principio objetivo de la derrota previsto por el art. 62 del CPCC.

10.- Respecto de los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta tanto existan pautas para ello, conforme lo dispuesto por el art. 27 de la Ley G 2212.

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada Florencia Belén Ramos Serra.

II.- Hacer lugar a la acción de desalojo promovida en fecha 30/03/2025 por Malvina Noemí Pavletich contra Berta Beatriz Serra y/o Florencia Belén Ramos Serra y/o cualquier ocupante del inmueble sito en Barrio América, Escalera 7, Planta Baja, Departamento “C” de la ciudad de Viedma y, en consecuencia, ordenar a la demandada y/o a cualquier ocupante del inmueble objeto de autos que, dentro del plazo de 45 días de notificada la presente, procedan a desocupar y restituir el bien, bajo apercibimiento de disponer su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

III.- Correr vista a la Defensora de Menores e Incapaces a los fines de lo expuesto en los considerandos precedentes.

IV.- Librar oportunamente oficio 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 de la Municipalidad de Viedma, a fin de que arbitren las medidas que estimen corresponder para la protección de los niños involucrados.

V.- Imponer las costas a la demandada vencida (art. 62 CPCC).

VI.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto existan pautas para ello (art. 27 de la Ley G 2212).

VII.- Registrar, protocolizar y notificar conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola

Juez