

CAUSA N° CH-00349-C-2024

Choele Choel, 07 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: "**TOMAS NICOLAS ANTONIO C/ FERNANDEZ ENRIQUE NOEL S/ DESALOJO**", EXPTE. N° CH-00349-C-2024, de los que,

RESULTA: Que en fecha 27/08/2024 adjunta documental digitalizada y se presenta el señor Nicolas Antonio Tomas, por derecho propio y con el patrocinio letrado del abogado Franco Ivan Tomas, a promover demanda de desalojo por vencimiento del plazo contractual, en los términos del Art. 679 (actual Art. 599), concordantes y sig. del CPCyC, contra el Señor Enrique Noel Fernandez y/o todo ocupante del inmueble comercial NC: 08-1-C-050B-4A-0, sito en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel.

Expone que se ha cumplido el lapso pactado en el contrato de locación que suscribió en carácter de locatario sobre el inmueble comercial sito en calle Malinche N° 348, sin que hicieran entrega de la propiedad a la fecha, habiéndose intimado y agotado la totalidad de las vías previas.

Solicita como diligencia preliminar se libre mandamiento de constatación a fin de que, por intermedio del oficial de Justicia, se indague en la propiedad y se proceda a: 1) Identificar a todo ocupante del inmueble; 2) Título por el que lo hacen; y 3) Tomar fotografías de la propiedad y del local comercial, describiéndose su estado de conservación y terminaciones en general, dejando constancia de todo lo que le denuncie el facultado en el acto de la diligencia, ello atendiendo a la necesidad de dejar constancia del estado del inmueble de su propiedad, y resguardar posibles daños ocasionados.

Como hechos relata que -conforme surge de la documental que adjunta- es propietario del inmueble NC: 08-1-C-050B-4A-0, Partida: 92724, sito en calle Malinche 348 de la localidad de Choele Choel, donde se encuentra su vivienda familiar y, en el frente, un local comercial.

Que conforme surge de los contratos de locación comercial que acompaña, su padre -Antonio Nazareno Tomas- celebro con el demandado contratos de locación. El primero de ellos en fecha 20/01/2010, cuyo vencimiento opero el día 20/01/2013, y el

último celebrado en fecha 26/09/2016, con vencimiento en fecha 26/09/2019.

Que en el mes de agosto de 2023, junto a su familia comenzaron a tramitar la donación de ese inmueble de carácter familiar, el que había sido transmitido por su padre a su favor, el que actualmente se encuentra afectado al Régimen de Protección de la vivienda, como bien de familia, y que comprende a su grupo familiar (concubina e hija).

Cuenta que con anterioridad a dicha donación su padre, Antonio Tomas, le había comunicado al demandado la necesidad de desalojar el inmueble -siendo que el último contrato celebrado entre ellos había vencido- para poder disponer de el, sin embargo este continuo utilizando el mismo. Aclarar que con el demandado detentan un grado de parentesco, ya que el mismo es hermano de su madre -Elba Fernández-, por lo que, al momento de vencer el último contrato celebrado, su padre no insistió en la devolución (del inmueble), permitiéndole permanecer en el hasta tanto acomode sus asuntos, esto atento a que en el inmueble explotaba un comercio que debía cerrar (o mudar a otro lugar).

Que al pasar el tiempo se advierte que el Sr. Fernández no tenía intenciones de desalojar el inmueble, solicitando incluso a su padre firmar un contrato de préstamo de este, esto para extender su permiso/licencia comercial, a lo cual su padre se negó, reiterándole la necesidad de disponer del inmueble y hacerle saber que este pasaría a ser de su propiedad (propiedad del actor).

Que al ver que el mismo continuaba operando en el comercio, se acerco a comunicarle nuevamente que el bien inmueble pasaría a ser de su propiedad -del actor-, y necesitaba que se libere el mismo, proponiéndole como una alternativa provisoria celebrar un contrato de locación por un plazo determinado vigente a la fecha, a lo cual este le manifestó que no se iría, lo que dejo descolocado a su parte, ya que si bien tenían buena relación familiar, y por eso no se instó su desalojo inmediato a pesar de haber vencido sus contratos, este manifestó una actitud altanera y soberbia, abusando de la confianza familiar, sobre todo la otorgada por su padre.

Que ante la actitud maliciosa y el abuso de confianza manifestada por el Sr. Fernández, procedió formalmente a intimar el desalojo del inmueble por medio de la Carta Documento (CD 286247741) enviada en fecha 27/03/2024, respondiendo este de una manera absurda y totalmente maliciosa mediante la CC 5993961(0) OCA,

manifestando un supuesto préstamo del inmueble por un plazo de 25 años junto con un sinnúmero de planteos falsos y maliciosos, por lo cual se le respondió y coloco a disposición toda la documentación que acreditaba el derecho de su parte y demostraba la falsedad y malicia de sus dichos. Esto mediante CD 286248591, misiva que jamás fue respondida por el demandado, y tampoco insto por comunicarse para recibir la documentación que se puso a su disposición.

Sigue diciendo que a los fines conciliatorios y de obtener una respuesta seria del Sr. Fernández promovió una mediación prejudicial -Legajo de mediación N° 00180-24-CCC-, con expectativas de fijar una fecha de entrega del inmueble, colocando nuevamente a disposición toda la documentación referida al inmueble y a sus contrato de locación vencidos, sin embargo, al celebrarse la misma en fecha 5/06/2024, el demandado (requerido) no se presentó, demostrando un desinterés y una total mala fe.

Destacar que ha intentado solucionar este problema con el demandado por medios pacíficos y de manera extrajudicial, sin lograr ser escuchado y por ende, sin lograr consensuar el desalojo, agotando todas las vías posibles, intimando mediante Carta Documento sin tener respuesta a la última cursada (guardando silencio ante la misma y ante la puesta a disposición de la documental), no compareciendo a la audiencia de mediación pre judicial celebrada en fecha 05/06/2024, incluso tramitando su parte reclamos ante la Municipalidad de Choele Choel, ya que no se logra entender como sigue operando el comercio siendo manifiesta la ilegalidad de la permanencia del demandado en el.

Afirma que el demandado ha demostrado una total mala fe, privándolo de los derechos que le corresponden sobre el inmueble, con la consecuente pérdida económica que significa.

En consecuencia, atento los incumplimientos denunciados en el presente por parte del demandado, solicita se haga lugar a la acción de desalojo por vencimiento de Contrato de Locación contra los ocupantes del inmueble de su propiedad, con intereses gastos y costas a cargo del demandado.

Citando jurisprudencia de la Provincia de Neuquén a cuya lectura me remito en honor a la brevedad, solicita como Medida Cautelar el desalojo anticipado del inmueble objeto de la *litis*, exponiendo la verosimilitud de su derecho, el

peligro en la demora, ofreciendo caución juratoria como contracautela.

Seguidamente ofrece prueba, funda el derecho que le asiste en lo prescripto en los artículos 679, concordantes y siguientes del CPCC de la Provincia Río Negro; Art. 1218 y siguientes y concordantes del CCC, y culmina con el petitorio.

El día 24/09/2024 se tiene por iniciada la demanda de desalojo, se le asigna el trámite según las normas del proceso sumarísimo, y se dispone conferir traslado al demandado, para que comparezca a contestarla en el plazo señalado debiendo manifestar en su primer escrito, si existen o no sublocatarios o terceros ocupantes, bajo el apercibimiento previsto por los arts. 59 y 356 del Código citado, y ofrezca la prueba que haga a su derecho.

En fecha 03/10/2024 adjunta documental digitalizada y se presenta el señor Enrique Noel Fernandez, con el patrocinio letrado del abogado Eduardo R. Antonelli, a contestar la demanda de desalojo.

En cumplimiento de imperativos procesales, niega: que Antonio Tomas (padre del actor) le haya comunicado que debía desocupar el inmueble cuyo desalojo se pretende; que por el parentesco que los vincula Antonio Tomas no le haya insistido en la desocupación del lugar; que el hoy Actor se haya acercado al lugar para comunicarle que el inmueble ahora era de su propiedad; que el hubiese asumido una actitud "altanera y soberbia" o que haya abusado de la confianza familiar; que obre en su poder documentación contractual original alguna; que haya peligro en la demora o que resulte procedente cualquier medida cautelar o el inmediato desalojo. En síntesis niega todos aquellos hechos expuestos por la actora que no sean objeto de expreso reconocimiento en el presente.

Como hechos refiere que conforme se consignara en el responde (carta OCA "confronte" del 08/04/2024) a la intimación cursada por el hoy Actor, fue el suscripto quien construyo un salón comercial en el terreno que era propiedad de Antonio Tomas, hoy donado al Actor Nicolas Antonio Tomas; afronto el pago de las deudas por Tasas Municipales existentes y ante la DGR (hoy ART); afronto el pago de los planos de construcción; suscribió un contrato de préstamo con la Municipalidad de Choele Choele en fecha 12/08/2009 por 11 bolsas de cemento y 5 mallas de 5 mm. para destinar a la construcción del Local Comercial en el terreno de Antonio Tomas; compró todo el material en los "Corralones" de esta ciudad y afronto el pago de la "mano de obra"

(albañiles, plomeros, gasistas etc.) para la construcción del Local comercial. En síntesis, fue él -el demandado- quien se encargó de construir el salón comercial ubicado en Malinche N° 348 de Choele Choel, asumiendo el costo total de su construcción y puesta en valor para el ejercicio comercial. Sigue diciendo que el propietario de dicho inmueble designado catastralmente 08-1-C-050B-4A, Antonio Tomas, cónyuge de una de sus hermanas -Elba Nancy Fernandez-, le insistió en el año 2009 que construyera y explotara un local comercial en ese terreno (del que hoy pretenden desalojarlo), con el compromiso de que a cambio de su construcción lo ocupara e iniciara una actividad comercial en el por "20 o 30 años"; es así que inicio la construcción del local en su totalidad (año 2009) quedando concluido en el año 2010, obteniendo la "habilitación comercial" del Municipio el 01/02/2010. Que terminada la construcción y a los fines de dicha habilitación comercial se confecciono un contrato de alquiler que en definitiva era a ese solo fin ya que el suscripto no tenia obligación contractual de pagar alquiler alguno; que como el propietario del terreno -Antonio Tomas- nunca había pagado los Impuestos (Inmobiliario y Tasa Municipal) que gravaban el mismo, fue él quien afronto el pago de los mismos como refiere acreditar con la documental adjunta (periodo 2004 al 2009). Que a posteriori y ya con el comercio funcionando, Antonio Tomas le requirió que siguiera abonando dichos Impuestos y así lo hizo como también refiere acreditar con la documental adjunta. Que con el correr de los años y luego de vencido el segundo contrato de alquiler confeccionado el 26/09/2016 hasta el 26/09/2019, su cuñado, Antonio Tomas, comenzó a cambiar de actitud; el trato dejo de ser "familiar" y evitaba tener encuentros con el o reuniones familiares, y empezó a hacerse el desentendido en la cuestión y excusarse siempre con que "*eran los hijos*" los que ahora se ocupaban del tema (refiriéndose al salón comercial). Que así el hoy actor comenzó con continuos actos de hostigamiento hacia el suscripto tratando de amedrentarlo para que desocupara el salón que el había construido; y que tal circunstancia le fue puesta de manifiesto en la carta OCA confronte remitida el 08/04/2024 y recepcionada el 26/04/2024.

Hace notar que conforme la documental aportada por el Actor, el primer contrato que celebros con Antonio Tomas data del 20/01/2010 y con vencimiento el 20/01/2013; que obtenida la habilitación comercial con dicho contrato, el comercio que instaló bajo el nombre de "Ahoniken" siguió funcionando perfectamente aun después de vencido dicho contrato; que luego, ante un relevamiento comercial de la Autoridad Municipal, se confecciono un segundo contrato el 26/09/2016, con

vencimiento el 26/09/2019. Es decir que estuvo 3 años sin relación contractual; siendo ello una evidencia más de que el no fue, ni es un locatario, ni de Antonio Tomas (inicialmente) ni de su hijo Nicolas Antonio Tomas (actualmente). Que vencido ese contrato siguió desempeñando su actividad comercial en el local construido, sin ningún tipo de cuestionamientos hasta Marzo del año (2024) en que recibió la intimación de desocupación por parte del -hoy- Actor, a casi cinco años desde el vencimiento de dicho contrato.

Reitera que fue el quien se encargo de construir el Local en el predio de Antonio Tomas, pagando hasta el ultimo clavo que se utilizo en dicha construcción, en la que invirtió todos sus ahorros; y a cambio del gasto asumido haría la explotación del comercio que se instalo en dicho local y también asumió el pago de los Impuestos, Tasas y Contribuciones y que "Los Tomas" pretenden hoy, beneficiarse muy maliciosamente, quedándose con el salón comercial que el construyo y además beneficiarse con el pago de los Impuestos (Provinciales y Municipales) que afrontó y afronta, incluso en el cte. año, tal como refiere se acredita con los respectivos comprobantes que acompaña como prueba documental. Que otra evidencia del hostigamiento sufrido y que sufre por parte de Nicolas Antonio Tomas queda evidenciado en la documental aportada por el propio actor en su demanda como es la nota elevada al Municipio local con fecha de ingreso por "mesa de entradas" el 18/06/2024 y en la que refiere que la misma es "reiteratoria" requiriendo al Municipio informe si el comercio que funciona en el Local que el suscripto construyera, un mini mercado que gira comercialmente bajo el nombre de fantasía "AHONIKEN"; se encontraba habilitado y con qué documentación contaba para la ocupación del inmueble en cuestión. Dice que esos pedido de Tomas determinaron que el Municipio local confeccionara las Actas de Inspección N°5395/5396 de fecha 02/05/2024 requiriendo presentación de contrato de alquiler en un plazo de 10 días.

Dicho requerimiento -al Municipio Local- por parte de Nicolas Antonio Tomas, se realiza a sabiendas que el suscripto no poseía ningún contrato de alquiler y tratando de ese modo y con esa primer "jugada" obtener una "clausura" por parte de la Municipalidad. A dicho requerimiento Municipal, se dio respuesta mediante Nota ingresada en fecha 15/05/2024 (Actuación N° 4828) en la que se explicaba la real situación del suscripto y el fundamento de la ocupación de dicho Inmueble. Sigue diciendo que con buen criterio la Municipalidad de esta ciudad no adopto medida

alguna contra el suscripto como pretendía Nicolas Tomas, quien suponía que su comercio seria "clausurado" y así afectarlo económicamente, obligándolo a desocupar el inmueble, ya que ni el, ni su padre Antonio Nazareno Tomas, confeccionarían un nuevo contrato de alquiler para mantener la habilitación comercial y cumplir con el requerimiento administrativo. Que como ello no dio resultado intenta -hoy- el desalojo por vía judicial, a través de la acción que -por el presente- contesta y rechaza.

En otro de los acápites de su presentación interpone excepción de inhabilidad de título y excepción de falta de legitimación activa.

Continúa diciendo que otra cuestión que merece ser destacada es la de la mediación, toda vez que al recepcionar -su letrado patrocinante- un mail de la CIMARC en fecha 24/05/2024 comunicándole que se había fijado fecha de mediación en el LEGAJO N° 180-CCC-24 (TOMAS / FERNANDEZ) para el día 05/06/2024 a las 12:00 hs.; el Dr. Antonelli remitió una respuesta por la misma vía el 03/06/2024 por la que comunicaba al Organismo "*...que los únicos días disponibles en razón de temas profesionales y particulares serian 18 o 19 del cte. mes...*" (refiriéndose al mes de junio). Que nunca se recibió respuesta sobre el cambio de fecha siendo que la intención era concurrir a mediación a fin de intentar arribar a un acuerdo con el requirente. Que sin embargo, la audiencia se celebro el día pactado dejándose constancia que el requerido no había concurrido y ello es utilizado por el hoy Actor para imputarle mala fe y pretender un inmediato desalojo, cuando debió haberse fijado una nueva audiencia para intentar arribar a una solución extrajudicial. Afirma que es un elemento más que deja en evidencia el accionar del hoy Actor que contrasta con la absoluta buena fe del suscripto y las consecuencias de su ingenuidad.

A continuación se expide por la improcedencia del beneficio de litigar sin gastos del actor; ofrece prueba, funda en derecho y culmina con el petitorio.

El día 04/10/2024 se lo tiene al demandado por presentado, parte, con patrocinio letrado y por constituido domicilio electrónico. Se tiene por contestado el traslado, por ofrecida prueba. De la documental y las excepciones se dispone conferir traslado. En la misma fecha, existiendo hechos controvertidos, se recibe la causa a prueba, fijándose fecha para la audiencia preliminar.

El 08/10/2024 Nicolas Antonio Tomas contesta el traslado conferido, solicitando

el rechazo de las excepciones interpuestas por el demandado con expresa imposición de costas.

En fecha 29/10/2024 se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma. Atento el tipo de trámite asignado al presente, se difiere el tratamiento de las excepciones al dictado de la sentencia definitiva.

El 15/11/2024 se celebra la audiencia preliminar. Se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 25/11/2024 el abogado patrocinante de la demandada contesta la intimación dispuesta por providencia de fecha 15/11/2024.

El día 26/11/2024 se agrega digitalizado el informe presentado por la Jefa de la Delegación Zonal de la Agencia de Recaudación Tributaria, remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado el día 21/11/2024.

El 20/12/2024 se agregan digitalizados los informes remitidos a la casilla de correo electrónico del Juzgado los días 17/12/2024 y 20/12/2024 por el Asesor Legal de la Municipalidad de Choele Choel y por el Jefe de la Sucursal Choele Choel del Correo Argentino -respectivamente-.

El día 04/02/2025 la parte actora adjunta informe expedido por la Escribanía Zavala.

En fecha 25/02/2025 se agrega digitalizado el informe presentado por el asesor legal de la Municipalidad de Choele Choel.

El 27/02/2025 el actor adjunta informe expedido por el Registro de la Propiedad inmueble.

El día 06/03/2025 se celebra audiencia de prueba en la que se recibe declaración confesional al actor y las testimoniales ofrecidas por la parte demandada, respecto de Antonio Nazareno Tomas; Zulema Beatriz Sandoval; Marcos Antonio Galvan; y Elida Nelly Fernandez.

El día 10/06/2025 el perito calígrafo Carlos Luis Pieroni adjunta dictamen.

El 12/06/2025 se tiene por presentada la pericia caligráfica y de la misma se dispone conferir traslado a las partes *Ministerio Legis*.

En fecha 25/06/2025 se presenta el abogado patrocinante de la demandada y manifiesta que su parte nunca desconoció la firma inserta en los sendos contratos de locación a los que refiriera en el responde de demanda; solo se manifestó que nunca se los habían proporcionado.

En fecha 30/06/2025 se tiene por contestado el traslado de la pericia y se tiene presente lo manifestado por el letrado del demandado.

El 11/08/2025 se certifica la prueba producida y se declara clausurado el período probatorio.

En fecha 13/08/2025 se dispone que firme se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados por el plazo común de cinco (5) días para alegar.

El día 25/08/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte actora el día 20/08/2025.

El día 29/08/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte demandada el día 27/08/2025.

El día 04/12/2025 la parte actora adjunta copia de la sentencia dictada en los autos caratulados "TOMAS, NICOLAS ANTONIO S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS", Expte. N° CH-00202-JP-2024, que concede parcialmente el beneficio de litigar sin gastos, liberando/eximiendo del pago de tasas, sellados y contribuciones. Atento al estado de autos, solicita pasen las presentes actuaciones a dictar sentencia.

El 24/02/2026 se deja nota de haberse dictado Sentencia Definitiva en los autos caratulados "**TOMAS, NICOLAS ANTONIO S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS**", Expte. N° **CH-00202-JP-2024**, en el que se resuelve "*Otorgar el beneficio de litigar sin gastos en forma PARCIAL al Sr TOMAS NICOLAS ANTONIO DNI N° 33.946.090, para la tramitación del juicio de Desalojo contra FERNANDEZ ENRIQUE NOEL DNI N° 14.741.911*".

El 13/03/2026 atento el estado de autos, se dispone el cese de la reserva de los

alegatos presentados por las partes y el pase para DICTAR SENTENCIA, certificándose por Secretaría los plazos a tales fines.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la procedencia de la acción de desalojo iniciada por el señor Nicolas Antonio Tomas contra el señor Enrique Noel Fernandez y/o todo ocupante del inmueble comercial NC: 08-1-C-050B-4A-0, sito en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel por la causal de vencimiento del plazo contractual, o si, en su defecto, procede la excepción de falta de legitimación activa, opuesta de fondo por la accionada.

II.- Habiendo expuesto los antecedentes del caso con una descripción de las pretensiones y defensas de las partes, conforme surge de la transcripción de sus escritos postulatorios en las resultas de la presente, a cuya lectura me remito en honor a la brevedad, y como ha quedado en igual sentido determinado en la audiencia preliminar el modo en que ha quedado trabada esta *litis* -al establecerse los hechos sometidos a prueba-, corresponde en primer lugar resolver las excepciones interpuesta por el accionado.

Si bien de la lectura de su primera presentación -y producto de su sustanciación- se lee que ha interpuesto 2 defensas, la de Inhabilidad de Título y la de falta de legitimación activa, en la audiencia preliminar no se ha hecho mención a la primera de ellas, no obstante lo cual he de tratar ambas conjuntamente.

Bien, el demandado funda la su primera defensa -Inhabilidad de Título- citando jurisprudencia de la Corte Suprema de la Nación respecto del exceso ritual manifiesto -a cuya lectura me remito-, y agrega que en el presente caso se requiere conferir a su parte la oportunidad de probar, caso contrario se afectara su derecho de defensa y es por ello que solicita se disponga la apertura de la causa a prueba.

Y como fundamento de la segunda defensa -Falta de Legitimación Activa-, afirma que la Escritura N° 101 de donación celebrada el 26/09/2023, por ante el Reg. Notarial N° 106 de Choele Choel, presentada como prueba documental por el Actor, es falsa en su contenido. Dice que en la clausula sexta -inc. b- el donatario Nicolas

Antonio Tomas manifiesta en carácter de declaración jurada que "...se encuentra en posesión real y efectiva..." del Inmueble donado (desig, catastral N° 081C050B-4A). Sostiene que ello era y es una absoluta falsedad toda vez que era él -el demandado- desde año 2009 en que comenzó la construcción del Local comercial ubicado en el inmueble de Antonio Nazareno Tomas, quien se encontraba y se encuentra en la posesión real y efectiva de dicho inmueble. Que es por ello que dicha falsedad implica quitar toda posibilidad al actor -Nicolas Antonio Tomas- de accionar por desalojo en su contra.

Considera que la acción en definitiva le corresponde a Antonio Nazareno Tomas, es decir al propietario del momento en el que él acordó la construcción del local comercial en el inmueble (baldío). Sostiene que a esa época (año 2009) era de propiedad de Antonio Nazareno Tomas y que lo sigue siendo para los terceros toda vez que no se acredita la inscripción de dicha escritura N° 101 de donación por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, razón por la cual no produce efecto frente a terceros dado su carácter declarativa de derechos.

A su turno, en oportunidad de contestar el traslado conferido al actor, este expone primeramente que si bien no logra entender el fundamento inicial de la excepción de Inhabilidad de Título expuesta por el demandado, la contesta de manera conjunta con la restante excepción, siendo que el mismo se basa de manera irrazonable en atacar la donación y el título de su parte como propietario del inmueble objeto del presente proceso.

Dice que el demandado no tiene absolutamente nada que probar, que con solo apreciar su actitud maliciosa se puede concluir, con la documentación y prueba aportada, que él -el actor- es el titular registral y propietario del inmueble en cuestión, no existiendo elemento alguno aportado por el demandado que pueda contradecir ello. Afirma que agotó todos los medios posibles para intentar solucionar este problema con el demandado por medios pacíficos y de manera extrajudicial, sin lograr ser escuchado y por ende, sin lograr consensuar el desalojo, intimando mediante Carta Documento sin tener respuesta incluso a la última cursada, (CD 286248591) mediante la cual se pone a disposición del demandado y su letrado la totalidad de la documentación respecto del inmueble y los contratos de locación comercial celebrados vencidos (entre el demandado y su padre), guardando silencio ante la misma y ante la puesta a disposición de la documental, habiendo puesto además a disposición los contactos para que requiera

incluso copia de dicha documentación que ahora pretende desconocer o atacar, no comunicándose jamás, ni el demandado, ni su letrado.

Que en el planteo de la excepción de falta de legitimación activa, el demandado de manera absurda refiere a un supuesto falseamiento del contenido de la Escritura de donación presentada -Escritura N° 101- celebrada el 26/09/2023, siendo que su parte declaro en la misma que se encontraba en posesión real y efectiva del inmueble donado, afirmando que esto efectivamente es así, que el vive en ese inmueble (desde hace años), allí se encuentra su vivienda en la cual convive con su pareja y sus dos hijos, todo lo cual el demandado conoce.

Agrega que su domicilio legal se encuentra en Malinche N° 348, habiendo denunciado asimismo dicho domicilio como el real en autos. Sostiene que el planteo del demandado es absurdo, carece de sustento y debe ser rechazo de manera expresa.

III.- Delimitadas las posturas de las partes, se tiene que *"El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión. Del concepto enunciado se infiere, por lo pronto, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguno, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión."* PALACIO, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Tomo IV, Cuarta edición actualizada, AbeledoPerrot S.A., 2017, Buenos Aires.

En tal sentido el Art. 600 del Código Procesal Civil y Comercial de nuestra Provincia (en adelante CPCyC), dispone que *"La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible."*

"...de la definición antes expuesta se deduce 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 analizado toda controversia o decisión relativas al derecho de propiedad o de posesión que puedan

arrogarse las partes..." (idem ut supra).

Al respecto cabe señalar que el desalojo no es una acción real nacida del dominio, en la que el actor cargue con la prueba de la titularidad de la cosa, sino una acción de carácter personal, por lo que están legitimados para promover el desalojo no sólo el propietario, sino también el locador, el poseedor, el usufructuario y el usuario.

Respecto a la legitimación activa, resultan 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). Conf. Joaquín Salgado, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 526.

"Se hallan legitimados para interponer la pretensión de desalojo el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante. b) La legitimación del propietario debe fundarse en la pertinente escritura traslativa de dominio inscrita en el registro inmobiliario correspondiente (art. 2505, derogado CCiv.), aunque aquella calidad puede desvirtuarse mediante la prueba de que no se hizo al adquirente la efectiva tradición del inmueble, no pudiéndose tener por configurada la residencia de ese acto mediante la simple manifestación que al respecto contenga la escritura." PALACIO, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Tomo IV, Cuarta edición actualizada, AbeledoPerrot S.A., 2017, Buenos Aires.

Respecto de la legitimación pasiva, conforme el citado el art. 680 del CPCyC la acción de desalojo procede 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.

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)?. Conf. Salgado, Alí Joaquín, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 284.

"En consecuencia, la pretensión examinada es admisible no sólo en la hipótesis contractual del art. 1187, CCiv. y Com., sino también en todos aquellos casos en que el demandado carezca de todo derecho para oponerse a la restitución, sea porque ocupa gratuitamente la cosa mediante un título que es revocable a voluntad del que le ha concedido este derecho (tenedor precario), o porque se introdujo en el inmueble sin derecho y contra la voluntad del propietario o poseedor, aunque sin pretender la posesión de aquél (intruso). Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que la pretensión de desalojo es inadmisibles cuando el ocupante del inmueble invoca y prueba prima facie la calidad de poseedor, debiendo en tal caso el actor deducir la correspondiente pretensión posesoria o petitoria." PALACIO Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Tomo IV, Cuarta edición actualizada por Carlos Enrique Camps, Abeledo Perrot S.A., Buenos Aires, 2017, 752 p.

Asimismo, conforme la imputación de la actora quien inicia el desalojo por vencimiento del plazo contractual, es dable mencionar según la Doctrina *"... que si bien, en términos teóricos, es dable diferenciar al tenedor precario del intruso, en la práctica la situación de ambos es jurídicamente análoga, pues el factor relevante en uno y otro caso se halla configurado por la simple tenencia sin animus domini y por la obligación de restituir, que puede derivar sea de la ausencia de título o de un título que no acuerde derechos a permanecer en la ocupación..."*. PALACIO, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Tomo IV, Cuarta edición actualizada, Abeledo Perrot S.A., 2017, Buenos Aires.

IV.- Establecido, entonces, el marco normativo y el objeto del presente proceso, en base a tales lineamientos y analizado cuidadosa y oportunamente, tanto el título habilitante de la instancia, como la legitimidad del accionante para promover la acción, concluyo en consecuencia, sobre la inadmisibilidad de

los planteos opositores.

Surge claro que la primera de las defensas no puede prosperar desde que sin perjuicio de no haber sido fundada correctamente, deviene en abstracta desde que tuvo por finalidad la apertura de la presente causa a prueba todo lo cual ocurrió en autos, no habiéndose vulnerado el derecho de defensa que pretendía proteger el demandado con dicha herramienta.

Así como tampoco puede prosperar la segunda de las defensas, desde que efectivamente el actor se ha presentado en autos reclamando en el carácter de propietario del inmueble objeto de autos, carácter que acredita con la copia digitalizada de la Escritura pública N° 101 otorgada en fecha 26/09/2023, pasada en los folios 364 al 366 -inclusive- del protocolo principal del año 2023 por ante el Registro Notarial N° 106 de esta Provincia de Río Negro a cargo del Escribano Gaston A. Zavala, la que como instrumento público dotado de autenticidad y fe pública, hace plena fe de su contenido por no haber sido redargüida de falsedad.

Por el contrario y conforme se desprende de autos, frente al desconocimiento de la pieza documental por parte del demandado, y oficiado el notario otorgante para que se expida sobre la autenticidad de dicha Escritura, el escribano Gaston A. Zavala informa que: dicha escritura se corresponde con la Escritura 101 otorgada ante él en fecha 26/09/2023, pasada en los folios 364 al 366 inclusive del protocolo principal del año 2023 del Registro Notarial 106 de esta Provincia de Río Negro a su cargo. Que dicha escritura fue otorgada por los 7 comparecientes que obran mencionados en el comparendo notarial y autorizada por ese notario y consiste en los actos de extinción de usufructo y donación. Que dicho título fue oportunamente inscripto en el registro inmobiliario provincial. Agrega que la documentación de referencia en su original matriz obra en el protocolo correspondiente al Registro Notarial 106 de esta Provincia a su cargo, y tal como lo prevé la Ley G N° 4193 queda a disposición para su oportuna consulta o tarea pericial que se considere menester. El informe en transcripción ha sido incorporado al Expte. conforme se desprende del proveído publicado en fecha 04/02/2025.

De la lectura de ese instrumento se desprende el carácter de propietario del actor respecto del inmueble de Nomenclatura Catastral 08-1-C-050B-4A-0, Partida:

92724, sito en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel, donde se encuentra el local comercial, y que pretende desalojar.

Así es que Antonio Nazareno Tomas transmite a título de donación simple y gratuita a su hijo Nicolás Antonio Tomas, el derecho real de dominio de una parcela urbana ubicada en la Quinta "CERO CINCUENTA - B" de la Sección "C" de la ciudad de Choele Choel, Departamento Avellaneda de esta Provincia?, designada según título como Parcela "CUATRO-A", Nomenclatura Catastral: 08-1-C-050B-04A-0. Partida: 92724.

Sumado a ello, se refuerza el carácter de propietario y legitimado activamente, con el informe diligenciado al Registro de la Propiedad Inmueble que fuera incorporado en autos en fecha 27/02/2025. Surge de informe expedido por el Registro de la Propiedad inmueble que el titular registral del inmueble objeto de autos es el actor, Nicolas Antonio Tomas, registrándose la operación de donación con derecho de reversión de dicho inmueble -Escritura N° 101- a su nombre en Octubre del 2023. Asimismo constan registrada la afectación al Régimen de protección de vivienda (ex bien de familia) por acta administrativa de fecha 16/07/2024.

De ello se colige que las razones brindadas por la demandada no resultan atendibles, no pudiendo colocarlo de ninguna manera en un estado de indefensión y/o que le impida plantear las defensas que estimaba pertinentes.

En conclusión, ninguna de las excepciones puede prosperar, resolviendo por el rechazo.

V.- Y los argumentos hasta aquí brindados me llevan, no solo a resolver por el rechazo de las defensas intentadas por la accionada, sino también -por el contrario- por el acogimiento favorable de la pretensión de fondo de la actora, en tanto, al avanzar con el análisis de los hechos expuestos en la demanda, en contraste con los expuestos en la contestación efectuada por el demandado Fernandez, y merituada la prueba producida, me llevan a tener por acreditados los primeros.

Así tengo que la actora se ha presentado como propietario del inmueble que pretende desalojar, y además ha comparecido en autos como titular del derecho de restitución.

Para fundar la obligación de restituir del demandado, expone que se ha cumplido el lapso pactado en el contrato de locación que suscribiera Enrique Noel Fernandez en carácter de locatario del inmueble comercial sito en calle Malinche N° 348, sin que hiciera entrega de la propiedad a la fecha, habiéndoselo intimado y agotado la totalidad de las instancias previas.

Acompañó copias de 2 contratos de locación comercial suscriptos por su padre - Antonio Nazareno Tomas-, celebrados con el demandado.

El primero de ellos en fecha 20/01/2010, cuyo vencimiento opero el día 20/01/2013, y el último celebrado en fecha 26/09/2016, con vencimiento en fecha 26/09/2019.

Si bien la suscripción de dichos contratos por parte del demandado no ha sido desconocida (conforme manifestaciones que hiciera en su contestación de demanda y posteriormente en su escruto de fecha 25/06/2025), se lo ha intimado a la presentación del formato original.

Intimado el demandado para que acompañe la documental requerida por la actora, bajo apercibimiento del Art. 163 -inc. 5- y 388 CPCyC (actuales Arts. 145 -inciso 5- y 359 respectivamente del CPCyC), el día 25/11/2024, a través de su letrado patrocinante expone que reitera lo expuesto en el responde de demanda respecto a que no posee contratos de locación originales, sino solo copias simples que le suministrara oportunamente el sr. Antonio Tomas (padre del hoy Actor) para cumplir con las cuestiones administrativas Municipales, razón por la cual resulta de imposible cumplimiento dicho requerimiento.

Esa fue la razón por la que -de manera innecesaria- se produjo prueba pericial caligráfica a la cual ninguna de las partes se opuso.

Dicha peritación que estuvo a cargo del perito calígrafo Carlos Luis Pieroni y que tuvo por finalidad determinar si las firmas insertas en la documental base de la acción, (contratos de locación fechados el 26/09/2016 y el 20/01/2010, celebrados entre Tomas Antonio Nazareno y Enrique Noel Fernandez) atribuidas al señor Enrique Noel Fernandez, son autenticas o no de su puño y letra, arroja como resultado, conforme surge del dictamen agregado en autos en fecha 10/06/2025, que pericialmente dichas firmas plasmadas se corresponden con la auténtica tomada como base de comparación.

Y la celebración de dichos contratos también es de conocimiento del Municipio Local ante el cual tramitara la habilitación comercial articulada por el accionado. Surge de los informes incorporados en autos en fechas 20/12/2024 y 25/02/2025.

En tal sentido, oficiada la Municipalidad de Choele Choel -Sección Inspectoría General y Sección de Legales- a fin de que se expida sobre la veracidad y autenticidad de los contratos adjuntos al oficio, e informe si los mismos constan en el registro comercial del inmueble sito en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel y si el titular de dicho comercio/licencia comercial es el Sr. Enrique Noel Fernandez, remita asimismo copia certificada de los contratos adjuntos por el Sr. Fernandez Enrique Noel, debiendo indicar si dicho comercio (sito en Malinche N° 348) actualmente cuenta con un contrato de locación vigente que avale la permanencia legítima del Sr. Fernández en el, responde informando que: (i) La totalidad de los comprobantes de tasas adjuntos son auténticos, cfr. memorándum 034/2024 del Área de Impositiva. (ii) Respecto a la documental restante, la misma condice con los originales según los registros de ese municipio, cfr. memorándum 151/2024 del Área de Seguridad Ciudadana.

Y posteriormente (informe agregado el día 25/02/2025), vuelve a informar que: Respecto a los contratos adjuntos, los mismos condicen con los registros de ese municipio, cfr. memorándum 002/2025 del Área de Seguridad Ciudadana. Agrega que el titular de la habilitación comercial es el Sr. Enrique Noel Fernández, DNI N° 14.741.911 y que no consta en los registros del Área de Comercio contrato de locación vigente sobre el inmueble sito en calle Malinche N° 348 (el subrayado me pertenece). Adjunta asimismo al informe el memorándum aludido y los contratos que constan en el registro comercial.

De dichas piezas a las que vengo haciendo referencia -los 2 contratos de locación comercial- surge entonces que efectivamente fueron celebrados por el entonces propietario del inmueble objeto de autos, Antonio Nazareno Tomas -en calidad de Locador-, y Enrique Noel Fernandez -en carácter de Locatario-, y que por los mismos da en locación dicho inmueble *"sito en calle MALINCHE Nro 348 de la ciudad de Choele Choel, compuesto por: un salón de alrededor de 8 metros de ancho por 9 metros de fondo, el cual posee además baño ? cocina todo con instalación de agua, luz y gas en buenas condiciones....QUINTO: El inmueble alquilado será destinado a LOCAL COMERCIAL; estando prohibido darle cualquier otro uso o*

destino...DECIMA: El LOCATARIO, restituirá el inmueble y sus instalaciones, al término del contrato, en el estado en que fue recibido, con las mejoras y adiciones incorporadas, libre de ocupantes y/o cosas." Uno fue firmado el día 21/01/2010 por el término de 3 años, con vencimiento el día 20/01/2013; y otro firmado el 26/09/2016 por el término de 3 años, con vencimiento el día 26/09/2019.

Luego y siguiendo con la exposición de la versión fáctica del actor que considero acreditada, el mismo refiere que en el mes de agosto de 2023, junto a su familia comenzaron a tramitar la donación de ese inmueble de carácter familiar, y es así que su padre se lo transmite a título de donación mediante la Escritura Publica sobre la que he hecho mérito *supra*. Escritura Pública N° 101.

Y encontrándose vencido a esa fecha -2023- el último contrato de locación suscripto por el demandado, el actor refiere que ya con anterioridad a dicha donación su padre -Antonio Nazareno Tomas-, le había comunicado al demandado la necesidad de desalojar el inmueble para poder disponer de el, sin embargo este continuo utilizando el mismo.

Tal hecho se acredita no solo con la declaración testimonial del señor Antonio Nazareno Tomas, y de los restante testigos que prestaran declaración testimonial en la audiencia de prueba, ofrecidos por el propio demandado, sino con el propio reconocimiento que hiciera el demandado, no obstante el contenido del intercambio epistolar al que he de referirme más adelante.

Es decir que si bien el demandado niega -por imperativo procesal- los hechos expuestos por el actor, se remite a lo dicho por el en la misiva que le remitiera -el demandado al actor- como respuesta a la intimación previamente cursada por Nicolas Antonio Tomas (carta OCA "confronte" del 08/04/2024).

Sostiene -el demandado- que no fue locatario de Antonio Nazareno, ni de Nicolas Antonio Tomas, y que fue él quien construyo, en el inmueble del que pretende ser desalojado, de su propio peculio, el salón comercial en cuestión,. Que afronto el pago de las deudas por Tasas Municipales existentes e impuestos provinciales; el pago de los planos de construcción, gestiono la habilitación comercial, etc. Que todo ello lo hizo porque su anterior propietario -Antonio Nazareno Tomas-, cónyuge de una de sus hermanas -Elba Nancy Fernandez-, le insistió en el año 2009 que construyera y explotara un local comercial en ese terreno (del que hoy pretenden desalojarlo), con el

compromiso de que a cambio de su construcción lo ocupara e iniciara una actividad comercial en el por "20 o 30 años". Que fue así que inició la construcción de dicho local en el año 2009, quedando concluido en el año 2010, obteniendo la "habilitación comercial" del Municipio el 01/02/2010.

Pero lo acreditado -al margen de sus dichos- es que sí suscribió los contratos que se encuentran a la fecha vencidos y que lo colocan -conforme cláusula décima- en la obligación de restituir el inmueble objeto de autos.

El demandado tampoco ha negado las intimaciones recibidas de parte de Antonio Nazareno y de Nicolas Antonio Tomas, desde que ha referido que con el correr de los años y luego de vencido el segundo contrato de alquiler, su cuñado, Antonio Tomas, comenzó a cambiar de actitud; el trato dejo de ser "familiar" y empezó a hacerse el desentendido en la cuestión y excusarse siempre con que "eran los hijos" los que ahora se ocupaban del tema (refiriéndose al salón comercial). Que así, el hoy actor, comenzó con continuos actos de hostigamiento hacia el, tratando de amedrentarlo para que desocupara el salón que él había construido.

Entonces el reclamo de la devolución -e intimación a la desocupación del inmueble- se acredita no solo con el propio reconocimiento que ha realizado el accionado, sino también con las propias constancias de remisión -el día 27/03/2024 de la carta documento CD 286247741 y el día 07/05/2024 -con constancia de recepción de la misma por el demandado en fecha 08/05/2024- de la carta documento CD 286248591.

Sin perjuicio del reconocimiento del demandado al que hiciera referencia anteriormente, ante el -contradictorio- desconocimiento también por parte de la accionada de la totalidad de la documental adjunta con la demanda, y a través de la producción de la prueba informativa en subsidio, la actora, previo libramiento del oficio de estilo, obtiene respuesta al pedido de informe el que es agregado al legajo procesal conforme surge del proveído publicado el día 20/12/2024.

Así es que oficiado el Correo Oficial de la República Argentina a los fines de que se expida sobre la veracidad y autenticidad de las Cartas Documentos identificadas bajo el N° CD 286247741 y CD 286248591, e informe también fecha de emisión y recepción de las mismas, hace saber

que las copia/s simple/s de la/s pieza/s postal/es adjunta/s en el oficio en responde, representan similitudes con los terceros obrantes en su archivo. Detalla los datos de entrega de la/s pieza/s: la CD 286247741AR: Impuesta el 27/03/2024 a las 12:25 hs. en Choele Choel, fue entregada el 03/04/2024 a las 16:25 hs en Choele Choel. Recibió Fernandez Enrique. Y la CD 286248591AR: Impuesta el 07/05/2024 a las 13:45 hs. en Choele Choel; se entrego el 08/05/2024 a las 11:29 hs en Choele Choel. Recibió Fernandez Enrique. Asimismo informa que hecha la consulta a sus archivos y registros, los despachos mencionados resultan ser auténticos en todas sus partes y contenido respecto a su documentación.

Del contenido de las misivas se desprende que el actor, como propietario del inmueble en donde se encuentra el local comercial en cuestión, intimó al accionado, para que en el plazo de 24 hs. proceda a desalojar el inmueble, bajo apercibimiento de dar inicio a las correspondientes acciones legales de desalojo, con más los daños y perjuicios provocados de los cuales se dejo expresa reserva.

Asimismo, no obstante el desconocimiento de la documental acompañada por la parte actora por parte del demandada, y la falta de diligenciamiento de prueba informativa en subsidio sobre lo particular, tengo por acreditado, de acuerdo a lo que surge del Formulario N° 5 de Agotamiento de la Instancia de Mediación, que el actor ha intentado el desalojo también por la vía extra y prejudicial.

Surge de dicho Formulario que en fecha 23/04/2024 se dio inicio al **legajo de Mediación N° 00180-CCC-24**, caratulado "**TOMAS NICOLAS ANTONIO Y FERNANDEZ ENRIQUE NOEL S/ MEDIACION**", que el Objeto por el que se agota la instancia es: "*DESALOJO INMEDIATO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE MALINCHE N° 348(FRENTE DE INMUEBLE) DE LA CIUDAD DE CHOELE CHOEL*", encontrándose notificado el requerido -aquí demandado- "Vía teléfono el 23-04-24", habiendo finalizado la mediación por incomparecencia del requerido.

El Formulario, no obstante el desconocimiento del demandado, es un instrumento que constituye título suficiente a los fines de acreditar el cumplimiento de la instancia prejudicial, de conformidad al Artículo 25 de la Acordada N° 25/2025 de la Secretaría

de Gestión y Acceso a Justicia -que modifica la Ac. N° 31/20 que reglamenta la Ley de Mediación).

Ahora bien el Capítulo II del Título V del CPCyC que trata el proceso de desalojo, establece en su Art. 600 que: *"La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible."*

Asimismo se tiene dicho que *"El desalojo presupone la existencia de un acto vinculante del que dimana la calidad de tenedor del emplazado y su consiguiente obligación de restituir esa relación real con la cosa, que debe aparecer prístinamente exigible, salvo en el caso de intrusión, en el que el propietario se encuentra facultado a demandar a quien ocupe su propiedad sin derecho alguno."* (Arazi-Rojas Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. III, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 353).

Y siguiendo con la merituación de la prueba producida, considero -por el contrario- que el demandado no ha acreditado de manera preliminar la posible existencia de un derecho a permanecer en el inmueble.

"En ese sentido, cuando el actor haya probado el hecho constitutivo de su derecho, el demandado debe proveer la prueba para acreditar la posesión alegada, en la profundidad que el proceso de desalojo exige. (Chiovenda, "Principios del Derecho Procesal Civil", T.II, pág. 253)". S.T.J.R.N., "OGILVIE JOHN G. Y OTRA C/ GALVÁN SANTIAGO Y/U OCUPANTES S/ DESALOJO S/CASACIÓN", Expte. N° 20195/05, Se. N° 6, 06/02/2007, voto del Dr. Soderó Nievas.

Su actividad probatoria ha estado dirigida en todo caso a acreditar la propiedad del local comercial construido en el inmueble objeto de autos, todo lo cual excede el acotado margen del presente proceso.

Pese haber firmado en los años 2010 y 2016 los contratos de locación por el que se le daba en locación con destino comercial el inmueble objeto de autos, *"sito en calle MALINCHE Nro 348 de la ciudad de Choele Choel, compuesto por: un salón de alrededor de 8 metros de ancho por 9 metros de fondo, el cual posee además baño ? cocina todo con instalación de agua, luz y gas en buenas condiciones..."*, esgrime ahora que fue él quien construyó ese salón comercial

Y aunque el presente proceso no estuvo dirigido a acreditar el hecho de la

construcción del local comercial, de haberlo hecho, lo que no está en discusión, no ha acreditado que ese motivo lo habilite a repeler la acción de desalojo incoada desde que tampoco ha invocado -como defensa- derechos posesorios. Y entonces, cabe señalar que esta circunstancia desborda el marco del proceso de desalojo y, por ende, resulta aconsejable que la cuestión sea analizada en un proceso en el que se pueda discutir, con mayor amplitud.

Por el contrario, se encuentra acreditado que el propio actor reside actualmente en una vivienda sita en el mismo inmueble que pretende desalojar.

El informe producido por esa parte -demandada-, agregado el día 26/11/2024, emitido por la Delegación Zonal de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro nada aporta en favor de su postura procesal tendiente a evitar el desalojo.

Oficiada la Agencia de Recaudación Tributaria a los fines de que se expida respecto de la autenticidad de las 13 piezas documentales adjuntas referidas al pago del impuesto inmobiliario del inmueble identificado como PARTIDA N092724, informa que los comprobantes de impuesto inmobiliario que se acompañan, correspondientes al inmueble DC:081C050B 04A – Partida 92724, fueron emitidos por ese organismo y coinciden con sus registros.

La restante prueba confesional y testimonial -producida en la audiencia de prueba celebrada el día 06/03/2025 a instancia del demandado- tampoco aporta ningún elemento que me conduzca a resolver en contrario a la pretensión de la parte actora.

En su declaración confesional el actor dijo que no era cierto que el señor Enrique Noel Fernandez tuviera su local comercial en calle Malinche N° 348 de Choele Choel, ni que el nombrado tuviera un mercado en ese local comercial; que si era cierto que el declarante tiene una gomería de servicio automotor en la parte trasera de ese local; y que si era cierto que el señor Enrique Noel Fernandez se encuentra desde el año 2009 en el local del frente; y que cuando le donaron a él absolvente esa propiedad, el señor

Enrique Noel Fernandez ya tenía instalado su local comercial.

A su turno el testigo Antonio Nazareno Tomas -ofrecido a instancia del demandado-, padre del actor y cuñado del demandado, al pliego propuesto por el Dr. Antonelli, dijo que fue propietario del inmueble objeto de autos, que en dicho terreno hay construido un local comercial, que allí funciona como un parador, un almacén, venta de artículos. Dijo que el es chacarero, que hace vino pero trabaja para una sociedad. Que esos vinos no eran vendidos en el local comercial al que hizo referencia. Que al principio, cuando arranco el comercio Enrique Fernandez, el testigo le proveía de fruta de su producción. No recordaba exactamente pero creía que ese parador funcionaba desde el 2010.

Al ser preguntado al respecto contesto que ese local lo construyo el testigo con su familia y un empleado que el tenía en su chacra que hacía de albañil, y su sobrino. Preguntado si el demandado había aportado algo a la construcción de dicho comercio, respondió que estuvo a veces, en la construcción en la platea y luego en la colocación del techo, nada más. Que estuvo solo trabajando, que los elementos de construcción los adquiría el testigo, no el demandado.

Agrego luego que en el año 2008/2009 -no recordaba exactamente- se hizo la construcción del local y comenzó a funcionar en el 2010. Que de los impuestos municipales e inmobiliarios se encargaba el demandado, que una vez que empezó con el negocio, era el demandado quien se encargaba de las tareas administrativas. Aclaró luego que el demandado pagaba esos impuestos porque el negocio era de el. Dijo que el negocio se llama Ahoniken.

Dijo que actualmente el no es el propietario del terreno, que se lo donó a su hijo Nicolas.

Cuestionado luego por el Dr. Tomas y preguntado acerca de si sabía a qué se dedicaba el Sr. Enrique Fernandez antes de ser comerciante, dijo que venía de Tierra del Fuego, trabajaba en una fábrica textil. Preguntado acerca de si sabía cómo había iniciado el Sr. Fernandez su actividad comercial o de comerciante, dijo que cuando vino de Tierra del Fuego compro un camioncito y vendía frutas y verduras en San Antonio y que el testigo lo proveía de la fruta.

Dijo que si conocía el inmueble ubicado en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel y volvió a responder que el fue quien construyó el edificio, el local comercial, que hay un pasillo, que también está la gomería y atrás hay dos casas, una esta alquilada, y en la otra vive su hijo Nicolas. Aclaro que el propietario de dicho inmueble era el pero que ahora se lo había donado a su hijo.

Volvió a responder sin contradecirse que en el año 2008/2009 aproximadamente se construyó el local comercial ubicado en el frente del inmueble de calle Malinche N° 348. Reitero que entre toda la familia, unos sobrinos y un empleado que él tenía en la chacra, realizaron dicha construcción. Conto que para la construcción del inmueble se contrato a un ingeniero civil de apellido Rodriguez quien dirigió la obra. Que en el año 2010 se comenzó a explotar el comercio ubicado en Malinche N° 348, y que Enrique Fernandez se encontraba a su cargo. Que fue este ultimo nombrado quien se ocupó de los trámites administrativos para habilitar ese comercio.

Preguntado para que diga si sabía bajo que condición o carácter se encontraba el Sr. Enrique Fernández ocupando el inmueble ubicado en malinche 348 desde que inicio el comercio, respondió que estaba con contrato, como inquilino.

Que el Sr. Fernández trabajaba con su señora en el comercio, le

ayudaba a vender. Dijo que su señora es Elba Fernández y que la misma tenía relación con el comercio ubicado en malinche 348, se encargaba de cobrar el alquiler y trabajar con el ahí.

Conto que en varias oportunidades se le requirió al Sr. Fernandez Enrique la entrega/restitución del inmueble comercial. Que se le dio al Sr. Fernandez la opción de renovar un contrato de alquiler sobre el inmueble comercial pero nunca quiso firmar. Recordaba que cuando fue a proponerle la renovación, le dijo que no y lo trato de incompetente, le dijo que no iba a firmar nada y que era como que lo estaba echando. Preguntado para que diga si sabía bajo que condición o carácter se encuentra actualmente el Sr. Enrique Fernández ocupando el inmueble ubicado en malinche N° 348, respondió que ahora esta como usurpador, no tiene contrato.

Preguntado por el Dr. Antonelli respecto al segundo contrato de alquiler que venció en el 2019, el testigo dijo que desde el 2019, a la fecha que se inicia la demanda, el Sr. Fernandez pagaba alquileres que arreglaba con su señora, que cuando le pagaba, su señora pagaba los estudios de su hijo quien se encontraba estudiando. No sabía si se le extendían recibos de alquileres.

Luego declaro Zulema Beatriz Sandoval; quien conoce al actor sin mantener relación de parentesco con el, y conoce también al demandado por mantener con el una relación de pareja desde el 2008.

Al pliego propuesto conto que este ultimo tiene un comercio a una cuadra de la estación de servicio Shell, en cercanía de la ruta N° 22. Dijo que vendía productos regionales, de bebidas, alimentos. Que funciona desde aproximadamente 2009/2010, luego de que ella lo conociera a Fernandez. Dijo que sabía que el propietario del terreno donde esta el comercio es Antonio Tomas. Que sobre ese terreno sabe que el Sr. Enrique Noel Fernandez construyó un local comercial al poco tiempo de que ella lo conociera, 2009. Que Enrique Noel Fernandez le comentaba que estaba construyendo un local comercial, que ella sabía que el iba todos los días, que construía el, no sabía

quien más estaba con el porque ella no iba, por ahí si iba los fines de semana, cuando la llevaba a ver o en otro horario cuando no estaban trabajando. Preguntada al respecto dijo que ella participo de compras de materiales de construcción que hiciera Fernandez para ese salón, que ella lo acompañó varias veces al Valle a comprar, que compro en Regina, en alguna casa que esta sobre la ruta, en Isla de Roca compro las chapas y en Neuquén compró los pisos, cerámicos que traslado él en su tráfico, que la mayoría de las cosas, a excepción de las chapas, las trajo él. Que esto lo sabe porque la testigo viajaba con él (Fernandez), cuando hacía las compras siempre lo acompañaba. No recordaba si Fernandez le había manifestado alguna vez si él estaba construyendo ese local a cambio de algún x tiempo para ocupar el mismo. Que si le comento que pretenden desalojarlo del salón. Dijo que sabía que Fernandez era quien se hacía cargo de los impuestos municipales e inmobiliarios del salón comercial, dijo haberlo acompañado y ver las boletas. Dijo que el local se llama Ahoniken.

Cuestionada luego a razón del pliego presentado por la parte actora, aportó que sabía que Enrique Fernandez había venido de Río Grande, que creía que tenía un local de alojamiento y trabajaba en empresas de allá, pero no sabía bien a qué se dedicaba. Contó que Fernandez vino de Río Grande y quería poner un negocio, algo para trabajar. Que conoce el inmueble ubicado en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel describiendo su contenido (heladeras, mostrador, productos, estanterías, al fondo tiene una cocina, a la izquierda un baño, a la derecha un depósito). Preguntada acerca de si sabe quien es el propietario del inmueble, respondió que tiene entendido que Fernandez, que él lo hizo pero que en realidad es de Antonio Tomas, que este ultimo es el dueño del terreno. Preguntada para que diga si sabía en qué año se construyó el local comercial ubicado en el frente del inmueble de calle Malinche N° 348, dijo que entre el 2009 y el 2010. Preguntada para que diga si sabía quien o quienes realizaron dicha construcción, dijo que ella no vio quien lo hacia pero que veía que él (Enrique N. Fernandez) iba todos los días y que él era el que construía y que hizo todo. Creía que había alguien, algún profesional contratado para la construcción del inmueble, pero no sabía quien era, sabe que era arquitecto. Creía que en 2010 se había comenzado a explotar el comercio ubicado en Malinche N° 348, y que Enrique era quien se encontraba a su cargo, que lo sabe porque ella empezó a ir ahí y era él quien estaba al frente del negocio. Que fue Enrique quien se ocupó de los trámites administrativos para habilitar el comercio de calle Malinche N° 348. No sabía bajo que condición o carácter

se encontraba el Sr. Enrique Fernández ocupando ese inmueble. Creía que Enrique ocupaba a la hermana para trabajaba en el comercio, pero no sabía en qué carácter, ni cual era el arreglo que tenían ellos. Dijo que conocía a la Sra. Elba Fernández y que la había visto en el comercio ubicado en Malinche N° 348, le parecía que estaba como empleada. No sabía nada acerca de si al Sr. Fernandez Enrique se le había requerido la entrega/ restitución del inmueble comercial, ni si se le había dado la opción de renovar un contrato de alquiler sobre el inmueble comercial, ni la condición o el carácter en el que se encontraba actualmente el Sr. Enrique Fernández ocupando el inmueble ubicado en Malinche N° 348.

A su turno el testigo Marcos Antonio Galvan, quien conoce a ambas partes sin tener relación con ellos, al pliego propuesto por el Dr. Antonelli, dijo que Enrique tiene un local, un almacén pasando la Shell, en frente de la ruta. Que cuando empezó a tener trato con Enrique, lo fue a ayudar a ese local que estaba haciendo en su momento. Que le comentaba que estaba haciendo ese local comercial, que también estaba trabajando ahí como albañil construyéndolo hasta terminarlo. Que el ha ido en varias oportunidades a ese local cuando Enrique estaba construyendo, que lo ha ocupado también para ayudarlo y lo ha visto construyendo ese local. Que cuando el le hacía esos trabajos, era Enrique quien le pagaba por ellos, dijo haberlo acompañado a Enrique a retirar materiales de construcción, que en alguna oportunidad le pidió un dinero para pasar a pagar al corralón Hernalz. Que Enrique le comento en alguna oportunidad que se traslado al Valle a comprar materiales de construcción a mejor precio, creía que había ido a comprar chapas, el piso a Neuquén, Cipolletti, no recordaba bien.

Preguntado a tenor del pliego presentado por la actora dijo que creía que antes de ser comerciante, Enrique Fernandez, trabajaba en el sur, que creía que vendía verduras, andaba en un camión, levaba verduras a Las Grutas. Que cree que Enrique inicio su actividad comercial en ese comercio donde esta ahora. Dijo que conoce el inmueble ubicado en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel, que esta la parte del comercio adelante, y el terreno sigue para atrás, hay una gomería atrás. Dijo que el

propietario del inmueble es Enrique. No estaba seguro pero creía que hacia como 20 años se había construido el local comercial ubicado en el frente del inmueble de calle Malinche N° 348. Que a construcción la realizó Enrique, compro los materiales y lo construyo el. Dijo que en su momento para la construcción del inmueble, Enrique lo llamo varias veces para que lo ayude, con las soldaduras, con el tema del techo también lo ayudo, que Enrique estaba haciendo algún trabajo de albañilería y el lo ayudo, pero cree que tuvo que llamar a algún arquitecto, creía que a Rodriguez. Dijo que Rodriguez siempre estuvo a cargo de la explotación del comercio ubicado en Malinche N° 348. Contó también que sabía que era Enrique quien se había ocupado de los trámites administrativos para habilitar el comercio de calle Malinche N° 348, que lo sabe porque Enrique se lo comento cuando hizo la habilitación, los impuestos llegaban a nombre de el. Conto que Elba Fernández es hermana de Enrique y que según el sabe la misma no tenía relación con el comercio ubicado en Malinche N° 348. Que Enrique le comento muy por arriba que le habían pedido la restitución del local.

Finalmente Elida Nelly Fernandez, quien conoce tanto al actor -es su sobrino, es decir hijo de su hermana Elba Nanci Fernandez-, como al demandado -es su hermano-, dijo que Enrique tiene un local, un parador, que esta en la calle Malinche, sobre la ruta, cerca de la Shell, que se llama Ahoniken, y se dedica a vender cosas artesanales, es un mercado donde se venden artículos regionales. Que ese negocio esta en funcionamiento desde hace alrededor de 15 años. Dijo que el local donde funciona el poli rubro de Fernandez, cuando el se instalo no estaba hecho. Contó que eso antiguamente era un baldío y que la propiedad del terreno pertenece a Antonio Nazareno Tomas, que el local comercial fue construido por su hermano Fernandez. Que cuando su hermano se vino de Tierra del Fuego, al año y medio más o menos empezó eso, en el 2009/2010 el empezó a levantar el local. Dijo que tenía un acuerdo con Antonio Tomas de hacer un parado a la vera de la ruta y su hermano se entusiasmo y empezó, que su hermano empezó a comprar, a invertir, compro ladrillo, y así empezó a levantar de a poco. Que era Enrique quien compraba los elementos de

construcción pensando en que en algún momento iba a recibir alguna parte del dinero que estaba gastando, pero que al tiempo, la testigo se entera por su madre que "nino" no tenia plata pero que su hermano ya estaba embalado construyendo y no iba a dejar todo por la mitad así que siguió buscando precios, porque cada vez le costaba más porque no podía pagar la mano de obra, entonces lo hacía el, salió a buscar precios a Neuquén, Roca Regina, trajo pisos desde Neuquén, fue a comprar a Islas, a Roca, en Regina también compro materiales. Siempre buscando precios y el con la mano de obra. Que la construcción le llevo un tiempo. Que ella concurrió al lugar pocas veces y lo vio a el trabajar y que también colaboraban sus hijos, su otro hermano. Dijo que Enrique tiene conocimiento de construcción, ha trabajado, recuerda que antes de irse al servicio militar, a los 18 años, trabajaba con el Ingeniero Manzor, así que se las rebusca, tiene conocimiento. Conto que desde que empezó a funcionar el parador, Enrique le comento que siempre el se hizo cargo de todo, de los impuestos, que para habilitar el negocio tuvo que ponerse al día con una deuda atrasada de impuestos, para que le habiliten el negocio. Dijo que sabia que su hermana -casada con Tomas- vende artículos regionales allí, vino producido por Antonio Tomas. Preguntada al respecto, dijo que desde que se inicio el comercio hasta la fecha, su hermano Enrique le comento que se lo pretende sacar del local, que le mandaron carta documento para desalojarlo, que estaba en calidad de intruso. Por lo que ella tiene entendido nunca pago alquiler por ese local y se lo dejaron para que lo trabaje el para compensar lo que había invertido.

Frente al pliego del Dr. Tomas, respondió que su hermano Enrique Fernandez antes de ser comerciante se vino de Río Grande en una trafic y en principio quiso poner un taxi que no le habilitaron porque tenia que tener 2 años de residencia y que después como Tomas tiene frutas empezó a vender frutas, la llevaba a Las Grutas a San Antonio, iba en la temporada

a vender frutas y verduras. Dijo que conocía el inmueble ubicado en calle malinche 348 de la localidad de Choele Choel, que ha ido, que es un salón grande que tiene baño, un depósito y una cocina chica. Tiene entendido que actualmente su sobrino Nicolás Tomas es el propietario del inmueble ubicado en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel porque hace como un año que le cedieron el terreno como el local y la casa. No recuerda bien el año pero cree que en el 2009/2010 se construyó el local comercial ubicado en el frente del inmueble de calle Malinche N° 348. Que dicha construcción la realizó su hermano Enrique. Dijo que se había contratado a ningún profesional para la construcción del inmueble, solo se le pago al maestro mayor de obra (Jorge Rodriguez) para que haga la inspección de obra. Que en el 2010 más o menos se comenzó a explotar el comercio ubicado en Malinche N° 348, y su hermano se encontraba a su cargo. Que también fue el quien se ocupó de los trámites administrativos para habilitar el comercio. Preguntada acerca de si sabía bajo que condición o carácter se encontraba el Sr. Enrique Fernández ocupando el inmueble ubicado en malinche 348 desde que inicio el comercio, dijo que el estaba a cargo del local como propietario del negocio y que hasta hace unos años estaba su hermana con el, que ella -su hermana Elba Fernández- venía a trabajar al comercio unas horas, de mañana, de tarde. Preguntada acerca de si sabía si al Sr. Fernandez Enrique se le había requerido la entrega/restitución del inmueble comercial dijo que si, que hacía un año y medio más o menos se le había mandado una carta de desalojo. Dijo que lo que ellos querían era hacer un contrato pero que su hermano Enrique pague alquiler. Respecto a la condición o carácter en la que se encuentra actualmente el Sr. Enrique Fernández ocupando el inmueble ubicado en Malinche N° 348, dijo que el seguía trabajando ahí en unas condiciones bastante desfavorables porque no tiene agua, se la cortaron -su sobrin-, le clausuraron una ventana que da al patio, tiene la gomería al lado que es de

Nicolás Tomas, que continuamente hay camiones y vehículos estacionados frente a su negocio.

Se extrae entonces claramente, sin perjuicio de lo que contaran los testigos respecto a un "acuerdo" que tendrían de palabra los señores Antonio Nazareno Tomas y Enrique Noel Fernandez, que la demandada ingreso en la tenencia de los inmuebles objeto de autos en virtud de los contratos de locación celebrados con el por entonces propietario, pero que el plazo se encuentra ampliamente vencido y que se le ha requerido la restitución del inmueble por diversas vías. Ello se encuentra acreditado fehacientemente con la prueba a la que vengo haciendo referencia y ha sido además reconocido por el demandado en su contestación de demanda.

Por último debo mencionar, que si bien el testigo Antonio Nazareno Tomas, reviste el carácter de testigo excluido de conformidad con lo dispuesto por el Art. 376 del CPCC por ser padre del actor, entiendo pertinente citar lo manifestado por cuanto no sólo fue citado en tal carácter a instancias del demandado (cuñado) sino por que fue quien contrató con el Sr. Fernandez y por lo tanto poseía conocimiento acabado de como se suscitaron los antecedentes fácticos que dieran origen a autos.

Y el actor ha intimado a la desocupación, como ya dijera, no solo mediante carta documento, sino también de manera extrajudicial y mediante el transcurso de la instancia de mediación ante la Delegación del Centro Integral de Resolución de Conflictos (CIMARC).

En tanto el desalojo no resulta ser una acción real, de las propias constancias que la actora ha agregado al legajo, surge la existencia de un contrato de locación comercial que se encuentra a la fecha ampliamente vencido. De tales circunstancias surge sin duda alguna la obligación que recae sobre el demandado de restituirle la tenencia del inmueble, motivo por el cual, debe hacerse lugar a la demanda.

"La jurisprudencia tiene decidido que no es suficiente que el demandado invoque la calidad de poseedor para que se declare improcedente la acción de desalojo."
CNPaz en pleno, 15-9-60, "Monti, Atilio s/Sucesión c/Palacios, Buzoni, Danila S.", LL, 101-932; CNEsp. Civ. y Com., Sala I, 23-3-82, LL, 1982-C-301; íd., Sala III, 27-8-74,

?JCNECC, 578-7236; íd., Sala VI, 9-7-77, BJCNECC, 656-9412; C1 Civ. y Com. Bahía Blanca, Sala 1, 30-10-80, JA, 1981-11-358; ?az letrada Santa Fe, 30-7-79, Zeus, 19-257; CApel. Civ. y Com. Rosario, Sala IV, 17-9-79, Zeus, 20-108; J1ª Inst. Civ. y Com. 5ª Nom. Rosario, firme, 26-4-78, Zeus, 980-21-17; C2º Civ. y Com. La Plata, Sala I, 11-7-78, Rep.DJ, 1979-7-30, sum. 32; CPaz letrada Santa Fe, 22-4-77, Zeus, 978-15-282; id., 27-3-78, Zeus, 978-15-92; SCBA, 9-10-79, DJB?, 117-337; id., 26-6-84, DJBA, 127-202; CNCiv., Sala 1, 16-12-99, "Foms SA c/De Negro, Roberto A. y otro", LL, 2000-D-874 (42.886-S). SALGADO, Ali J., Locación, comodato y desalojo, 1ª ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2010, 712 ?., pág. 373.

Por todo lo expuesto, he de hacer lugar a la demanda promovida por Nicolas Antonio Tomas y en consecuencia condenar al señor Enrique Noel Fernandez y/o todo ocupante al desalojo del inmueble identificado catastralmente como 08-1-C-050B-4A-0, sito en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel, provincia de Río Negro, debiendo entregarlo libre de efectos y ocupantes, dentro del plazo de 10 días desde la notificación de la presente y bajo apercibimiento de desahucio.

El Art. 608 del CPCyC dispone que *"El lanzamiento se ordena: 1. Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los diez (10) días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se funda en vencimiento de plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario; en los casos de condena de futuro, a los diez (10) días del vencimiento de plazo. En los demás supuestos, a los noventa (90) días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial establezca plazos diferentes. 2. Respecto de quienes no tengan títulos legítimos para la ocupación del inmueble, el plazo es de cinco (5) días."*

VI.- Las costas del proceso serán atribuidas al demandado perdidoso en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC, difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se determine el monto del proceso (conf. Arts. 24, 27 y ccdtes. de la Ley de Honorarios de Abogados y Procuradores G N° 2.212).

Para la regulación de los honorarios profesionales oportunamente se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de

Aranceles N° 2.212).

Por lo expuesto entonces;

RESUELVO: I.- Rechazar las excepciones de Inhabilidad de Título y Falta de Legitimación Activa interpuestas por el demandado de conformidad a los argumentos expuestos *supra*.

II.- Hacer lugar a la demanda promovida por Nicolas Antonio Tomas, y en consecuencia condenar a Enrique Noel Fernandez y/o todo ocupante, al desalojo del inmueble identificado catastralmente como 08-1-C-050B-4A-0, sito en calle Malinche N° 348 de la localidad de Choele Choel, provincia de Río Negro, debiendo entregarlo libre de efectos y ocupantes, dentro del plazo de DIEZ (10) días de notificado de la presente y bajo apercibimiento de desahucio, todo ello en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

III.- Imponer las costas del proceso al demandado en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

IV.- Diferir la regulación de los honorarios profesionales de los abogados Franco Ivan Tomas y Eduardo R. Antonelli, y del perito calígrafo Carlos Luis Pieroni, para el momento en que se determine el monto del proceso (conf. Arts. 24, 27 y ccdtes. de la Ley de Honorarios de Abogados y Procuradores G N° 2.212).

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza