

Cipolletti, 13 de mayo de 2026.

**VISTAS:** Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**TEJEDA DEL RIO, MARIA DEL CARMEN Y OTROS C/ CASTILLO, MIGUEL ANGEL Y OTROS S/ SIMPLIFICADO - DESALOJO**" (EXPTE. N° CI-01378-C-2025) de las que;

**RESULTA:**

1.- En movimiento (I0001) se presentaron los Sres. María Mercedes del Carmen TEJEDA DEL RÍO y Diego Alexis TEJEDA, con patrocinio letrado, promoviendo demanda de desalojo por las causales de falta de pago de alquileres y vencimiento del plazo contractual contra los Sres. Miguel Ángel CASTILLO y Jéscica Romina MANQUE, respecto del inmueble sito en Barrio 432 Viviendas, Módulo 2, Tira A, 1er piso, Departamento 6, de esta ciudad.

Relataron que con fecha 19/05/2022 suscribieron contrato de locación con los demandados, instrumento que cuenta con firmas certificadas notarialmente, complementado por addenda de fecha 24/06/2022, también con firmas certificadas. En tales instrumentos los aquí demandados reconocieron expresamente a los actores en su calidad de locadores y se obligaron a abonar el canon locativo y a restituir el bien al vencimiento del plazo pactado.

Manifestaron que los locatarios incurrieron en mora en el pago del canon a partir del mes de abril de 2024, motivo por el cual se cursó intimación fehaciente mediante carta documento de fecha 29/07/2024, en los términos del art. 1219 inc. c) del Código Civil y Comercial, otorgando plazo legal para regularizar la situación, bajo apercibimiento de tener por resuelto el contrato. Vencido dicho plazo sin pago ni respuesta, comunicaron la resolución contractual mediante carta documento de fecha 04/09/2024.

Señalaron asimismo que, con independencia de la resolución por falta de pago, el plazo contractual también se encuentra vencido, lo que torna exigible la obligación de restituir el inmueble (art. 1223 CCyC).

Ofrecieron prueba documental, informativa y la que estimaron conducente, fundaron en derecho y solicitaron se haga lugar a la demanda, con costas.

2.- Corrido el traslado pertinente, los demandados se presentaron en tiempo y forma, solicitando el rechazo de la acción mediante presentación (E0012)

Opusieron excepción de falta de legitimación activa, sosteniendo que el inmueble objeto de autos integra una comunidad hereditaria indivisa correspondiente a la sucesión de Pedro TEJEDA DEL RÍO, en la cual existiría un coheredero omitido —el Sr. Miguel Ángel TEJEDA PÉREZ, con residencia en la República de Chile—, quien les habría otorgado autorización de ocupación del inmueble. Acompañaron, a tal fin, certificado de nacimiento expedido por autoridad chilena y declaración escrita de autorización de ocupación.

Argumentaron que dicha autorización constituye título suficiente para mantener su ocupación del bien, negaron el carácter de intrusos y cuestionaron la exclusividad de los actores para reclamar el desalojo, en razón del estado de indivisión hereditaria invocado.

3.- Contestación del traslado de la excepción. La parte actora controvertió la procedencia de la defensa, sosteniendo que en el juicio de desalojo no se debate el dominio ni el estado sucesorio, sino la obligación exigible de restituir la tenencia derivada de un vínculo contractual válidamente constituido. Impugnaron la documentación acompañada por la contraria, desconocieron la autenticidad y eficacia de la pretendida autorización, y destacaron que el locatario no puede invocar acuerdos con terceros ajenos a la relación locativa para sustraerse de su obligación de

restituir el inmueble al locador.

4.- Producida la prueba ofrecida por las partes y cumplidos los actos procesales propios del proceso simplificado, se llamaron los autos a sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:**

5.- La acción de desalojo tiene por finalidad específica obtener la restitución de la tenencia o el uso de un inmueble por parte de quien se encuentra obligado a entregarlo. Se trata de un proceso de cognición acotada, en el cual no se debate el dominio, la posesión, ni los derechos reales que pudieran corresponder a las partes o a terceros, sino —exclusivamente— la existencia de una obligación exigible de restituir y el incumplimiento de quien debe hacerlo.

Así lo tiene reiteradamente dicho la jurisprudencia: el juicio de desalojo no constituye la vía idónea para discutir cuestiones dominiales o sucesorias, las que deben ventilarse por las vías procesales correspondientes, sin que ello obste al progreso de la acción restitutoria cuando se encuentra acreditada la obligación de devolver el bien.

En este sentido ha dicho nuestra Excma. Cámara que "*... La Alzada coincide con el Magistrado de grado y la jurisprudencia consolidada de esta Cámara (cfr. "Meliñir Onofre c/ Martínez Silvia Natalia s/ desalojo", Sent. del 31-7-2023) en que el juicio de desalojo es un proceso sumarísimo y acotado que tiene por objeto exclusivo la recuperación del uso y goce de un inmueble por quien tiene derecho a ello. El debate está limitado a la obligación de restituir y es extraño a las cuestiones complejas relativas al dominio, la posesión o la validez de los títulos*" (Cf. Autos MORENO, LAURA ABRIL DEL ROSARIO C/ MORENO, SEBASTIAN ALBERTO S/DESALOJO (SUMARISIMO) Sent. 05/11/2025)

A la luz de este encuadre se analizarán las pretensiones y defensas articuladas en autos.

6.- Excepción de falta de legitimación activa.

La demandada sostiene que los actores carecen de legitimación porque el inmueble integra una comunidad hereditaria indivisa con un coheredero omitido. La defensa no resiste el análisis, por las siguientes razones.

6.1.- Cabe destacar que en el desalojo fundado en un contrato de locación, la legitimación activa deriva del contrato mismo, no del régimen dominial del inmueble. Es así que está habilitado para reclamar la restitución del inmueble quien revistió la calidad de locador en el instrumento que constituyó la relación locativa, con prescindencia de que sea o no titular registral del mismo, y aun cuando comparta esa titularidad con otros copropietarios o coherederos.

Esta solución es consecuencia directa de la naturaleza personal de la obligación de restituir que pesa sobre el locatario (arts. 1187 y 1210 CCyC) y del principio de que los contratos producen efectos entre las partes y sus sucesores universales (art. 1021 CCyC).

En el caso, el contrato de locación de fecha 19/05/2022 y su addenda de fecha 24/06/2022 fueron suscriptos por los aquí actores en calidad de locadores y por los demandados en calidad de locatarios, con firmas certificadas notarialmente. Estos últimos no han desconocido la autenticidad de tales instrumentos ni de sus firmas, sino que por el contrario, reconocieron ambos documentos, por lo que han adquirido plena fuerza probatoria respecto del vínculo contractual invocado.

En tales condiciones, la legitimación de los actores para reclamar la restitución surge nítida del propio contrato suscripto por los demandados, sin que la eventual existencia de otros coherederos —cuestión ajena al desalojo— pueda enervarla en este ámbito procesal.

6.2.- La demandada planteó también en argumento de su defensa la existencia de una autorización de ocupación que habría sido otorgada por el

Sr. Miguel Ángel Tejeda Pérez a favor de aquella, la que advierto resulta igualmente inadmisibile, por razones que conviene desbrozar.

Si bien dicha documental fue desconocida por la actora, del testimonio del Sr. Miguel Tejeda podría tenérsela como cierta. Sin perjuicio de ello, la declaración de autorización acompañada carece de formalidades mínimas para ser oponible tales como fecha cierta, certificación de firma o cualquier otro recaudo que permita tenerla por instrumento idóneo, más allá de la referencia efectuada por el testigo en la audiencia.

En segundo lugar, y con independencia de lo anterior, la autorización invocada resulta inoponible a los actores en su calidad de locadores. Los demandados ingresaron al inmueble en virtud de un contrato de locación celebrado con los aquí actores, asumiendo personalmente la obligación de restituirlo (arts. 1187, 1210 y 1223 CCyC). Esa obligación contractual no se extingue por acuerdos celebrados con terceros ajenos a la relación locativa, sino únicamente por los modos de extinción de las obligaciones expresamente previstos en la ley o por el consentimiento del propio locador, ninguno de los cuales se ha invocado ni mucho menos acreditado en autos.

A ello se suma la aplicación de la doctrina de los actos propios, la confianza (art. 1067 CCyC y derivaciones del principio de buena fe del art. 9 CCyC): los demandados reconocieron a los actores como locadores al suscribir el contrato y la addenda, recibieron el inmueble en esa calidad, abonaron el canon locativo durante casi dos años y, recién al ser intimados al cumplimiento, invocaron un título de un tercero distinto del locador. Tal conducta resulta jurídicamente inadmisibile.

Conviene aclarar —para precisar la calificación jurídica del planteo— que no se está aquí en presencia de una interversión de título en sentido técnico (art. 1915 CCyC), figura propia del derecho posesorio que requiere

actos exteriores e inequívocos del tenedor dirigidos a comportarse como poseedor frente al titular. Lo que los demandados pretenden es algo distinto: mantener su tenencia originaria invocando el respaldo de un tercero, lo cual constituye un supuesto de inoponibilidad del acuerdo invocado frente a quien fue parte del contrato originario.

Por lo demás, debe destacarse que la eventual condición de coheredero del Sr. Tejeda Pérez no lo habilitaría —por sí sola— para celebrar contratos de uso sobre un bien indiviso sin el concurso de los restantes coherederos (arts. 2325, 2328 y concordantes del CCyC), cuestión que, en cualquier caso, debe ser dilucidada en el sucesorio respectivo y resulta ajena al objeto del presente proceso.

Por las razones expuestas, la excepción de falta de legitimación activa debe ser rechazada.

#### 7.- Análisis de las causales de desalojo invocadas.

7.1.- Vencimiento del plazo contractual. Conforme surge del contrato de locación de fecha 19/05/2022 y de su adenda de fecha 24/06/2022, el plazo locativo se encuentra vencido a la fecha de promoción de la demanda, circunstancia que no ha sido desconocida por los demandados.

El vencimiento del plazo contractual genera, por sí solo, la obligación del locatario de restituir el inmueble, conforme lo dispone expresamente el art. 1223 del Código Civil y Comercial, sin necesidad de intimación previa cuando el plazo está determinado.

Esta sola circunstancia resulta suficiente para hacer lugar a la acción de desalojo, tornando abstracto el tratamiento autónomo de la causal de falta de pago.

7.2.- Falta de pago. No obstante lo anterior, y en atención a que la causal fue expresamente invocada en la demanda y contestada por los demandados, corresponde un breve pronunciamiento.

De las constancias de autos surge que los demandados incurrieron en

mora en el pago del canon locativo a partir del mes de abril de 2024, sin que hayan acreditado el pago ni opuesto defensa sustancial al respecto. Asimismo, los actores cumplieron con el procedimiento del art. 1219 inc. c) del CCyC, mediante intimación fehaciente al pago con plazo legal, bajo apercibimiento de resolución, comunicando luego la resolución contractual ante la persistencia del incumplimiento.

En consecuencia, también se encuentra configurada la causal de falta de pago, lo que constituye fundamento adicional —y autónomo— de la procedencia del desalojo.

8.- Procedencia de la condena y plazo de desocupación.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda y condenar a los demandados a desocupar el inmueble objeto de autos, en el plazo de diez (10) días previsto por el ordenamiento procesal local para los procesos de desalojo, bajo apercibimiento de lanzamiento (Cf. art. 608 inc. 1 CPCyC)

La condena se hace extensiva a todo otro ocupante que pudiera encontrarse en el inmueble, en tanto del expediente no surge la existencia de ocupantes con título oponible distinto del de los demandados, y la naturaleza restitutoria de la acción exige asegurar la efectiva entrega del bien a los actores.

9.- Costas.

Las costas se imponen a los demandados vencidos, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC).

Por todo ello, **RESUELVO**:

**I.- RECHAZAR** la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados Miguel Ángel CASTILLO y Jéssica Romina MANQUE, por las razones expuestas en los considerandos precedentes.

**II.- HACER LUGAR** a la demanda de desalojo promovida por María Mercedes del Carmen TEJEDA DEL RÍO y Diego Alexis TEJEDA, y en

consecuencia **CONDENAR** a Miguel Ángel CASTILLO y Jérica Romina MANQUE, así como a todo otro ocupante del inmueble, a desocupar y restituir a los actores el inmueble sito en Barrio 432 Viviendas, Módulo 2, Tira A, 1er piso, Departamento 6, de la ciudad de Cipolletti, en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento.

**III.- IMPONER** las costas a los demandados vencidos (art. 62 CPCC).

**IV.- DIFERIR** la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad en que existan elementos suficientes para su determinación.

**V.- Oportunamente** hágase saber a la Defensora de Menores.

**VI.- Incorporar** la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

**Mauro Alejandro Marinucci**  
**Juez Subrogante**