

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

**Y VISTO:** este caso "**PINILLA MANOSALVA, JOVITA DE LA CRUZ C/ HUENUANCA, MARIA DEL CARMEN S/ DESALOJO**" **Expte. N° SA-00200-C-2023**, para dictar sentencia;

**RESULTA:**

1.- Que, el día 29 de septiembre de 2023 se presentó la Sra. Jovita de la Cruz PINILLA MANOSALVA DNI. 19.011.907 por derecho propio e interpuso demanda de desalojo por falta de pago contra la Sra. María del Carmen HUENUANCA DNI. 24.133.723, a tenor de lo dispuesto en el Art. 680 CPCC (Art. 600 nuevo CPCC) respecto del inmueble sito en calle San Martín N° 154, nomenclatura catastral; 25-4-E-927-05D-001 de la localidad de Sierra Grande, y contra quienes resulten ocupantes y cuyo deber de restituir le sea exigible.-

Expuso que adquirió el inmueble mediante cesión onerosa de derechos hereditarios y posesorios en fecha 23 de diciembre de 2013, por lo que resulta ser titular del inmueble sobre el cual se peticiona el desalojo, conforme surge de la escritura Numero Sesenta y Uno, expedido por la Notaria Leticia M. R. MATARAS, Adscripta al Registro N° 88 de la localidad de Viedma, la cual se acompaña adjunta.-

Afirmó, que accedió a prestar de manera verbal y gratuita y por el término de un mes a la Sra. María del Carmen Huenuanca el inmueble en cuestión. Que, por motivos de confianza inspirada por la demandada en aquel entonces, no documentó el comodato que realizó con la accionada. Sostuvo que sin perjuicio de ello, y honor a la verdad, en aquella ocasión había acordado de palabra que su permanencia sería desde el 27 de diciembre de 2022 hasta el 27 de enero de 2023, atento a que la demandada le había manifestado que necesitaba un lugar para quedarse unos días únicamente porque estaba en busca de un alquiler en la localidad. Sin dudarlo dice, accedió a prestarle el inmueble por el tiempo indicado.-

Que, el día 05/01/2023, la situación y la relación con la accionada cambió totalmente toda vez que tomó conocimiento de que la Sra. Huenuanca se encontraría involucrada en un hecho delictivo en su contra. Hecho que denunció en la Comisaría 13ra de Sierra Grande por el cual se abrió una investigación penal por parte de la fiscalía descentralizada de San Antonio Oeste mediante legajo: MPF-SA-000674-2023 HUENUANCA MARIA DEL CARMEN S/ESTAFA, ampliando la denuncia de fecha 14 de enero de 2023 obrante en el legajo MPF SA-00523-2023.-

Que, luego de cumplida la fecha y reiterados pedidos y ante la falta de respuesta por la

demandada para que desocupe ? restituya el inmueble, inició la mediación prejudicial, ante el CIMARC de Sierra Grande la cual se tramitó mediante Legajo 00017-CSG-2023 "PINILLA MANOSALVA JOVITA DE LA CRUZ Y HUENUANCA MARIA DEL CARMEN S/ DESALOJO", donde no arribaron a acuerdo.-

Por ello, inició estas actuaciones solicitando que se dicte sentencia de desalojo bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas. Ofreció prueba, fundó en derecho y concretó su petitorio.-

2.- Que, el día 06/11/2023 se ordenó la anotación de la presente litis con relación al bien inmueble objeto de autos, mediante oficio al Registro de la Propiedad Inmueble.-

3.- Que, corrido el traslado de ley estando debidamente notificada la demandada María del Carmen HUENUANCA, se presentó el 22/11/2023 y contestó la demanda incoada en su contra. Manifestó que se encuentra vinculada con la actora por un contrato de locación urbana, siendo un contrato verbal, lo que no implica su inexistencia.-

En función de ello, mencionó lo regulado por el Art. 1187 del CCyC, y respecto a la forma el Art. 1015 del CCyC, y señaló que el acuerdo de voluntades, se acreditará de conformidad al Art. 1020 del CCyC.-

Por último, señaló que no corresponde fijar un canon ya que existe un contrato de locación en ejecución con un canon acordado por las partes.-

Seguidamente, y otorgado el traslado a la actora por el término de ley, contestó en fecha 04/12/2023, desconociendo la documental acompañada por la accionada, y ratificando toda la prueba ofrecida.-

4.- Que, en virtud de la existencia de hechos controvertidos, el día 28/02/2024 se celebró la audiencia preliminar con la presencia de las partes y ante la imposibilidad de avenimiento, se fijó el objeto de prueba.-

Que, el 14/06/2024 presentó la renuncia el patrocinio letrado de la demandada, por lo que se intimó a la Sra. María del Carmen Huenuanca a que comparezca en autos con nuevo patrocinio y a constituir domicilio, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el Art. 41 del CPCC.-

Que, el 10/09/2024 la actora solicitó se declare la rebeldía de la demandada en los términos del Art. 59 del CPCC, hecho que motivó la declaración de rebeldía conforme que fuera solicitada por la actora en fecha 17/09/2024, providencia que quedó firme.-

Así, el día 28/08/2025 previa certificación respecto del vencimiento del plazo y la prueba efectivamente colectada, se clausuró el período probatorio.-

Seguidamente, se agregó el día 06/11/2025 el alegato de la actora, y luego se llamó

autos para sentencia, providencia que fuera suspendida, y reanudado el plazo para fallar, motiva la presente.-

**Y CONSIDERANDO:**

I.- Que, ingresando en el análisis de la cuestión planteada y a cómo quedara trabada la litis, en principio corresponde determinar en atención a las posturas de las partes, si se está ante un comodato o una locación, cuestión que quedará determinada por la prueba producida en este caso.-

II.- En atención a ello, primeramente debo decir que dicho contrato se celebró en diciembre del año 2022, por lo que para su resolución, rige lo dispuesto por el Código Civil y Comercial.-

III.- Que, seguidamente y previo a entender acerca de la procedencia de la acción, debo tener en cuenta en principio que ambas partes reconocen la existencia de un vínculo jurídico respecto de ese inmueble, por lo que resulta menester determinar si quien la intenta está legitimada para accionar y si contra quien se intenta es aquél o aquellos que tienen el deber de restituir.-

Así, se ha entendido que la legitimación para reclamar el desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que está en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que por su precariedad, engendra obligación de restituir (conf. C.Nac. Civ, Sala C 14/7/92 \ "Municipalidad de Buenos Aires v. Balmaceda, David, J.A. REP 1996-612), citado en autos "ALLENDE SUSANA Y OTRO C/ PALOCHINI JOSE LUIS Y OTRO S/ DESALOJO (Sumarísimo)", Expte. 0964/2012 del Juzgado Civil N° 3 de la ciudad de Viedma.-

Surge entonces con el informe del Registro de la Propiedad Inmueble y de la escritura acompañada, que la Sra. Pinilla es titular registral del inmueble objeto de esta litis, por lo que se encuentra legitimada para iniciar la presente acción, Art. 600 del CPCC.-

IV.- Dicho lo anterior corresponde examinar la base probatoria.-

Conforme tiene dicho la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción Judicial, *"salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa (conf. Art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba)"* (Ralinqueo Débora Soledad c/ Indaco Ricardo Víctor y Otra s/ Ordinario", Expte. 0732/2005).-

Cabe recordar que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 311:571), como tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estimen conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 311:836), ni a analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos 311:1191).-

Asimismo cabe señalar que de acuerdo a lo previsto por el Art. 329 inc. 1 CPCC, La negativa meramente general se estima como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tiene por reconocidos o recibidos, según el caso.-

De acuerdo con lo anterior, conforme los elementos analizados, se tiene por acreditado que:

Con la **Escritura Pública N° 61** se acreditó que la actora adquirió el inmueble objeto de litis a título de cesionaria en el año 2013. Debe destacarse que la escritura pública acompañada a las actuaciones no ha sido redargüida de falsedad por lo que conserva incólume la presunción de autenticidad y plena fe que la ley le atribuye respecto de los hechos que el escribano declara cumplidos por sí mismo o que han ocurrido en su presencia, sin que exista elemento alguno que permita restarle eficacia probatoria.-

Dicha información es también respaldada por la **Agencia de Recaudación Tributaria, la Municipalidad de Sierra Grande y el Registro de la Propiedad Inmueble**, en tanto informaron que el inmueble se encuentra a nombre de la actora.-

La empresa **EDERSA y Aguas Rionegrinas** informaron que es la actora quien figura como titular de los suministros de ambos servicios.-

En oportunidad de realizar el **mandamiento de constatación**, en fecha 26 de diciembre de 2024, el Juzgado de Paz informó que luego de intentar en varias oportunidades que alguien responda a los llamados, no fue posible encontrar persona alguna y el mismo se encontraba cerrado.-

La **inmobiliaria Mayoral Fernández** informó que el valor locativo del inmueble, en atención a los valores de mercado y en función de la ubicación, prestaciones y dimensión, oscila entre los \$200.000 y \$230.000.-

La **Comisaría N° 13era de Sierra Grande** acompañó acta de denuncia penal de fecha 05 de enero de 2023 en la que la actora formuló la siguiente denuncia: “*Que me hago presente en esta unidad, fin de poner en conocimiento que mencioné mantuve una charla con la ciudadana de nombre MIA, el 27 de Octubre en donde me hace*

Gendarmeria, que mi pareja LUIS GERMAN SANCHEZ se encontraba preso, por policia de diciéndome que necesitamos un una suma de cuatrocientos mil pesos para entregarle al abogado para quedar libre, por lo que sin consultar a nadie procedo hacerle la entrega de mi efectivo que el cual tenía en el Banco Nación, por lo que le hago entrega de la plata en mano y me dice vuelve la plata a pedir va directamente al abogado y que después me iba a entregar el tiker, pasando los días me mis constantemente plata por lo que sigo sacando del banco y tras eso vendo algunos de muebles por lo que le dio una suma de más de dos millones de pesos entregándole siempre la plata en mano, siendo mi última entrega fue el 28 de Diciembre siendo una suma de doscientos o cuatrocientos, mencionó diciéndome que mi pareja iba a quedar libre en los primeros días del año. Hago que esta señora se encuentra viviendo, calle San Martín N° 154, lugar que resulta ser mi domicilio conteniendo un local”.-

Asimismo el 14 de enero de 2023 la aquí actora amplió la denuncia en los siguientes términos: “Que me hago presente fines denunciar que el día sábado 05/01/23, donde hice mención que fui estafada por una señora de nombre MIA, tras revisar en una de las transferencias, observe que uno de los depósitos que hice por transferencia fue dirigido a la ciudadana de nombre HUENUANCA MARIA DEL CARMEN, al banco Nación N° 0., COELSA ID: I., realizando una transferencia por un monto de \$32000,00 pesos moneda nacional. Así también quiero agregar a la denuncia, comunicación de fecha 23/10/22 al 29/10/22 que tuve con un número telefónico el cual resulta ser 1., en donde esta persona se hacía pasar por mi ex pareja, pidiéndome plata, por lo que procedí a pasar ya que no tenía información de mi pareja y yo creí. Quiero dejar mención que el día que hice la denuncia fui hablar con ella y le dije que se retire de mi domicilio a lo que me dijo que le dé tiempo hasta el día 27 de este mes, al entrar al domicilio el cual resultaba ser un local”. Seguidamente, detalló una serie de elementos que -expuso- faltaban en la propiedad.-

Que, por su parte, el día 17 de enero de 2023 la aquí demandada radicó la siguiente denuncia contra la actora: “Que me hago presente en esta unidad a fines de dejar conocimiento que el día 05 del corriente mes y años, la ciudadana PINILLA MANOSALVA JOVITA DE LA CRUZ, paso constantemente golpeándome la puerta del local del cual la misma me alquiló verbalmente, del día 27 de Noviembre del año 2021, en por un monto de \$10.000 pesos moneda nacional, por lo que le pago mes de depósito y es adelantado, teniendo dicho acuerdo hasta el día 27 de febrero, diciéndome la misma que no se podría realizar un contrato motivo que era un local comercial y no

una vivienda, también hago mención que cuando me ve en la calle comienza a insultarme, y cuando procedo alejarme para no tener conflicto la misma me realiza llamada constantemente de su número de teléfono 2. y a la vez de un numero privado o de un numero siendo ser 2., así también hago mención que apenas me mude al local llevo una boleta de impuesto a lo que procedo llevársela paga, y al ingresar a su otro local el cual tiene sobre calle 02 encontré a la señora PINILLA besando al ciudadano FERREIRA AGUIRRE DARIO, hago mención que con esta señora la fecha cuento con una causa judicial ya que el mismo me hostigaba constantemente, por lo que al verme procedió salir corriendo, y al preguntarle a la ciudadana PINILLA que porque estaba con esta persona, en donde la misma me dice que me iba hacer la vida imposible. Quiero dejar mención que al enterarme de la relación de estas dos personas, la señora PINILLA, empezó a realizar denuncia contra mi persona, diciéndome que yo la estafado. Hago mención que no quiero que intervenga la Jueza de Paz motivo que no me gusto como actuó con un problema que tuve con el ciudadano FERREIRA. Y que la lleve del local le hare entrega el día 25 de Febrero cumpliendo una vez mi pago realizado”.-

Luego, el 07 de marzo de 2023 la aquí actora denunció: “Que me hago presente en esta Unidad Policial a los fines de poner en conocimiento que desde el 27 de Diciembre del 2022 es que preste mi local comercial ubicado en Avenida San Martín 154 Barrio Centro de esta localidad a la Sra.Huenuanca Maria del Carmen, este era por el término de 01 mes hasta el 27 de Enero del corriente año, a lo que una vez cumplida dicha fecha esta se niega a devolverme el inmueble. Se intimó mediante carta de documento en dos ocasiones en la cual la misma manifiesta su rechazo. Se hace saber que hace tiempo atrás se realizó una denuncia en contra de la mujer en la cual se le entregó dinero y hasta la fecha no se hizo devolución del mismo. Por lo que en este escrito solicito se arbitren las medidas necesarias para que Huenumnea Maria del Carmen DNI 24.133.723 hag?? devolución de mi propiedad la cual está siendo habitada ilegítimamente, ya que este es el único ingreso económico que tengo”.-

La actora acompañó pago de **impuestos municipales y provinciales**, siendo confirmado por la Municipalidad de Sierra Grande y Agencia de Recaudación Tributaria la validez de los recibos y certificado de libre deuda aportados en la causa.-

Mediante diferentes **contratos de locación**, la actora acreditó haber alquilado el inmueble a otros locatarios con anterioridad al ingreso de la demandada al mismo.-

Se encuentra acreditado que las partes sometieron el presente asunto a instancia de

**mediación ante el CIMARC** de Sierra Grande la cual se tramitó mediante Legajo 00017-CSG-2023 "PINILLA MANOSALVA JOVITA DE LA CRUZ Y HUENUANCA MARIA DEL CARMEN S/ DESALOJO" que terminó sin acuerdo.- Asimismo se encuentra acreditado el **intercambio epistolar** producido entre las partes mediante las CD N° 22482253 de fecha 30/01/2023, CD N° 224822315 de fecha 02/02/2023 y CD N° 224822341 de fecha 07/02/2023. Mediante las mismas, la actora solicitó a la demandada la entrega de llaves, desocupación y restitución del inmueble, señalando que sin perjuicio de haber consentido primigeniamente a que pueda ocupar el inmueble el préstamo del mismo era por término de un mes, con la obligación de su parte de ser restituído en fecha 27 de enero de 2023. Por su parte, la demandada contestó que su ocupación del inmueble era en carácter de locataria. Seguidamente la actora desconoció la ocupación de la demandada en carácter de locataria.-

La testigo **Karina René Cadena Herrera** declaró que la actora tiene un inmueble que destina a alquiler en el centro de Sierra Grande. Que dicho inmueble se encuentra ocupado. Que el inmueble había sido prestado por la actora pero que posteriormente lo usurparon. Que la actora le dijo que le iba a avisar cuando se lo desocupen pero que ello no ocurrió.-

El testigo **Ismael Suárez Terán** declaró que la actora tiene un inmueble en Sierra Grande, sobre la calle San Martín, que la misma destina a alquileres. Que la actora prestó el inmueble. Que antes de eso el inmueble estaba alquilado, pero se lo pidió al locatario porque la demandada no tenía donde ir. Que él ayudo a construir el inmueble y está acondicionado para comercio. Que actualmente el inmueble se encuentra usurpado por la demandada.-

V.- Análisis de la cuestión:

De la valoración integral de la prueba producida, conforme las reglas de la sana crítica (Art. 356 CPCC), se advierte que la actora ha logrado acreditar los extremos constitutivos de su pretensión (Art. 348 CPCC), esto es, su legitimación respecto del inmueble, la existencia de una relación jurídica que habilitó inicialmente el ingreso de la demandada al bien y la posterior exigencia de su restitución. La controversia, en consecuencia, no radica en la existencia del vínculo contractual (reconocido por ambas partes) sino en su naturaleza jurídica, esto es, si se trató de un comodato o de un contrato de locación.-

Así, preliminarmente corresponde decir que:

a.- hay contrato de comodato cuando una parte entrega gratuitamente a otra una cosa no

fungible para que la use durante un tiempo determinado o para un destino específico, con la obligación de restituirla una vez cumplido el plazo o la finalidad convenida. Se trata de un contrato esencialmente gratuito y temporal, que confiere al comodatario un mero derecho personal de uso, sin atribuirle derecho real alguno sobre la cosa.-

b.- Hay contrato de locación cuando una de las partes se obliga a conceder a la otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Se trata de un contrato bilateral, oneroso, consensual y de ejecución continuada, que atribuye al locatario un derecho personal de uso y goce durante el plazo convenido, con la obligación de restituir la cosa al finalizar la relación contractual.-

c.- En cuanto a la forma de celebración, rige el principio de libertad de formas consagrado en el Código Civil y Comercial (Arts. 284 y 1015), de modo que el contrato de locación puede celebrarse verbalmente o por escrito, al no exigir la ley una forma determinada como requisito de validez. En tal sentido, el Art. 1020 CCyC dispone que, cuando la ley requiere una determinada forma sin sancionar su omisión con nulidad, el contrato vale como aquel en el que las partes se obligaron a cumplir con dicha formalidad, lo que reafirma que la ausencia de instrumento escrito no impide la existencia del vínculo contractual, el cual podrá acreditarse por los medios probatorios pertinentes.-

En ese marco, la prueba incorporada al proceso conduce a tener por acreditada la versión sostenida por la actora. Los testimonios de los testigos resultan concordantes, coherentes entre sí y compatibles con el restante material probatorio, al dar cuenta de que el inmueble era destinado habitualmente por su propietaria a alquileres y que, en el caso particular de la demandada, el ingreso al inmueble obedeció a una situación de necesidad que motivó un préstamo temporario, sin que los deponentes hicieran referencia a la existencia de un acuerdo oneroso.-

A ello se suma que el intercambio epistolar evidencia que, desde las primeras intimaciones cursadas, la actora sostuvo de manera constante que el inmueble había sido prestado por el término de un mes y requirió su restitución al vencimiento de ese plazo, mientras que la demandada se limitó a invocar la existencia de una locación verbal, sin aportar elementos probatorios idóneos que corroboraran la existencia del precio, sus condiciones de pago o cualquier otra circunstancia objetiva propia de un contrato oneroso.-

Particular relevancia reviste la prueba documental invocada por la demandada para acreditar el supuesto pago de alquileres. En efecto, al no haberse producido la pericia

caligráfica oportunamente ofrecida por ambas partes, no resulta posible tener por acreditada la autenticidad de la firma atribuida a la actora en los recibos acompañados, circunstancia que les resta eficacia para demostrar la existencia de una locación.-

En consecuencia, la demandada no logró acreditar el hecho impositivo o modificativo que invocó como fundamento de su defensa, carga que le incumbía conforme el Art. 348 del CPCC.-

**VI.- Resolución:**

En virtud de lo expuesto, corresponde concluir que la relación contractual que vinculó a las partes revistió la naturaleza de un comodato verbal y no de una locación, encontrándose acreditado el vencimiento del plazo convenido y la subsistencia de la ocupación pese a los reiterados requerimientos de restitución formulados por la actora. En consecuencia, la acción de desalojo debe prosperar.-

Respecto al pedido de fijación de canon locativo, diré que rechazaré el mismo, por no existir elementos que permitan establecer la existencia de una relación locativa entre las partes habiendo probado la actora que el inmueble fue otorgado en calidad de préstamo a la demandada, y máxime que al momento del diligenciamiento del mandamiento de constatación -año 2024-, el local permanecía todo cerrado, y que las cartas documento datan del año 2023 y de varios meses antes del inicio de este expediente.-

VII.- Que, las costas deberán imponerse a la demandada, por el principio objetivo procesal de la derrota, (Art. 62 del nuevo Código citado).-

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, se diferirá su regulación, hasta tanto exista pautas y base para ello.-

Por todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

- 1.- Hacer lugar a la acción intentada por la Sra. JOVITA DE LA CRUZ PINILLA MANOSALVA DNI. 19.011.907, contra la Sra. HUENUANCA MARIA DEL CARMEN DNI. 24.133.723, como así también contra todo ocupante y/o subinquilinos, condenándola a desalojar el inmueble sito en calle San Martín N° 154, nomenclatura catastral; 25-4-E-927-05D-001 de la localidad de Sierra Grande, en el plazo de diez días de notificada bajo apercibimiento de lanzamiento.-
- 2.- Rechazar el pedido de fijación de canon locativo formulado por la parte actora, por los fundamentos expuestos en el considerando de la presente.-
- 3.- Imponer las costas a la demandada conforme (Art. 62, primer párrafo del CPCC).-
- 4.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto exista pautas y base para ello.-

5.- Regístrese y notifíquese a la actora conf. Art. 120 CPCC y a la demandada conf. Art. 120 inc. g CPCC.-

**K. Vanessa Kozaczuk**

**Jueza**