

San Carlos de Bariloche, 3 de septiembre de 2026.

**VISTOS:**

Los autos caratulados **VARGAS MANSILLA, MARISOL SOLEDAD C/ AVILA, ANDREA FERNANDA S/ DESALOJO (SUMARISIMO) BA-00838-C-2024** para dictar sentencia,

**RESULTA:**

**A)** Que Marisol Soledad Vargas Mancilla demandó a Andrea Fernanda Avila el desalojo por cesación del comodato respecto del inmueble ubicado en Villegas 1383, NC 19-2-E-331-07 de esta ciudad.

Señala que su madre Elena Mancila Cabero es la única titular y propietaria del inmueble cuyo desalojo se pretende; y que su parte resulta ser la única heredera del sucesorio de aquélla.

Indica que la presente acción de desalojo resulta procedente contra toda persona que ejerza la tenencia actual del inmueble sin invocar título legítimo.

Refiere que en el año 2020 por la pandemia decidió que su madre se fuera a vivir por un tiempo a su casa ubicada en el país de Chile para poder cuidar de ella y que su madre decidió pedirle a su amiga, la aquí demandada, que cuidara sus plantas y su casa hasta cuando ella volviera.

Luego, su madre falleció el 12/11/21 y la demandada sin autorización se instaló en la vivienda y, a pesar de ser reclamada su devolución en forma verbal no lo hizo.

Con motivo de lo expuesto, le envió carta documento nro. CD204318395 de fecha 10/8/2022 en donde se la intimó a que desocupara el inmueble y se presentara a suscribir un acuerdo de desocupación por 60 días, bajo apercibimiento de iniciar las acciones de desalojo y de daños y perjuicios.

En respuesta a ello, si bien reconoce estar cuidando la vivienda, niega la entrega de la misma, debido a lo cual, remite nueva misiva N° CD 207490366 de fecha 23/05/2023, en donde se le otorga mismo plazo y se pone a disposición la documentación a fin de acreditar el carácter de única heredera de la Sra. Mancila, sin recibir respuesta alguna por parte de la demandada

Sostiene que no está controvertido en autos que la demandada reviste la calidad de tenedora precaria ya que en su misiva nro CDW021266(1) ha reconocido que habita la casa con autorización de la Sra. Elena Mancilla Cabero, “quien le encomendó el cuidado del bien” que se pretende desalojar en calidad de comodatario; siendo que el comodatario tiene la obligación legal de restituir (arts. 2285 del Código Civil y 1536 inc. e) del CCCN).

Ofrece prueba y funda su demanda en derecho.

**B) Que Andrea Fabiana Avila contestó demandada y opone excepciones de fondo de falta de legitimación activa y pasiva.**

Sostiene que la acción intentada se sustenta en la presunta existencia de un contrato de comodato (según se refiere en el punto III) del escrito de demanda) pero que no surge de la documental acompañada que existiera obligación contractual alguna entre la Sra. Vargas Mancilla y su parte; y que en los procesos de desalojo, sólo se encuentran legitimados para promoverlo el propietario, locador, locatario principal, poseedor, usufructuario, usuario y el comodante.

Sobre este particular se ha pronunciado recientemente la Cámara de Apelaciones en autos: "CALFULEO, MARÍA LORENA C/ LÓPEZ, MARÍA AGOSTINA Y OTROS S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)" BA-18414- C-0000, donde dijo: "...Quien demanda tiene la carga de expresar claramente los hechos causales de la pretensión sobre los cuales -y no sobre otros- tiene a su vez el demandado la carga de defenderse haciendo su descargo (artículo 330 del CPCC... " y que: "...ninguna de las constancias reunidas demuestra que la demandante haya dado el inmueble en locación a la demandada, lo que pone de manifiesto su falta de legitimación activa para pretender el desalojo en los términos propuestos. En todo caso, de considerarse con derecho podrá ejercer otra

acción, por ejemplo petitoria, pero no obtener el desalojo en los términos con que aquí ha demandado..".

Niega categóricamente todos y cada uno de los hechos invocados por la actora en su escrito de demanda, así como la autenticidad de la documentación acompañada en los presentes autos y que no fuera de su expreso reconocimiento.

Afirma que la realidad de los hechos es que la Sra. Mancilla Cabero le solicitó que se quedara en su casa y que de ningún modo actuó de mala fe ni abusó de la confianza de su amiga

Refiere que tampoco firmó ningún contrato de comodato como se refiere en el comienzo del punto IIIro. de la demanda. Elena le solicitó que se quedara hasta su retorno. Lamentablemente la referida falleció y dicho regreso no se concretó nunca, pero siempre fue su intención que ella permaneciera en dicho lugar.

Indica que, luego de que fallece la Sra. Elena Mancilla Cabero, comenzó a presentarse la aquí actora, Sra. Vargas Mancilla -a quien no conocía-, con la intención de que se retirara del inmueble.

Nunca reconoció que la Sra. Vargas Mancilla tuviera algún tipo de derecho sobre el inmueble, justamente por cuanto nunca acreditó dicho extremo.

Entiende que la situación se asemeja más a otro tipo de relación jurídica, por cuanto como bien señala la actora, hubo un pedido específico de la Sra. Mancilla Cabero con la finalidad de que su casa fuera cuidada hasta su regreso. Ello se contradice con la argumentación de un supuesto vencimiento de contrato de comodato como refiere la actora para fundar el pedido de desalojo.

Por ello, sostiene que de ningún modo existió una contrato de comodato, ni escrito ni de palabra.

Solicita que, ante la eventualidad de tener que retirarse -frente a este hipotético e improbable escenario por decisión del juez-, necesitaría organizarse de modo tal de

poder seguir recibiendo a sus hijos en el lugar que pueda conseguir al momento de mudarse.

Refiere que su situación económica es deplorable. Trabaja como masajista, no cuenta con ingresos estables y además esta obligada a abonar una cuota alimentaria por sus dos hijos mayores -adjunta copia de convenio respectivo-. Tampoco cuenta con un ingreso alternativo.

Invoca que se encuentra en juego un derecho humano fundamental, el cual es el acceso a una vivienda adecuada, derecho reconocido no solo constitucionalmente, sino en diversos Tratados Internacionales incorporados a partir del art. 75 inc 22 de la C.N. Así, el art. 12 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reconoce el derecho de toda persona al disfrute del más alto nivel posible de salud física y mental, entendiendo a la salud no sólo como un derecho a estar sano, sino como un derecho a controlar la propia salud y el cuerpo (incluida la reproducción), y estar libre de interferencias. Los Estados deben proteger este derecho, garantizando que todo el mundo dentro de su jurisdicción, tiene acceso a los factores determinantes de la salud, como agua potable, saneamiento, alimentación, nutrición y vivienda.

Ofrece prueba y funda su respuesta en derecho.

C) Que la parte actora contesta las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva.

Con relación a la legitimación activa refiere haber acreditado ser la única heredera de Elena Mancila Cabero, cónyuge y única heredera del señor García, José, titular registral del inmueble, conforme declaratoria dictada en el proceso sucesorio que menciona.

Manifiesta que con la documental acompañada al escrito de la demanda se adjuntó oficio de inscripción emitido por el juzgado donde tramitó la sucesión de Elena Mancila Cabero mediante el cual el juez ordenó inscribir el inmueble a su nombre.

Asimismo, se adjuntó el ingreso de la minuta de inscripción presentada ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, encontrándose inscripto de manera provisoria.

Con respecto a la falta de legitimación pasiva sostiene que es la misma demandada quien reconoce que detenta el inmueble por pedido de su madre.

Así, al contestar la demanda menciona que "...la realidad de los hechos es que la Sra. Mancilla Cabero me solicitó que me quedara en su casa, de ningún modo actué de mala fe ni abusé de la confianza de mi amiga".

Por ello, solicita el rechazo de las excepciones opuestas por la parte demandada, con costas.

D) Que la causa se recibió a prueba con fecha 22/08/24 y se produjo la prueba que da cuenta la certificación de la Oticca de fecha 29/07/26.

E) Que alegaron ambas parte y con fecha 01/09/26 se llamó autos para sentencia.

#### **Y CONSIDERANDO:**

1º) Que la acción de desalojo solamente procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible (artículo 600 del Código Procesal Civil).

Es decir, procede cuando media una relación contractual por la cual el demandado debe restituir el bien a requerimiento del actor o cuando, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (ver, por ejemplo, Lino E. Palacio, "Derecho Procesal Civil", Lexis Nexis – Abeledo Perrot, 1994, Lexis 2510/000874).

2º) Que, en relación al comodato, el art. 1533 del CCyC establece que "Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida".

De ese modo el comodante conserva la propiedad y posesión civil de la cosa transfiriendo al comodatario solo la tenencia.

En los presentes obrados, la parte demandada sostiene que no hubo contrato de comodato pero, sin embargo, ha reconocido que la sra. Elena Mancila Cabero le solicitó que se quedara en su casa hasta su retorno y que ello no se concretó debido al fallecimiento de aquélla.

Tal relación puede encuadrarse en la figura del comodato gratuito, ya que el inmueble ha sido entregado por quien era su propietaria en forma gratuita para su cuidado o uso a la parte demandada, con la obligación de restituir el mismo.

Por lo tanto, no se observa que resulte aplicable el caso citado "Calfuleo" que contempla un supuesto evidentemente distinto al que nos ocupa, ya que allí se reclamó en base a una relación contractual que no pudo ser demostrada y, luego, intentó invocar derechos emergentes de un boleto cuando ya estaba traba la litis, modificando así la pretensión original, cosa que no ocurre en este caso ya que la situación de hecho descripta por la partes se encuadra en la figura del comodato y el reclamo se funda en la cesación del mismo.

En cuanto al plazo de restitución, el mismo se pactó para cuando regresara la propietaria, es decir, se trató de un plazo determinado incierto, pero el mismo, al devenir su fallecimiento, nunca se pudo cumplir.

Por ende, aparece como razonable que la heredera de la comodante pueda reclamar la restitución del inmueble en cualquier momento ya que el comodato se ha extinguido por carecer de la finalidad prevista por las partes.

En concordancia con ello, el art. 1536, inc. e), contempla que concluye el comodato "cuando se haya satisfecho la finalidad para la cual se prestó la cosa".

En razón de lo expuesto, la pretensión de desalojo es perfectamente procedente, habida cuenta de la legitimación activa que tiene el accionante para reclamar en su calidad de sucesor universal de la propietaria-comodante, lo que se acreditó con la documentación acompañada a la demandada y con los informes de dominio incorporados a la presente causa.

Es decir, que la parte actora se encuentra legitimada para reclamar la restitución del inmueble objeto de este proceso, por ser la sucesora universal de la comodante (art. 2280 del CC y C de la Nación).

Siendo ello así, y no habiendo la parte demandada alcanzado a probar título alguno que justifique su ocupación del inmueble objeto de las presentes actuaciones, corresponde hacer lugar a la pretensión esgrimida por el accionante en su demanda.

3º) Que tal conclusión debe arribarse, aun cuando la demandada hubiera invocado una difícil situación social y habitacional, ya que ello excede el objeto de esta pretensión y porque, en definitiva, la obligación de brindar una vivienda digna no es una obligación que se encuentre a cargo de la parte actora (artículos 14 bis y 75 [inciso 22] de la Constitución Nacional; artículo 25 [inciso 1] de la Declaración Universal de Derechos Humanos; artículo XI de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; artículo 5 de la Convención para la Eliminación de las Formas de Discriminación Racial; artículo 14 de la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; artículo 27 [inciso 3] de la Convención sobre los Derechos del Niño; artículo 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos [en cuanto remite a los normas sociales de la Carta de la Organización de Estados Americanos]; y artículos 14, 16, 32 y 40 de la Constitución Provincial).

Por lo tanto, si el desalojo impide gozar ese derecho (Observaciones Generales 4 y 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, subsidiario del Consejo Económico y Social de la Organización de las Naciones Unidas) y la afectada se consideran con motivos suficientes para exigir su satisfacción concreta por parte del Estado deberán acudir ante todo a la autoridades administrativas, sin perjuicio de la eventual y oportuna intervención jurisdiccional. La cuestión habitacional incumbe a la autoridad política y administrativa competente.

Sin perjuicio de ello, una vez firme la presente, habré de poner en conocimiento, dentro del marco de este proceso, al Ministerio de Desarrollo Social acerca del contenido de este pronunciamiento, y, para que, en su caso, adopte todas medidas necesarias para dar respuesta eficiente a la problemática habitacional que pueda presentar la demandada y

su familia. Asimismo, se dará intervención a la Defensoría de Menores.

En este sentido, se ha dicho que antes de cumplir con la sentencia y una vez que adquiera su firmeza, se dispondrán todas las restantes medidas necesarias y que resulten más convenientes para respetar las Observaciones Generales expresadas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el tercer párrafo de la Observación General 7 CDESC (STJRN, BAGLIANI, Juan Carlos s/Denuncia Usurpación S/ CASACION, SD nro. 145/11, del 03/10/11).

4º) Que lo dicho es suficiente para rechazar las excepciones opuestas por la parte demandada y condenar a Andrea Fernanda Avila, y a su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de 10 días el inmueble ubicado en la calle Villegas 1383, con NC 19-2-E-331-07 de esta ciudad, , bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (art. 608, inciso 1º, del CPCCRN).

Los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estiman conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera), ni ponderar exhaustivamente todas las pruebas agregadas sino sólo aquellas que estiman conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 308:584 entre otros).

5º) Que la demandada debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general previsto en el art. 62 del CPCCRN.

6º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta la determinación de la base en función del valor locativo estimado (artículo 24 de la ley 2.212) y ésta debe diferirse hasta que quede firme la imposición de costas, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 24, primer y segundo párrafo, de la ley 2212) y sólo después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado.

En consecuencia, **FALLO: I)** Rechazar las excepciones opuestas por la parte demandada y condenar a Andrea Fernanda Avila, y a su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de 10 días el inmueble ubicado

en la calle Villegas 1383, con NC 19-2-E-331-07 de esta ciudad, , bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (art. 608, inciso 1º, del CPCCRN). **II)** Condenar a Andrea Fernanda Avila a pagar las costas del juicio. **III)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base. **IV)** Comunicar, una vez firme la presente, al Ministerio de Desarrollo Social acerca del contenido de este pronunciamiento, y, para que, en su caso, adopte todas medidas necesarias para dar respuesta eficiente a la problemática habitacional que pueda presentar la demandada y su familia. Asimismo, darle intervención a la Defensoría de Menores. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por ministerio de la ley (art. 120 del CPCCRN).

**Cristian Tau Anzoátegui**

**Juez**