

Cipolletti, 16 de junio de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**AROCA CARMONA, FLOR AGUSTINA C/ MILLAR, MACARENA NOEMI S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)**" (EXPTE. N° **CI-00370-C-2025**) de las que;

RESULTA:

I.- Que en fecha 04/04/2025 (I000I) se presentó la Sra. Flor del Carmen Aroca, por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo demanda de desalojo respecto del inmueble objeto de autos ubicado en calle Mexico N° 877 (casa de adelante) de la ciudad de Cinco Saltos contra Macarena Millar y/o cualquier otra persona que ocupe el mismo.

Relató que dicho inmueble fue adquirido por su cónyuge, Sebastián del Carmen Millar Parada, mediante escritura pública acompañada con la demanda y que, tras el fallecimiento de éste, continuó vinculada al bien.

Sostuvo que la demandada Macarena Noemí Millar ocupa el inmueble junto a su grupo familiar sin derecho que justifique su permanencia y que, pese a los requerimientos efectuados, no restituyó la vivienda.

Fundó en derecho, ofreció prueba y solicitó se hiciera lugar a la demanda, ordenándose la restitución del inmueble.

II.- Corrido el traslado de ley, compareció la Sra. Macarena Noemí Millar contestando demanda y solicitando su rechazo.(E0002)

Planteó excepciones de falta de legitimación activa y pasiva. Sostuvo, en síntesis, que la actora no acreditó título suficiente para promover la presente acción y que su ocupación encuentra sustento en los derechos que invoca su progenitor, José Patricio Millar, en su carácter de heredero del titular registral fallecido.

Asimismo, opuso defensa fundada en la prescripción adquisitiva del inmueble y ofreció prueba.

III.- Abierta la causa a prueba, se produjo la documental, informativa y testimonial incorporada al expediente, celebrándose las audiencias respectivas y agregándose las restantes constancias obrantes en autos.

Clausurado el período probatorio, las partes presentaron sus alegatos.

Posteriormente, se llamaron autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva el presente pronunciamiento.

Y CONSIDERANDO:

I. Objeto

Puestas las actuaciones en estado de dictar sentencia, debe determinarse si corresponde hacer lugar a la acción de desalojo pretendida, respecto del inmueble sito en calle México 877 (casa de adelante) de la ciudad de Cinco Saltos, lo que constituye la pretensión de la parte actora.

II. Ambito de discusión

A fin de contextualizar el reclamo, Palacios conceptualiza el proceso de desalojo como: *"...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 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"* (Cf. Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil", cuarta edición. Ed. Abeledo Perrot. Tomo IV, Pág. 2864).

Por su parte, nuestro Código Procesal Civil y Comercial al respecto regula en su Art. 600 del C.P.C.C. que: *"La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*.

Nuestra Excma. Cámara ha dicho en reiteradas oportunidades que *"El proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible. Más en modo alguno dicho proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión,*

pues éstas desbordan el ámbito del mismo desde que son propias de los interdictos, o de las acciones posesorias, o, en su caso, desde el punto de vista del dominio, de la reivindicación (art. 319 Cód. Proc.). El desalojo presupone la existencia de un acto vinculante del que dimane 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)." (Cf. Autos "CI-36213-C-0000 - RODRIGUEZ JORGE ALBERTO C/ ORELLANA ZULEMA DEL CARMEN S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) (DIGITAL), Se. del 18/05/2023).

En función de lo expuesto, cuando la ocupación invocada por el demandado encuentra sustento en una situación jurídica que exige determinar la existencia, alcance o extensión de derechos de naturaleza hereditaria, dominial o posesoria, la controversia excede el limitado marco cognoscitivo propio de la acción de desalojo.

III.- Falta de Legitimación activa.

La demandada cuestiona la legitimación activa de la actora sosteniendo que no acreditó la apertura de la sucesión de su cónyuge fallecido ni su condición de heredera.

La defensa no puede prosperar.

La escritura pública acompañada con la demanda acredita que el inmueble objeto de autos fue adquirido por Sebastián del Carmen Millar Parada, quien al momento del otorgamiento del instrumento se encontraba casado con la aquí accionante.

Asimismo, ninguna de las partes controvierte el fallecimiento del referido titular registral ni el vínculo que lo unía con la actora.

En tales condiciones, la relación jurídica invocada resulta suficiente

para reconocer legitimación procesal a la accionante a fin de promover la presente acción, sin perjuicio de la procedencia o improcedencia sustancial de la pretensión deducida.

Por ello, corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación activa articulada por la demandada.

IV.- Falta de Legitimación pasiva.

Corresponde ahora analizar la excepción de falta de legitimación pasiva articulada por la demandada.

No se encuentra discutido en autos que el inmueble objeto de litigio fue adquirido por Sebastián del Carmen Millar Parada, ni que la demandada ingresó al mismo junto a su grupo familiar con autorización de aquél cuando aún se encontraba con vida.

Tampoco se encuentra controvertido que José Patricio Millar, progenitor de la demandada, reviste la condición de hijo del titular registral fallecido, extremo que encuentra respaldo en la documentación acompañada al proceso.

La prueba producida permite tener por acreditado que la demandada no ingresó al inmueble en carácter de intrusa ni de ocupante clandestina, sino como integrante del grupo familiar de quien invoca y acredita la condición de sucesor del titular dominial, permaneciendo en el inmueble con sustento en dicha relación jurídica y familiar.

En este contexto, la situación debatida excede el marco propio de la acción de desalojo.

Ello es así, pues para determinar la existencia o inexistencia de una obligación actual de restituir resultaría necesario dilucidar previamente cuestiones vinculadas con la situación hereditaria de las partes, el alcance de los derechos que pudieran derivar de ella y la incidencia que tales circunstancias proyectan sobre la ocupación del inmueble.

Tales materias exceden el objeto específico de este proceso y

requieren un debate y prueba incompatibles con el limitado ámbito cognoscitivo de la acción intentada.

Desde esa perspectiva, la pretensión de restitución formulada por la actora exige necesariamente definir previamente cuestiones que exceden el objeto propio del presente proceso.

Bajo tales premisas, no puede afirmarse que la demandada revista la calidad de ocupante sin derecho ni que exista una obligación de restitución que resulte clara, actual y exigible por la vía sumarísima elegida por la actora.

Por ello, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada y, en consecuencia, rechazar la acción promovida.

V.- Restantes defensas.

La solución adoptada torna innecesario expedirse sobre las restantes defensas articuladas por la demandada, en tanto el acogimiento de la excepción de falta de legitimación pasiva resulta suficiente para resolver el litigio.

Sin perjuicio de ello, corresponde señalar que la presente decisión se limita exclusivamente a la procedencia de la acción de desalojo intentada, sin emitir pronunciamiento alguno respecto de eventuales derechos hereditarios, posesorios o dominiales que las partes pudieran invocar, cuestiones que deberán canalizarse por las vías procesales pertinentes.

VI.- Costas.

Las costas se imponen a la parte actora en su condición de vencida, conforme el principio objetivo de la derrota consagrado por el art. 62 del CPCyC.

VII.- Honorarios.

La regulación de honorarios se difiere hasta tanto exista base cierta para ello.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Rechazar la excepción de falta de legitimación activa articulada por la demandada.

II.- Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada Macarena Noemí Millar y, en consecuencia, rechazar la demanda de desalojo promovida por Flor del Carmen Aroca.

III.- Imponer las costas a la parte actora en su condición de vencida (art. 62 del CPCyC).

IV. Diferir la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello, por lo que firme la presente se procederá a pedido de parte, a fijar audiencia en los términos del art. 24 de la Ley de Aranceles.

V. 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