

CAUSA N° CH-00297-C-2023

Choele Choel, 19 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: "**GIL GRISELDA NOEMI C/ GIL MARCELA ALICIA S/ DESALOJO**", EXPTE. N° **CH-00297-C-2023**, de los que,

RESULTA: Que en fecha 31/08/2023 adjuntan documental y se presentan los Dres. Hernán Ariel Zuain, Santiago Parrou y Ezequiel Hernán Zuain, en carácter de letrados apoderados de la Sra. Griselda Noemi Gil, promoviendo formal demanda por desalojo en contra de la Sra. Marcela Alicia Gil respecto del inmueble identificado catastralmente como 08-1-H-212-27, haciendo extensiva la misma a todo ocupante/tenedor actual y/o terceros, remitiéndose a lo que resulte de la notificación de la presente y de su contestación.

Refieren que el inmueble objeto de esta litis, NC: 08-1-H-212-27, sito en calle 25 de mayo N° 166 de Choele Choel perteneció a los padres de su mandante y ello integra el acervo hereditario denunciado en los autos caratulados: "GIL FRANCISCO y REVILLA IRMA DAMIANA S/ SUCESION" - Expte. N° CH-59815-C-0000, en el que la Sra. Griselda junto a sus hermanas Olga y Elvira, todas de apellido Gil, han sido declaradas herederas; solicitando que dicho extremo se certifique por Secretaría.

Que habiendo fallecido la Sra. Elvira Esther Gil, se ha tramitado su proceso sucesorio caratulado "GIL ELVIRA ESTHER S/ SUCESION AB INTESTATO" - Expte. N° CH-56675-C-0000, en el que fueron declarados herederos sus hijos Rosa Esther, Néstor Daniel, Nancy Paola, Jorge Oscar y Jorge Alberto, todos de apellido Cotaro; quiénes se han presentado en el expediente CH-59815-C-0000 a hacer valer sus derechos en representación de la Sra. Elvira Esther Gil, conforme surge del Art. 2427 sgtes. y ccdtes. del CCC.

Continúan diciendo que los herederos de Elvira pretendieron tomar posesión del inmueble, pero la Sra. Marcela Gil que reside allí les impidió el paso, desconociendo los derechos de la actora y de los demás herederos.

Que por dicho motivo todos los herederos mencionados han designado administradora judicial del referido sucesorio a su mandante, a los fines de que ejerza los derechos y acciones correspondientes para recuperar la posesión del inmueble, a

finés de proceder a la partición del mismo y/o su eventual venta.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y peticionan.

En fecha 06/10/2023 se los tiene por presentados, parte, en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal. Se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida la restante.

Se tiene por iniciada la demanda de desalojo que tramitará según las normas del proceso Sumarísimo (Art. 599 del CPCC) y se dispone correr traslado a la demandada, debiendo manifestar en su primer escrito si existen o no sublocatarios o terceros ocupantes (Art. 602 del CPCC).

Se dispone vincular digitalmente los presentes autos con las causas: "GIL FRANCISCO y REVILLA IRMA DAMIANA S/ SUCESION" - CH-59815-C-0000 y "GIL ELVIRA ESTHER S/ SUCESION AB INTESTATO" - CH-56675-C-0000).

En fecha 19/10/2023 adjunta documental y se presenta la Sra. Marcela Alicia Gil, con el patrocinio letrado de la Dra. Emilce M. Belén Tello, contestando la demanda incoada en su contra cuyo total rechazo solicita con costas.

Plantea como excepción de previo y especial pronunciamiento la falta de legitimación activa de la Sra. Griselda Noemí Gil, quien refiere ser administradora provisoria de la sucesión de sus abuelos de la cual nunca fue debidamente notificada como hija del heredero legítimo Jorge Nelson Gil DNI 13.390.784 -hijo de Irma Damiana Revilla y Francisco Gil-, quién tampoco fue notificado del inicio de la sucesión.

Que la realidad de los hechos es que la Sra. Irma Damiana Revilla, en vida siendo viuda, autorizó a su hijo Jorge Nelson Gil a iniciar construcciones para su casa familiar en el terreno cuyo desalojo se pretende; es por ello que se desconoce la personería invocada.

En subsidio contesta demanda, manifestando la dicente que junto a su grupo familiar hace más de 39 años que poseen el inmueble en forma ininterrumpida, pacífica y en carácter de dueños, pagando impuestos, tasas, colocando teléfono, agua, gas y construyendo la vivienda familiar en dicho lugar; que la posesión le fue cedida por su progenitor Jorge Nelson Gil.

Afirma que no están configurados los presupuestos necesarios para la procedencia del desalojo para que por dicha vía procesal la Sr. Griselda Gil pretenda recuperar un bien, ya que para la procedencia de dicho instituto se requiere que quien ejercite la acción de despojo tenga el derecho a la libre disposición del objeto y que aquel contra quien va dirigida carezca de todo título a su ocupación.

Que en otras palabras la actora deberá acreditar que cuenta con el derecho personal a exigir a la demandada la devolución de la cosa y que la accionada esté en la obligación de restituirla; lo que aquí no se evidencia ya que ésta parte no tiene título precario ni es intrusa.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

En fecha 27/10/2023 se tiene por presentada parte, en el carácter invocado y con domicilio procesal constituido. Por contestado traslado en tiempo y forma. Por ofrecida prueba. De la documental y lo manifestado se dispone conferir traslado.

En fecha 31/10/2023 la actora contesta el traslado.

En fecha 08/11/2023 se tiene por contestado el traslado de la contestación de demanda.

Se dispone conferir vista a la Defensora de Menores, en razón de que en el inmueble objeto de este proceso residen niños y adolescentes.

En fecha 12/09/2025 la actora denuncia como hecho nuevo que el inmueble objeto del presente desalojo fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de los herederos del causante, adjuntando constancia registral que acredita la inscripción dominial.

Afirma que al tiempo de iniciar la presente acción, la dicente se encontraba legitimada en su carácter de administradora judicial designada en el sucesorio "GIL FRANCISCO Y REVILLA IRMA DAMIANA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" - CH-59815-C-0000, con facultades de representación procesal de la masa hereditaria (Arts. 2345 y 2353 CCC).

Que la inscripción dominial sobreviniente en cabeza de los herederos no altera la pretensión ejercida -la restitución del inmueble contra el ocupante sin título-, sino que refuerza la legitimación de ésta parte, quien hoy también reviste la calidad de coheredera integrante de la comunidad hereditaria (Art. 2337 CCC), lo que la habilita a ejercer actos conservatorios, tales como el presente desalojo, en beneficio de la indivisión hereditaria.

En fecha 31/10/2025 se celebra Audiencia Preliminar. Se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 05/12/2025 se agrega informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

En fecha 11/12/2025 se agrega informe de la Municipalidad de Choele Choel.

En fecha 06/05/2026 se declara clausurado el periodo probatorio. Se ponen autos a disposición de las partes para alegar.

En fecha 12/05/2026 la actora presenta alegato.

En fecha 13/05/2026 la demandada presenta alegato.

En fecha 18/06/26 pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta para dictar sentencia y analizando las constancias de autos, se advierte que la Sra. Griselda Noemí Gil en carácter de Administradora Judicial designada en autos "GIL FRANCISCO y REVILLA IRMA DAMIANA S/ SUCESION" - Expte. N° CH-59815-C-0000, acude a la jurisdicción pretendiendo el desalojo del inmueble urbano sito en calle 25 de Mayo N° 166 de Choele Choel, individualizado catastralmente como 08-1-H-212-27, que dice ocupado indebidamente por la Sra. Marcela Alicia Gil.

Para fundar su pretensión refiere que el inmueble que hoy se pretende desalojar pertenece al acervo hereditario denunciado en la sucesión antes mencionada, en los que la dicente ha sido declarada administradora judicial y heredera junto a sus hermanas Olga y Elvira, ambas de apellido Gil.

Que habiendo fallecido Elvira se han presentado sus herederos - Rosa Esther, Néstor Daniel, Nancy Paola, Jorge Oscar y Jorge Alberto, todos de apellido Cotaro- a hacer valer sus derechos en representación de la mencionada; y al pretender tomar

posesión del inmueble objeto de litis la Sra. Marcela Alicia Gil que reside en el inmueble les impidió el paso, desconociendo sus derechos.

Que como administradora del sucesorio debe ejercer los derechos y acciones correspondientes para recuperar la posesión del inmueble, a fines de proceder a la partición del mismo y/o su eventual venta.

A su turno, la Sra. Marcela Alicia Gil intenta resistir el embate, argumentando que junto a su familia hace más de 39 años que poseen el inmueble en forma ininterrumpida, pacífica y en carácter de dueños, pagando impuestos, tasas, colocando teléfono, agua, gas y construyendo la vivienda familiar en dicho lugar, cuya posesión le fue cedida por su progenitor Jorge Nelson Gil, hijo de Francisco Gil y de Irma Damiana Revilla.

Considera que no se encuentran configurados los presupuestos necesarios para la procedencia del desalojo ya que la actora debió acreditar que cuenta con el derecho personal a exigirle la devolución de la cosa y que la dicente -aquí accionada- esté en la obligación de restituirla; lo que aquí no se evidencia ya que ésta parte no tiene título precario ni es intrusa.

Plantea como excepción de previo y especial pronunciamiento la falta de legitimación activa de la actora, que será tratada oportunamente.

II.- Delimitadas las posturas de las partes, se tiene 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, limitándose a la desocupación del mismo. Estrictamente, se persigue el reintegro de un inmueble, respecto de locatarios, tenedores precarios, intrusos o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir sea exigible"*.

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. Es decir, toda persona a cuyo respecto el demandado tenga la obligación de desocupar o devolver la cosa.

"Vale recordar que en modo alguno este proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión, pues las mismas desbordan el ámbito del mismo 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". (conf. Arazi-Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. III, Pág. 327, Ed. Rubinzal Culzoni, Año 2001).

En tal sentido, el Art. 600 CPCC expresamente dice que *"La acción de desalojo procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*.

III.- Establecido, entonces, el marco normativo aplicable y detalladas las posturas de las partes, corresponde adentrarme al análisis de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada y cuyo tratamiento se diferiera para esta oportunidad por no encontrarse habilitado su tratamiento como de previo y especial pronunciamiento.

Funda su planteo en que la Sra. Griselda Noemí Gil refiere ser administradora provisoria de la sucesión de sus abuelos de la que nunca fue debidamente notificada como hija del heredero legítimo Jorge Nelson Gil DNI 13.390.784 -hijo de Irma Damiana Revilla y Francisco Gil-, quién tampoco fue notificado del inicio de la sucesión.

Que la Sra. Irma Damiana Revilla en vida y siendo viuda autorizó a su hijo Jorge Nelson Gil a iniciar las construcciones para su casa familiar en el terreno cuyo desalojo se pretende.

Corrido que fuera el traslado, la actora solicitó que se rechace la excepción planteada por improcedente, en tanto su legitimidad surge de su designación como administradora judicial provisoria del sucesorio N° CH-59815- C-0000 y que el inmueble cuyo desalojo se pretende es el único que integra el acervo hereditario por lo que corresponde en partes iguales a todos los herederos de los causantes.

Llegado el momento de resolver, debo decir que la legitimación para obrar refiere a la titularidad del derecho que se ejerce en el proceso y constituye un presupuesto esencial para la admisión de la acción.

En palabras de Alsina: *"La legitimación para obrar (activa o pasiva), no es otra*

cosa que la demostración de la existencia de la calidad invocada, que es activa cuando se refiere al actor y pasiva cuando se refiere al demandado" (ALSINA, Hugo, Tratado de D. Procesal Tomo I Parte General, pág. 388, Ediar).

En el mismo sentido, traigo a colación lo dicho por la Corte Suprema de Justicia: *"La legitimación procesal para demandar (o ser demandado) presupone la existencia de una relación jurídica sustancial, es decir, de una relación que vincula a quién dice sufrir un agravio con quien estaría obligado a repararlo y estas personas son quienes en el pleito han de asumir los roles de parte actora y parte demandada; así la relación jurídica preexistente entre las partes es la que abre la posibilidad de que puedan plantear reclamos judiciales de una a otra"* (CSJN. Voto del Juez Rosenkrantz en autos: "SAN LUIS, PROVINCIA DE c/ ESTADO NACIONAL s/ ACCIÓN DECLARATIVA DE INCONSTITUCIONALIDAD Y COBRO DE PESOS". Expte. N° S. 345. XLIV. ORI. Sentencia de fecha 23/08/2022. Fallos: 345:801).

Como correlato de lo que vengo mencionando, la excepción de falta de legitimación activa se presenta cuando el actor que inicia una demanda no es la persona que, según la ley, tiene la calidad para hacerlo. Esto significa que hay una falta de correspondencia entre el reclamante y el titular del derecho sustancial sobre el cual se litiga, lo que hace que la acción sea improcedente desde el punto de vista subjetivo.

Tengo presente que esta excepción se encuentra contemplada en el Art. 319 inc. 3 del CPCC, que dispone: *"Falta de legitimación para obrar en el actor o en el demandado, cuando sea manifiesta, sin perjuicio, en caso de no concurrir esta última circunstancia, de que el Juez o Jueza la considere en la sentencia definitiva"*.

Ahora bien, a fin de determinar si la Sra. Griselda Noemí Gil tiene legitimación para reclamar en este proceso en su carácter de administradora provisoria del sucesorio de sus padres, debo remitirme al proceso "GIL FRANCISCO Y REVILLA IRMA DAMIANA S/ SUCESION AB INTESTATO" - CH-59815-C-0000, de trámite ante esta Unidad Jurisdiccional.

Del mismo, surge que el único bien integrante del acervo hereditario es el inmueble NC 08-1-H-212-27 (fs. 85 y 86), cuyo desalojo aquí se pretende, que a fs. 100 la actora ha sido declarada heredera de los causantes y que en fecha 16/05/2023 ha sido designada administradora judicial provisoria -aceptando el cargo el día 19/05/2023-.

El CCC legisla respecto de las funciones del administrador de un proceso sucesorio, estableciendo expresamente que éste debe realizar los actos conservatorios de los bienes (Art. 2353).

En este sentido, tengo presente que la actora al iniciar la demanda afirma que en su carácter de administradora judicial de la sucesión de sus padres pretende ejercer los derechos y acciones correspondientes para recuperar la posesión del inmueble y proceder a la partición del mismo y/o su eventual venta; y que su carácter de heredera y administradora surge claro del proceso sucesorio al que vengo haciendo referencia.

Por lo expuesto, considero que la Sra. Griselda Noemí Gil se encuentra legitimada para reclamar y en consecuencia he de rechazar la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada.

IV.- Zanjada la cuestión precedente, corresponde ahora analizar si se dan los presupuestos requeridos para la procedencia de la acción de desalojo iniciada.

Como ya mencioné en el Acápite II, 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, tratándose de una acción personal, no puede versar la discusión sobre el derecho a poseer o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión las cuales tienen protección propia (interdictos, acciones posesorias o acciones reales desde el punto de vista del derecho de dominio).

Es sabido que la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso, y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, es decir contra quienes reconocen en otro la titularidad del dominio, pero no contra quien posee "*animus domini*" (Cfrme. Art. 600 del CPCC).

En tal sentido, el STJ se ha pronunciado al respecto diciendo: "*... el juicio de desalojo es una acción personal -no real- en la que no interesa, ni en ella se discute la titularidad dominial, ya que la naturaleza jurídica de la acción es, en suma, un acto de administración y no de disposición. Tal es así que la pretensión del desalojista sólo implica la invocación de un derecho personal que busca la restitución del bien; y puede ser cualquier sujeto al que la ley reconozca con facultad de transmitir la tenencia de la cosa, pues, es el reintegro de dicha tenencia lo que se reclama. Como principio general, el juicio de desalojo no es el ámbito natural para debatir el derecho de*

poseer". (Se. 6/07 Ogilvie).

Así las cosas, tengo que la actora debe acreditar la existencia de la obligación de restituir que pesa sobre la demandada. Para hacerlo ha acreditado que en el expediente sucesorio de sus padres caratulado "GIL FRANCISCO Y REVILLA IRMA DAMIANA S/ SUCESION AB INTESTATO" - CH-59815-C-0000, ha sido declarada heredera de los causantes y designada administradora judicial provisoria de la sucesión -cuestiones a las que me referí al tratar la excepción de falta de legitimación activa y a las que me remito-.

Por otro lado, produjo prueba informativa agregando un informe del Registro de la Propiedad Inmueble -05/12/2025- del que surge que el inmueble NC 08-1-H-212-27 está inscripto a nombre de Francisco Gil en fecha 05/10/2015; luego, en fecha 03/04/2025 por su fallecimiento se inscribió la declaratoria de herederos a favor de Griselda Noemí Gil, Olga Eva Gil, Julieta Rocío Gil, Alberto Enrique Cotaro, Jorge Oscar Cotaro, Rosa Esther Cotaro, Néstor Daniel Cotaro, Nancy Paola Cotaro y Jorge Alberto Cotaro, de los autos caratulados "GIL FRANCISCO Y REVILLA IRMA DAMIANA S/SUCESION AB INTESTATO" - Expte. CH-59815-C-0000.

Del mismo informe surge que se inscribió la adjudicación del inmueble en fecha 08/07/2025 en las siguientes proporciones: 1/24 para cada uno respecto de Alberto Enrique Cotaro, Jorge Oscar Cotaro, Rosa Esther Cotaro, Néstor Daniel Cotaro, Nancy Paola Cotaro y Jorge Alberto Cotaro; y 1/4 para cada una respecto de Griselda Noemí Gil, Olga Eva Gil, Julieta Rocío Gil.

Seguidamente, se agregó un informe de la Municipalidad de Choele Choele -11/12/2025-, del que surge la adjudicación del inmueble a los herederos mencionados.

Ahora bien, la titularidad registral del inmueble no es un tema que se discuta en el proceso de desalojo, debiéndose centrar la prueba en lo concerniente a determinar si existe obligación de restituir en cabeza de la demandada.

Entonces, conforme surge de la sucesión CH-59815-C-0000, al momento de ser designada Griselda como administradora judicial Marcela no había sido denunciada como heredera de los causantes ni declarada judicialmente como tal, sin embargo el carácter de heredera de la Sra. Marcela Alicia Gil surge de las Actas de Nacimiento que acompañó en su presentación en el sucesorio el 12/05/2026, acreditando ser hija de

Nelson Jorge Gil, quien resulta ser hijo de Francisco Gil y de Irma Damiana Revilla.

Y, en este proceso de desalojo la demandada ha acompañado como documental una Declaración Jurada del 09/03/1998 suscripta por la Jueza de Paz Norma Cappetta, de la que se extracta que: *"Irma Damiana Revilla manifiesta que autoriza a su hijo Jorge Nelson Gil a construir una vivienda familiar en el terreno de su propiedad individualizado como lote 27, manzana 212, sito en calle 25 de mayo 166 de Choele Choel"*.

En igual sentido ha acompañado la línea de crédito del IPPV sobre dicho inmueble a nombre de sus padres Nelson Jorge Gil y Mirta Irma Villanueva, para que puedan construir su casa familiar; y por último los comprobantes de servicios en el mencionado domicilio a su nombre, acreditando su residencia en el inmueble.

Así las cosas, en el caso sometido a análisis y decisión, no se constituye aquella obligación exigible de restituir, a los efectos de la pertinencia de la vía; ya que en definitiva, entre las partes existe claramente una controversia presumiblemente familiar, vinculada al derecho que tienen cada una de ellas a la posesión del inmueble cuyo desalojo aquí se pretende.

En tal sentido, la Excmá. Cámara de Apelaciones de la Ciudad de General Roca ha dicho ..." Hemos resuelto en reiteradas oportunidades en este sentido, como por caso a el 9 de marzo de 2018, en los autos caratulados "RAGGIO LUIS RAUL Y RAGGIO DANIEL C/ SALASSA NELDA NANCY S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. N° B-2RO-70-C9-14), en los que con el voto rector del Dr. Gustavo A. Martínez, hemos dicho que " ... 2.3.- Por la sentencia apelada se rechazó la demanda, entendiendo que la acotada vía del desalojo no era la pertinente para que los accionantes hicieran valer sus derechos, frente a los planteos defensivos de la sra. Salassa, ... 3.1.- Expuestos así los antecedentes del caso e ingresando en el tratamiento de los agravios, principio por señalar que en una causa que guarda mucha similitud con la que nos ocupa, está Cámara

expuso un criterio que venía sosteniendo desde antes y mantiene hasta el presente, sin que advierta razones para apartarnos del mismo, sino todo lo contrario. Refiero a la causa 'NATTA VERA' (Expediente. N° 385-11) en cuya sentencia de fecha 6/09/2013, entre otros conceptos, expusimos: "2. Hemos dicho en el Expte. CA-19534, sentencia de fecha 4/09/2012 que 'el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble con el objeto de recuperar la tenencia, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos'. Asimismo, nuestro Superior Tribunal de Justicia en sentencia de fecha 6/03/2013 en Expte. 25893/12 expuso que 'La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, 'AÑAHUAL, Dora Elena c/ MELLADO, Alberto Ceferino s/desalojo s/ CASACION', Expte. N° 21213/06-STJ-, del 4 de julio de 2006). CÁMARA APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA - GENERAL ROCA - 51 - 07/08/2017 ? DEFINITIVA - B-2RO-41-C1-13 - MONTI WANDA CECILIA C/ ESTEVEZ LOPEZ VIRTUDES S/ DESALOJO (Sumarísimo) (P/C A-2RO-248-J3-13).-"

Por otra parte, el 19 de octubre de 2017, en los autos "MONTANARI MARIA ESTER C/ LATINO MARIA CECILIA S/DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. N B-2RO-134-C5-14), a partir del voto del suscripto sostuvimos que " ... En el expediente del desalojo, no hay prueba

alguna que corrobore esos extremos, ni tampoco resultan del expediente de la usucapión; que además ha sido rechazada.- ... Se ha dicho que "... Quien promueve un juicio de desalojo debe alegar y probar cabalmente el acto, el negocio, o la situación jurídica susceptible de generar la obligación de restituir y el recíproco derecho a recuperar la cosa. Al demandado le basta con la simple negativa de la existencia de tal relación jurídica para poner sobre el actor la carga de probarla; si tal extremo no se acredita, sino que, por el contrario, el demandado invoca derechos posesorios sobre la cosa y son éstos los que resultan verosímiles, se impone el rechazo de la demanda ...".- ("Locación, Comodato y Desalojo" -Código Civil y Comercial de la Nación-, pág. 435 y sgtes.-, Alí Joaquín Salgado, Santa Fe, 27 de enero de 2.016)...".-CÁMARA APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA - GENERAL ROCA - 19 - 28/02/2020 ? DEFINITIVA - B-2CH-7-C2017 - YUNES ARIEL OSCAR C/ RANGONE ANDREA LILIANA S/ DESALOJO (Sumarísimo).-

Entonces, merituada la prueba producida en autos, considero que la parte actora no ha aportado ningún elemento probatorio que acredite con la entidad necesaria los extremos que deben reunirse para la procedencia de la acción elegida al iniciar este proceso; en tanto no ha acreditado el carácter en que la demandada ocupa el inmueble, esto es no se logró acreditar que sea locataria, sublocataria, tenedora precaria, intrusa u ocupante con deber de restitución, conforme lo prescribe el Art. 600 del CPCC., y por lo tanto no haré lugar a la demanda, por cuanto a partir de lo expuesto, existe un conflicto de posesión entre actora y demandada; cuestión que entiendo no debe ventilarse en este marco procesal, sino en el pertinente, con mayor amplitud probatoria y planteado que sea eventualmente.

Pues, como ya se dijera "El juicio de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como

son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma.

Dice Augusto Morello que ...como principio general cabe destacar que la acción de desalojo no procede contra el inmueble de quien se dice poseedor cualquiera que sea el vicio de su posesión; el afectado debe recurrir a las acciones reales o personales. No procede discutir dentro de la órbita del procedimiento sumario el mejor derecho de poseer ni la posesión misma? (conf. Juicios Sumarios, pág. 261, Ed. Platense).-

En definitiva, dada las particularidades del caso, sobre la base de los postulados esgrimidos por las partes, y las probanzas documentales colectadas en autos; considero que la acción de desalojo no es la vía idónea para esclarecer los presuntos derechos que las partes aducen en orden a la ocupación del inmueble Y por lo tanto debe rechazarse la demanda entablada por la Señora Griselda Noemí Gil contra la Señora Marcela Alicia Gil.

V.- Las costas del proceso, serán atribuidas a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCC.

Para la regulación de los honorarios profesionales 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; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

RESUELVO: I.- Rechazar la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada, por los motivos expuestos en los considerando.

II.-Rechazar la demanda interpuesta por la Señora Griselda Noemí Gil contra la Señora Marcela Alicia Gil, en mérito a los fundamentos expuestos en los

considerandos.

III.- Imponer las costas del proceso a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota consagrado en el Art. 62 del CPCC.

IV.- Firme que se encuentre la presente, fijase audiencia a los fines del Art. 24 de la L.A.

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCC.

mvm

Dra. Natalia Costanzo

Jueza