

BENEDETTI MARISA C/ CARDENAS NAVARRO MARGOT MERARIS S/
SIMPLIFICADO - DESALOJO

General Roca, 04 de mayo de 2026.

I.- Proceso: Para dictar en esta causa "**BENEDETTI MARISA C/ CARDENAS NAVARRO MARGOT MERARIS S/ SIMPLIFICADO - DESALOJO**" (**RO-02501-C-2025**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II. Antecedentes: 1) Demanda interpuesta por la Sra. Marisa Benedetti - fecha 10/11/2025-: Se presenta por derecho propio y con patrocinio letrado a interponer demanda de desalojo contra la locataria, Margot Meraris Cárdenas, y contra el garante, Diego Martín Torres Cardenas en relación al inmueble sito en Av. Roca N° 371, Dpto. B, de la ciudad de Allen.

Relata que el 03/11/2023 suscribió un contrato de locación sobre el inmueble identificado como NC 04-1-B-657-13, que el mismo se encuentra ocupado por locataria y garante, por existir entre ellos una relación de madre e hijo.

Que la relación transcurrió con normalidad hasta el mes de abril 2025 porque los demandados han dejado de abonar los cánones locativos, adeudando a la fecha los meses de abril a noviembre de 2025.

Reseña y transcribe el intercambio de cartas documentos y que ante el incumplimiento, notificó la rescisión contractual por culpa de la locataria el 09/09/2025 mediante Cartas Documento CD 335129496 y CD 335129505.

Denuncia el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial, ofrece prueba, hace reservas y peticiona que se ordene el desalojo, con costas.

2) Contestación de demanda de la Sra. Margot Meraris Cárdenas -01/12/2025-: Se presenta por medio de la Defensora de Pobres y Ausentes, como apoderada a contestar la demanda.

Efectúa las negaciones generales y particulares.

Expone que en mayo de 2025 la demandada sufrió un accidente laboral (in itinere) que le produjo una fractura en el brazo derecho. Al no estar registrada, fue despedida y perdió sus ingresos por cuidado de adultos y venta de comida.

Refiere que es una adulta mayor de 67 años, es jubilada de la mínima y recientemente fue operada, lo que le impide trabajar y buscar otra vivienda.

Señala su situación de desamparo e invoca la protección constitucional y

convencional de la vivienda digna (Art. 14 bis CN y Tratados Internacionales).

Solicita la intervención de el Municipio de Allen y al Ministerio de Desarrollo Humano para que brinden una solución habitacional articulada.

Ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas a la actora.

3) Tramitación posterior. Audiencia y declaración de puro derecho: En presentación de fecha [05/12/2025](#) la parte actora desiste del codemandado Sr. Diego Martin Torres Cárdenas y solicita la desocupación inmediata del inmueble en base al art. 606 del CPCyC.

En fecha 05/03/2026 se celebra audiencia entre las partes sin posibilidad de conciliar las pretensiones, por lo que en la misma fecha se declara la cuestión de puro derecho y el día 27/03/2026 pasan las actuaciones a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La pretensión de desalojo-la obligación de restituir: La acción de desalojo se encuentra prevista en el art. 600 del CPCC que dispone: "*La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*".

El fin de esta clase de procesos es recuperar la "tenencia" del inmueble, por lo que no corresponde valorar cuestiones vinculadas ni a la posesión, ni al dominio, pues para ello existen otras vías procesales como las acciones posesorias, petitorias o contractuales, todas ellas ajenas al ámbito del desalojo.

Se ha dicho también que éste proceso "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, p. 2864).

Así, la legitimación activa corresponde toda persona que tenga derecho a la recuperación de la tenencia del inmueble, contra todo aquel cuya obligación de restituirla fuere exigible.

En éste caso concreto, quien reclama resulta ser condómina del inmueble, tal como surge de la escritura acompañada -16/12/2025- lo que acredita su derecho reclamar la restitución del inmueble.

Por otro lado, no se encuentra controvertida la relación jurídica que ha unido a las partes, contrato de locación de vivienda, y la propia demandada reconoció que desde hace un tiempo no cuenta con dinero para afrontar los alquileres.

Por todo lo expuesto, encontrándose reconocida la obligación de restituir, corresponde hacer lugar a la acción interpuesta ordenando la restitución del inmueble, con los alcances que a continuación se detallan.

2) Modalidad de cumplimiento: La documental acompañada por la demandada acredita que es una mujer de 67 años de edad (en Noviembre 2025), por lo que resulta ser una sujeta de preferente tutela constitucional en los términos del art. 75 inc. 23 de la Constitución Nacional.

El art. 24 de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, con jerarquía constitucional regula el derecho a la vivienda digna y adecuada de la persona adulta mayor, imponiendo en cabeza del Estado las medidas pertinentes para promover el pleno goce de este derecho y en ese sentido *"deben garantizar el derecho de la persona mayor a una vivienda digna y adecuada y adoptarán políticas de promoción del derecho a la vivienda y el acceso a la tierra reconociendo las necesidades de la persona mayor y la prioridad en la asignación a aquella que se encuentre en situación de vulnerabilidad"*.

Dispone también que *"Las políticas deberán tener especialmente en cuenta...b) Las necesidades específicas de la persona mayor, particularmente aquellas que viven solas, a través de subsidios para el alquiler, apoyo a las renovaciones de la vivienda y otras medidas pertinentes, según la capacidad de los Estados Parte"*.

En nuestro Derecho Público local, tenemos la Ley Provincial N 5.071 de Protección Integral de los Adultos Mayores y también las reglas de Brasilia establecen que *"el envejecimiento también puede constituir una causa de vulnerabilidad cuando la persona adulta mayor encuentre especiales dificultades, atendiendo a sus capacidades funcionales, para ejercitar sus derechos ante el sistema de justicia"*.

En razón del bloque de constitucionalidad y del marco protectorio reseñado se impone dar intervención previa al Estado Provincial -Subsecretaría de adultos mayores- y al Estado Municipal -Desarrollo Social- a fin de que en forma inmediata y articulada arbitren mecanismos que se encuentren a su alcance para incluir a la Sra. Margot

Meraris Cárdenas y al grupo familiar conviviente en algún programas asistencial y/o de ayuda económica para que pueda acceder a una vivienda digna, de conformidad con lo dispuesto por el art. 4 de la Convención en tanto prescribe que los Estados se comprometen a adoptar "*medidas necesarias y cuando lo consideren en el marco de la cooperación internacional, hasta el máximo de los recursos disponibles y tomando en cuenta su grado de desarrollo, a fin de lograr progresivamente, y de conformidad con la legislación interna, la plena efectividad de los derechos económicos, sociales y culturales; sin perjuicio de las obligaciones que sean aplicables de inmediato en virtud del derecho internacional*".

Los organismos estatales deberán informar en el expediente los cursos de acción dispuestos en relación al caso, diligencias a cargo de la demandada.

Por ello, corresponde fijar como plazo de cumplimiento de la presente decisión en 90 días, a fin de que se pueda articular una solución habitacional para la Sra. Cárdenas, ponderando especialmente su situación de vulnerabilidad.

3) Costas: Atento el principio objetivo de la derrota, las costas deberán se imponen a la demandada vencida (conf.art. 62 CPCC).

Teniendo presente la doctrina legal de nuestro S.T.J. en -"ART C/ IDOETA"; y lo dispuesto en cuanto a los mínimos legales de regulación de honorarios.

En función de lo dispuesto por los art. 27 y 24 de la ley arancelaria, el monto base a los fines regulatorios será el que corresponde a un año de alquiler; ahora bien, teniendo en consideración la antigüedad del contrato invocado, he de estar a las pautas emergentes de los arts. 6, 7, 8 y 9 de la ley arancelaria y, teniendo en consideración el tipo de proceso desarrollado (de conocimiento sumarísimo), la tramitación de puro derecho y las etapas cumplidas, regulo los honorarios en el mínimo legal de 5 JUS para el letrado de la parte actora.

Asimismo la parte demandada ha sido representada por la Defensoría oficial de Allen, contando con beneficio de litigar sin gastos conforme lo dispuesto por el art 72 5to párr CPCyC.

Por todo ello;

IV.- Resuelvo: I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por la **Sra. Marisa Benedetti** contra la **Sra. Margot Meraris Cárdenas** y demás familiares, dependientes, subinquilinos y/o ocupantes, condenando a éstos últimos a desalojar el inmueble sito en Av. Roca N° 371, Dpto. B, de la ciudad de Allen, manda que deberá cumplirse en el término de NOVENTA (90) DÍAS, bajo apercibimiento de desahucio.

Dese intervención previa al Estado Provincial -Subsecretaría de adultos mayores- y al Estado Municipal -Desarrollo Social- a fin de que en forma inmediata y articulada arbitren mecanismos que se encuentren a su alcance para incluir a la Sra. Margot Meraris Cárdenas y al grupo familiar conviviente en algún programas asistencial y/o de ayuda económica para que pueda acceder a una vivienda digna, de conformidad con los argumentos dispuestos en el punto 2), a fin de que se pueda articular una solución habitacional para la Sra. Cárdenas, ponderando especialmente su situación de vulnerabilidad. Lo ordenado deberá ser articulado por la Defensoría de Allen, quien representa a la demandada en el proceso, con la debida acreditación en el expediente.

II.- Costas a la demandada, en su calidad de vencida (art. 62,72 y 74 del CPCyC).

III.- Regulo los honorarios profesionales del **Dr. Santiago Mamberti** por 2/3 etapas del proceso en la suma equivalente a **5 JUS.** y de la **Dra. Maria Cecilia Evangelista** - por Defensoría Oficial de Allen-en **3 JUS** por las tareas realizadas como patrocinante de la demandada.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquella (Arts.6, 7, 8, 10, 24, 27 y cctes Ley 2212).

Notifíquese conf art 120 y 138 CPCyC. **REGÍSTRESE.-**

Agustina Naffa

Jueza