

Viedma, emitida en la fecha de la firma digital.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados: "PROVINCIA DE RIO NEGRO (IDEVI) C/ BREGANTE, MIRTA ARGENTINA S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO LEY A2629" VI-00484-C-2025 puestos a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Antecedentes

1.- Con fecha 25/04/2025 se presentó la Provincia de Río Negro, por medio de apoderado e inició demanda de desalojo contra la Sra. Mirta Argentina Bregante (L.C N° 4.742.272), y/o contra cualquier otro ocupante o intruso del inmueble ubicado en el KM 83 entre el Canal Principal IDEVI y Desagüe Berreaute, Área Rural, Depto. Adolfo Alsina.

Sostiene que la demandada ocupa el inmueble en virtud de un contrato de comodato otorgado por el IDEVI el 29/10/2013, prorrogado por un año, cuyo plazo venció el 31/10/2015, sin que se haya restituido el bien pese a la intimación fehaciente cursada mediante carta documento del 07/02/2017, otorgándole 30 días corridos para la devolución del inmueble bajo apercibimiento de iniciar desalojo por vía judicial.

Afirma que la tenencia fue otorgada por autoridad competente y que, vencido el título que la habilitaba, la ocupación resulta ilegítima.

Expone además el interés público comprometido, en tanto el inmueble resulta necesario para ser destinado a vivienda de un tomero/darsenero encargado de la regulación de los caudales del sistema de riego de la zona.

Funda su pretensión en la Ley Provincial A N° 2629 y, en subsidio, en el art. 434 inc. 2° del CPCC. Ofrece prueba documental consistente en el expediente administrativo N° 6574-I-2013, solicita reconocimiento judicial del inmueble y ofrece prueba supletoria para el supuesto de desconocimiento de la carta documento acompañada. Finalmente solicita que se ordene el desalojo y lanzamiento de los ocupantes, con costas.

2. En fecha 30/04/2025 se tiene por iniciada demanda de desalojo en los términos de la Ley A N° 2629, y se ordena el traslado por el término de 5 días a la parte demandada Mirta Argentina Bregante y/o quien resulte ocupante del inmueble en cuestión, para que comparezca a efectuar su descargo. En fecha 04/06/2025 la cédula fue devuelta sin diligenciar “Devuelta sin Diligenciamiento (nadie respondió, imposible confirmar si vive en el lugar - 04/06/2025 13:17).

Posteriormente, con fecha 01/08/2025 se ordenó el libramiento de nueva cédula a la demandada al domicilio especial que consta en el contrato de comodato (calle Gdor. Castello N° 159 de Viedma). La cédula fue dejada en el acceso, y el oficial notificador informó que se comunicó telefónicamente con la Sra. Mirta Argentina Bregante, quien confirmó que vivía allí.

3. Con fecha 02/09/2025 se ordenó librar mandamiento de constatación por intermedio de Oficial notificador conforme a lo dispuesto por los arts. 604/605 CPCC, debiendo identificar a todos los ocupantes del inmueble y en caso de encontrarse libre de ocupación proceder al desahucio y toma de posesión del mismo.

El mandamiento se diligenció el 09/10/2025, el acta del oficial Notificador informa que fue atendido por el Sr. Angelo Riquelme, quien se encuentra cuidando el inmueble por pedido de la Sra. Tatiana Arrieta, y manifiesta que vive en el lugar con sus 6 hijos menores de edad, y su marido enfermo; que su tía, la Sra. Bregante, le cedió la posesión del inmueble. Lo mencionado se realizó vía telefónica a través del Sr. Riquelme y la Sra. Arrieta.

4. En fecha 17/10/2025 se presentó la Sra. Tatiana Marcela Macarena Arrieta con el patrocinio letrado de la Defensora de Pobres y Ausentes N° 5, Dra. Crespo.

El 31/10 acompaña copias de DNI de 4 de sus hijos, y manifiesta que

habita el inmueble como ocupante, y no como intrusa, que su pareja y padre de sus 6 hijos es una persona con discapacidad y paciente en gravedad terminal. Asimismo solicita y se ordena la intervención de los organismos protectores (Ministerio de Desarrollo Humano, la SENAF y la Municipalidad de Viedma), a fin de que tomen conocimiento de las actuaciones y arbitren los medios a su alcance para garantizarles una solución habitacional en atención a su condición de vulnerabilidad del grupo familiar.

5. El 10/11/2025 toma intervención la Defensora de Menores e Incapaces, Dra. Laura G. Krotter, encontrándose a la espera del resultado de las intervenciones institucionales ordenadas, y solicitando que se haga saber a la Sra. Arrieta que deberá gestionar de forma personal las peticiones necesarias para resguardar a sus hijos.

6. En fecha 17/11/2025 contesta el oficio la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia -Delegación Valle Inferior (SeNAF). Informa expresamente que los niños no se encuentran bajo ningún programa ni intervención activa de la SeNAF, ni en forma individual ni conjunta. Señala que la situación planteada en el expediente es esencialmente habitacional, lo cual excede la competencia material de la SeNAF. No obstante ello, advierte que ante una eventual vulneración de derechos de los niños como consecuencia de las medidas que se adopten, deberá darse inmediata intervención a la Guardia Protectora, la cual cuenta con disponibilidad permanente para actuar a requerimiento del personal judicial o de seguridad, enviando el equipo técnico correspondiente.

Luego, el 20/11/2025 se agregó informe del Ministerio de Desarrollo Humano, Deporte y Cultura, manifiestan que frente al potencial desalojo dejan en claro que no es función, ni competencia brindar soluciones habitacionales, conf. Ley N° 5735. Dicen que el organismo no cuenta con recursos ni con partidas presupuestarias para atender esos requerimientos.

Tampoco posee Programas específicos para brindar ese tipo de soluciones. Aducen que la competencia en soluciones habitacionales recae directamente sobre el IPPV.

El 03/12/2025 se agrega informe del Secretario de Desarrollo Humano e Integración Social de la Municipalidad de Viedma. Expresa que con los datos del domicilio correspondería al ejido de la Comuna de San Javier. Ofrecen a la familia inscribirlos en el Programa "Empezar", para facilitar el acceso a un lote social con servicios, previa evaluación y asignación de un puntaje para establecer el orden de mérito para la adjudicación. Por otra parte, si la familia cuenta con lote o autorización de familiar para construir estarían en condiciones de evaluar su inclusión en el Programa "Acompañar", de asistencia con materiales de construcción para iniciar, refaccionar, reperar o ampliar su vivienda. No cuentan con lugares para alojamiento de familias, ni con un programa de asistencia para el pago de un contrato de alquiler.

Por su parte, en fecha 09/12/2025 la Defensora Dra. Crespo, peticiona que se ordene la intervención de la Comuna de San Javier a fin de que arbitren asistencia adecuada para la Sra. Arrieta y su grupo familiar.

El 18/12/2025 el apoderado de la Provincia de Río Negro acompaña informe de La Comuna de Fuerte San Javier, quien ofrece que los ocupantes se registren en los lotes sociales que están pronto a inscripción con los servicios esenciales, siempre y cuando cumplan con los requisitos. Menciona que se debe realizar en conjunto con el IDEVI, atento que los lotes son de su propiedad; asimismo, comunican que no cuentan con lugares de alojamiento de familias ni programas de asistencias por contrato de pago de alquiler.

7. Luego, conforme a lo solicitado por el apoderado de la Provincia de Río Negro en fecha 22/12/2025 y las constancias de las actuaciones; con fecha 29/12/2025 se llamó autos para dictar sentencia, providencia que hoy firme,

motiva la presente.

II. Análisis de la cuestión.

1. De acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada, la cuestión a resolver consiste en determinar la procedencia del desalojo petitionado por la Provincia de Río Negro (IDEVI), de conformidad a la Ley A N° 2629 contra la demandada Mirta Argentina Bregante; y también contra los ocupantes, Sra. Tatiana Marcela Macarena Arrieta y su grupo familiar (donde se encuentran involucrados su marido y sus 6 hijos menores de edad), del inmueble ubicado en Km 83 entre el Canal Principal IDEVI y Desagüe Berreaute, Área Rural del Depto. Adolfo Alsina.

2. Preliminarmente, resalto 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).

Debe destacarse que en los casos en que se tramite la desocupación de inmuebles de propiedad del Estado Provincial o de los municipios o comunas, cuya tenencia o posesión fuera otorgada a particulares de acuerdo a los requisitos legales o reglamentarios pertinentes y hubiese sido resuelta por decisión fundada de la autoridad administrativa competente, el procedimiento se debe regir por la ley A N° 2629 (art. 1°).

En esos casos, el Juez examinará los antecedentes en virtud de los cuales se deduzca el pedido de desocupación y correrá traslado por cinco (5) días al demandado, para que en ese plazo produzca su descargo. Vencido ese plazo o producido el descargo, si el Juez hallare que se encuentran satisfechos los presupuestos administrativos fijados librárá la orden de lanzamiento pertinente (art. 5°).

3. Ingresando en el análisis de la cuestión y teniendo en cuenta la especial naturaleza del trámite de desalojo previsto por la Ley A N° 2629, entiendo que surgen cumplimentados los presupuestos para la viabilidad de la acción, doy las razones que me llevan a la conclusión indicada:

Surge acreditado de las constancias del expte. administrativo N° 6574-I-2013 el contrato de comodato oneroso entre el Instituto de Desarrollo del Valle Inferior Comandante Luis Piedrabuena y la Sra. Mirta Argentina Bregante, en el punto 3 se pacta por el término de un año, venciendo el 31/10/2014 prorrogable automáticamente, en caso de que las partes no formulen oposición a la renovación del mismo hasta 5 años de la fecha de la firma del convenio.

El punto 7 se refiere al destino del inmueble, en el que se consigna que están prohibidas cualesquiera transmisiones, sean parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título (fs. 14/17).

Asimismo, consta la Prórroga de Contrato de Comodato, donde las partes pactan prorrogar el convenio hasta el 31/10/2015 (fs. 18/19).

En fecha 07/02/2017 se remite carta documento dirigida a la Sra. Bregante intimándola para que en el plazo de 15 días de recibida proceda a desalojar la vivienda, con constancia de recepción (fs. 23/24). Luego, se reiteraron intimaciones de desalojos con fechas 06/11/2020 y 28/05/2021 (fs. 35 y 36), habiéndose hecho caso omiso a las mismas. Posteriormente, el Presidente del Consejo de Administración del IDEVI mediante Resolución N° 14 (fs. 42/43) resuelve encomendar a la Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro el inicio de juicio de desalojo contra la Sra. Mirta Argentina Bregante y/o quien/es resulten ocupantes del bien sito en el Km 83 del canal principal del IDEVI.

En consecuencia, de las constancias de autos, en especial lo actuado mediante el expediente administrativo N° 6574-I-2013 del registro del

IDEVI, verifico que se encuentran satisfechos los presupuestos administrativos conf. art. 2 de la ley A N° 2629, y se encuentran acreditados los extremos legales necesarios para hacer lugar a la demanda interpuesta.

Iniciado el expediente judicial, en las presentes consta agregado en fecha 13/10/2025 (mov. I0006), el Mandamiento de Constatación llevado a cabo por el Oficial Notificador, donde se constata que el inmueble en cuestión se encuentra ocupado por la Sra. Tatiana Marcela Macarena Arrieta, y su grupo familiar (marido y 6 hijos menores de edad), quien manifestó que su tía, Sra. Bregante le cedió la posesión del inmueble.

Así toda vez que no obran descargos efectuados por las demandadas, y no existen elementos que modifiquen o ataquen la validez de la documental sobre la que se basa la presente acción de desalojo; pues esta normativa contempla un régimen de especiales características, que tiene por objeto tutelar bienes del dominio estatal y siendo que cualquier eventual cuestión que escape al mero descargo debe hacerse valer -por parte interesada- en las vías a las que remite el art. 6 de la mentada normativa, entiendo que la acción debe prosperar y ordenarse el desalojo.

4.- Asimismo, atento lo que surge de las constancias de autos y lo dicho por la Cámara de Apelaciones de Viedma (conf. "Painitru Mirta Noemi c/Jauck Nora Beatriz y/o quien resulte ocupante s/Desalojo" Expte. 7364/2011), dése nueva intervención a la Defensora de Menores e Incapaces, a cuyo fin córrase vista y líbrese oficio a la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia -Delegación Valle Inferior (SeNAF), la que deberá dar inmediata intervención a la Guardia Proteccional, enviando el equipo técnico correspondiente, y a fin de que dentro del término de cinco (5) días de recepcionado el mismo, arbitren las medidas necesarias y concretas para resguardar los derechos que asistan a los niños involucrados.

Debo poner de resalto en atención a la existencia de menores de edad que residen en el inmueble, en este caso en particular teniendo en cuenta las especiales características de la causa y ante la oportuna intervención

otorgada en autos a Sra. Defensora de Menores e Incapaces, entiendo adecuado dar el plazo de veinte (20) días para la desocupación del inmueble en cuestión.

Síguese de ello que, de conformidad con lo dispuesto por el art. 2 de la ley 2629, la decisión que resolviera la rescisión del contrato que otorgó la ocupación del bien se encuentra ejecutoriada en sede administrativa y vencido el plazo para la entrega del inmueble; persistiendo la ocupación del mismo, durante un prolongado lapso, sin argüir título idóneo para ello, en el marco de las disposiciones de la preceptiva indicada.

5.- Que en base a lo dicho, acreditados los extremos legales necesarios para hacer lugar a la demanda interpuesta, corresponde hacer lugar al desalojo, con costas a la parte demandada, en función del principio objetivo de la derrota (art. 62 del CPCC), quedando a salvo para las partes los cauces legislados por los arts. 6 y 7 de la ley A 2629.-

En relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación por no existir en este estado pautas objetivas para su determinación (conf. art. 24 y 27 L.A.).-

III. Costas y honorarios

Con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 ap. 1° del CPCC, deben imponerse a la parte demandada, en función del principio objetivo de la derrota, quedando a salvo para las partes los cauces legislados por los arts. 6 y 7 de la Ley A N° 2629.

En relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación por no existir en este estado pautas objetivas para su determinación (conf. arts. 24 y 27 L.A.).

Por todo lo expuesto, art. 145 y conc. del CPCC y Ley A N° 2629,

RESUELVO:

I. Hacer lugar a la acción de desalojo incoada por la Provincia de Río Negro (Instituto de Desarrollo del Valle Inferior del Río Negro -IDEVI-) y

ordenar a la Sra. Mirta Argentina Bregante (L.C N° 4.742.272) y/o Sra. Tatiana Marcela Macarena Arrieta y a su grupo familiar, y/o cualquier otro ocupante o intruso, que en el plazo de veinte (20) días desocupen el inmueble ubicado en el KM 83 entre el Canal Principal IDEVI y Desagüe Berreaute, Depto. Adolfo Alsina, de la Provincia de Río Negro, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de diligenciarse con auxilio de la fuerza pública, si el mismo fuese solicitado (art. 5 y ccdtes. de la Ley A 2629). A cuyo fin líbrese el correspondiente mandamiento de desahucio.

II. Imponer las costas a la parte demandada (art. 62, apart. 1° del CPCC) y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que existan pautas para hacerlo (arts. 24 y 27 de la ley G 2212).

III.- Dar nueva intervención a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, a cuyo fin córrase vista, con comunicación al Ministerio de Desarrollo Social Secretaría de Promoción y Protección de Derechos Sociales de la Provincia de Río Negro y a la Secretaría de Desarrollo Humano de la Municipalidad de Viedma, a los fines expresados en el considerando respectivo, a cuyo fin líbrense los pertinentes oficios.-

IV. Regístrese y notifíquese por el ministerio de ley conforme arts. 120 y 138 CPCC y 22 CPA.

Julián H. Fernández Eguía

Juez