

San Carlos de Bariloche, 7 de agosto de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**CARDENAS HIDALGO, RAQUEL MAGDALENA C/ STRUA, NORBERTO ANTONIO S/ DESALOJO**", **BA-02324-C-2024**, de los que

RESULTA: I. El 25/10/2024 se presentó Raquel Magdalena Cardenas Hidalgo con el patrocinio letrado de los Dres. Gerardo Francisco Viegner y Patricio Schreiber e interpone demanda de desalojo contra Norberto Antonio Strua locatarios y/o sublocatarios y/o ocupantes del inmueble ubicado en Avda. Limay 517, Dina Huapi, Depto Pilcaniyeu.

Relató que, por razones personales, estuvo fuera de esta localidad por un largo periodo y autorizó verbalmente a su hija a que alquilara -en su nombre y beneficio- el inmueble objeto de estos autos.

Sostuvo que el 03/08/2021 se suscribió un contrato de locación por tres años entre el Sr. Strua y la Sra. Natalia Edith Mansilla (hija de la actora) respecto del inmueble de ubicado en calle Limay 517 de Dina Huapi.-

Manifestó que el Sr. Strua, en el segundo año, dejó de abonar alquiler.

Indicó que la locadora, Sra. Mansilla, intimó mediante carta documento el abono de los respectivos cánones locativos y que recibió como respuesta del locador la manifestación de que procedería a consignar judicialmente los alquileres, situación que no ocurrió.

Relató que al no encontrarse en la ciudad y ante el hecho de que su hija se fue a vivir a Mendoza, la situación se extendió hasta el 31/07/2024, oportunidad en la que el contrato quedo vencido de pleno derecho, por lo que intimó al desalojo mediante carta documento.

Que ante la negativa del Sr. Strua de desocupar la vivienda, inició la presente acción solicitando se haga lugar al pedido de desalojo, con costas al demandado.

Cito jurisprudencia, fundó en derecho su pretensión y ofreció prueba.

II. Impuesto fuera el trámite sumarísimo el 05/03/2025 se presentó el Sr. Norberto Antonio Strua con el patrocinio letrado del Dr. Pablo Sebastián Feudal.- Contestó demanda y negó los hechos.

Planteó la excepción de falta de legitimación activa, cuyo tratamiento fue diferido para esta oportunidad, conforme surge de la resolución interlocutoria del 14/05/2023.

Sostuvo que se encuentra en el inmueble como legítimo tenedor, con fuente en un contrato de locación.

Manifestó que el contrato es ajeno a la actora y que se encuentra vigente.

Sostuvo que es falsa la resolución por falta de pago que se invoca y que la actora se pretende aprovechar de un contrato sin ser parte del mismo.

Asimismo, relató haber sido turbado insistentemente el uso del inmueble desde el comienzo del contrato.

Reconoció haber celebrado un contrato de locación con la hija de la actora Natalia Edith Mansilla, en el año 2021.

Solicitó su citación como tercer, la cual fue rechazada mediante la resolución interlocutoria del 14/05/2023.

El 18/08/2025 se presentó Nancy Fabiana Andolfi, con el patrocinio letrado del Dr. Pablo Sebastián Feudal y se adhiere a la contestación de demanda efectuada por el Sr. Strua.

Luego se presentó Melina Strua.- Contestó demanda y negó los hechos.-

Sin perjuicio de ello, indicó que ocupa el inmueble por "causa ajena", es decir, por el derecho que le asiste a sus padres, por lo que solicitó la eximición de costas en tanto que se comprometió a desocupar el inmueble en casos que la demanda prospere.-

Citan jurisprudencia, ofrecen prueba y fundan en derecho su defensa, solicitando el rechazo de la presente acción.

III. En fecha 18/03/2025 se recibió la causa a prueba y el 20/05/2026 se decretó la cuestión de puro derecho a tenor del art. 607 del CPCC, por lo que posteriormente se dictó la providencia de autos para sentencia con fecha 03/07/2024, la que se encuentra firme.-

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.-

CONSIDERANDO: I. En primer lugar, corresponde analizar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados, cuyo traslado fuera contestado en la presentación E-13.

Respecto de la misma, debe recordarse que la legitimación para obrar es la cualidad, emanada de la ley, que faculta para requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso, situación que coincide, en la mayoría de los casos, con la titularidad de la relación jurídica sustancial (Conf. Palacio, "La excepción de falta manifiesta de legitimación para obrar" en Revista Argentina de Derecho Procesal, 1968-I-77, ap. II; CNCiv, Sala "C" en ED 42-329).

Su ausencia determina el rechazo de la pretensión interpuesta por no concurrir, respecto de ésta, uno de los requisitos que condiciona su admisibilidad (conf. Palacio, Op. cit. t.III, pág. 10, nro 211), puesto que ésta se encuentra supeditada entre otros recaudos-, a que medie coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y aquellos a quienes la ley habilita especialmente para pretender y para contradecir con relación a la materia sobre la que versa el proceso (Conf. Palacio, op. cit. t. I, Pág. 406, nro 80).

Es así como, por aplicación de los recordados principios de carácter general, la excepción prevista en el Art. 347 Inc. 3 del CPCC procede en general en las siguientes circunstancias: a) cuando el actor o demandado no son los titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión; b) cuando mediando alguna hipótesis de litisconsorcio necesario, la pretensión no ha sido opuesta por o frente a todos los sujetos procesalmente legitimados y c) cuando no concurre, respecto del sustituto procesal, el requisito que lo autoriza para actuar en tal carácter (Conf. Palacio, op. cit. t. VI, pág. 132, nro 175).

Como inherente al derecho real de dominio aparece la potestad de usar, gozar, disponer material y jurídicamente de una cosa, excluyendo a extraños de ese uso goce y disposición (art. 1941 y 1944 del CCyC).-

De ahí que dicha pretensión pueda ser ejercida por medio de un proceso de desalojo, en tanto tiende a liberar de ocupantes una cosa inmueble, sin perjuicio del ámbito específico de las acciones reivindicatorias, posesorias e interdictos.

Aunque en principio el dominio de un inmueble se debe acreditar por medio de la

respectiva escritura pública, a los fines del desalojo -en el que no se discuten derechos reales-, la admisión de que el inmueble ocupado pertenece a los actores basta para conferirles legitimación.

En este sentido ha dicho nuestra Excma. Cámara que *"... La Alzada coincide con el Magistrado de grado y la jurisprudencia consolidada de esta Cámara (cfr. "Meliñir Onofre c/ Martínez Silvia Natalia s/ desalojo", Sent. del 31-7-2023) en que el juicio de desalojo es un proceso sumarísimo y acotado que tiene por objeto exclusivo la recuperación del uso y goce de un inmueble por quien tiene derecho a ello. El debate está limitado a la obligación de restituir y es extraño a las cuestiones complejas relativas al dominio, la posesión o la validez de los títulos" (Cf. Autos MORENO, LAURA ABRIL DEL ROSARIO C/ MORENO, SEBASTIAN ALBERTO S/DESALOJO (SUMARISIMO) Sent. 05/11/2025)*

Vale decir que el propietario tiene legitimación activa para iniciar un juicio de desalojo -según el artículo 1941 CCyC-, que define al dominio como el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer materialmente y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley.

Conforme dicha norma, el dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

En consecuencia y por lo expuesto corresponde el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa.

II. Dicho esto, debe partirse de la premisa de que la acción de desalojo puede ser intentada contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y contra todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir, contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio.-

Ahora bien, en primer lugar debe señalarse que las partes han reconocido la existencia de una relación contractual locativa.

Pero sin perjuicio de ello, encontrándose vencido el plazo contractual, los demandados no han acompañado ninguna constancia escrita que acredite la existencia de un nuevo contrato o la eventual prórroga del contrato originario, por lo que entiendo que no existen elementos que les permita seguir ocupando el inmueble.

En efecto, frente al vencimiento del contrato originario, los demandados no han

acompañado ninguna prueba documental (prórroga del contrato o nuevo contrato) por lo que rige la pauta prevista por el Art. 1218 del CCyC, debiendo entenderse que no ha existido tácita reconducción, sino la continuación de aquel contrato en las mismas condiciones, hasta que el propietario solicite la restitución del inmueble mediante la promoción de la demanda.

En suma: no encontrándose comprometido el orden público, tratándose de una cuestión meramente patrimonial, encontrándose reconocida la relación contractual originaria entre los demandados, habiéndose respetado el plazo mínimo para la locación de inmuebles y habiendo la actora comunicado su intención de no continuar dicha relación, entiendo que corresponde receptar la demanda (arts. 1223 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación).

III.- En cuanto a las costas del juicio, deben serle impuestas a los demandados, por no existir fundamento que permitan apartarse del principio objetivo de la derrota. (art. 68 y Cctes del CPCC), incluidas las correspondientes a la intervención de Melina Strua, en tanto que fue incorporada al proceso por pedido de los otros codemandados.-

Por todo lo expuesto y normativa citada, **FALLO: 1)** Hacer lugar a la demanda de desalojo, intimando a Norberto Antonio Strua, Nancy Fabiana Andolfy, Melina Strua y demás ocupantes del inmueble ubicado el calle Avda. Limay 517, Dina Huapi, Depto Pilcaniyeu. a que en el plazo de 10 días de notificada la presente lo restituyan a Raquel Magdalena Cardenas Hidalgo, bajo apercibimiento de ordenar su desalojo, si correspondiera. **2)** Receptar el pedido de eximición de costas de Melina Strua.- **3)** Imponer las costas a cargo de los demandados Strua y Andolfy (art 68 y cctes del CPCC).- **4)** Regular los honorarios de los Dres. Gerardo Francisco Viegner y Patricio Schreiber, en conjunto e idénticas proporciones, en la suma de \$891.980, equivalente a 10 IUS; y los del Dr. Sebastián Feudal, en la suma de \$891.980, equivalente a 10 IUS.- Ello, en función de lo exiguo de la base regulatoria (art. 27 de la LA).- **5)** Notifíquese (Art. 120 del CPCC).

Mariano A. Castro
Juez