

General Roca, 20 de diciembre de 2023.-

**AUTOS y VISTOS: OHANIAN CONSTANCIA Y ZURDO LUCIANA C/  
DOMENELLA ENRIQUE MANUEL S/ DESALOJO RO-01470-C-2023.-**

Se presenta Constancia Ohanian por propio derecho, en representación de su hija Luciana Zurdo, a iniciar formal demanda de desalojo contra el Sr. Enrique Manuel Domenella.

Respecto de los hechos, relata que a partir del fallecimiento del padre de su hija Luciana tomaron posesión del inmueble en el que él vivía, que se encuentra a nombre de sus padres y que estaba próximo a inscribirse a nombre de su hija por ser la única heredera.

El inmueble en cuestión se identifica catastralmente como 04-1C-429-17 y se encuentra ubicado en Eva Perón 762 de la ciudad de Allen.

Dice que se encuentran en trámite dos expedientes sucesorios "ZURDO GUSTAVO SERGIO s/ SUCESIÓN Y ZURDO ELVIO OSCAR Y CARINI ANABELLA INES s/ SUCESION.

Manifiesta que como ellas vivían en la ciudad de Neuquén decidieron alquilar el inmueble, y lo otorgaron a la inmobiliaria "Dahir inmobiliaria & Desarrolladora" de la ciudad de Neuquén, y la asesora Liliana Bustos le consiguió de inquilino al Sr. Domenella.

Dice que en fecha 01 de septiembre de 2018 firmaron contrato de locación con el sr. Domenella, y que antes del vencimiento del contrato dejó de pagar el mes de agosto y se negó a la renovación del mismo quedándose a vivir en el inmueble desde entonces sin pagar canon locativo.

Expresa que desde entonces han intentado negociar para que se fuera del inmueble, siendo ello infructuoso. Tampoco pudieron arreglar nada en mediación.

Dice que vecinos del lugar le enviaron una foto el 23 de mayo de 2022 de que estaban sacando cosas del inmueble como posible mudanza, y por ello se acercó a la comisaría Sexta de Allen para que verifiquen quien se encontraba en el lugar y le informaron que continuaba el Sr. Domenella y que identificaron a su esposa.

Expresa que por este motivo recibió amenazas del Sr. Domenella, quien le envió audios intimidantes y amenazantes.

Funda en Derecho, ofrece prueba y peticiona.

En fecha 31/05/2023 toma intervención la Defensora de Menores.

En fecha 3/07/2023 se presenta el Sr. Enrique Manuel Domenella demandado contestando demanda, solicitando se deje sin efecto la acción de desalojo ya que él es comprador del inmueble.

Niega la falta de pago del contrato de locación y la mudanza del inmueble.

Como hechos verdaderos dice que en fecha 22 de agosto de 2018 se firmó un contrato de locación con la Sra. Constancia Ohanian el cual quedó sin efecto el día 10/06/2019 cuando decidió comprar el inmueble.

Dice que a partir de la fecha del boleto de compraventa que adjunta realizan actos administrativos a los fines de poner los servicios básicos a su nombre quedando a la espera de los trámites sucesorios para iniciar el trámite de escrituración del inmueble tal como lo había pactado con la sra. Constancia Ohanian.

Manifiesta que la Sra. Constancia Ohanian al tiempo desconoció la venta y solicitó una mediación, por lo que solicitaba mas dinero que se le negó rotundamente.

Reitera que él compró el inmueble y vive allí con su familia.

Ofrece prueba y peticiona.

El 06/07/2023 se presenta la actora contestando el traslado de la documental agregada por la parte demandada.

En dicho traslado niega haber firmado el boleto de compraventa adjuntado por el demandado, manifestando que es falso el que se le ha falsificado la firma. Ofrece pericial caligráfica a fin de que se determine que esa no es su firma.

En fecha 29/08/2023 se celebra la audiencia preliminar a la que comparece la actora con su letrada y el letrado del demandado, dejándose constancia de la incomparecencia de Sr. Domenella. En dicha audiencia se abre la causa a prueba y se ordena su producción, intimándose a la parte demandada a presentar en el juzgado el original del contrato donde obra la firma cuestionada. Otorgándose un plazo de 5 (cinco) días bajo apercibimiento de tener por no presentada la documental.

En fecha 01/09/2023 la actora adjunta comprobante de deposito en concepto de adelanto de gastos para la realización de la prueba pericial caligráfica.-

En fecha 11/09/2023 la parte demandada adjunta el Boleto de comprobante original y mediante providencia de igual fecha de secretaría se lo tiene por presentado fuera de término.-

En fecha 18/09/2023 en razón de la providencia de secretaría que tuvo por presentado el boleto de compraventa fuera de término, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto en la audiencia preliminar, teniendo por no presentada la

documental.

En fecha 20/09/2023 la parte demandada plantea recurso de reposición sobre la providencia del día 18/09/2023 por la importancia de la prueba y carácter de dirimente que tiene en el proceso.

En fecha 20/09/2023 Se deniega la reposición interpuesta por haber vencido el plazo para adjuntar la documental y haber precluido la posibilidad de realizar el acto. Mediante la misma providencia se le hace saber que los argumentos dados para la revocatoria no resultan suficientes dado que se trata de una prueba que no ha sido ofrecida por el recurrente, encontrándose también precluido el plazo para su ofrecimiento.

En fecha 26/09/2023 se celebra la audiencia preliminar donde las partes fueron citadas a absolver posiciones, audiencia a la que comparece solamente la parte actora.

En igual fecha se hace efectivo el apercibimiento dispuesto por el art. 417 de CPCyC, y se tiene por confeso al Sr. Enrique Manuel Domenella. Asimismo al no haberse adjuntado pliego de posiciones para la absolución de posiciones de la parte actora, téngase por desistida la prueba confesional.

En fecha 28/09/2023 se reciben en préstamo de la Unidad Jurisdiccional N°5 las dos sucesiones ofrecidas como prueba Exptes. RO-27922-C-0000 y RO-20802-C-0000.-

El 03/10/2023 Se clausura el término probatorio.

En fecha 25/10/2023 se presenta Luciana Zurdo, habiendo adquirido la mayoría de edad y ratifica lo actuado por su madre en su nombre y representación.

En fecha 25/10/2023 Se ponen los autos para alegar. Alegando solamente la parte actora en fecha 03/11/2023 se reserva su alegato.

En fecha 18/12/2023 pasan los autos a dictar sentencia.

**CONSIDERANDO: I)** Las distintas posiciones asumidas por las partes:

**I) a.** La parte actora reclama el desalojo del inmueble en base a un contrato de alquiler, cuyo plazo se encuentra vencido, invocando que el demandado no ha abonado los cánones locativos desde antes del vencimiento del contrato y se negó a la renovación del mismo quedándose a vivir en el inmueble desde entonces sin pagar canon locativo.

La parte contraria, no desconoce haber suscripto el contrato de alquiler, pero invoca haber adquirido en forma posterior la propiedad del inmueble mediante boleto de compra venta suscripto por la madre de la actora en su representación.

La sra. OHANIAN CONSTANCIA, madre de la actora, quien en ese momento se

encontraba representándola, niega haber firmado el boleto de compraventa adjuntado por el demandado, manifestando que es falso y que se le ha falsificado la firma. Ofreciendo pericial caligráfica como prueba de sus manifestaciones.

**II)** En este estado resulta conveniente determinar el marco procesal en que se desarrolla el juicio de desalojo iniciado.

En tal sentido el art. 680 del CPCCRN dispone que "*La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*". Es decir que lo que se pone de resalto es la obligación de restituir.

Comienzo con considerar 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, tratándose de una acción personal, no pudiendo 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).

En tal sentido es dable recordar que el desalojo es un proceso de conocimiento de naturaleza abreviada, que tiene por objeto que el demandado devuelva la cosa detentada, poniéndola a disposición de quien tiene legítimo derecho para ello (conf. Sosa, Gualberto Lucas.- El juicio de desalojo.- T. 3 pág. 39).

Que la Alzada ha sostenido: "*...El juicio de desalojo tiene por objeto lograr la restitución de un inmueble de aquél que tiene contraída obligación en tal sentido; en él sólo pueden discutirse derechos personales pero no los reales, como sería el mejor derecho a la posesión o procurar el cumplimiento de obligaciones surgidas del contrato de compraventa...*" (C. Apel. de General Roca, "Gzain Hugo c/Coliqueo Trinidad y Muñoz Genaro y Evaristo s/Desalojo", 3310-CA-79, diciembre 17-979, Jurisprudencia Condensada, T. 3, pág. 9, N° 41; y más recientemente in re: "Saade Juan Carlos c/Veltri Claudio Daniel s/Desalojo", 13996-CA-2000, mayo de 2.000, en Comentarios de Jurisprudencia del Colegio de Abogados de General Roca, N° 27, pág. 79, N° 7).

Por otro lado, la parte actora debe haber probado el hecho constitutivo de su derecho, es decir su derecho a exigir la restitución del bien.

**III)** La actora ha iniciado el proceso de desalojo sobre la base de un contrato de locación suscripto con el demandado en fecha 22 de agosto de 2018. Es decir, conforme los conceptos dados en el punto anterior, ha iniciado la acción en el marco de

lo dispuesto por el art. 680 del CPCyC "...contra locatarios..."

La parte demandada, no desconoce haber suscripto el contrato de locación, pero alega haber adquirido la propiedad del inmueble en cuestión, concretamente indica como hechos verdaderos que en fecha 22 de agosto de 2018 se firmó un contrato de locación el cual quedó sin efecto el día 10/06/2019 cuando decidió comprar el inmueble.

Ante el desconocimiento de la parte actora de este nuevo hecho invocado por la parte demandada "haber adquirido la propiedad mediante boleto de compraventa", la prueba reveladora respecto de las posiciones encontradas resulta ser la pericial caligráfica, para que el experto de expida sobre la firma que se le atribuye a la madre de la actora (quien firmara en su representación por ser menor de edad)

Aquí considero oportuno dejar constancia que mas allá de las cargas probatoria "Quien alega un hecho tiene la carga de probarlo". Al incorporar el demandado como defensa el boleto de compraventa, no ofreció la pericial caligráfica para el caso de desconocimiento de la firma, sino que la misma parte que desconoció la firma fue quien ofreció la prueba pericial con la intención de demostrar que la firma que se le atribuía no le correspondía. Y con el mismo interés depositó el adelanto de gastos requerido por el perito para la realización de informe.-

Pero quien invocó este contrato y lo trajo como defensa, no solo no ofreció la prueba pericial caligráfica para el caso de desconocimiento de la firma, sino que no cumplió con el requerimiento que se le efectuara en la audiencia preliminar, de adjuntara en el plazo de 5 días el contrato original para que el perito pudiera realizar la pericia encomendada. Por ello se hizo efectivo el apercibimiento de tener por no presentada dicha documental.

En este estado, y como han quedado las constancias de autos, puedo adelantar que tengo por reconocido el contrato de locación, no existen constancias de pago de los cánones locativos, no hay negativa respecto de los hechos invocados por la parte actora, especialmente del reclamo de la propiedad, dado que la única defensa se ha basado en un contrato de compraventa que fue desconocido y se tuvo por no presentado.- Cabe sumar a ello que ante la incomparecencia del demandado a la audiencia que fuera citado para absolver posiciones, fue declaro confeso respecto de pliego adjuntado por la actora en fecha 21/09/2023.

Tampoco ha sido desconocida la legitimación invocada por la parte actora: Sin perjuicio cabe mencionar que el art. 2280 de C.C.C.N. no deja margen de duda respecto

a la legitimación que detentan los herederos. Dice el artículo citado: "*Situación de los herederos. Desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquel de manera indivisa, con excepción de los que no son transmisibles por sucesión, y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor*".

El heredero ocupa la posición jurídica del causante, como consecuencia en principio adquiere los bienes del causante asume sus deudas y adquiere la posesión de las cosas.

Tal como se ha comentado en el "Código Civil y Comercial Explicado", cuyo director General fue el Dr. Lorenzetti (Ed. Rubinzal -Culzoni - imp. 18-09-2019): Los herederos se subrogan en la posición jurídico -patrimonial del causante.

En general todos los derechos patrimoniales que tenía el causante - los derechos reales y la posesión- se transmiten a sus herederos. La posesión se transmite en iguales características que tenía el heredero.

En particular, considero que en el presente caso no sólo se ha transmitido a la heredera con el fallecimiento del causante el derecho a la posesión, sino que la heredera también ha realizado actos en pos de ese derecho de posesión, lo que se demuestra con el contrato de locación, la participación en el trámite sucesorio de su padre y todas las gestiones realizadas hasta llegar al inicio del presente desalojo.

En consecuencia considero que la legitimación le ha sido otorgada por el citado artículo 2280 del CCCN, para continuar con la posesión que detentaba su padre, que no ha sido desconocida por los demandados ni cuestionada su legalidad. Asimismo puede corroborarse de los sucesorios que obran como prueba al presente.

Cabe dejar constancia que con los expedientes agregados como prueba: "Zurdo Elvio Oscar y Carini Anabella Ines s./ Sucesión" y "Zurdo Gustavo Sergio s./ Sucesión"; se encuentra acreditado que el bien era de titularidad de los abuelos de la actora, que fue denunciado en dicho trámite sucesorio, donde fue declarado único y universal heredero su padre. Y que ante el fallecimiento de su padre, Gustavo Sergio Zurdo, en su sucesorio fue declarada la actora como única y universal heredera, denunciándose también el inmueble objeto del presente como parte del acervo hereditario, abonándose los correspondientes impuestos.

**IV)** En este estado he de decir que no existe controversia respecto del derecho sobre el bien que detentaba la actora y que en razón a lo dispuesto por el dispuesto por el art. 680 del CPCyC y las constancias analizadas en la causa donde no se han probado/acreditado ninguna causa legítima, ni ningún derecho para oponerse al

progreso de la acción, corresponde hacerle lugar.

IV) Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 680, 680 bis. y cctes. del C.P.C.y C.

**SENTENCIO:**

1. Haciendo lugar a la demanda promovida por **ZURDO LUCIANA** y en consecuencia condenando a **DOMENELLA ENRIQUE MANUEL** y toda otra persona que resulte ocupante del inmueble identificado catastralmente como 04-1C-429-17, ubicado en calle Eva Perón N° 762 de la ciudad de Allen. provincia de Río Negro, debiendo entregarlo libre de efectos y ocupantes, dentro del plazo de 10 días desde la notificación de la presente y bajo apercibimiento de desahucio. Haciendo extensiva la condena al grupo familiar del demandado, inquilinos, subinquilinos y demás ocupantes.

2. Imponiendo las costas al demandado en su condición de vencido (art. 68 C.P.C.y C.), difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se determine el monto del proceso (arts. 27 L.A. G 2212).

3.- Regístrese. De conformidad a la Acordada 36/2022- STJ, Anexo I. art. 9.a) *"...todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema "PUMA", o el siguiente día de nota si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil. Los plazos comienzan a correr al día siguiente de la notificación"*.

VERÓNICA HERNÁNDEZ

JUEZ