

Cipolletti, 15 de mayo de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados “MOLINA, CARINA ALEJANDRA C/ OVEJERO, ROMINA Y OTROS S/ DESALOJO SUMARISIMO” (Expte. N° CI-00652-C-2024) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 29/04/2024 se presentó CARINA ALEJANDRA MOLINA, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Gustavo Matías Vidovic (titular de Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9) y promovió demanda de desalojo contra ROMINA OVEJERO y ANTONELLA BARRERA persiguiendo recuperar el uso y goce del inmueble ubicado en Barrio Obrero “A”, Lote 13, Manzana “P” de esta ciudad (N.C. 03-1-E-009-05).

En cuanto a los hechos que originan la acción explicó que toda la vida habitó en el domicilio ubicado en Barrio Obrero “A”, lote 13, manzana “P” -el que, antes de la modificación de la numeración, se identificaba con el número de manzana 10, lote 1 S/N- donde nacieron sus últimos tres hijos (Emanuel, Selena y Tiara). Que, tal circunstancia fue constatada por el ANSES desde el 03/07/2018 cuando efectuó un relevamiento de barrios populares y le extendió a la aquí demandante un certificado de vivienda familiar N° FF2_0925960; encontrándose, a su vez, los servicios de luz y agua a su nombre.

Continuó su relato mencionando que el 21/09/2021 las Sras. Ovejero y Barrera - quienes fueron recomendadas por el Sr. Rogelio Cano, ex pareja de la Sra. Molina- le solicitaron si podían ingresar a vivir en dicha vivienda por un tiempo -hasta que pudieran encontrar un lugar para alquilar-. Es por ello que confió por no advertir en ese momento que ello traería problemas y que sólo sería por un corto plazo y acordó verbalmente con las demandadas un préstamo temporal de la vivienda. Precisó los alcances del acuerdo arribado con las demandadas el que consistió en que la Sra. Molina se retiraría de la vivienda para que ellas pudieran vivir en el inmueble pero que, día por medio, se le iba a permitir el ingreso a la propiedad para ejercer actos posesorios y para que nadie creyera que hubiera abandonado o alquilado, sino solo un préstamo.

Así, sostuvo que con las demandadas se perfeccionó un préstamo gratuito sin

establecerse plazo para la restitución pero con el compromiso de proceder a su devolución a requerimiento de la Sra. Molina.

Seguidamente, manifestó que el 23/05/2022 suscribió con la Municipalidad de Cipolletti un acta de tenencia precaria respecto del citado inmueble donde, en su cláusula cuarta, se estableció que la tenedora afectaría la parcela a vivienda propia con la obligación de habitar la misma, no encontrándose permitida ni su venta, cesión y/o locación.

En ese sentido, dijo que, cuando tomó conocimiento de las obligaciones que establecía el acta de tenencia precaria, le solicitó a las accionadas que desocupen y procedan a restituir el inmueble, pese a lo cual no se retiraron de la propiedad.

Fundó en derecho, ofreció pruebas y solicitó el acogimiento de la demanda.

2.- Por providencia del 17/05/2024 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones, concediéndole el trámite SUMARISIMO y se dispuso correr traslado de la demanda.

Cursada la pertinente notificación, el 27/05/2024 se presentó la parte demandada, ROMINA OVEJERO VARGAS y ANTONELLA IRIS BARRERA, con el patrocinio letrado del Dr. Rubén Omar Antigua y procedieron a contestar la demanda.

En primer lugar opuso la excepción de falta de legitimación para obrar por entender que la actora carece de justo título para accionar contra las poseedoras puesto que no dijo la verdad con el fin de tener dos inmuebles mediante una maniobra fraudulenta. Ello por cuanto la Sra. Molina sería adjudicataria de un bien del IPPV y, a su vez, tenedora precaria del inmueble que reclama en autos.

Luego, negó en general y en particular todos los hechos afirmados en la demanda y procedió a brindar su versión del hechos.

En ese sentido, afirmó que el 01/12/2023 las Sras. Ovejero y Barrera celebraron con el Sr. Rogelio Cano un boleto de compraventa para la adquisición de la propiedad sita en la manzana 10, lote 01 del barrio Obrero A de esta ciudad (objeto del litigio). Que, en virtud del mismo, adquirieron el derecho de posesión y título de la propiedad; comportándose como dueñas del inmueble desde la adquisición hasta la fecha, por lo que han realizado diversas reparaciones.

Explicó que el ingreso de las accionadas a la propiedad se debió al permiso expreso del Sr. Rogelio Cano (marido de la actora) en el año 2021 y que, éste último -a su vez- adquirió la propiedad que luego les transmitió con anterioridad al año 2018. A la par, el grupo familiar resultó adjudicatario -en el año 2018- de un inmueble del IPPV en el cual convivía el Sr. Cano con su familia.

En ese sentido, mencionó que la adjudicación de la casa del IPPV resulta contraria a las condiciones necesarias para la tenencia precaria de la propiedad de Barrio Obrero A puesto que el acta de tenencia y la normativa aplicable prevén que quien pretenda ocupar una propiedad de un barrio social no debe tener otra propiedad; y que, en el caso de la Sra. Molina, se da el supuesto que amerita la des adjudicación de la vivienda del barrio social.

En efecto -sostuvo- la Sra. Molina tramitó una tenencia precaria sobre la vivienda del barrio Obrero A en clara defraudación pública puesto que ya no cumplía con los requisitos necesarios para que se le reconozca el derecho a poseerla ya que, no sólo tenía otro bien -el cual le fue adjudicado- sino que, además, al momento de la firma del acta de tenencia precaria no se encontraba habitando la casa objeto del litigio.

Negó la existencia de un préstamo gratuito del inmueble sino que, por el contrario, las demandadas además de realizar refacciones en la propiedad, le daban dinero al Sr. Cano. Por todo ello, negó que exista obligación de restituir la propiedad; en consecuencia, la vía elegida no es la adecuada.

Fundó en derecho, ofreció pruebas y solicitó el rechazo de la acción.

3.- Por providencia del 10/06/2024 se dispuso la apertura de la causa a prueba, celebrándose la audiencia preliminar el 04/07/2024 en la cual, dada la falta de acuerdo conciliatorio, se proveyeron las pruebas ofrecidas.

El avance probatorio fue certificado el 21/02/2025 mientras que las testimoniales ofrecidas se produjeron en las audiencias de prueba celebradas el 08/04/2025 (4 testigos) y 28/05/2025 (2 testigos).

En fecha 06/11/2025 se clausuró el período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que ambas partes ejercieron por presentaciones del 14/11/2025 (actora) y 18/11/2025 (demandada).

Finalmente, el 17/04/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y

consentido);

CONSIDERANDO:

4.- De manera preliminar, para decidir la procedencia o no de esta pretensión intentada por la actora y de acuerdo a las constancias emergentes de autos, habré de principiar por enmarcar legalmente al presente caso; identificando la pretensión de la accionante, quien acciona en procura de recuperar el uso y goce del inmueble ubicado en Barrio Obrero A, Lote 1 de la Manzana 10 de esta ciudad, denunciando que se encuentra ocupado por las demandadas sin que les asista derecho alguno que pueda justificarla.

Como marco procesal y sustancial en el que se desenvuelve esta acción, y al que debe ajustarse la solución que se adopte; definió Lino Palacios en su libro “Derecho Procesal Civil”, (t.VII, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994, ps. 77-78) que *“El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de 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...”*. La vía del desalojo entonces, sólo procede contra quienes son meros tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio, o contra intrusos, sin derecho alguno; pesando entonces en ambos casos sobre ellos una obligación de restituir el bien frente al accionante. Y desde la legislación sustancial, en torno a la legitimación pasiva, ese tenedor que puede ser accionado por desalojo, es definido por el art. 1.910 CCyC al disponer que hay tenencia cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor, teniendo la cosa a nombre de otro.

La presente se trata de una acción personal, y el proceso de desalojo está enderezado a asegurar el uso y goce de un bien por quien tiene un “derecho” (en el sentido de título o interés jurídico) suficiente para ello; y se lo ejercita frente a otro que carece de título para ocupar o permanecer en la ocupación; sea por tener una obligación exigible de restituir, o por revestir carácter de simple tenedor sin pretensión a la posesión (en sentido jurídico). Se otorga esta acción contra toda persona que ilegal o indebidamente disponga de lo que otro tiene derecho a usar o gozar; sin título (idóneo) o derecho (también idóneo) alguno, suficientemente demostrado.

Procesalmente esa relación sustancial queda delimitada en el art. 600 del CPCC,

al disponer que “*la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible...*” El juicio de desalojo previsto en ese artículo y siguientes del CPCC, es de naturaleza especial, y resalto que sólo admite discusión acerca de esa obligación personal y del mejor derecho al uso de la cosa, ya que persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, por sujetos que ya no tienen sostén que legitime su continuación en esa tenencia (locatarios, tenedores), o que nunca lo tuvieron (intrusos).

5.- Preliminarmente considero oportuno comenzar expidiéndome sobre la excepción de falta de legitimación para obrar opuesta por la parte demandada puesto que su eventual procedencia podría signar el resultado del proceso.

Conceptualmente, se ha definido a la defensa opuesta al expresar 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)” (UJC 1 Bariloche “JUNTA VECINAL BARRIO PARQUE CARIHUE C/ VARGAS VARGAS, HUMBERTO S/ DESALOJO (Sumarísimo)” - Se. 52/15).

En el caso, la excepción opuesta no puede prosperar pues, de la documental aportada por la accionante, emerge con claridad que la misma resulta ser la tenedora del inmueble en virtud del acta de tenencia precaria suscripta por la Sra. Molina con la Municipalidad de Cipolletti el 23/05/2022. En ese sentido, se advierte que si bien las demandadas -al contestar la demanda- adujeron la existencia de particularidades que harían susceptible a la accionante de la des adjudicación del bien, lo cierto es que ello

no ha ocurrido -o, al menos, no se ha probado que se haya desajudicado dicha vivienda-. En consecuencia, en la medida en que no medió una disposición posterior que quite a la Sra. Molina el derecho reconocido, se rechaza la excepción opuesta.

6.- Ingresando a la resolución del conflicto estimo pertinente destacar que el proceso se ha caracterizado por su complejidad desde el punto de vista económico-social en la medida en que la vivienda objeto del litigio se encuentra en barrio social y encontrándose ambas partes (actora y demandadas) en una situación difícil. En el caso de la Sra. Molina, además, en una situación de vulnerabilidad por su estado de salud y por existir en autos indicios de una evidente inequidad en la relación sentimental que mantuvo con el Sr. Cano -quien fue la persona que, en definitiva, facilitó el ingreso de las demandadas al inmueble- con quien tuvo 5 hijos y de las constancias de autos (testimonios de vecinos, informe socio-ambiental) emerge la existencia de violencia intrafamiliar, al menos, mientras la relación duró.

Lo dicho precedentemente no es menor pues me impone la obligación de juzgar con una mirada más analítica y aplicando la perspectiva de género, todo ello, en virtud de resultar una manda legalmente impuesta a los jueces a través de la normativa nacional, provincial, convencional y constitucional relativa a la protección de las mujeres en situación de violencia y ante la judicialización de su reclamo. Desde el plano legislativo, y como marco normativo, nuestro país se ha pronunciado firmemente en esa voluntad protectora por vía de los art. 75 inc. 22 y 23 de la Constitución Nacional, adhiriendo a la Convención sobre todas las formas de discriminación de la mujer (CEDAW), Convención de Belém do Pará, y ley nacional 26.485; a la que se adhirió nuestra provincia (Ley N° 4.650 de fecha 11/08/2011). Además se suma, en el plano provincial, y en clara concordancia con tal política legislativa, nuestro Superior Tribunal de Justicia al dictar la Acordada 06/2023 que establece, como política institucional, la obligatoriedad de abordar judicialmente los casos con perspectiva de género, lo que importa el deber de juzgar aplicando tal lineamiento, para lo cual se implementó un protocolo de actuación, al que todos los tribunales provinciales deben someterse.

Del relato de la actora emerge que detenta la tenencia de la propiedad en virtud del acta de tenencia precaria que suscribió con la Municipalidad de Cipolletti el 23/05/2022 oportunidad en la que tomó dimensión del alcance de las obligaciones que tal carácter le imponía; razón por la cual comenzó a requerirle a las accionadas la restitución del inmueble que habría prestado verbalmente para habitar hasta tanto

consigan un lugar donde alquilar. Sin perjuicio de la fecha en que firmó el instrumento mencionado, sostuvo que su ocupación se remonta a mucho tiempo antes y que, incluso, en aquella propiedad residía cuando nacieron sus últimos tres hijos (como antecedente histórico para demostrar la permanencia); además de haber sido relevada por el ANSES en el año 2018, oportunidad donde tal Organismo constató su ocupación.

La parte accionada resistió la pretensión argumentando que nunca se les dio en préstamo la propiedad sino que, en un principio habría sido fruto de una locación que concertaron con el Sr. Cano y que, posteriormente, le compraron a éste último, razón por la cual no habría obligación de restituir el inmueble. Además cuestionaron el derecho de la accionante de reclamar la propiedad por ser la Sra. Molina adjudicataria del 50% de una vivienda del IPPV y tenedora precaria de la propiedad que integra el Barrio Obrero A, lo que entienden incompatible a la luz de la normativa aplicable y de los convenios suscriptos por la reclamante.

Del análisis del plexo probatorio obrante en autos se evidencia una diversidad de pruebas tendientes a acreditar cada una de las afirmaciones sostenidas en los escritos iniciales (demanda y contestación); los que serán analizados considerados y valorados siguiendo la regla de la sana crítica y conforme lo dispuesto por el art. 356 del CPCC que, expresamente, dispone: “... *No tiene el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que sean esenciales y decisivas para el fallo de la causa*”.

De la documental obrante en la causa se desprende la incorporación del acta de tenencia precaria del 23/05/2022 que expresa: “... *la MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI (...), por una parte, y la Sra. MOLINA CARINA ALEJANDRA (...), en adelante LA TENEDORA por la otra, resuelven celebrar la presente Acta de Tenencia Precaria (...) LA MUNICIPALIDAD entrega a LA TENEDORA en el carácter de Tenencia Precaria, un lote de terreno ubicado en la jurisdicción de Cipolletti Nomenclatura Catastral de origen 03-1-E-009B-05, individualizado provisoriamente como Manzana P, Parcela 13, con una superficie total de 200 M2 (...) LA TENEDORA se obliga a afectar la parcela entregada a la construcción y/o destino como vivienda propia y de su grupo familiar con la obligación de habitar la misma. Es condición esencial, para resguardar los derechos de ocupación, habitar el inmueble y/o vivienda, no encontrándose permitido la venta de la parcela y/o vivienda, salvo autorización expresa de la MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI (...) Este Convenio es intransferible*

por LA TENEDORA, quien no podrá ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. La TENEDORA no podrá vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita a el inmueble objeto de este acto (...) El incumplimiento de las obligaciones asumidas por LA TENEDORA dará lugar a la des-adjudicación de la parcela entregada por parte de LA MUNICIPALIDAD...”.

Asimismo, se verifica la presentación de certificado de vivienda familiar N° FF2_0925960 por relevamiento efectuado por el ReNaBaP en fecha 03/07/2018, donde se constató la ocupación de la vivienda de barrio Obrero A por parte de la Sra. Carina Molina y su grupo familiar. Además, de la copia del DNI de la Sra. Carina Alejandra Molina expedido el 14/08/2017 donde se consigna como domicilio “Manzana 10 lote 1 S/N Obrero A – Cipolletti”. También se incorporó a la causa, certificado de denuncia policial radicada por la actora el 19/07/2022, en el cual expresó: “Que radico el presente escrito a los fines de dejar asentado que desde el mes de septiembre del año 2021 le di alojamiento en mi casa a una pareja de lesbianas, que por medio de recomendaciones de mi ex pareja Rogelio Cano (...) me dijo que eran de confianza y no tenían a donde ir porque donde alquilaba le pedían el departamento urgente, así que yo por confiar en la palabra de mi ex marido las deje venir a mi casa, fue el 28 de septiembre del 2021, por lo que yo me fui a lo de una amiga (...) con la condición de que podía venir los fines de semana a mi casa cuando empecé a venir comenzaron a quejarse porque necesitaban privacidad y me empezaron a prohibir la entrada a mi casa. Intente decirles que me la devuelvan pero se niegan excusándose que ellas han arreglado las cosas que le faltaban a la vivienda y si quería que se vaya que le haga una entrega de 180.000 pesos por todo lo que gastaron”.

Con relación a la documental aportada por la parte demandada, se evidencia la presentación del boleto de compraventa de fecha 01/12/2023 suscripto entre el Sr. Rogelio Cano y las aquí demandadas del siguiente tenor: “Entre Cano Rogelio Carlos (...), en adelante denominado “El Vendedor” y Ovejero Vargas Romina (...) y Barreras Antonella Iris (...), en adelante denominadas “Las Compradoras” (...) El Vendedor se obliga a vender y Las Compradoras se obligan a comprar el inmueble ubicado en Barrio Obrero A, lote 01, Barrio Obrero A, en parcela de origen D.C. 03-1-E-009B-05 de la ciudad de Cipolletti (...) el precio de la compraventa se establece en la suma de USD125 (...) pagaderos desde el mes de diciembre del año 2023 en adelante, en la forma que a continuación se detalla: Un primer pago de USD 125 a la firma del

presente boleto, las cuales serán 20 cuotas. Pagos mensuales de USD 125 cada uno a realizarse los días del 1 al 10 de cada mes, hasta completar la suma total acordada. El valor total asciende a la suma de USD 2500 (DOS MIL QUINIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES). (...) Al día de la fecha se encuentran en la posesión del mismo, desde el año 2021...”. A su vez, lucen 4 comprobantes de transferencia realizadas desde la cuenta naranja X de Romina Magdalena Ovejero Vargas al CBU 0340251308122175595009 en fechas 10/12/2023, 11/01/2024, 20/02/2024 y 10/03/2024 por las sumas de \$600.000, \$100.000, \$100.000 y \$163.750 -respectivamente-. Además de 2 comprobantes de transferencias efectuadas desde la CA 251-122189644-000 del Banco Patagonia a la cuenta del Sr. Cano Rogelio Carlos de fechas 11/04/2024 y 10/05/2024 por \$124.935 y \$130.750 -respectivamente-. Finalmente, acompañaron una certificación extendida por el IPPV de fecha 05/02/2024 de la cual surge: “conforme a nuestros registros, se certifica que la señora MOLINA Carina Alejandra (...) y el Sr. CANO Rogelio Carlos (...) son adjudicatarios de la vivienda ubicada en calle Chichinales 3985 del Plan 1211-102 viviendas de Cipolletti...”

De la prueba informativa ofrecida y producida por ambas partes se constata respuestas brindadas por ANSES (en fechas 22/07/2024 y 25/07/2024) donde informó “... la Sra. MOLINA CARINA ALEJANDRA (...) se halla relevada por el RENABAP como ocupante del inmueble sito en la manzana 10, lote 1 del Barrio Obrero A de la ciudad de Cipolletti”; así como, también, adjunto certificado de RENABAP e informó que el Sr. Cano no registra inscripción en RENABAP.

A su vez, Municipalidad de Cipolletti (presentación del 22/07/2024) respondió el oficio acompañando un informe confeccionado por el Departamento de Hábitat, del cual surge que: “... en el año 2019 se llevó adelante un primer relevamiento territorial en el Asentamiento Informal Obrero A, a partir de lo cual se conoce que la parcela N° 13 de la Manzana P es ocupada por la familia monoparental constituida por la Sra. Molina Carina y cinco hijos, en ese momento cuatro de ellos menores de edad. (...) Que el día 27/12/2021 se presenta en las oficinas de la Dirección de Hábitat la Sra. Ovejero Vargas Romina (...) expresa habitar en la parcela 13, Mza P, desde Agosto de 2021 junto a su pareja Sra. Barrera Antonella (...). Refiere estar invirtiendo en la vivienda a modo de pago de alquiler, según lo acordado con la titular, quien se encontraría residiendo junto a su pareja e hijos en DVNe luego de haber resultado adjudicataria de

una vivienda a través de una cooperativa de docentes. (...) conforme a nuestra base de datos, en fecha 23 de Mayo de 2022 se firma Acta de Tenencia precaria en favor de la Sra. Molina Carina Alejandra (...) se encuentra aprobada por Resolución Municipal N° 2579/23 (...) En 2024 (...) se presenta la Sra. Molina (...) tener conocimiento de las intenciones de venta del lote en cuestión por parte de su ex pareja, como así también intenciones de denunciar al mencionado y las ocupantes de la parcela...”

Luego, la Agencia de Recaudación Tributaria (07/08/2024), al contestar el oficio que le fuera librado, informó la imposibilidad de certificar la autenticidad del contenido del boleto de compraventa; sin embargo, agregó que el número de trámite es válido y se encuentra registrado en sistemas.

Por último, Registro Civil de esta Provincia (14/11/2024) procedió a acompañar las partidas de nacimientos de tres de los hijos de la actora: Emanuel, nacido el 20/05/2008; Selena, nacida el 22/06/2011; y Tiara, nacida el 23/05/2023. En cuanto al domicilio denunciado en las actas se advierte que, con relación a los dos primeros, se consignó Manuel Estrada 755; sin embargo, en la partida de la tercera (Tiara) el domicilio denunciado es Barrio Obrero “A” Manzana 10 Lote 1.

Por otra parte, se ofreció -y produjo- la producción de informe socioambientales a cada una de las partes litigantes, los cuales fueron confeccionados por el Departamento de Servicio Social del Cuerpo de Investigación Forense (diligencia cumplida por la Lic. Jadwiga Carolina Gallardo) quien por presentaciones del 13/11/2024 brindó precisiones sobre la realidad socioeconómica de las partes.

Respecto a la actora, informó que la Sra. Molina posee problemas en el funcionamiento de sus riñones y requiere cirugía. En cuanto a su situación laboral, desde la separación con el Sr. Cano, le cuesta la generación de ingresos puesto que dedica la mayor parte de su día a la crianza de sus hijos; relató que, al momento de la entrevista, la actora se encontraba residiendo en una vivienda ubicada en un plan habitacional que es propiedad del Sr. Cano. En referencia a su situación familiar, mencionó que estuvo en pareja con Cano durante 24 años, que el hombre siempre tuvo consumo problemático del alcohol, lo que generaba situaciones de conflicto, ejerciendo violencia física sobre su persona de la cual han sido testigo sus hijos. Además, dijo que convivía con el Sr. Cano en una toma del Barrio Obrero, donde ella hizo las gestiones mediante la participación en una organización social para acceder al terreno; también,

que hace tres años, la familia es beneficiada del plan habitacional que esta a nombre de su ex pareja y todo el grupo familiar se muda. A su vez, manifestó que la vivienda del Barrio Obrero fue apropiada por el Sr. Cano quien decidió prestarla a gente de su entorno y, luego, recibió dinero en forma de venta del inmueble. La Sra. Molina refirió estar molesta y disconforme con la situación que generó Cano respecto a la vivienda de Barrio Obrero, relató que ella poseía muchas cosas dentro de las habitaciones y no tenía previsto deshacerse del inmueble sin su consentimiento. Agregó que existe entre Cano y las ocupantes, un acuerdo económico donde ellas pagan un monto mensual para quedarse con la casa; sin embargo, afirmó haber sido usada puesto que a ella se le informó que sólo era un préstamo temporal pero no que se quedarían con su casa. Concluyó la profesional su informe indicando que *el grupo familiar es monoparental, con dificultades en torno a la resolución de necesidades que emergen de la crianza de los hijos, sumado a una condición socioeconómica precaria, por las dificultades para la inserción laboral de la Sra. Molina, a raíz de su problema de salud y que los únicos ingresos que percibe provienen del programa de asistencia estatal*. Además, sostuvo que se infiere situación de vulnerabilidad de Molina por haber sido víctima de violencia por parte del Sr. Cano. Y que, si bien actualmente posee resuelta su situación habitacional, lo cierto es que el deseo de la actora es volver a la casa de Barrio Obrero ya que allí es donde ella se pensó viviendo con su familia.

Luego, de la entrevista realizada a la parte demandada (Ovejero y Barrera), dijo que ambas manifiestan tener empleos estables (la primera en educación, como docente; y la segunda, en una empresa de producción de frutos secos). Se encuentran residiendo en una toma devenida en barrio ubicado en esta ciudad, en una vivienda que adquirieron a partir de un acuerdo alcanzado con el Sr. Cano, con quien pactaron una entrega de \$600.000 y 20 cuotas mensuales de USD 125, lo que instrumentaron mediante la suscripción de un boleto. Respecto al vínculo que las une, mencionaron que son pareja y que, antes vivían en un departamento que alquilaban pero que debieron reintegrar por tener mascotas; es así que Ovejero, al conocer a Cano del ámbito laboral, accedió a la oferta de éste último de venderle la vivienda. Afirmaron no conocer a la Sra. Molina, quien habría tenido actitudes violentas y se apersonaba en el domicilio. Dijeron que, ante esta situación, se contactaron con la Sra. Lilia Calderón -referente barrial- quien les dijo que se queden tranquilas ya que la actora no podría poseer la vivienda del Barrio Obrero si resulto beneficiaria de una casa de un Plan Habitacional. Finalmente,

concluyó la licenciada afirmando que las demandadas tienen posibilidades de resolución de sus necesidades por contar con ingresos estables e inserción formal en el ámbito laboral.

Por último, en fechas 08/04/2025 y 28/05/2025 se recepcionó la declaración de 6 testigos ofrecidos por las partes cuyos testimonios brindan mayor claridad al proceso.

La primera de los testigos, Marisol Brajera, dijo que, actualmente, la Sra. Molina vive en una casa que le fue entregada a su ex pareja (Cano) pero que antes vivía en la propiedad del lote 1 manzana 10 del Barrio Obrero A, de donde se conocen por ser vecinas. Expuso que la actora vivía en dicha propiedad, al menos desde que su hija más chica tenía un año (es decir, más de 10 años) y que lo sabe porque mandaban juntas a las niñas al jardín. Relató que, cuando al Sr. Cano le entregaron la vivienda del IPPV aquél se retiró a vivir al nuevo domicilio -con la mayor de los hijos- y dejó a la Sra. Molina sin cocina, por lo que la actora iba a su casa a cocinar. En esas visitas que la Sra. Molina efectuaba a Brajera -para cocinar-, le mencionó que el ex esposo le solicitó le preste la vivienda a las actuales ocupantes, para lo cual el Sr. Cano la habría convencido diciéndole que las demandadas *“son buenas personas, que no se van a dañar de nada, es lo que él había dicho”*. Es así que la Sra. Molina entregó la vivienda a las demandadas pero continuó yendo al barrio *“porque ella trabaja, trabaja en el barrio, en el comedor, o bien le mandan al merendero, según lo que la Lilia (Calderón) le manda por ese plan que ella cobra”*. La situación continuó así hasta que un día Molina la fue a visitar y le contó que no la dejaban entrar a la propiedad; y -agregó la testigo- empezó a ver con sus propios ojos que las demandadas realizaban mejoras en el lugar. Relató que la actora le habría solicitado a las demandadas en diversas oportunidades que le devuelvan la propiedad, sin embargo las accionadas se negaron y le imposibilitaron el paso, pese a que la Sra. Molina tenía bienes personales en su interior. Al ser consultada por el vínculo de Molina con Cano lo definió como *“Deplorable. Porque en esa casa solo se escuchaba gritos. Y siempre que ella contaba que él le golpeaba, y una vez no vi que a ella le golpeaba, pero vi cómo trataba a los hijos (...) Yo digo que esos chicos nunca crecieron con amor porque siempre era grito, grito, grito, nada de decir “te amo”, un beso, eso se. Y bueno, que le golpeaba, le golpeaba eso. (...) los vecinos deben saber y las compañeras de escuela también deben saber, porque ella estudiaba para profesora de música y también nunca tuvo el apoyo de él porque siempre le decía “nunca vas a llegar a ningún lado” (...) Ella no administraba nada, directamente. Ella*

no conocía, no conocía Neuquén en todos los años que estaba, no conocía los ríos. Cuando llegaron sus papás a visitar un tiempo, los tuve que sacar yo”. Finalmente, al ser consultada desde hace cuánto tiempo la Sra. Molina se encontraba separada del Sr. Cano dijo que, al menos hace siete años.

Acto seguido, las testigos Elizabeth Yagode y Marcia Kari brindaron un testimonio similar -por lo que se procede a tratarlos de manera conjunta-. Ambas dijeron conocer a la actora y a las demandadas por ser vecina del barrio. La Sra. Yagode dijo que llegó al barrio en el año 2011 que, en ese momento, vivía Karina (Molina) con su familia y que se habrían retirado de la propiedad dos o tres años después (aunque no recuerda con precisión las fechas) porque les tocó vivienda; ambas coincidieron en que primero se fue Rogelio (Cano) y luego Karina. Afirmaron que, luego, la vivienda quedó sola por un año o más, que después en el lugar funcionó una verdulería, posteriormente volvió a desocuparse y ahora están las chicas (en referencia a las demandadas). Mencionaron que las accionadas llegaron a la propiedad porque le alquilaron a Rogelio Cano y que lo saben porque tiene negocio en el barrio (Kari) y porque es amiga de Ovejero y Barrera (Yagode). Agregaron que el alquiler era con derecho a compra y que, en realidad, las chicas terminaron comprándole la propiedad a Cano. Al ser consultadas sobre desde cuándo están en la propiedad dijeron que desde la pandemia (agosto o septiembre).

A continuación, brindó declaración el Sr. Guido Ávila Guerrero quien manifestó conocer a ambas partes por ser vecino lindero de la propiedad objeto del proceso. Dijo que en el lote en cuestión viven “las pibas” (en referencia a Ovejero y Barrera). Relató conocer que, antes (hace mucho tiempo) en ese lugar vivía Marta (una maestra) que luego le vendió la propiedad a Cano y ahí es cuando conoció al grupo familiar conformado por Cano y Molina. Mencionó que las demandadas viven en el lugar hace - más o menos- 4 o 5 años, aproximadamente desde el año 2021 y que, antes la casa estuvo desocupada y que él era quien la cuidaba para que no la usurpen. Explicó que las Sras. Ovejero y Barrera ingresaron a la vivienda porque así lo acordaron con Cano, quien luego se las vendió. Al ser preguntado sobre si sabía que la Sra. Molina hubiere reclamado la restitución del inmueble dijo que sí lo sabía, que le decía a las chicas que la casa era suya. Sobre cómo era la relación de Cano con Molina dijo *“ahí nomas, (...) en problemas de matrimonio no me voy a meter, pero ahí nomas (...) no era buena la relación, digamos...”* .

En la audiencia supletoria (28/05/2025) se recibió el testimonio de Lilia Calderón y Rogelio Cano, ambos de vital importancia para el esclarecimiento de la causa.

La primera (Lilia Calderón) dijo ser militante social referente del barrio Obrero A. Declaro conocer a ambas partes y conocer el inmueble objeto del proceso, explicó que el bien era ocupado por la Sra. Molina y el Sr. Cano; que, en determinado momento, accedieron a una vivienda en otro lugar, razón por la cual Cano se mudo al nuevo barrio y que la Sra. Molina continuó viviendo en Barrio Obrero A hasta que tuvo que viajar a Jujuy (de donde es oriunda) por un problema de salud de un familiar; en ese contexto la casa habría quedado sola y el Sr. Cano le envió un mensaje de texto comentándole que prestaría la casa a dos chicas de confianza de él para que se queden en el lugar, eso fue en el 2021. Expuso que uno de los planteos que se le hizo a Cano y Molina es que no puede tener una persona dos terrenos y que ella, como referente del barrio, puso las reglas con los vecinos. En respuesta a cómo ingresaron Ovejero y Barrera, la testigo dijo que ingresaron porque Cano se las prestó y que la Sra. Molina no estaba de acuerdo con la situación porque cuando volvió de Jujuy fue a hablar con la testigo quien manifestó que, en reiteradas oportunidades, le dijo que no estaba de acuerdo que tuviera dos casas. Dijo que la Sra. Molina le manifestó su intención de mantener la vivienda de Barrio Obrero A, que no quería venderla ni cederla porque, para la actora, la vivienda del plan social es para sus hijos y la casa de Barrio Obrero es para que ella viva. Al ser consultada sobre si Molina intervino en el préstamo de la vivienda dijo que no, que no dejó voluntariamente la vivienda y que fue presionada, de hecho, *se lo contó a sus compañeras, ella quería quedarse ahí*. Relató que Molina siempre fue una vecina muy débil, que había que empoderarla y empujarla, no hablaba y -agregó- que consideraba que el ex marido la presionó para que deje la vivienda. Al ser preguntada sobre cómo era la relación de Molina y Cano, dijo no conocerla por sí misma sino que, por los dichos de Molina, sabe que era muy compleja y que ella siempre estaba mal. Al ser preguntada sobre la adjudicación de los terrenos del Barrio Obrero A, explicó que ella como referente intervino en el proceso de regularización y que (con la organización barrial) le brindó a la Municipalidad los datos de los ocupantes para la confección de las actas de tenencia precaria. Al ser consultada sobre las actuales ocupantes, dijo que ella le dijo a las chicas que se quedarán porque no pasaba nada con ese terreno y, desde su punto de vista de militante social, *el derecho está en quien vive en la propiedad*, por eso en su momento discutió con Carina (Molina). Pero precisó que

le dijo a Ovejero y Barrera que debían hablar con no sólo con Cano sino también con Molina para llegar a un arreglo, sin embargo, ellas no hablaron ni con Molina ni con la propia Calderón y las excluyeron de la negociación, por eso -de hecho- la municipalidad no tomó conocimiento de la supuesta venta del terreno. A la pregunta respecto hasta cuándo la Sra. Molina habitó en Barrio Obrero A dijo que hasta el 2021 y que, para ella, la dueña es Molina porque en los registros así figura.

Por su parte, la ex pareja de la actora, Rogelio Cano, refirió conocer a las partes, con relación a la actora es su ex pareja y respecto a las partes demandadas fue quien les facilitó el ingreso a la propiedad. Relato haber adquirido la propiedad (de manos de Marta Vanegas) en el año 2014 para darle una casa a su familia. Al resultar adjudicatarios de la vivienda del IPPV decide retirarse del barrio obrero A para vivir en aquélla propiedad pero Molina continuó viviendo en Barrio Obrero A porque estaban separados. Que intentó convencer a Molina de que deje la vivienda del barrio social porque el plan del IPPV le había sido entregada con el compromiso de que dejen la vivienda popular y que, además, esta última estaba en muy malas condiciones. Dijo que, en el año 2022 o 2023 (no lo recuerda con precisión) le cedió a Romina Ovejero la vivienda de Barrio Obrero A para que se queden allí y que esta, a cambio, le va dando algo de plata, transacción que fue instrumentada por boleto de compraventa. Explico que la vivienda del IPPV la adquirieron gracias a la intervención del gremio UNTER, que figura a nombre de ambos (Cano y Molina) pero que, en realidad, es de los hijos porque, de hecho, él esta en la calle.

Expuso que, para adquirir la casa del Barrio Obrero A, sacó un préstamo bancario, hablaron con la Sra. Lilia Calderón (referente barrial) y ella registró en su cuaderno la venta.

Mencionó que, cuando le entregaron la vivienda del IPPV, Molina se negó a trasladarse y tuvieron una *“discusión fuerte porque esta señora, Carina, cuando se dio la posibilidad y ya tenía su círculo de amistad hecha”*. Negó haber convencido a Molina para que abandone la vivienda de Obrero A y dijo que en realidad *“yo no convencí a la señora Molina para dejar el barrio Obrero. Ella llegó, como le dije, en una segunda inundación que hubo en el barrio, porque ella quiso quedarse ahí, desaprovechó todas las posibilidades de vivir bien, y cayó una noche, muerta de frío, con mis hijas, con frío, porque estaba el barrio inundado, la tensión baja, la casa húmeda y no tenían calefacción”*. Al ser consultado acerca de si le mencionó a Molina

sobre la transmisión que hizo a favor de Ovejero, contestó: *“La señora Molina me hizo un montón de denuncias diciendo que yo era violento, un montón de cosas, me agredió; a mí nunca me tomaron la denuncia, a pesar de que fui con un certificado médico a lo que es lo de la familia. Entonces yo decidí apartarme, después seguí las agresiones a través de WhatsApp, las bloqueé y después quedamos, por supuesto, la jueza nos impuso una perimetral en donde no podíamos tener ningún tipo de contacto. Yo con ella no hablo hace más de dos años y medio. (...) No, lo que le había comunicado, cuando no sabíamos hablar, era decirle que le teníamos que dejar el hecho, porque a ella misma había firmado un contrato en el IPPV donde sabía que no tenía que tener absolutamente nada. No había forma de que entienda eso, que ella también era parte, que es copropietaria, a pesar de que yo esté pagando la casa del IPPV, ella está como copropietaria y esa parte legal no la entendía”*.

7.- Analizada la prueba obrante en autos he arribado a la razonable convicción de que el acogimiento de la demanda se impone. Ello por cuanto si bien es cierto -pues ha sido probado- que la accionante, prima facie, es beneficiaria de dos inmuebles, lo real es que ello ha ocurrido así en virtud de artimañas de las que resulta ajena y, de igual modo, mediante tales manipulaciones se la ha desapoderado del bien -el primer bien- en razón del cual sí tenía derecho donde ella planificó su vida.

A tal conclusión arribo luego de analizar las probanzas de manera cronológica, integral y en dialogo entre sí. En efecto, de la prueba informativa producida emerge que ya el 23/05/2013 la Sra. Molina, con su grupo familiar habitaba en el lote 1 de la manzana 10 (hoy lote 13 de la manzana P) del Barrio Obrero A de esta ciudad. Que tal ocupación continuó mucho más allá de cuando lo indican los testigos de la parte demandada (Yagode, Kari y Avila Guerrero) puesto que, al efectuarse el relevamiento por parte del RENABAP, en el año 2018, la Sra. Molina continuaba viviendo en la propiedad en cuestión -aparentemente, ya sin el Sr. Cano, en razón de lo testificado por Brajera y el propio Cano-.

Pese a ello, a sabiendas de la existencia y ocupación de ese bien y en contradicción de la restricción que la normativa aplicable impone, el Sr. Cano realizó las gestiones para la adjudicación de la propiedad del IPPV, lo que habría logrado con la asistencia del gremio que lo representa. En este punto, destaco que -de acuerdo a las manifestaciones del Sr. Cano- si bien ello ocurrió así porque tanto Cano como Molina habrían renunciado al bien del Barrio Obrero A, lo cierto es que no se ha producido

prueba alguna tendiente a demostrar la real intención de renunciar a dicho inmueble, fundamentalmente por parte de la Sra. Molina (reclamante en autos). En consecuencia, no habiéndose acreditado aquello, sin dudas que lo que no debió acontecer es la adjudicación del inmueble por parte del IPPV (aunque esto excede el marco del presente proceso).

Contrariamente y a pesar de la supuesta renuncia (no demostrada), la Sra. Molina continuó viviendo en la propiedad del Barrio Obrero A con sus hijos hasta que en el año 2021 que -por razones que son un tanto confusas puesto que existen manifestaciones distintas en autos- la actora se retiró pero sin la intención de desprenderse del bien. En esa oportunidad, el Sr. Cano le facilitó el ingreso al inmueble a Ovejero Vargas y Barrera (diciéndole a la Sra. Molina que sólo sería un préstamo temporal con la intención de ayudar a las demandadas) y, con posterioridad (en el año 2023) les vendió la propiedad, todo ello sin el real anoticiamiento y consentimiento de la Sra. Molina quien, a los ojos del Municipio de esta ciudad, resulta ser la persona a la que se reconoció la tenencia precaria del inmueble.

En consecuencia, Cano no sólo enajenó el bien en clara violación al destino y restricciones que este tipo de viviendas tiene sino que, además, lo hizo sin que la Municipalidad le reconozca derecho o facultad alguna sobre el inmueble. En todo caso, quien debió disponer del bien, previo anoticiamiento y conformidad del municipio, es la Sra. Molina, la cual en todo momento se negó a ello por manifestar interés en volver a la vivienda.

Esto último lo resalto puesto que, si bien el acta de tenencia precaria que suscribió la Sra. Molina, en principio prohíbe la venta, cesión y/o locación de la vivienda (salvo expresa autorización del municipio) lo cierto es que dicho instrumento reconoce como legitimada a la ocupación -y eventualmente, facultada a disponer del bien- a la actora. En ese sentido, no advierto que las demandadas hayan logrado acreditar el consentimiento de la accionante ni en el préstamo (puesto que se concertó verbalmente) ni en la venta del inmueble (cuya operación fue concertada con el Sr. Rogelio Cano, cf. se desprende del boleto del compraventa acompañado).

Es por ello que la circunstancia de que las Sras. Ovejero Vargas y Barrera hayan adquirido de manera onerosa y aun obrando de buena fe el inmueble objeto de autos no obsta a la procedencia de la acción en la medida en que compraron el bien a una persona

que no detentaba ningún derecho sobre el mismo. Ello, en la medida en que la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles requiere su instrumentación por escrito y, en el caso, si bien las demandadas demostraron haber cumplido con la forma para su adquisición, lo cierto es que no surge de ningún lado (más allá de las testimoniales de la parte demandada) que el Sr. Cano hubiere comprado el bien objeto del proceso. Esto es, de acuerdo a los dichos del propio Cano, éste le compró la propiedad a Marta Venegas mas no lo acreditó mediante instrumento alguno; mientras que, por el contrario, la Municipalidad de Cipolletti le reconoció el carácter de tenedora a la Sra. Molina por constatarse su ocupación mediante relevamiento efectuado por el RENABAP. En consecuencia la defensa esgrimida por las accionadas resulta inviable a los fines de repeler la acción intentada puesto que no negociaron con quien se encontraba legitimada para ello; nótese que, si bien al momento de acceder al supuesto comodato la actora no tenía ningún derecho reconocido por el municipio, lo cierto es que al momento de celebrarse el boleto de compraventa que pretenden hacer valer (diciembre de 2023) ya se había instrumentado el acta de tenencia precaria a favor de la demandante -aun cuando resulta evidente que al momento de la firma de éste último la Municipalidad no efectuó un nuevo relevamiento sino que se valió del realizado en el año 2018-.

En consecuencia, el acogimiento de la demanda se impone.

8.- Finalmente me referiré a lo postulado por las demandadas en su alegato, en el que han pretendido, neutralizar la procedencia del desahucio invocando la suspensión decenal contemplada en el art. 15 de la Ley 27.453 (en su redacción según Ley 27.694), bajo el argumento de que el inmueble cuya restitución se persigue se encuentra inscripto en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) creado por Decreto 358/2017. Habiéndose acreditado en autos tal inscripción (cf. mov. 25/07/24), el supuesto encuadra prima facie en el ámbito de aplicación de la norma invocada, por lo que entiendo la cuestión a dilucidar no es la verificación del presupuesto registral — que doy por configurado —, sino el alcance subjetivo y teleológico de la suspensión que aquella consagra el que a mi modo de ver y por las razones que expondré, el planteo no puede prosperar.

En primer lugar en tanto la Ley 27.453 — sancionada en octubre de 2018 y posteriormente modificada por la Ley 27.694 — se inscribe orgánicamente en la política pública de integración socio urbana y regularización dominial de los asentamientos

informales del país. En efecto, su art. 2° declara de utilidad pública y sujetos a expropiación los bienes inmuebles donde se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP, en tanto que su art. 15 dispone la suspensión, por el término de diez años, de los desalojos que tengan por objeto los inmuebles inscriptos en dicho registro.

La finalidad de la norma, deducible tanto de su articulado como de los debates parlamentarios que precedieron a su sanción, es nítida: tutelar a los ocupantes vulnerables de asentamientos informales frente a la pretensión recuperatoria de los titulares dominiales (sean éstos el Estado o particulares sujetos a expropiación), preservando la situación posesoria de los ocupantes hasta tanto se complete el proceso de transferencia dominial a su favor.

Acreditada la inscripción registral del inmueble, la suerte del planteo defensivo depende íntegramente de la interpretación que se asigne al alcance subjetivo de la suspensión. El art. 2° del Código Civil y Comercial impone al intérprete el deber de considerar la ley "teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento". Esta directiva metodológica, articulada con la doctrina constante de la Corte Suprema de Justicia de la Nación según la cual "la primera fuente de exégesis de la ley es su letra, pero cuando ésta no resulta clara o conduce a un resultado disvalioso, el intérprete debe indagar el verdadero sentido y alcance de la norma mediante un examen atento de sus términos que consulte la racionalidad del precepto y la voluntad del legislador" (Fallos 308:1745; 311:2751; 327:5295 y conc.), impone aquí abordar la suspensión del art. 15 con criterio finalista, articulado sistemáticamente y atento a los valores jurídicos en juego.

Cabe advertir, en este punto, que la sola subsunción literal del supuesto en la previsión normativa no agota la labor jurisdiccional: el deber del juzgador es interpretar la norma conforme su finalidad y los principios que la informan, particularmente cuando la aplicación literal puede conducir a resultados disvaliosos contrarios al espíritu legislativo.

Es por ello que corresponde dilucidar si el alcance subjetivo de la suspensión legal alcanza a todo desalojo que recaiga sobre inmuebles ubicados en Barrios Populares, con prescindencia de quién resulte legitimado activo, o sólo aquellos promovidos por el titular registral. A mi modo de ver, conforme la finalidad de la ley,

sólo puede ser la segunda.

En efecto, la suspensión del art. 15 está estructurada como una limitación temporal al ejercicio del derecho de propiedad del titular dominial — limitación que encuentra justificación en la simultánea declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de los inmuebles —, no como un blindaje genérico de toda situación posesoria existente dentro de los perímetros del barrio popular. La correlación normativa interna de la propia ley lo confirma: el art. 2º, al declarar la utilidad pública y la sujeción a expropiación, identifica al sujeto cuyo derecho se restringe (el titular dominial); el art. 15, al suspender los desalojos, opera sobre la dimensión procesal de esa misma restricción. Ambas disposiciones se articulan como las dos caras de una misma operación legislativa: contener al titular dominial mientras se completa el proceso de regularización a favor del ocupante. Aplicar el art. 15 en supuestos de disputa posesoria entre particulares carentes ambos de título registral, donde el conflicto no enfrenta al ocupante con el titular dominial sino a dos pretensos poseedores con expectativas equivalentes de regularización, importa desplazar la norma del contexto subjetivo que justifica su existencia, desnaturalizándola.

La interpretación extensiva — propiciada implícitamente por las demandadas — conduce a consecuencias palmariamente disvaliosas que el legislador no pudo haber querido. En efecto: si la suspensión operara con prescindencia del legitimado activo, cualquier ocupante de un inmueble situado en un Barrio Popular quedaría blindado frente a la pretensión recuperatoria de otro ocupante anterior, incluso cuando el primero hubiera ingresado por vías de hecho, por título derivado de quien carecía de facultad de disposición, o aun mediante despojo. La suspensión pasaría así de ser mecanismo tutelar del ocupante vulnerable a transformarse en herramienta de impunidad para desapoderamientos entre vulnerables, resultado contrario a la ratio legis y al sentido común jurídico. Se generaría, además, una paradoja institucional inadmisibles: la propia política pública de regularización terminaría protegiendo al despojante en perjuicio del despojado, frustrando el objetivo que la inspira.

Como corolario, no debe dejar de observarse tal como se indicó más arriba que cobra particular contundencia en el caso bajo decisión, atendiendo a la situación de violencia intrafamiliar acreditada en autos, la perspectiva de género como criterio hermenéutico.

La Sra. Molina padeció durante veinticuatro años una situación de violencia ejercida por su ex pareja, Sr. Cano, quien fue precisamente el sujeto que habilitó el ingreso de las demandadas al inmueble y luego "vendió" derechos que no le pertenecían, valiéndose de su posición de poder frente a la actora. Adoptar la interpretación extensiva del art. 15 produciría aquí una consecuencia jurídica inaceptable a la luz del bloque de convencionalidad: una víctima de violencia de género, despojada por intermediación del propio agresor de la vivienda municipalmente reconocida a su favor, quedaría imposibilitada de recuperarla durante diez años, consagrándose un nuevo episodio de revictimización institucional. Tal resultado contradice frontalmente las obligaciones del Estado argentino emergentes de la CEDAW (Ley 23.179), de la Convención de Belém do Pará (Ley 24.632) y de la Ley 26.485, y se opone al deber judicial de juzgar con perspectiva de género consagrado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación y reiterado en pronunciamientos posteriores. La perspectiva de género no opera aquí como argumento accesorio o complementario, sino como pauta hermenéutica de jerarquía convencional que refuerza decisivamente la interpretación restrictiva del art. 15: ante dos lecturas posibles de la norma, debe preferirse la que sea compatible con el deber estatal de prevención, sanción y erradicación de la violencia contra la mujer.

La interpretación que se propicia encuentra respaldo en la jurisprudencia provincial reciente. La Cámara de Apelaciones en lo Civil de Bariloche, en autos "PROL, CARLOS NORBERTO C/ FARÍAS, LADISLAO MARCELO S/ REIVINDICACIÓN" (Expte. BA-06973-C-0000, sentencia del 20/08/2024) — dictada en cumplimiento de lo ordenado por el Superior Tribunal de Justicia el 03/10/2023 — abordó la problemática del art. 15 desde la perspectiva del titular registral, declarando su inconstitucionalidad por considerar que la limitación al derecho de propiedad había devenido desproporcionada frente a la omisión estatal en concretar el proceso expropiatorio.

Si bien el supuesto de hecho de "Prol" difiere del presente — allí se trataba de la pretensión reivindicatoria del titular dominial, aquí de la confrontación entre particulares sin título registral —, el razonamiento de la Cámara confirma con claridad que la suspensión legal está estructurada como tutela frente al titular dominial, no como blindaje genérico de toda situación posesoria.

En sentido coincidente, la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 de Bariloche resolvió,

en autos "VERGARA, ADOLFO DANIEL C/ CABRERA, CECILIA VERÓNICA S/ DESALOJO" (BA-00888-C-2024, Se. 101/2026), un supuesto análogo al presente diciendo" "*...Sin embargo, estimo que no se adecúa el destino de esa limitación al caso de autos, pues esa suspensión está enderezada a no permitir los desahucios que se inician a instancias de los propietarios dominiales (que son o del estado, o de particulares sujetos a expropiación) de los inmuebles designados como integrantes de los barrio populares, más no respecto de tenedores, calidad que expresamente reconoció en autos la accionada, por lo que entiendo que no corresponde suspender las actuaciones, en tanto la ley 27453 no resulta aplicable al caso de autos.*

Por las razones expuestas, considero que la suspensión consagrada por el art. 15 de la Ley 27.453 no resulta aplicable al sub examine.

9.- En consecuencia, se hace lugar a la acción de desalojo condenando a las demandadas a restituir el bien el plazo de diez (10 días bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública.

Las costas del proceso se imponen a la accionada por su condición objetiva de vencidas (cf. art. 62 CPCC).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I.- RECHAZAR la excepción de falta de legitimación para obrar interpuesta por las accionadas.

II.- HACER LUGAR a la demanda incoada, y condenar a las Sras. ROMINA OVEJERO VARGAS y ANTONELLA IRIS BARRERA, dependientes, subinquilinos y/o DEMÁS OCUPANTES a desalojar el inmueble sito en el lote 13, Manzana "P" (ex lote 1 de la manzana 10) del Barrio Obrero A de la localidad de Cipolletti (NC 03-1-E-009B-05), debiéndoselo restituir a la actora CARINA ALEJANDRA MOLINA, en el término de DIEZ (10) DÍAS, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Cf. Art. 608 inc. 1 del CPCyC).

Hágase saber al oficial de justicia, que a tenor de las constancias obrantes en autos, PREVIO a proceder a dar cumplimiento con el desalojo ordenado precedentemente, deberá individualizar a los ocupantes del inmueble y en el caso de constatarse que en el mismo habitan menores de edad, deberá suspender el cumplimiento de la medida e informar a esta Unidad Jurisdiccional de modo de poder

disponer la intervención de la Defensoría de Menores.

III.- Imponer las costas a cargo de la demandada vencida, en atención al principio objetivo de la derrota (Cf. Art. 62 CPCyC).

IV.- Diferir la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello, por lo que firme la presente se procederá a pedido de parte, a fijar audiencia en los términos del art. 24 de la Ley de Aranceles.

V.- Conforme lo informado por la demandada en su presentación inicial (E0006) córrase vista de la presente a la Defensora de Menores en su público despacho, para que en caso de ser necesario, adopte las medidas tendientes a la protección integral de los derechos de las personas menores de edad que habiten el inmueble.

VI.- Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez Subrogante