



**JUZGADO C.C.CONC.FLIA.CTROL, NIÑEZ
ADOL., PEN. JUVENIL, VF GENERO Y FALTAS
- S.Civ - CORRAL DE BUSTOS**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 11

Año: 2025 Tomo: 1 Folio: 88-93

EXPEDIENTE SAC: 11363094 – G., G. N. C/ S., J. C. - DESALOJO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 11 DEL 17/03/2025

SENTENCIA NUMERO: ONCE.

Corral de Bustos-Ifflinger, diecisiete de marzo de dos mil veinticinco.

Y VISTOS: Estos autos caratulados “G., G. N. C/ S., J. C. – DESALOJO”,

EXPEDIENTE SAC:

iniciado el 27/10/2022, en los que comparece la Sra. G. N. G.,

D.N.I. XXXXXXXXX, con su letrado apoderado Roberto Daniel Spizzo, y promueve juicio de desalojo en contra del señor J. C. S., y/o contra cualquier ocupante del inmueble sito en calle XXXXXXXXXXXXXXXX de la localidad de XXXXXXXXX, Cba., por la causal de tenencia precaria (art. 1910 del C.C.C. N). Manifiesta que en cumplimiento de lo normado por el art. 752 del C.P.C.C., en dicho domicilio también reside M. A. S., D.N.I. XXXXXXXXX, mayor de edad, hijo en común de la actora con el demandado, y contra quien NO se dirige la presente demanda. Acompaña documental y describe al inmueble en cuestión, como: *“Una fracción de terreno, con todo lo edificado, clavado y plantado, ubicada en el Pueblo XXXXXXXXX, PXXXXX CXXXXXX del Departamento MXXXXX JXXXX, Provincia de XXXXX que, según Plano de Mensura, Unión y Subdivisión, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor C. B., visado con fecha XX de XX del Año XX*

XXXXXXXX, en Expediente número XXXXX, visado por la Dirección General de Catastro, se designa como LOTE NÚMERO XXXXX, que mide: XXXXXXXX, en su lado Sud-Oeste, lindando con la calle XXXX; XXXX metros, en su costado Nor-Oeste, lindando con el Lote XXXXX; XXX Metros XXXX Centímetros, en su dado Nor- Este, que linda con parte del Lote Número XXXXX; y XXXXX metros, en su costado Sud-Este, lindando con el Lote XXXXX, con una superficie total de XXXXX METROS XXXX DECIMETROS CUADRADOS. Y Según Certificado Catastral "XX", visado, la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, Delegación N° 16, XXXX, se describe según Plano N° XXXXX, correspondiente al Expediente N° XXXX, NE: Parcela XXXX. SO: Calle XXXX SE: Parcela XXXX NO: Parcela XXX". Inmueble emplazado en calle XXXXXXXXXXXXXXXX de la localidad de XXXXXXXX, Cba". Relata que mantuvo una relación de concubinato con el demandado, y que, durante el transcurso de esa relación, adquirió en plena propiedad la casa habitación objeto del presente proceso, todo conforme los instrumentos arriba detallados. Que con el tiempo la relación se desgastó. Que los episodios de violencia sufridos por la actora, fueron acrecentándose cada vez más, hasta culminar con la exclusión del demandado por la fuerza pública el día 03 de Septiembre de 2019, previa denuncia realizada por ante el Ministerio Público Fiscal de esta ciudad de Corral de Bustos (Autos: "S., J. C.- DENUNCIA POR VIOLENCIA FAMILIAR- SAC N° XXXXXXXX", tramitados por ante la Secretaría de Violencia Familiar de este mismo Juzgado). Que en el mes de Marzo de 2021, por un asunto familiar de gravedad, la Sra. G. N. G., se vio en la imperiosa necesidad de viajar a la provincia de San Luis, debiendo permanecer varios meses ahí. Tras su partida a la citada provincia y cumplido ya el plazo de exclusión del hogar, el demandado reingresa al inmueble de propiedad de la actora aprovechando su

ausencia, en un completo abuso de confianza, manteniéndose ahí desde entonces, pese a no tener más derecho alguno de habitar, habida cuenta de la extinción de la relación concubinaría. Que tras varios e infructuosos reclamos personales que mi mandante le efectuara, se vio obligada a intimarlo formalmente a la restitución del inmueble mediante Carta Documento de fecha 20/09/2022, intimación ésta que fue desestimada por el accionado por medio de Carta Documento de fecha 30/09/2022. Es por ello que, habiendo agotado las vías posibles tiene que recurrir a la justicia para el recupero del inmueble en cuestión. Así las cosas, con fecha 24/02/2023 se provee la admisión de la presente demanda de desalojo. Con fecha 17/03/2023 comparece el demandado, J. C. S., con su letrado patrocinante, Dr. G. A. D., niega los hechos como fueran relatados en la demanda, afirma que el terreno y luego la construcción de la casa fueron hechos con el producto de bienes propios, y que solo se adjudicara a la Sra. G. N. G. (actora), para que la casa quede a nombre su hijo en común M. A. S., y solo fue esta la causa de que la casa quede a nombre de la actora y como bien de familia, ofrece pruebas, y pide el rechazo de la demanda. Plantea falta de legitimación activa y pasiva. Alega que la actora debe ir al proceso de familia, con fundamento en el art. 526, CCyC –atento a la relación concubinaría existente- para solucionar el diferendo; señalando que la vía de desalojo es improcedente para decidir las cuestiones atinentes a la compensación económica, la atribución de la vivienda familiar y la división de bienes ante el cese de la unión convivencial. Pide costas. Ofrece pruebas. Con fecha 18/04/2023 se abre la causa a prueba y se provee la ofrecida por las partes. Diligenciada la prueba con fecha 17/12/2024 se certifica y se dicta proveído de autos, quedando de este modo la causa en condiciones de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO: I) Planteo de la cuestión: En fecha 27/10/2022 la Sra. G. N. G., mediante apoderado promueve juicio de desalojo en contra del

señor J. C. S., y/o contra cualquier ocupante del inmueble sito en calle XXXXXXXXXXXXXXXX de la localidad de XXXXXXXXX, Provincia de Córdoba. En fecha 17/03/2023 comparece el demandado, J. C. S., con su letrado patrocinante, el Dr. G. A. D., niega los hechos como fueran relatados en la demanda, ofrece pruebas, y pide el rechazo de la misma con costas, todo de conformidad a los hechos y derecho relatados en los Vistos y a los cuales me remito *brevitatis causae*. En consecuencia, los presentes autos son traídos a estudio a los fines de resolver la demanda de desalojo impetrada por la Sra. G. N. G. en contra del Sr. J. C. S., quien, según manifiesta la actora, no cuenta con título legal alguno para encontrarse en el uso y goce del inmueble. **II) Apreciaciones conceptuales.** Planteada en estos términos la litis, cabe precisar que, del sentido íntegro y contextual de la demanda de autos, así como de la categorización dada al expediente, se infiere que la causal de desalojo correcta es la tenencia precaria. En función de ello, corresponde analizar el cumplimiento de los requisitos que habilitan la procedencia del desalojo por dicha causal. Previo a examinar los mismos, estimo conveniente efectuar algunas consideraciones teóricas sobre la acción de desalojo por la causal referenciada. **II.1) El juicio de Desalojo.** De este modo, debemos tener presente que el juicio de desalojo es el proceso sumario y de conocimiento mediante el cual “[...] *se persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, por personas que entraron en posesión precaria —tenencia— mediante actos o contratos que por cualquier causa no se los puede ya considerar existentes o, en su caso cuando se hallan sin derecho y contra la ley, en el uso y goce de la cosa ajena (intrusos)*” (Cfr., Morello, Augusto M., *Juicios sumarios*, 1ª ed., Novello, La Plata, 1958, p. 249). Similarmente, Palacio lo caracteriza como “[...] *aquél que tiene por objeto una prestación tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que está 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” (Cfr. Palacio, Lino E., *Derecho procesal civil*, t. VII, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1982, p. 77). Siendo éste esencialmente el fin perseguido por la acción de desalojo, ante todo, es dable destacar que al demandante le basta con demostrar que le asiste un derecho a tener la cosa bajo su señorío, sea en carácter de propietario, poseedor, etc. Producida esa prueba por la parte actora, la carga probatoria se desplaza al demandado, quien para neutralizar la acción deberá demostrar que a su vez disfruta de una situación jurídica incompatible con el derecho acreditado por el actor; bien porque aun siendo tenedor su obligación de restituir no es exigible, o bien porque es un auténtico poseedor *animus domini* de la heredad, cuyo *jus possessionis* no es susceptible de ventilarse en el marco del juicio de desalojo. No acreditado este derecho a mantenerse en la ocupación de la cosa, deberá estarse al mejor derecho demostrado por la parte actora y por consiguiente se deberá condenar al demandado en su condición de tenedor a restituir el inmueble. (Cfr. TSJ, Sala Civil y Comercial de Córdoba, “Oviedo, Carlos A. c/ Raúl H. Giménez – Desalojo – Recurso de Casación”, Sentencia N° 31, del 10/04/2003).

II.2) Desalojo de conviviente. En materia de juicio de desalojo existe un supuesto de legitimación pasiva que es discutido en doctrina y jurisprudencia, este es el caso del concubino (“conviviente” según la nueva terminología que dispone el CCyC). Fruto de la complejidad de las relaciones humanas con aptitud para generar consecuencias jurídicas, la relación convivencial presenta ciertos desafíos al operador jurídico, como en el presente caso, del desalojo del conviviente por otro, en donde en virtud de las relaciones habidas, excede en el trato de un simple tenedor precario. Pero más allá de cualquier definición que se intente, debe destacarse que el elemento esencial está dado por la cohabitación, lo cual generará importantes consecuencias a la hora de analizar el instituto bajo el acotado prisma del juicio de desalojo (Diaz Villasuso, Mariano A.,

Desalojo de concubino. ¿Un supuesto discutible de legitimación pasiva?, en Leonardo González Zamar y Manuel Rodríguez Juárez (Directores), El Juicio de desalojo. Derecho Procesal, Mediterránea, Córdoba, Serie Roja, Volumen 3, 2009, pág. 84).

III) Legitimación activa. En el sub-examen, de las constancias de autos se advierte que con las copias de la Escritura Pública N° XXX de fecha 23/11/2011 labrada por el escribano E. O. V., titular del registro N° XXX acompañada junto con la demanda, se tiene por acreditada la propiedad del inmueble en cabeza de la parte actora. De modo que, surge clara la legitimación activa que la misma detenta (arts. 1941 a 1944 y ccdds. del Código Civil y Comercial). **IV) Legitimación Pasiva.** En cuanto a la legitimación pasiva se advierte que, tal como lo prescribe el art. 750 del CPCC, el juicio de desalojo procede en contra el locatario o sublocatario de inmuebles urbanos o rurales, o contra cualquier ocupante de los enumerados en el artículo 2462 del C.C. [correlativo con el nuevo art.1910 del Código Civil y Comercial de la Nación], norma ésta que enumeraba, a título ejemplificativo, diversos casos de simples tenedores de la cosa. Así, como apunta la Dra. Matilde Zavala de González, siendo que el juicio de desalojo sólo comprende aquellos conflictos en que, por la calidad invocada por los litigantes en su relación con la cosa, el litigio se limita al cumplimiento de la entrega o restitución del bien, el camino trazado por los art. 750 ss. del CPCC resultará admisible “contra todo aquel que tenga la obligación de restituir la cosa y dicha obligación sea exigible”, extremos que, al decir de la autora citada, deben surgir nítidamente de los autos (Cfr. Zavala de González, Matilde, *Doctrina judicial. Solución de casos*, t. 2, Córdoba, Alveroni Ediciones, 1997, ps. 187 ss.). En definitiva, el juicio de desalojo es el instrumento procesal idóneo para procurar la recuperación del uso y tenencia del inmueble a quien reclama, con derecho, su libre disposición mediante la exclusión de los que ningún título pueden invocar para ocuparlo, o para mantenerse legítimamente en la ocupación, a condición de que la obligación de

reintegrarlo y su exigibilidad surjan nítidamente de autos. En otras palabras, es la vía idónea para garantizar la devolución del bien raíz, respecto de cualquier ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, en virtud de una causal legítima. Y, por cierto, la relación convivencial alegada por el demandado, no escapa a dicho principio general, sin perjuicio de la cohabitación ut-supra mencionada. Tan es así que, destacada doctrina entiende que el concubino no propietario es un simple tenedor y, por ende, resulta procedente el desalojo (cfr. Areán, Beatriz, Juicio de Desalojo, Hammurabi, pág. 274; Tinti, Pedro León, Juicio de Desalojo, Advocatus, Córdoba, 3ra. Edición, 2019, pág. 218; Schneider, Mariel, Acerca de la procedencia del desalojo y de la posible configuración del delito de usurpación en caso del concubinato, LLBA 2003, 33).

V) Pasando al fondo de la cuestión corresponde verificar si la acción iniciada en autos puede prosperar. Una vez acreditada por la actora la legitimación sustancial activa (esto es, título para el uso y goce de la cosa) procede la demanda, salvo que el accionado pruebe que le corresponde legítimamente continuar en la ocupación o alegue y acredite prima facie ser poseedor o se encuentre en las situaciones enumeradas en el art. 526, CCyC. En otras palabras, es el actor quien debe acreditar la existencia de un título que justifique reclamar para sí el derecho al uso y goce del inmueble y, probado ese extremo, incumbe al demandado demostrar que la causal en base a la cual se pretende el desalojo no se encuentra configurada o que posee un mejor derecho a los fines de permanecer en el uso y goce de la cosa. En la causa, si bien el demandado compareció y evacuó el traslado de la demanda, no ha invocado ni mucho menos acreditado motivo alguno para permanecer en el inmueble, por lo que corresponde hacer lugar a la acción personal impetrada en su contra. Véase que la parte demandada ofrece en autos testimoniales de los Sres. M. A. S. y R. A. Á. G., decretándose estas inadmisibles a tenor del art. 309 del C.P.C.C., y de los Sres. L. R. L., P. D. M.,

R. R. T., J. L. B. y M. C., lográndose receptar solo alguna de ellas. El Sr. T. declara que "...desconoce quien compró y pagó la casa además de desconocer quien la construyó de manera económica" (pregunta cuarta). Por su parte, el Sr. M. expresa que *fue el Sr. J. C. S. quien hizo la casa, pero no le consta que haya vendido unos terrenos para hacerla* (pregunta cuarta). Por su parte, el testigo L. refiere que cuando él era Intendente en el período 2007/2011, el Sr. J. C. S. le pidió que le consiga un terreno, que sucedido esto *...la casa la construyo el Sr. J. C. S., estando en pareja con la Sra. G. N. G., pero al momento de la escrituración el Sr. J. C. S. le pidió que se escriture a favor de la Sra. G. N. G. para que la casa quede para su hijo menor M. y se constituyó como bien de familia para proteger la vivienda para beneficio del menor...* Se recepta en fecha 29/08/2023 absolución de posición del demandado, sin ser relevante el interrogatorio efectuado para la resolución en su favor de la causa, atento haber afirmado haber tenido con la actora una relación de concubinato, tener un hijo en común con esta y que el mismo ya es mayor de edad, afirmar que la relación de concubinato finalizo en agosto de 2019 y haber recibido una intimación mediante Carta Documento para la restitución del inmueble. En fecha 25/07/2024 se incorpora informe socio ambiental realizado por la Trabajadora Social de XXXXXXXX quien se presenta en la vivienda ubicada en la calle Sarmiento N°72, dónde se constata que habita el Sr. S., J. C. y su hijo M. S., de 20 años. No menos relevante es también las facturas de servicios públicos adjuntas en autos Epec (luz), Cooperativa Eléctrica de XXXXXXXX Limitado (teléfono e internet) e XXXXXXXX Gas S.A. (gas y agua) de las que surge su titular contribuyente la actora G. N. G. Asimismo, de la testimonial de la señora M. C. M. surge, igualmente, que la relación concubinaria se terminó... *por violencia verbal, J. C. S. continuamente agrediéndola verbalmente, lo sabe por las reuniones familiares o cuando se iban a tomar mates, él*

(por el demandado) siempre estaba insultándola (pregunta cuarta). En el mismo sentido, depone la testigo señora M. C. L., quien afirma que la relación concubinar se terminó “*porque él la maltrataba psicológicamente*”, agregando que la dicente compartió mucho con G. N. G. (por la actora) y ha estado presente cuando J. C. S. la maltrataba delante de la familia (pregunta cuarta). En el mejor de los casos, conforme la defensa del accionado, quien invoca el art. 526, CCyC, se le podría atribuir la vivienda a algunos de los concubinos: a) si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad; b) si acredita extrema necesidad de vivienda y la imposibilidad de procurarla en forma inmediata (cfr. Tinti, Pedro León, Juicio de Desalojo, Advocatus, Córdoba, 3ra. Edición, 2019, pág. 219). En autos, el hijo que invoca es mayor de edad como lo reconoce y surge de la partida de nacimiento acompañada con la demanda, y no ha acreditado ninguna de las otras hipótesis de mención, esto es, no menciona la tutela de una persona con discapacidad o con capacidad restringida ni acredita necesidad extrema de vivienda ni imposibilidad de adquirirla en forma inmediata. Sabido es que el juez se encuentra obligado a analizar la cuestión con perspectiva de género y, aquí, entiendo, la mujer (actora y dueña de la propiedad) no puede ser despojada ni legalmente ni por vías de hecho de un bien suyo, como surge de la violencia familiar a la que está continuamente expuesta (vide informe de fecha 25/11/2022 en SAC N° XXXXXXXXX) y de los testigos ut-supra relatados. Es decir, no se puede obligar a la mujer a acudir continuamente a la vía tutelar en contra de la violencia doméstica, para conseguir su bien inmueble, a través de medidas cautelares que son provisorias y no causan estado, porque tiene el derecho convencional a una vida libre de violencias (art. 3, *Convención de Belén do Pará*); como así también la violencia contra la mujer, que menoscaba o anula el goce de sus derechos humanos y sus libertades fundamentales en virtud del derecho internacional o de los diversos convenios de derechos humanos,

constituye discriminación, como lo define el art. 1 de la Convención sobre la Eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer, lo que debe ser erradicada. Así las cosas, no se ha llegado a probar, por la demandada, que posee un mejor derecho a los fines de permanecer en el uso y goce de la cosa que se le reclama.

VI) En relación a las costas, estas deben imponerse al demandado vencido (art. 130 del CPCC). **VII)** En cuanto a los honorarios profesionales de los letrados compareciente por la parte actora, es de ver que estos deberán regularse conforme a lo dispuesto por el art. 67 de la Lp. 9459 —*desahucio de inmuebles mediando comodato o simple tenencia*— norma que, tras remitir al art. 66 del mismo plexo legal, indica que a los fines de precisar la base económica debe estimarse en la demanda el alquiler presunto, que será tomado en cuenta de no mediar oposición. Con fecha 13/12/2022 el apoderado de la parte actora estimó que el valor presunto de alquiler del inmueble en cuestión asciende a la suma de pesos quince mil (\$ 15.000). Dicho importe no ha sido controvertido por la contraria, por lo que de conformidad al art. 67, ley 9459, y teniendo en cuenta el plazo mínimo legal de 3 años previsto por el art. 1198 CCCN (modificado por Ley 27.551 vigente al momento de interposición de la demanda), la base económica está conformada por la suma de pesos quinientos cuarenta mil (\$ 540.000). Sobre tal base corresponde aplicar el punto medio (22,5%) de la escala del art. 36 de la ley 9459. Efectuados los cálculos aritméticos pertinentes se arriba a un arancel (\$121.500) que no supera el *minimo minimorum* previsto por el Código Arancelario para esta clase de juicios, por lo que corresponde regular los honorarios del Dr. R. D. S. y del Dr. C. A. R. G. -*en conjunto y proporción de ley*- en el mínimo legal de 15 Jus, (teniendo en cuenta al día de la fecha el valor jus: \$31.776,42), esto es, en la suma de pesos cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y seis con treinta centavos (\$ 476.646,30), con más la suma de pesos noventa y cinco mil trescientos veintinueve con veintiséis centavos (\$

95.329,26), en virtud del art. 104 inc. 5 de la ley 9459. A todo ello deberá adicionarse el importe correspondiente a IVA en caso de corresponder. No se regulan honorarios a los Dr. D., G. A. atento a lo dispuesto por el art. 26 (a contrario sensu) de la ley 9459. Por todo ello y normas legales citadas.

RESUELVO: **I)** Hacer lugar a la demanda de desalojo por la causal de tenencia precaria deducida por la Sra. G. N. G. en contra del Sr. J. C. S. y en consecuencia condenar al demandado a desalojar el inmueble objeto de la presente, sito en calle XXXXXXXXXXXXXXXX de la localidad de XXXXXXXXX, Cba., en el término de diez días y bajo apercibimiento de lanzamiento, juntamente con las personas y cosas puestas por el o que de él dependan. **II)** Imponer las costas al demandado vencido (art. 130, CPCC), a cuyo fin regúlense los honorarios del Dr. R. D. S. y del Dr. C. A. R. G. -en conjunto y proporción de ley- en la suma de pesos cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y seis con treinta centavos (\$ 476.646,30), con más la suma de pesos noventa y cinco mil trescientos veintinueve con veintiséis centavos (\$ 95.329,26) en concepto del rubro previsto por el art. 104 inc. 5° de la Ley 9459, con más el porcentaje relativo a IVA en caso de corresponder. No regular honorarios a los Dr. G. A. D., atento a lo dispuesto por el art. 26 (a contrario sensu) de la ley 9459. **PROTOCOLÍCESE, HAGASE SABER Y DESE COPIA.**

Texto Firmado digitalmente por:

GOMEZ Claudio Daniel

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2025.03.17