

EXPEDIENTE: 2922917 -  - B., H. A. C/ F., S. E. Y/O E. -

DESALOJO

SENTENCIA NUMERO: 42. RIO CUARTO, 31/05/2018. Y VISTOS: estos autos caratulados B., H. A. c/ F., S. E. y/o E. – DESALOJO, Expte. 2922917, de los que resulta que a fs. 10/11, comparece el Sr. H. A. B., D.N.I. XX.XXX.XXX, con el patrocinio letrado de la Dra. Maria Eugenia Seimandi, deduciendo formal demanda de desalojo en contra de la Sra. S. E. F. y demás ocupantes del inmueble de su propiedad ubicado en calle A. P. N° XXX, que la demandada ocupa sin su consentimiento, sin contrato de alquiler, desde marzo de 2014, solicitando que se la condene y demás ocupantes, a desalojar el mencionado bien dentro del plazo legal, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas. Manifiesta que es propietario de la vivienda objeto de la presente demanda por Boleto de Compraventa de fecha 02 de agosto de 2008, en virtud del cual adquiere dicho inmueble del Sr. R. A. R. Relata que convivió con la Sra. S. E. F. durante seis años y medio en ese inmueble de su propiedad de calle A. P. XXX hasta el día 6 de marzo de 2014. Amplia que el día 7 de marzo de 2014, con motivo de una denuncia por violencia familiar que ella fórmula, se le prohíbe comunicarse, relacionarse o entrevistarse con ella, por el plazo de cuatro meses, que ese mismo día concurre a la Unidad Judicial N° 2 a realizar una denuncia en contra de la Sra. S. E. F. por violencia familiar por un hecho ocurrido el día 6 de marzo 2014 en el cual ella intenta prenderle fuego con alcohol y al no funcionarle el encendedor, le pega en la cabeza con un caño, motivo por el cual lo trasladan al Nuevo Hospital San Antonio de Padua, conforme certificado medido que se acompaña, por lo que la Sra. S. E. F. tampoco puede comunicarse, relacionarse, entrevistarse en forma total por cuatro meses. Afirma que nunca existió un contrato de locación, ni mucho menos su consentimiento para que ella se quedara

ocupando su casa, debido a la prohibición total y reciproca que existió entre su persona y la hoy demandada, quien aprovechó de la situación y se quedó a vivir en el inmueble de su propiedad en contra de su voluntad, pese a sus reiterados reclamos nunca tuvo intención de pagarle un alquiler ni de hacerle entrega de la vivienda en forma extrajudicial. Por ultimo asevera que desconoce si la Sra. S. E. F. ha abonado algún impuesto, que tuvo que alquilar un lugar para vivir, por lo que se encuentra en la situación de tener que pagar un alquiler siendo propietario de un inmueble. Finalmente manifiesta que con fecha 23 de septiembre de 2014 le envió carta documento a la demandada a fines de que proceda a desocupar la vivienda de referencia, no teniendo respuesta alguna por parte de S. E. F., posteriormente le envió una segunda carta documento para que concurra al Estudio Jurídico de su abogada, pero la Sra. S. E. F. nunca contestó, ni tampoco concurrió a la reunión lo que pone de manifiesto su mala fe y la ausencia de intención por restituírle el inmueble. Ofrece prueba Documental, Testimonial, Confesional e Informativa. Habiéndose conferido a dicha acción el trámite del juicio abreviado (fs. 30), comparece la Sra. S. E. F., D.N.I. XX.XXX.XXX, con el patrocinio letrado de la Dra. Maria del Carmen Cabral, contesta la demanda a fs. 30/36, solicitando su rechazo en todas sus partes con costas. En primer lugar niega todos y cada uno de los hechos y derecho invocado por el actor salvo aquellos que específicamente reconozca. Relata que la verdad de los hechos, es que con el Sr. H. A. B. comenzaron a convivir en marzo de 2005, conjuntamente con sus hijos M. P. N., M. J. G. y F. R. G., hoy 28, 17 y 15 años de edad, con la finalidad de formar una familia se unieron y fueron todos a vivir en la Chiclana 38 en una pieza que alquilaban al Sr. J. C. Posteriormente, continúa narrando, a fines de 2005, se fueron a vivir toda la familia a un garaje ubicado en calle O. A. N° XXX, propiedad de B. C. (Hoy fallecido), situación que perduró hasta 2009. Puntualiza que desde antes de su relación, la compareciente ya trabajaba en el local comercial G., como lo sigue haciendo en la actualidad, ingreso con el que venía manteniendo a su familia y

luego aportando ese ingreso a la familia formada con el Sr. H. A. B. , quien trabajaba en la firma C. , y no contaba por ese entonces de bien alguno, salvo una bicicleta con la que se movía. Comenta que ya viviendo en la casa de calle O. A., la compareciente comenzó a trabajar las horas que le restaban en casas de familia por horas, hacia trabajo en la casa y comenzaron a ahorrar entre los dos un dinero, que fue destinando a comprar el terreno de calle A. P. XXX, el que se encontraba pelado y sin ninguna mejora, por lo tanto el terreno es de ambos y no del señor H. A. B. como pretende hacer creer en la demanda, que el trato que habían hecho era que como no estaban casados, se iba a poner a nombre de ambos ya que el sueño era construir una casa para la familia. Amplia que por ese mismo tiempo, su compañero es despedido de la firma C., sufre un accidente con una recuperación muy lenta y difícil, por lo que debió cuidarlo y ayudarlo a salir adelante, que también habían empezado a construirse la casa, con un enorme esfuerzo, de su parte ya que debía trabajar para mantener a la familia, cuidarlo a él y trabajaba los fines de semana en la obra con ayuda de su familia, por ese entonces la compareciente trabajaba en la firma G. y en la casa de familia de P. y L. P. y tomaba cuanto trabajo pudiera hacer. Agrega, que en el año 2009 y con motivo del fallecimiento del Sr. B. C. que les alquilaba y para no molestar se trasladan toda la familia, esto es el actor, la compareciente y los tres hijos mencionados a la casa de A. P. N° XXX la que se encontraba con las paredes y techos sin terminar, y allí entre los dos y con la ayuda de su familia fueron terminándola para hacerla habitable, toda vez que vivían con niños menores, a todo esto el actor permanecía sin trabajo, quien recién entrado el año 2010, el actor vuelve a conseguir trabajo y vuelve a aportar a la familia. Asimismo reconoce que con fecha 7 de marzo de 2014 se labran actuaciones por una denuncia de violencia familiar, en la que es agredida física y psicológicamente por el Sr. H. A. B., resolviéndose una medida cautelar por la que se le prohíbe al Sr. H. A. B. comunicarse, relacionarse, entrevistarse en forma total, respecto de la compareciente S. E. F., y de sus hijos M. P. N.,

F. R. G. y M. J. G. (estos últimos menores de edad hasta la actualidad), luego el Sr. H. A. B. le hace una denuncia y se dicta una medida similar en su favor, posteriormente en el mes de abril del mismo año y con motivo de que el actor intento atropellarla con el automóvil es que se vio obligada a hacer otra denuncia similar. Afirma que habita no como tenedora precaria, sino como poseedora legitima y a título de dueña, ya que aportó sobradamente con dinero y con mano de obra en la adquisición y construcción de la misma, a lo que se le suma el cuidado que he tenido con el mismo en su situación de enfermedad y que todo ese esfuerzo lo hizo para establecer a su familia y darles un techo, que en ese marco le ha manifestado al actor vender la propiedad y cobrar cada uno su parte, o de alguna otra manera que permita dividir, lo que no puede el actor es pretender quedarse con toda la casa, y dejarla en la calle. Por ultimo informa que la casa no se ha escriturado a nombre de ambos como fue intención en todo momento entre ambos, porque había que iniciar un juicio a los titulares registrales lo que no se pudo concretar por problemas familiares que surgieron. Ofrece Prueba Instrumental, Documental y Confesional. Hace Reserva del Caso Federal. Proveída la prueba ofrecida por las partes a fs. 41, y diligenciada la misma, a fs.118 se dicta el decreto de autos, firme y consentido el mismo, la presente causa se encuentra en condiciones de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO: I) Que a fs. 10/11, comparece el Sr. H. A. B. con patrocinio letrado deduciendo formal demanda de desalojo en contra de la Sra. S. E. F. del inmueble de su propiedad ubicado en calle A. P. N° XXX de esta ciudad, juntamente con todas las cosas y/o personas que de ellos dependan y/o hayan sido puestas por ellos, con el fundamento de ser el propietario del inmueble en virtud de Boleto de Compraventa de fecha 02 de agosto de 2008. Impreso trámite de ley, a fs. 30/36 comparece la Sra. S. E. F. con patrocinio letrado negado habitar el inmueble en carácter de tenedora precaria, sino como poseedora legitima y a título de dueña, ya que apporto sobradamente con dinero y con mano de obra en la adquisición y construcción de la misma. En estos términos ha quedado trabada la Litis de autos. **II)** En

primer lugar es de señalarse que la finalidad del juicio de desalojo es la restitución del uso y goce de una cosa a quien reclama su libre disposición, excluyendo a los que ningún título tienen para su ocupación conforme lo dispuesto por los arts. 750, 765 y conc. CPC. y 1910 del C.C. y C.N. tal como lo sostiene autorizada doctrina “... *La procedencia del juicio sumario y estrecho del desalojo, implica que la obligación de restituir y su exigibilidad surjan nítidamente de los autos, lo que descarta la discusión del tema posesorio, el cual debe ser sometido a otros trámites. Así pues, la pretensión de desalojo no cabe contra el poseedor, cualquiera sea la naturaleza de su posesión, es decir, aun cuando sea viciosa...*” (el destacado me pertenece) Conf. Zavala de Gonzalez, Matilde, Doctrina Judicial, Tomo II, ed. Alveroni, pág. 187. Ahora bien y sin perjuicio de lo expuesto, la jurisprudencia ha sostenido que “...*producida esa prueba por la parte actora, la carga probatoria se desplaza naturalmente sobre el demandado, quien para neutralizar la acción cuyo presupuesto ha sido justificado, 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 “ius 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 desde luego al mejor derecho demostrado por la parte atora y por consiguiente se deberá condenar al demandado*”(el resaltado me pertenece) Conf. Sala C.C. TSJ, CBA. Expuesto en la sentencia N° 138/2000 in re “Massa Roberto Omar c/ Rosaura Campos – Desalojo- Recurso de Casación”. Asimismo y en esta línea argumental se ha sostenido que “*Es claro que no se requiere una prueba acabada de la posesión, pues la discusión al respecto no es materia de este juicio sumario. Pero si, al menos indicios de tal posesión, como fundamento suficiente para trasladar la discusión a un proceso más amplio. Pero, evidentemente, esa intención no puede ser una mera voluntad recóndita, o el “deseo” de ser poseedor en lugar de un tenedor, sino que debe exteriorizarse de manera objetiva, a través*”

de hechos concretos, incompatibles con una situación de tenencia y excluyentes de la posesión ajena....” (...) “...basta que existan serios indicios a este respecto, pues estos son suficientes para enervar un juicio en que la posesión no se discute en si misma, sino como obstáculo que remite la discusión a otro proceso más amplio ...” (el resaltado me pertenece)

Matilde Zabala De González en Doctrina Judicial - Solución de Casos 2, Alveroni, 1997 Pag. 184 y pag. 188. **III)** Teniendo como Norte lo expuesto, adelanto criterio adverso a la procedencia del desalojo, atento que la controversia claramente excede el acotado margen de la presente acción a raíz de la cuestión posesoria debatida en autos. Doy razones. En primer lugar en función de que tal como antes se expuso, en el juicio de desalojo procede en contra de aquel que carece de título para ello, quedando excluida de su ámbito de conocimiento todas las otras cuestiones vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente ateniendo a la tenencia de la cosa. Dicho esto, nuestro derecho positivo, a diferencia del anterior, le ha dado regulación expresa a las “uniones convivenciales”, definiéndolas en el art. 509 del C.C.C.N. como la “*unión basada en relaciones afectivas de carácter singular, publica, notoria, estable y permanente de dos personas que conviven y comparten un proyecto de vida común (...)*”. Que asimismo el art. 512 de dicho plexo normativo establece que “...*La unión convivencial puede acreditarse por cualquier medio de prueba...*”. La doctrina ha sostenido al respecto que “...*En caso que los convivientes quieran alegar la existencia de la unión convivencial podrán hacerlo por cualquier medio de prueba...*” Conf. Rivera Julio Cesar y Graciela Medida, Código Civil y Comercial de la Nación, La Ley, pág. 265. En este iter argumental autorizada doctrina ha dicho 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*”. Pues resulta indudable que si “*las partes han mantenido una unión extramatrimonial y dentro de ella resulta factible que hayan adquirido bienes en común con el aporte dinerario de cada uno de ellos... existe la clara posibilidad de que se adquieran bienes con aportes de uno y el otro sin que exista finalidad lucrativa, como en el caso*”

corriente en que la vivienda común –con la cual obviamente no resulta clara-, sea
adquirida con fondos provistos por ambos pero a nombre de uno solo, o, inversamente, con
fondos provistos por uno solo pero a nombre de ambos o del otro. En esos y en otros casos,
como ya se ha señalado, es posible que entre los concubinos haya comunidad de intereses,
que puede incluir determinados bienes comunes, sin que por ello se llegue a configurar una
sociedad. (...) La finalización del estado de comunidad no tendrá lugar mediante la
liquidación de una sociedad sino por medio de la división del condominio o la comunidad, o
por la acción reivindicatoria si es del caso.” Ahora bien, dicha comunidad de bienes tampoco
se presume sino que debe ser debidamente probada (...) pero lo decisivo es que esta
discusión es extraña al acotado marco del juicio de desalojo, acción eminentemente
personal, por cuanto el problema de quien tiene el mejor derecho para acceder al dominio
en función de la situación que se invoca como sustento del derecho de propiedad son
cuestiones propias de las acciones posesorias, petitorias o hasta contractuales. Ergo, su
alegación no cohibe el desalojo, sin perjuicio que luego se inicien las acciones
correspondientes, ya que como contrapartida su procedencia no implique prejuzgamiento
sobre el dominio. Es por esta característica, de que este proceso no permite agotar la
discusión sobre la totalidad de las cuestiones jurídicas relacionadas con el uso y goce del
bien objeto de la pretensión, que la doctrina entiende que no se trata de un verdadero
proceso plenario abreviado”. (el destacado me pertenece) Conf. Leonardo González Zamar –
Manuel Rodríguez Juárez – “El Juicio de Desalojo” Ed. Mediterranea - pág. 84, 88/90. –el
resaltado me pertenece- Asimismo y en este sentido también se ha dicho que “La concubina,
que ha entrado en la tenencia de la cosa, coparticipa con el dominus de la misma, puede
revelar su intención de coposeer esa cosa mediante actos exteriores, que produzcan, además,
el efecto de que el propietario, que convivía maritalmente con aquella, pierda la posesión
exclusiva para transformarse en una coposesión. No se trata, en el caso, de dos posesiones
iguales y de la misma naturaleza, lo que resulta inadmisibile. Quienes vivían en concubinato,

en verdad, aparecen tomando en común la posesión de una cosa indivisible, y cada una de ellas adquiere la posesión de toda la cosa... ” (el destacado me pertenece) Conf. Alberto G. Spota en JA1942-II, p. 538. Por último asimismo se ha puntualizado que “*La acción de desalojo de inmueble urbanos o rurales procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituirla, salvo aún supuesto de excepción, en que no existe esa obligación de dar cosa cierta: cuando el ocupante es intruso, cuando ha penetrado en el inmueble sin derecho, o por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor, En cualquier otro supuesto en que no existe obligación exigible, de restituir. O intrusión, no tiene virtualidad la legitimación exigible de restituir, o intrusión, no tiene virtualidad la legitimación activa, lo cual surge claramente del art. 676 del Código Procesal y de la exposición de motivos del actual ordenamiento procesal...atento que **el concubino – cuya característica esencial habíamos dicho reside en el hecho de la cohabitación-, no es ni tenedor (falta la entrega del bien, y la asunción contractual de la obligación de restituir, conf. art. 2460 Código Civil), ni comodatario (al ser un contrato real solo se perfecciona con la entrega de la cosa que se presta gratuitamente con la facultad de usarla- lo que no ocurre con el concubinato), ni intruso (no hay ocupación contraria a la voluntad del propietario), no es uno de los legitimados pasivos determinados por el ordenamiento adjetivo y por tanto no se puede ordenar su desahucio**”(el resaltado me pertenece). Conf. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en “Guevara. Teresa G. c. Puig, Hugo H”, 05.06.90, LL 1990-D, 201-DJ 1991-1 193); Idem Cámara 1° de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata, Sala III en “B., M. C. c. C., M. F.”, 24-08-04, LLBA 2005 (marzo), 199; Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de San Martín, Sala II, 18.02.03, LLBA 2003-774). Conf. Leonardo González Zamar – Manuel Rodríguez Juárez – “El Juicio de Desalojo” Ed. Mediterránea Pag 94. En función de todo lo expuesto y siendo que conforme surge de modo prístino del escrito de demanda, el actor ha afirmado encontrarse legitimado para entablar la acción en atención al haber habitado junto con la*

accionada y sus hijos el inmueble situado en calle A. P. N° XXX de esta ciudad, que adquirió mediante boleto privado de compraventa de derechos posesorios sobre el dicho inmueble, de fecha 02/08/2008, (fs. 2), que acompaña a fs. 1/2, el que, ha sido expresamente reconocido por la demandada a fs. 32 vta. y fs.80 de autos. Que asimismo ha afirmado en el punto I “Hechos”, haber convivido con la Sra. S. E. F. “(...) durante seis años y medios en ese inmueble de calle A. P. XXX, hasta el día 6 de marzo de 2014” y que por su parte la demandada ha coincidido en la relación sentimental que los unía, desde antes de mudarse al inmueble ubicado en calle A. P. N° XXX, cuando dice: “(...) que con el Sr. H. A. B. comenzaron a convivir en marzo de 2005, conjuntamente con sus hijos (...), con la finalidad de formar una familia se unieron y fueron todos a vivir en la C. N° XX en una pieza que alquilaban al Sr. J. C.. Posteriormente, a fines de 2005, se fueron a vivir toda la familia a un garaje ubicado en calle O. A. N° XXX, propiedad de B. C. (Hoy fallecido), situación que perduró hasta 2009. (...) con motivo del fallecimiento del Sr. B. C. que les alquilaba y para no molestar se trasladan toda la familia, esto es el actor, la compareciente y los tres hijos mencionados a la casa de A. P. N° XXX la que se encontraba con las paredes y techos sin terminar, y allí entre los dos y con la ayuda de su familia fueron terminándola para hacerla habitable (...)”. Por otro lado, bueno es de señalar que lo sostenido por las partes surge plenamente corroborado por las testimoniales brindadas en autos, así: los testigos J. H. L. (fs. 74) y G. D. P. (fs. 75), ante la pregunta si sabe quien vive actualmente en el inmueble de calle A. P. XXX, dijo “que la ex señora de H. A. B. ”. Por su parte la testigos M. J. F. (fs. 86), ante la pregunta si sabe si los señores S. E. F. y H. A. B. han sido pareja, dijo: “Que sí y que lo sabe porque vivían juntos.” A la pregunta si sabe quiénes construyeron la casa de A. P. N° XXX dijo: “Que cuando ella los conoció ellos vivían en un garaje y que después ellos empezaron a hacer su casa juntos y se mudaron juntos. (...) que ella los vio que hicieron su casa todos juntos.”. Desde cuándo,

dijo *“Que vive desde que la hicieron, de siempre. (...) Que viven sus tres hijos, su nieta y S.”*

A la pregunta si sabe si la Sra. S. E. F. aporó a la construcción de la misma dijo: ***“Que sí, que ella era la que salía a trabajar en ese tiempo”*** (el resaltado me pertenece). La testigo N. H. C.

(fs. 100) dijo: *“Que al señor H. A. B. lo conoce más que a ella, porque el hermano de él le vendió el terreno en donde ella vive actualmente, y a S. E. F. la conoció porque estuvo muy poco tiempo viviendo en la casa de don C., que es el hermano de don H. A. B. .”* Agrega en

cuanto a que si sabe que ambos eran pareja dijo: *“Que sí por ese poco tiempo que han estado allí, que antes no lo conocía por lo que no sabe cuánto tiempo han sido pareja.”*. A la

pregunta si sabe quiénes viven actualmente en la casa de A. P. N° XXX, dijo: *“Que S. E. F. con sus hijos y él, cuando se cambiaron se fueron todos, no sabe cuánto tiempo.”* A la

pregunta si sabe si el Sr. H. A. B. estuvo sin trabajo durante un tiempo prolongado y si la Sra. S. E. F. y su familia los ayudaron en ese periodo, dijo: *“Que lo que sabe es cuando estuvo enyesado, pero que cuando se cambiaron de la par de su casa ya no sabe más nada de ellos.*

(...) “Que sí, que vivían a la par de su casa y que ella estaba allí.(...) Que sí, que ella trabajaba de empleada doméstica.”. De las dos testimoniales últimas transcritas se puede tener

por acreditado lo afirmado por la demandada, en cuanto que ha convivido con el actor desde antes de habitar el inmueble de calle A. P. N° XXX. De todo lo expuesto surge de modo nítido

que ambas partes detentaban iguales derechos sobre el inmueble en litigio, toda vez que las construcciones o mejoras habrían sido realizadas con el esfuerzo común de ambos lo cual,

claramente, es difícil que guarde un respaldo documental que acredite la propiedad de los gastos, pues es de presumirse que no aportaban con miras a una finalización del vínculo

afectivo que en ese momento los unía, por lo que la prueba indiciaria es de gran importancia en la resolución de la presente causa. En este sentido la jurisprudencia ha señalado que *“(...) A*

partir de la celebración del boleto de compraventa, ambos convivientes pasaron a ser poseedores “animus domini” del inmueble

en cuestión, atento la relación convivencial que los unía por entonces, más allá que la

titularidad del boleto estuviere en cabeza de uno solo de ellos; ello es así, toda vez que resulta absurdo y contrario a la lógica, y a nuestros usos y costumbres, que sólo uno de los convivientes sea considerado poseedor y el otro tenedor, sino que ambos revestían el primer carácter.(...) Sostener lo contrario sería tanto como aseverar que: la comunidad de vida atañe a los aspectos personales sin alcanzar necesariamente a los patrimoniales, lo que no sólo se encuentran fuera de la realidad, sino que implican desconocer la verdadera naturaleza de la relación humana existente o habida entre el demandado y la causante: la unión convivencial, que constituye una situación de aparente matrimonio, que aunque basada fundamentalmente en sentimientos de amor, lo que lleva a la convivencia, no puede desconocerse que el enfrentamiento de una vida en común, traspasa las barreras de los sentimientos y se proyecta, a veces con intensidad, en el ámbito económico y patrimonial. La vida en común, máxime en los tiempos que corren, de absoluta igualdad entre el hombre y la mujer, requiere del esfuerzo y el aporte de ambos convivientes para el sostenimiento del proyecto de vida en común (...) Resulta meridianamente claro que la conviviente que ha convivido en el inmueble de su conviviente, obviamente con el consentimiento del mismo y que, además, ha aportado su dinero y trabajo personal para introducir en la finca, no es un "mero tenedor", "simple ocupante", "intruso", "usurpador", etc. Así las cosas, contra ella no puede proceder la vía del desalojo. Todas las circunstancias mencionadas imposibilitan acceder a la vía sumaria del desalojo, para cuya procedencia -cabe recordar- debe aparecer en forma nítida y clara la obligación de restituir, lo que, conforme lo expuesto, no ocurre en el caso concreto de autos, debiendo dirimirse la controversia, atento requerirse para ello mayor debate y prueba, por la vía que corresponda. – Conf. C7a CC Cba. Sent. N° 133. 29/12/16. Voto en minoría del Dr. Rubén Atilio Remigio en autos “Ramallo Ariel Cesar c/ Villarreal Karina- Desalojo- Tenencia precaria”. En segundo lugar en función de la denuncia por Violencia Familiar de fs. 22/23 de autos por la cual el Dr. José Varela Juez del Juzgado de Niñez, Juv. Y V.F. y Penal Juv., Río Cuarto dispuso por decisorio de fecha 7/3/2014 “...

Prohibir al Sr. H. A. B. comunicarse, relacionarse, entrevistarse en forma total, respecto de la Sra. S. E. F.... en su domicilio...así como aproximarse a su ... domicilio o lugares de trabajo...". Que al respecto la jurisprudencia con acierto ha sostenido en un caso similar al de autos que, enalteciendo los paradigmas que el nuevo ordenamiento positivo pregonaba, en torno a la violencia de género y su erradicación que “...la presente causa de desalojo, viene a ser una extensión reeditada de violencia de género (contra la mujer)...se debe tener presente el nuevo paradigma normativo que impone la Convención de “Belén do Pará” y la Ley N.º 26.845, que busca prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer, en cuyo parámetro legal nacional e internacional, se encuentran comprometidos todos los funcionarios que integran el Poder Judicial. Es que, nuestro país a través de la Ley N.º 24.632 aprobó la “Convención de Belem Do Pará” (la ley N.º 26.485 de Protección Integral a las Mujeres para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra las Mujeres, reglamentó y concretizó los postulados de la aludida Convención de Belem do Pará)... Este instrumento internacional enuncia una serie de derechos que asiste a la mujer. En particular, define que toda mujer tiene derecho al reconocimiento, goce, ejercicio y protección de todos los derechos humanos y a las libertades consagradas por los instrumentos regionales e internacionales sobre derechos humanos...Por otra parte, el art. 7, establece deberes para los Estados Partes en lo que aquí interesa, dispone que los Estados “condenan todas las formas de violencia contra la mujer” y se obligan a ... actuar con la debida diligencia para prevenir, investigar y sancionar la violencia contra la mujer...**La pretensión del actor, bajo una acción de desalojo en contra de su concubina, cuando aquel ha sido excluido del hogar, en virtud de la aplicación de leyes de violencia familiar, es pretender ...al dejarla a la mujer ...sin habitación...,realizar una forma solapada de violencia de género, lo que a la luz de los tratados de derechos humanos resulta inadmisibile ...**” (el destacado me pertenece) Conf. Juz. de Competencias Múltiple de Corral de Bustos. Sent. N.º 48. 18/05/15. “G.A.R. c/ O.M.V.- Desalojo”.

Finalmente tengo en especial consideración que conforme surge de fs. 16 de autos el actor Sr. H. A. B. fue citado por la Fiscalía de Primer turno en el carácter de Imputado. En definitiva, en función de todo lo expuesto no obstante lo trascendental es que lo transitado tuvo como génesis la exclusión del actor de la vivienda familiar, por episodios de violencia de género que no se pueden dejar de valorar. Por todo lo expuesto, se concluye que prima facie se ha acreditado, o al menos introducido una discusión de posesión del inmueble en litigio, con la envergadura suficiente, para enervar la acción de desalojo intentada por la actora, en razón del acotado margen del presente proceso, correspondiendo por ello y en definitiva, rechazar la demanda impetrada en autos, con costas a cargo de la actora (art. 130 del CPCC). **IV) Honorarios:** Como la relación invocada por el actor fue de comodato gratuito y en el escrito inicial no se estimó el alquiler presunto, corresponde regular de modo provisorio, los honorarios de la Dra. Maria Del Carmen Cabral, en el mínimo legal de 15 jus conforme lo dispuesto el art. 36 de la ley 9459, difiriendo la regulación definitiva para cuando se determine la base regulatoria por el procedimiento prescripto en los arts. 108 y siguientes de la Ley 9459 (Art. 67 de la Ley citada). No regular honorarios a la Dra. Maria Eugenia Seimandi, en esta oportunidad (art. 26, CA a “contrario sensu”). Por lo expuesto, normas legales citadas. **RESUELVO: I)** Rechazar la demanda de desalojo promovida por el Sr. H. A. B., en contra de la Sra. S. E. F., del inmueble ubicado en calle A. P. N° XXX de esta ciudad. **II)** Imponer las costas a cargo de la parte actora. **III)** Regular de modo provisorio honorarios a la Dra. Maria Del Carmen Cabral en la suma de pesos once mil ciento ochenta y cinco con ochenta centavos (\$ 11.185,80), difiriendo la regulación definitiva para cuando se determine la base regulatoria. No regular honorarios a la Dra. Maria Eugenia Seimandi, en esta oportunidad conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 9459. Protocolícese y hágase.

BUITRAGO, Santiago
JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA