



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 20

46167/2025

CANESSA, FRANCISCO Y OTRO c/ GREGORIO, FLORES Y OTROS s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de diciembre de 2025.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados “**Canessa, Francisco y otro c/ Gregorio, Flores y otros s/desalojo por vencimiento de contrato**”, Expediente n° 46167/2025, para dictar sentencia, de los que

RESULTA:

1) Que a fs. 2/6 se presentan **Francisco Canessa y Tomas Canessa**, por derecho propio, y promueven demanda de desalojo por vencimiento de contrato contra **Gregorio Flores**, subinquilinos y/o cualquier otro ocupante del inmueble sito en la calle Lavalle 2346, piso 1º, Depto. "10", U.F. 15, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Exponen que el inmueble fue dado en locación al demandado mediante contrato —y su prórroga— celebrado por el plazo de dos años a partir del 1º de abril de 2020, cuyo vencimiento operó el 31 de mayo de 2022. Señalan que, al llegar dicho vencimiento, las partes iniciaron gestiones tendientes a la eventual compra del departamento por parte del locatario y, en virtud de tales conversaciones, se le permitió continuar ocupando el inmueble en el marco de una prórroga consensuada hasta el 1º de diciembre de 2023.

Refieren que, pese a ello, vencida también dicha prórroga, el demandado no restituyó el bien. Para lograr la devolución del inmueble, el actor remitió la carta documento CD 255828181 2, de fecha 8 de febrero de 2024, cuyo contenido intimaba la entrega del departamento; intimación que —indican— no fue contestada ni acatada. Agregan que, aun vencido el plazo contractual y contractual prorrogado, el demandado permaneció en la ocupación, continuando



el pago de cánones locativos y manifestando su voluntad de adquirir el bien, extremo que nunca concretó, habiendo efectuado sólo un pago parcial en mayo de 2024 por la suma de \$127.000 —cuando debía abonar \$130.000—.

Señalan que, ante el fracaso de las negociaciones tendientes a recuperar la tenencia y con el objeto de lograr su restitución, el coactor Tomás Canessa radicó denuncia penal por usurpación (despojo) ante la Fiscalía PCyF n.º 17, sede Beruti 3345, Piso 3º, denuncia n.º DEN 01227309.

Aducen que el inmueble se encuentra actualmente ocupado de manera ilegítima por el demandado y/o por subinquilinos u otros ocupantes, en violación de la prohibición contractual de subarrendar. Consideran que la persistencia del demandado en mantener la ocupación, su silencio ante las intimaciones y la ausencia de restitución tornan necesario acudir a la presente acción para recuperar la posesión del bien y restablecer su derecho de propiedad.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan se haga lugar a la demanda.

2) Que corrido el pertinente traslado de demanda a fs. 40/48 se presenta **Mónica Alejandra Flores Chorque** y contesta demanda.

En primer lugar, expone su situación habitacional, manifestando que ingresó al inmueble junto a sus padres cuando tenía 10 años y que, al constituir posteriormente su propio núcleo familiar junto al progenitor de su hijo menor T. R., continuó residiendo en la vivienda, donde actualmente habitarían tres grupos familiares.

Desconoce y rechaza la documental acompañada por los actores, en especial la prórroga del contrato que —afirma— habría sido suscripta por su padre “en extrañas circunstancias”, sosteniendo





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 20

que dicho instrumento no fue firmado por ella y, por lo tanto, no le resulta oponible. Asimismo niega haber recibido reclamo previo alguno por parte de la actora antes de la presentación de la demanda.

Denuncia la existencia de un menor de edad conviviente, su hijo T. R. R. F., cuya partida de nacimiento acompaña, y solicita que previa al dictado de cualquier resolución se dé intervención a la Defensoría de Menores e Incapaces, a la Asesoría General Tutelar, al Consejo de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del GCBA, al Instituto de la Vivienda y demás organismos competentes, invocando la Convención sobre los Derechos del Niño, la Ley 26.061 y normativa vinculada.

Formula reserva del caso federal para el supuesto de que se haga lugar a la demanda, alegando que ello afectaría garantías constitucionales y carecería de fundamentación suficiente, pudiendo tornar procedente la vía extraordinaria.

Ofrece prueba y solicita el rechazo íntegro de la demanda, con costas.

3) Que a fs. 35/42 se presenta Nilda Albis Gómez y contesta demanda.

Manifiesta que se presenta en su carácter de ocupante de la vivienda y solicita el rechazo íntegro de la acción, con costas. Niega todos y cada uno de los hechos expuestos por la parte actora que no sean reconocidos de manera expresa por su parte. Expone que habita en el inmueble desde hace aproximadamente trece años, junto a sus hijos menores —cuyas partidas de nacimiento acompaña—, quienes nacieron en dicha vivienda. Señala que constituye un núcleo familiar independiente del locatario Gregorio Flores, pese a mantener vínculo de parentesco con su cónyuge.

Desconoce haber firmado prórroga contractual alguna y afirma que cualquier instrumento celebrado entre el Sr. Flores y los actores no le resulta oponible, por no haber participado de su



confección. También niega haber recibido reclamo previo de la parte actora.

Denuncia la existencia de dos hijos menores de edad convivientes —N. Y. C. A. y G. G. C. A.— e insta a que se disponga la intervención previa de la Defensoría de Menores e Incapaces, la Asesoría General Tutelar, el Consejo de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del GCBA y demás organismos pertinentes, en resguardo de los derechos reconocidos por la Convención sobre los Derechos del Niño y la Ley 26.061.

Ofrece prueba y solicita el rechazo íntegro de la demanda, con costas.

4) Que a fs. 33/34 y 36/43 se presenta **Gregorio Flores** y contesta demanda.

Solicita el rechazo íntegro de la acción, con costas, y niega en forma general y particular todos los hechos expuestos por los actores que no sean expresamente reconocidos. Expone que habita el inmueble desde el año 2004, fecha en la que —según afirma— celebró junto a su esposa un contrato de locación con Alberto María Canessa, acompañando dicha referencia a lo actuado en una causa penal en trámite. Señala que reside allí junto a su hijo menor M. M., quien nació en la vivienda y cuya partida de nacimiento acompaña.

Denuncia que padece una discapacidad motora, lo cual acredita con el CUD acompañado, alegando que dicha condición lo coloca en una situación de vulnerabilidad y desventaja frente al reclamo.

Asimismo denuncia la existencia de un menor de edad convíviente, solicitando la intervención previa de la Defensoría de Menores e Incapaces, la Asesoría General Tutelar, el Consejo de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes y demás organismos pertinentes, conforme a la Convención sobre los Derechos del Niño, Ley 26.061 y normativa concordante.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 20

En su escrito ampliatorio, formula reserva del caso federal y reserva del derecho a querellar, señalando que la denuncia penal por usurpación referida por los actores sería falsa y calumniosa.

Ofrece prueba y solicita el rechazo íntegro de la demanda, con costas.

5) Que a fs. 54 se declara la cuestión como de puro derecho.

6) Que con fecha 26 de noviembre de 2025 la Defensora Pública de Menores e Incapaces asume la representación de T. R. Rojas Flores -nacido el 14 de septiembre de 2014-, de N. Y. C. A. -nacido el 2 de enero de 2013-, de G. G. C. A. -nacido el 26 de septiembre de 2014-, y de M. M. F. C. -nacido el 10 de marzo de 2008 -.

7) Conclusa la causa para la definitiva, se dicta el llamamiento de autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO

I.- En primer término es dable apuntar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).

Por demás, cabe remarcar que, en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado (conf. CNCiv, Sala J, autos “M., K.



S. c. Instituto Médico de Obstetricia S.A. y otros s/ Daños y perjuicios - Resp. Prof. Médicos y Aux., 10/03/2021, La Ley Online: AR/JUR/1550/2021).

II.- Que como es sabido, el juicio de desalojo tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un 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 de posesión (Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil", tº VII, nº 957, pág. 77 ss.; Salgado, Alí J. "Locación, comodato y desalojo", pág. 260 ss.; Ramírez, Jorge O. "El juicio de desalojo", pág. 4 ss.; CNCiv. Sala G, sent. del 4-4-95, LL. 1995-D, 231, 232).

Esto es, en otros términos, lo que prescribe el art. 680 del Código Procesal al señalar que la acción procederá "*contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*".

III.- En la materia que nos ocupa se ha decidido que es legítimo acordar la acción de desalojo no sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.), contra todo el que esté en la tenencia actual de él (Salgado A. J., "Locación, comodato y desalojo", 7º Ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2010, p. 356). Desde esta perspectiva ha de señalarse que la restitución de un inmueble a través de la vía del desalojo es exigible por quien es acreedor de una obligación de restituir o entregar exigible, sea propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario u ostente otra calidad análoga (cf. Morello, "Códigos Procesales...", T. VII-B, p. 50, año 1999, CNCiv, Sala C, autos "Salama, David Alejandro c/ Enriquez, Sara Isabel y otros s/ desalojo: intrusos", c. 79.634/2015 del 18/10/2021). Podrían agregarse entre otros legitimados, el condómino o los condóminos según el caso,





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 20

el administrador de la sucesión cuyo acervo esté integrado por el objeto a desalojar, el consorcio de propietarios, etc (conf. CNCiv, Sala J, c. 25347/2013 del 26/8/2014).

IV.- En el presente proceso, Francisco Canessa —en su carácter de titular y propietario del inmueble— y Tomás Canessa —en su calidad de locador del bien— promueven demanda de desalojo por vencimiento de contrato contra Gregorio Flores, quien se presentó a fs. 33/34 y 36/43 manifestando convivir en el inmueble junto a su hijo menor de edad.

En el caso concreto ventilado en autos, el reconocimiento de la relación contractual invocada por la parte actora al promover la demanda, resulta de los propios términos de la contestación de demanda efectuada por el accionado Gregorio Flores, quien expresa haber celebrado un contrato de locación con el anterior locador —Alberto María Canessa— en el año 2004 y haber habitado la vivienda desde entonces junto a su grupo familiar. Tal referencia, aun cuando pretende introducir menciones a contratos anteriores o vinculados a otras actuaciones judiciales, importa en lo sustancial la aceptación de la existencia de un vínculo locativo que habilitó su ingreso y permanencia en el inmueble.

Sentado ello, corresponde tener por acreditado que el inmueble de autos fue oportunamente dado en locación al demandado por el Sr. Tomás Canessa y que, conforme lo pactado en el contrato original y su posterior prórroga, las partes acordaron como fecha de vencimiento el día 1º de diciembre de 2023.

Determinada la existencia del contrato y su vencimiento, corresponde analizar la situación de quienes se presentaron como ocupantes del inmueble. En tal sentido, tanto Mónica Alejandra Flores Chorque como Nilda Albis Gómez comparecen en autos reconociendo su permanencia en la vivienda, pero lo hacen exclusivamente en razón de vínculos familiares con el demandado o con su cónyuge, sin



invocar contrato de locación alguno celebrado directamente con los actores ni título autónomo que legitime su ocupación frente al propietario y al locador. Se limitan a negar la oponibilidad de la prórroga contractual y a destacar la antigüedad de su residencia o el hecho de que sus hijos hayan nacido en el inmueble, extremos que, por sí solos, no configuran un derecho independiente a permanecer en la unidad.

Desde esta perspectiva, su situación jurídica no puede ser escindida de la del locatario principal, pues surge con claridad que su permanencia deriva del vínculo locativo que unió a Gregorio Flores con los actores o sus antecesores. Así, en los términos del art. 680 del Código Procesal, el desalojo procede “contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”, de modo que todos aquellos que detentan la tenencia por derivación del locatario —como ocurre en el sub lite— se encuentran alcanzados por la sentencia que ordene la restitución del bien.

Determinado lo expuesto precedentemente, por tratarse en el caso de un desalojo por vencimiento de contrato y teniendo en cuenta que el locador está facultado para pedir la restitución del bien al momento de finalización del contrato, dicha circunstancia amerita sin más el progreso de la acción instaurada.

En este sentido, es derecho del propietario el exigir la restitución del bien locado al vencimiento del contrato pues ello no es otra cosa que el ejercicio legítimo de los artículos antes referidos, no pudiendo advertirse en ello ejercicio abusivo de derecho alguno y sí, por el contrario, la clara defensa del derecho de dominio y correlativa obligación de cumplir la palabra empeñada por parte de los contratantes (arts. 1210 y 961 CCyCN) (en tal sentido CNCiv. Sala: K, “Postay, Luis y otro c/ Bemalal S.A. s/ Sumario”, Recurso N°: 088620, Fecha: 28-06-91).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 20

No obsta a lo expuesto tampoco la circunstancia de que el accionado hubiera continuado ocupando la propiedad arrendada a pesar de haber vencido el término previsto en el contrato oportunamente suscripto, puesto que en virtud de lo establecido en el artículo 1218 CCyCN, no existe tácita reconducción una vez finalizado el contrato de locación celebrado por las partes.

De este modo, si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada una vez expirado el plazo acordado, debe juzgarse que tan sólo existe una continuación de la locación ya concluida, bajo sus mismos términos, pudiendo en tal caso peticionarse la restitución del inmueble.

En consecuencia, de acuerdo con los argumentos expuestos precedentemente y toda vez que los demandados y ocupantes no han probado tener derecho alguno a la ocupación que detentan —sea en carácter de locatarios, sublocatarios autorizados o por cualquier otro título oponible al propietario y al locador—, la demanda debe prosperar.

En ese orden de ideas, se ha dicho que incumbe al accionado aportar elementos de convicción que acreditaran su derecho a permanecer en el inmueble propiedad del actor, en calidad de inquilino o de cualquier otro título que justifique tal permanencia (Conf. CNCiv, Sala B, Cervini, Carlos c/ Llanos, Ricardo Alberto s/ Desalojo-otras causales, 22/08/05). Situación que no se ha configurado en el supuesto de marras.

V.- Ahora bien, la condición de vulnerabilidad de Gregorio Flores en razón de la discapacidad que sufre resulta insoslayable a la hora de establecer las condiciones de ejecución de la sentencia, que serán fijadas con consideración de las obligaciones de protección especial que recaen sobre el estado, la sociedad, los



tribunales y la comunidad en general y que responden a una obligación constitucional y convencional de proteger a los miembros vulnerables de la sociedad.

En la reforma constitucional de 1994 la Convención Constituyente receptó en el art. 75 inc. 22 la obligación de instrumentar acciones positivas en tutela de las personas con discapacidad disponiendo que corresponde al Congreso Nacional "legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad".

En tal contexto, la República Argentina afianzó el invaluable compromiso asumido mediante la introducción a nuestro derecho de la "Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad" a través la ley 26.378 (que cuenta con rango constitucional a partir de la sanción de la ley 27.044), la Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad a través de la ley 25.280 y las "100 Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condición de Vulnerabilidad", elaboradas por la XIV Cumbre Judicial Iberoamericana e incorporadas por la Acordada 5/2009 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, entre otros.

Es significativo en este punto destacar lo afirmado por el máximo tribunal de nuestro país en cuanto a que el derecho a la igualdad, la consiguiente interdicción de la discriminación en cualquiera de sus formas así como la obligación del Estado de realizar acciones positivas tendientes a evitar dicha discriminación y, en su caso, sancionarla, deben reflejarse en dos aspectos: la legislación, por





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 20

un lado, y la interpretación que de esta hagan los tribunales, por el otro (Fallos: 341:1106, voto del juez Rosatti, considerando 8º).

En el mismo sentido, se ha dicho en numerosos precedentes que las personas con discapacidad a más de la especial atención que merecen de quienes están directamente obligados a su cuidado, requieren también la de los jueces y de la sociedad toda, siendo que la consideración primordial de su interés viene tanto a orientar como a condicionar la decisión de los jueces llamados al juzgamiento de estos casos (dictamen de la Procuradora del 21/6 /2006 que la Corte hizo suyo el 18/6/2008 en autos Segarra, Marcelo Fernando c/ Instituto de Obra Social del Ejército s/ sumarísimo, S. 328. XLII -fallo 331:1449-).

Por otro lado, es dable recordar que el Comité de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, en su primer caso, manifestó que se deben tomar “en consideración las circunstancias particulares de las personas a las que se aplique” una ley, puesto que los Estados no deben realizar una aplicación imparcial de la misma “sin una justificación objetiva y razonable”, por cuanto se debe tratar “de forma diferente a personas cuya situación sea considerablemente distinta” (Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, Comunicación No. 3/2011, Caso H. M. Vs. Suecia, CRPD/C/7/D/3/2011, 19 de abril de 2012, párr. 8.3.) (CIDH, Caso Furlan y Familiares VS. Argentina, del 31/08/2012).

En esta línea interpretativa, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en “Chinchilla Sandoval VS. Guatemala” entendió que “es obligación de los Estados propender por la inclusión de las personas con discapacidad por medio de la igualdad de condiciones, oportunidades y participación en todas las esferas de la sociedad, con el fin de garantizar que las limitaciones normativas o de facto sean desmanteladas. Por tanto, es necesario que los Estados promuevan prácticas de inclusión social y adopten medidas de



diferenciación positiva para remover dichas barreras” y remarcó que “la CDPD establece que la discriminación por motivos de discapacidad también ocurre cuando se deniegan los ajustes razonables. Dicha Convención definió como ajustes razonables: Las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales”.

Además, estableció en “Ximénes Lopes vs. Brasil” que la situación de vulnerabilidad genera la obligación de una protección especial por parte del Estado, así como el deber de adoptar medidas positivas, determinables “en función de las particulares necesidades de protección del sujeto de derecho”.

No es ocioso resaltar la relevancia que imprimen para los magistrados tanto las opiniones consultivas de la Comisión como las sentencias de la Corte Interamericana. Es así que en el fallo “Mazzeo” (Fallo: 330:3248, del 13/07/2007), la Corte Suprema enfatizó que: “la interpretación de la Convención Americana sobre Derechos Humanos debe guiarse por la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH)” pues importa “una insoslayable pauta de interpretación para los poderes constituidos argentinos en el ámbito de su competencia y, en consecuencia, también para la Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los efectos de resguardar las obligaciones asumidas por el Estado argentino en el sistema interamericano de protección de los derechos humanos”.

Se agrega a lo expuesto, lo normado en las Reglas de Brasilia que en el Capítulo I, Sección primera, segundo párrafo del segundo apartado establecen que “...Los servidores y operadores del sistema de justicia otorgarán a las personas en condición de vulnerabilidad un trato adecuado a sus circunstancias singulares”.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 20

Por su parte, la Observación General 7 Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas establece que entre las garantías procesales que se deberían aplicar en el contexto de los desalojos forzados figuran un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo.

VI.- En cuanto a la cuestión atinente a los menores de edad que habitan en el inmueble en cuestión, es dable señalar que si bien se entiende que la garantía constitucional que consagra el derecho a la vivienda no está comprometida directamente en este trámite por la acción promovida por el actor, quién no se encuentra obligado a resolver la situación de vivienda, la posible vulnerabilidad de la situación del menor que habita el inmueble (conf. Sala “J”, Expte. n° 57201/2019, “R., S. E. c/Ch. M., A. F. y otros s /Desalojo por vencimiento de contrato” del 23/05/2022; íd. íd. Expte. n°82946/2018, del 01/9/21 y Expte. n°22467/2017, del 15/06 /2018, respectivamente); ante la operatividad de la Convención sobre Derechos del Niño, se ha sostenido que deben armonizarse las premisas legales que se encuentran en juego: los derechos de los niños que habitan el inmueble (*T. R. Rojas Flores, N. Y. C. A., G. G. C. A. y M. M. F. C.*) y el ejercicio de los derechos de la actora sobre el mismo; y que la solución al conflicto ha de hallarse con la debida intervención de los organismos encargados de la defensa de los niños y adolescentes en la oportunidad de ordenarse el lanzamiento, a los que deberán cursarse las comunicaciones respectivas, pues son ellos los que deben encontrar las vías adecuadas para que el menor involucrado no padezca perjuicios injustos y, a la par, el locador no vea afectado su derecho a poseer el bien (conf. CNCIV, Sala F, autos “Sistema Finaer SA c/ Obregón Flores, Jhon Robert y otros s/desalojo por vencimiento de contrato, c. 95415/2021 del 23/11/2023).



Es que el deber de los tribunales de atender al interés superior de las infancias impone dar oportuna intervención a los organismos encargados de la defensa de éstas, que son los que deben encontrar las vías adecuadas para tutelar su derecho a contar con una vivienda acorde a sus necesidades, sin afectar el de la aquí demandante a recuperar el bien objeto del litigio (cfr. CNCiv. Sala B, en “Steimberg, Paula Irina c/De Rosa, Mariana Cecilia s/Desalojo por vencimiento de contrato”, del 11/09/2023; entre muchos otros).

Así, a los fines de satisfacer el mejor resguardo de los derechos del menor y a los efectos de cumplir con las directivas convencionales, corresponde darle protección y asistencia material y social, en pos de garantizar sus derechos. por la cual, en su oportunidad, es decir en la etapa del desahucio, a efectos de salvaguardar el derecho habitacional del niño involucrado se librarán los oficios que se disponen en la parte dispositiva del presente fallo.

VII.- Consecuentemente, y en atención a lo que surge de las presentes actuaciones, los actores se encuentran plenamente habilitados para requerir la restitución del inmueble. Verificado el vencimiento del plazo contractual y no habiendo el demandado ni las ocupantes acreditado título alguno que justifique su permanencia en la unidad, corresponde hacer lugar a la acción de desalojo, conforme lo dispuesto por los arts. 1210, 1217 y 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación.

VIII.- En cuanto a las costas del juicio, corresponde imponerlas a la parte demandada vencida, por no existir mérito para apartarse del principio objetivo de la derrota legislado por el art. 68 del Código Procesal.

IX.- Por lo expuesto, disposiciones legales citadas y concordantes, juzgando en definitiva, **FALLO: 1)** Haciendo lugar a la demanda impetrada por **Francisco Canessa y Tomas Canessa contra Gregorio Flores**, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 20

calle Lavalle 2346, piso 1º, Depto. "10", U.F. 15, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con costas (art. 68 del Código Procesal);

2) En consecuencia, condeno a **Gregorio Flores, Mónica Alejandra Flores Chorque y Nilda Albis Gómez** subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble sito en la calle Lavalle 2346, piso 1º, Depto. "10", U.F. 15, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el plazo de veinte días en virtud de las cuestiones tratadas en los acápite V y VI de los considerandos, bajo apercibimiento de lanzamiento por intermedio de la fuerza pública (art. 686 inc. 1º del CPCCN). Previamente y atento la existencia de menores de edad que habitarían en el inmueble, librense oficios al Consejo de Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes, al Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, al Ministerio Público Tutelar de la Ciudad de Buenos Aires y al Instituto de la Vivienda de la Ciudad para que tomen conocimiento de la situación habitacional del grupo familiar y efectúen dentro del plazo de 10 días hábiles las gestiones administrativas que fueren menester a fin de garantizar el derecho a la vivienda del menor que habite en dicho inmueble; **3)** Atento lo expresamente solicitado por la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces (ver dictamen de fecha 26/11/25) se le hace saber a las partes que se fijará con antelación a efectuar el desahucio una audiencia en los términos del art. 36 del CPCCN a efectos de analizar la viabilidad de acordar la fecha de entrega del inmueble, con el fin de evitar sobre los menores que habitan el inmueble las circunstancias desagradables propias de las medidas de ejecución forzada; **4)** En atención a lo dispuesto por el art. 40 de la ley 27.423, se difiere la regulación de honorarios para una vez establecida la base regulatoria, a cuyo efecto el letrado interviniente deberá practicar la respectiva liquidación. **Notifíquese a las partes por Secretaría y a la Defensora de Menores, regístrese, publíquese en los términos de la Ac. 10/2025 de la CSJN y oportunamente archívese.-**



