

Cipolletti, 18 de mayo de 2026.

**VISTAS:** Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**GARAYO, ALICIA BEATRIZ C/ VELASQUEZ, HECTOR JAVIER S/ DESALOJO (SUMARISIMO)**" (EXPTE. N° CI-01541-C-2025) de las que;

**RESULTA:**

**I.** Que mediante escrito **I0001** comparece la Sra. ALICIA BEATRIZ GARAYO, por derecho propio y con patrocinio letrado, e interpone formal demanda de desalojo del inmueble ubicado en calle Lisandro de la Torre 359 de la ciudad de Cipolletti, contra el Sr. HECTOR JAVIER VELASQUEZ y/o cualquier otro ocupante.

Relata que en fecha 10/04/2022 celebró con el demandado un contrato de locación del inmueble que se pretende desalojar; por el plazo de 36 meses. Que por la locación de dicho inmueble el demandado debía abonar la suma de \$ 70.000, con una actualización cuatrimestral, conforme cláusula tercera y siguientes.

Indica que dicho importe no ha sido abonado desde el mes de mayo de 2024, lo que ha generado el incumplimiento al contrato suscripto entre las partes. Por lo que el demandado se ha mantenido ocupando el bien de forma ilegítima, y ante las constantes solicitudes a que haga entrega del mismo, se ha negado.

Destaca que además de no abonar los cánones correspondientes, la propiedad ha sumado deudas de servicios de gas, luz y agua a nombre de la actora. Que ante el caso omiso a entregar la propiedad la actora envió al demandado una carta documento, intimando a la entrega de la propiedad, y a abonar las sumas adeudadas. Ante el silencio y negativa a hacer entrega de la propiedad que ilegítimamente ocupa, la accionante se vio obligada a iniciar la correspondiente mediación, la cual ocurrió sin acuerdo alguno.

Funda en derecho su petición, ofrece prueba y finaliza con la formulación de su petitorio.

**II.** Que mediante escrito **E0006** se presenta el Sr. HECTOR JAVIER VELASQUEZ, allanándose a la demanda en todos sus términos, solicitando costas por su orden, y se le conceda una prórroga de seis meses para poder desocupar el inmueble.

Relata que debido a sus padecimientos de salud mental, habiendo sido diagnosticado con esquizofrenia, se vio imposibilitado de desarrollar actividades laborales que le permitieran generar ingresos económicos para abonar el alquiler. Que actualmente se esta reinsertando laboralmente en forma gradual, mediante la preparación y venta de comida; y se encuentra bajo tratamiento psiquiátrico y

psicológico, habiendo permanecido internado en tres ocasiones durante el año 2025, una de las cuales resultó de gravedad debido a un intento de suicidio.

Manifiesta que no dispone de ningún lugar alternativo o provisorio en donde residir, ni tampoco de personas conocidas o familiares que puedan brindarle alojamiento, y que debido a sus padecimientos de salud mental se encuentra en situación de vulnerabilidad socioeconómica.

Solicita que se proceda a poner en conocimiento de la Municipalidad de Cipolletti y del Gobierno de la Provincia de Río Negro su situación, a fin de que adopten las medidas que consideren menester para garantizar recursos habitacionales y asistencia en el ejercicio de las atribuciones que le son propias, evitando que quede en situación de calle o desprotección.

**III.** Que corrido que fuera el traslado del pedido de prórroga y de costas por su orden, la actora lo contestó mediante escrito [E0008](#) solicitando su rechazo, destacando la improcedencia del planteo.

**IV.** Que mediante providencia [I0009](#) pasan los autos para el dictado de la sentencia definitiva, la cual se encuentra firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:**

**I.** Puestas las actuaciones en estado de dictar sentencia, debe determinarse si corresponde hacer lugar a la acción de desalojo pretendida, respecto del inmueble sito en calle Lisandro de la Torre 359 de la ciudad de Cipolletti, lo que constituye la pretensión de la parte actora.

A fin de contextualizar el reclamo, Palacio conceptualiza el proceso de desalojo como: "...*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*" (Cf. Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil", cuarta edición. Ed. Abeledo Perrot. Tomo IV, Pág. 2864).

Por su parte, nuestro Código Procesal Civil y Comercial al respecto regula en su Art. 600 del CPCC que: "*La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.*"

**II.** En cuanto a la plataforma fáctica traída por la actora al proceso, se advierte que el mismo ha sido iniciado con la pretensión de lograr el desalojo del inmueble objeto de autos, a cuyo fin la parte actora invoca la falta de pago de los cánones

locativos desde el mes de mayo del año 2024, conforme surge del contrato de locación celebrado entre las partes, con fecha 10 de abril de 2022.

También puede colegirse del contrato acompañado, que fue pactado que el alquiler sería abonado entre los días 01 a 10 de cada mes, entendiendo que al contar la obligación de pago de alquiler mensual con fecha de vencimiento mensual, cierta y previamente determinada, no se requerirá intimación previa de ningún tipo para declarar la rescisión de este contrato y para la promoción de acciones judiciales de cobro de alquileres, sus accesorios y de desalojo (Clausula cuarta).

Cabe agregar que en fecha 22 de mayo de 2025, mediante carta documento, la Sra. Garayo intimó al Sr. Velásquez a abonar la totalidad de las sumas adeudadas en concepto de alquileres impagos correspondientes a los últimos once meses, más los intereses punitivos pactados (0,5% diario), gastos, multas y costas derivadas del incumplimiento; como así también a que en el mismo plazo y bajo las mismas condiciones restituya de inmediato el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado. Todo ello bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.

En función del análisis precedente y el allanamiento por parte del demandado, tengo por ciertos los incumplimientos denunciados y por configurada la causal que torna procedente la resolución del contrato que vinculara a las partes y que por ello torna operativos los efectos propios del presente trámite, destinados a obtener el desahucio del inmueble objeto de estos autos.

Así, conforme las constancias colectadas y analizadas, se encuentra acreditado por parte de la actora su derecho a reclamar la restitución del bien que oportunamente fuera entregado en locación al accionado mediante la suscripción de un contrato de locación, el que se encuentra agregado a las actuaciones como prueba documental.

**III.** En relación al pedido de prórroga, el mismo ha sido rechazado por la actora. Asimismo, desde la contestación de la demanda en fecha 04/02/2026, y la negativa de la accionante en fecha 12/02/2026, han transcurrido más de tres meses, siendo tiempo suficiente para que el demandado pudiera articular las solicitudes de asistencia por ante los organismos que correspondieran.

**IV.** Reunidos entonces los recaudos de procedencia, estimo ajustado a derecho ordenar el desalojo del inmueble objeto de autos.

Por tal motivo, la pretensión será acogida en lo principal, en tanto resultan acreditados los hechos constitutivos del derecho de la actora (Art. 348 del CPCC), esto

es: **i)** La celebración del contrato de locación, **ii)** El vencimiento del plazo contractual y, **iii)** La falta de pago de los cánones locativos invocados; mientras que la carga de la prueba de circunstancias modificatorias o extintivas de la relación jurídica pesó sobre la demandada (Art. 348 del CPCC).

Por lo tanto, la pretensión de la actora es ajustada a derecho y su fundabilidad aparece sostenida por la documental que adjuntó a la demanda.

**V. Costas:** En cuanto al pedido de costas por su orden, el mismo no puede receptarse. Ello en tanto el propio demandado ha admitido la falta de cumplimiento de la restitución del bien, siendo su conducta la que ha dado motivo al inicio de las presentes actuaciones, no habiendo puesto el bien requerido a disposición de la actora (art. 64 del CPCC).

La jurisprudencia ha dicho que "*en nuestro derecho la imposición de costas no constituye un castigo para el perdedor, sino que tan sólo importa un resarcimiento de los gastos que la parte ha debido efectuar para lograr el reconocimiento de su derecho, rigiendo en principio, el hecho objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.), de manera que para apartarse de él, en el supuesto de que haya mediado allanamiento, no es suficiente que éste sea real, incondicional y oportuno, pues además es necesario que no haya existiendo mora o culpa que ponga a la contraria en la necesidad de efectuar el reclamo (art. 70, inc. 1 del C.P.C.)*". (Sumario; "Britto, Julio Cesar vs. Lozina, Jorge Omar s. Desalojo" /// CCC Sala II, Posadas, Misiones; 01/11/1990; Boletín Judicial Publicación Oficial del STJ de Misiones; RC J 8347/13).

Como así también que "*se ha decidido que si con el allanamiento no se depositan las llaves del inmueble cuya restitución se reclama, las costas deben ser soportadas por la parte demandada, puesto que tal abstención implica que el allanamiento no ha sido efectivo (conf. Fenochietto- Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado con el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1983, T. 1, págs. 275/276)*". (Sumario; "Smith, Reinaldo vs. Tejerina, Marcelo Daniel s. Ordinario - Desalojo" /// CCC, Formosa, Formosa; 11/11/2010; Departamento de Informática Jurisprudencial del Poder Judicial de Formosa; RC J 381/13).

Por lo que en atención al principio objetivo de la derrota, las costas deberán ser soportadas por la demandada vencida (art. 62 del CPCC).

Finalmente, se deja constancia que conteste con el criterio jurisprudencial del Superior Tribunal de Justicia, se procederá a regular honorarios al Defensor Oficial. En

tal sentido, nuestro cívico Tribunal provincial ha dicho que: "... en el precedente *M., L. S. C/O., O. R. s/Divorcio s/Casación (Se. 46/18)*, se resolvió que el art. 39 marca criterios absolutamente claros, precisos y determinantes en el sentido que, independientemente del modo en que se impongan las costas, siempre corresponde regular honorarios a la Defensora de Pobres y Ausentes; aun en el más extremo de los supuestos, esto es cuando las costas se carguen a su cliente. Se dijo en el fallo citado que: "Tampoco se presume en la doctrina antes mencionada el sentido que le ha dado la Cámara, cuando decide que no corresponde regulación a los defensores en el supuesto por cuanto no habría un solicitante de la defensa pública. En todo caso en aquel precedente solo se hizo mención al tercer párrafo del art. 39 de la Ley K N° 4199 para reforzar el principio general que se debe regular honorarios en todos los supuestos, sin hacer ninguna salvedad de quien ha sido condenado en costas; por lo que de ningún modo ello puede dar lugar a la excepción dispuesta por la Cámara".(Cf. STJRN en autos "Club Atletico Monumental Argentino c/ Gonzalez Jose Antonio y Otra s/ Usucapion (s/ Casacion)", Expte. A-1VI-593-C2017, Se. 4 del 09/02/2021).

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.** Hacer lugar a la demanda incoada, y condenar al Sr. HECTOR JAVIER VELASQUEZ, DNI 25460057, familiares, dependientes, subinquilinos y/o DEMÁS OCUPANTES a desalojar el inmueble sito en calle Lisandro de la Torre N° 359 de la ciudad de Cipolletti, debiéndoselo restituir a la locadora, Sra. ALICIA BEATRIZ GARAYO, DNI 10954094, en el término de DIEZ (10) DÍAS, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Cf. Arts. 600 y 608 inc. 1 del CPCC).

**II.** Las costas serán soportadas por el demandado en su calidad de vencido (Cf. Art. 62 CPCC).

**III.** Regular los honorarios del letrado patrocinante de la actora, Dr. RAFAEL ANGEL CUCHINELLI, en la suma de PESOS OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA CON 00/100 (\$ 809.670,00); y los del Defensor oficial patrocinante del demandado, Dr. GUSTAVO MATIAS VIDOVIC, en la suma de PESOS OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA CON 00/100 (\$ 809.670,00); dejándose constancia que para efectuar tal regulación se han tenido en consideración la naturaleza, extensión y resultado de las tareas cumplidas en autos por el beneficiario (Cf. Arts. 8, 9, 27 y conc. de la L.A.) (M.B. \$840.000.- Mínimo Legal: 10 IUS - Valor IUS: \$ 80.967 - Res. conj. N° 325/2026 STJ y 100/2026 PG). Cúmplase

con la Ley 869.

**IV.** 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**