

Cipolletti, 12 de mayo de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**ROJAS MOLINARI, CARLOS HUMBERTO C/ ROJAS, KAREN ALEJANDRA S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**" (EXPTE. N° CI-01654-C-2025) de las que;

RESULTA:

I. Que mediante escrito I0001 comparece el Sr. CARLOS HUMBERTO ROJAS MOLINARI, por derecho propio y con patrocinio letrado, e interpone formal demanda de desalojo del inmueble ubicado en calle Falucho N° 1477 de la ciudad de Cipolletti, contra la Sra. KAREN ALEJANDRA ROJAS y/o cualquier otro ocupante.

Relata que es el legítimo ocupante del inmueble sito en calle FALUCHO 1477 de Cipolletti, tal como consta el “Acta de Constatación del cumplimiento de los requisitos formales del régimen de regularización dominial. Ley 24.374 y Ley 26.493. Ley Provincial 3.396 y su modificatoria Ley 4.745” instrumentada en la Escritura Pública B 01814292 del 26/12/24, de la cual surge que se encuentra “...domiciliado en calle Falucho 1477 de esta ciudad de Cipolletti...Que posee en forma pública, pacífica, y continúa y en virtud de causa lícita desde el 22 de julio de 1985...”.

Indica que en el citado inmueble posee unidades funcionales para alquilar, una de los cuales le alquiló verbalmente a la demandada en el año 2024, quién ingreso junto con sus dos hijos menores de edad. Asimismo, hace saber que fue declarado heredero en los autos “ROJAS MUÑOZ, OSCAR S/ SUCESION INTESTADA” (Expte. N° CI-02010-C-2022) de trámite por ante la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 de esta ciudad, en la cual fue denunciado como integrante del acervo sucesorio un inmueble sito en calle Río Neuquén 2282 de Cipolletti. Que siendo que la vivienda de calle Falucho 1477 no posee gas ni cloacas es que su hermano Iván le sugirió que fuera a vivir por un tiempo al inmueble de Río Neuquén 2282, el cual se encuentra en mejores condiciones edilicias y posee todos los servicios, ocupando el mismo a fin de que no sea usurpado. Es así que en el invierno de 2024 dejó su vivienda de calle Falucho 1477 para habitar en la de Río Neuquén 2282, a fin de cuidar el lugar pero nunca fue su intención desprenderse de la posesión del inmueble de calle Falucho.

Manifiesta que conforme consta en la denuncia policial de fecha 30/08/2025, fue desalojado por tres personas a la fuerza, con violencia y bajo amenazas del inmueble de calle Río Neuquén 2282, por lo que tuvo que quedarse viviendo en el CITE ya que estaba en situación de calle. Ante esta situación es que retornó a su casa de calle

Falucho 1477, pero al intentar ingresar al lugar la demandada le impidió el ingreso, cerrando el portón de acceso pese a que se constituyó en compañía de la policía de la Comisaría 24 de esta ciudad. En ese momento la demandada dijo que no iba a desocupar la casa y que no le iba a permitir ingresar.

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

II. Que mediante providencia I0002 se ordena correr traslado de la demanda, cuya notificación es debidamente diligenciada en fecha 04/12/2025, conforme surge de la cédula Nro. 202505111238.

III. Que mediante providencia I0003 se declara la rebeldía de Argentina Tapia.

IV. Que mediante providencia I0004, a pedido de parte, se declara la cuestión como de puro derecho.

V. Que mediante providencia I0005 pasan los autos para el dictado de la sentencia definitiva, providencia que 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 Falucho N° 1477 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 el actor 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 propiedad del inmueble mediante la presentación de escritura a su nombre, y denunciando la obligación de la demandada a la restitución del mismo.

Cabe agregar que en fecha 28 de octubre de 2025 se llevó adelante la audiencia de mediación prejudicial, sin que la demandada haya comparecido a la misma. Asimismo, al momento de recibir la cédula de notificación nada manifestó respecto de poseer algún derecho sobre el inmueble.

En función del análisis precedente y la falta de defensa por parte de la demandada, 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 del actor su derecho a reclamar la restitución del bien que oportunamente fuera entregado en locación a la accionada mediante un contrato de locación verbal.

III. Al análisis efectuado se agrega que, ya en el proceso, se evidencia la actitud omisiva de la demandada, quien estando notificada de la pretensión ejercida en su contra conforme surge de las constancias agregadas al sistema PUMA decide no contestarla.

De este modo, resulta operativo lo dispuesto por el Art. 329 inc. 1 del CPCC que determina que el silencio del demandado, sus respuestas evasivas, o la negativa meramente general "*...se estiman como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tiene por reconocidos o recibidos, según el caso.*"

En este sentido, la excelentísima Cámara de Apelaciones local, ha entendido que: "*De ese modo, nuestro ordenamiento procesal marca una diferencia con su similar nacional (Art. 356 inc. 1 del CPN) habida cuenta que éste último, al referirse a los hechos pertinentes y lícitos, estatuye que el silencio o la negativa general "podrán estimarse" como reconocimiento de la verdad de aquellos. Se sigue de ello que el rito local consagra un criterio más estricto que el imperante en el orden nacional. Por otra parte, y si ello fuera poco, dice reconocida doctrina, en referencia a los efectos que provoca la falta de contestación de la demanda, que "...al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos..." (Cf. Arazi y Rojas, Cód. Proc., Pág. 238)" (Cf. "MOYANO, Carlos Ángel y Otro c/ LÓPEZ, Silvana Beatriz y Otra s/ DESALOJO (Sumarísimo)", Expte. N° 3263-SC-17, Se. 59 del 18/08/2017).*

El hecho de que la demandada no haya cumplido con la carga impuesta por el art.

329 inc. 1 del CPCC, importa ausencia de contradicción. Entonces, como consecuencia de la falta de contestación de demanda y los efectos de la rebeldía declarada, la actitud de la demandada permite tener por reconocido el contrato de locación celebrado entre las partes y acompañado a estos autos. De esta manera, también cabe tener por reconocidos los hechos lícitos invocados en el escrito de inicio, esto es, la entrega del bien, las intimaciones realizadas y el resultado negativo de las mismas.

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 derecho de la demandada a permanecer en el inmueble; 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 atención al principio objetivo de la derrota, las costas deberán ser soportadas por la demandada vencida.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la demanda incoada, y condenar a la Sra. KAREN ALEJANDRA ROJAS - DNI 41356722, familiares, dependientes, subinquilinos y/o DEMÁS OCUPANTES a desalojar el inmueble sito en calle Falucho N° 1477 de la ciudad de Cipolletti, debiéndoselo restituir al locador, Sr. CARLOS HUMBERTO ROJAS MOLINARI - DNI 92453517, en el término de DIEZ (10) DÍAS, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Cf. Arts. 600 y 608 inc. 1 del CPCC).

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

II. Las costas serán soportadas por la demandada en su calidad de vencida (Cf. Art. 62 CPCC).

III. Diferir la regulación de honorarios para el momento de contar con base para

ello, por lo que firme la presente se procederá a pedido de parte, a fijar audiencia en los términos del art. 24 de la Ley de Aranceles.

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