

Cipolletti, 08 de abril de 2025

VISTOS estos autos caratulados "**ZAMBRANO CECILIA NOEMI C/ URIBE DELFINA AYLIN Y OTROS S/ DESALOJO**" (Expte N° CI-00986-C-2023) puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

RESULTA:

1.- En fecha 15/05/2023 se presenta la Sra. Zambrano Cecilia Noemi con el patrocinio letrado del Dr. Amador Muñoz y procede a interponer formal demanda de desalojo por falta de pago y vencimiento del contrato contra el Sr. Pablo Andrés Benitez y la Sra. Mónica Beatriz Gallardo y/o demás ocupantes de la casa ubicada en Mitre 798 de la localidad de Cinco Saltos.

Respecto a los hechos en los que funda la acción menciona que en fecha 25/01/2020 alquiló a los demandados la casa de la calle Mitre 798 acordando un canon mensual de \$10.000. Como consecuencia de la falta de pago de los meses mayo, junio, julio y agosto de 2021, en fecha 17/09/2021 intimó por carta documento N° 149120240 a abonar la suma adeudada bajo apercibimiento de dar inicio a la demanda de desalojo. A esa intimación el demandado Benitez contesta por Carta Documento N° 149121231 y rechaza adeudar canones locativos, desconoce que la actora sea la propietaria de la casa y por lo tanto que tenga derechos a iniciar un desalojo y aceptó abonar mediante la entrega de comprobantes fiscales. En fecha 09/06/2022 la actora envía carta documento N° 173639830 reclamando el desalojo de la vivienda por vencimiento del contrato y las sumas adeudadas en concepto de canones locativos desde mayo a diciembre de 2021 y los meses del año 2022 totalizando la suma de \$210.000, y pone a disposición los comprobantes fiscales. Dicha intimación no tuvo respuesta por parte de los demandados.

Comenta que inició mediación fijándose audiencia a la cual los demandados no concurrieron.

Atento la deuda existente, habiendo los demandados sido intimados al pago y encontrándose vencido el contrato suscripto por las partes en fecha 24/01/2022, conforme cláusula segunda del contrato y realizada la audiencia de mediación, sostiene que los demandados se encuentran debidamente intimados no siendo necesaria la constitución en mora de los mismos.

Aclara que conforme surge del boleto de compraventa la vivienda se encuentra a

nombre del cónyuge de la actora José Ariel Olave lo que acredita con el acta de matrimonio que acompaña, y alega que en tal carácter se encuentra legitimada para el inicio del presente desalojo y cita jurisprudencia.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona el acogimiento de la demanda.

2. Por providencia del 17/05/2023 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones, citando a los demandados a que comparezcan personalmente, con su documento de identidad, dentro del plazo de cinco (5) días a exhibir el último recibo de alquiler, a fin de proceder al reconocimiento de las firmas que se le imputan, bajo apercibimiento de tenérselas por reconocidas en caso de incomparecencia injustificada.

En fecha 16/02/2024 se ordena librar mandamiento de constatación. De dicho diligenciamiento en fecha 30/05/2024 se advierte que los nuevos ocupantes del inmueble son: Delfina Aylin Uribe, Ruiz Diego Lautaro y los menores de edad 'Maximo Nicolás Suarez' 'Thiago Nehuén Leal' 'Emiliano Guillermo Ruiz'. La Sra. Delfina Uribe comenta que hace tres meses aproximadamente viven en el lugar y que el sr. Benitez los dejó vivir allí y que no es ni inquilina ni propietaria, solo ocupante.

3. Atento el resultado del mandamiento de constatación, en fecha 14/06/2024 se dispuso la recaratulación de las presentes actuaciones y se le concedió el trámite SUMARISIMO, ordenando el traslado de la demanda.

4.- Notificada en debida forma la demanda, los accionados ocupantes del inmueble, no comparecieron ni ejercieron defensa alguna por lo que, a petición de parte, en fecha 24/10/2024 se decretó su rebeldía y, por providencia del 14/02/2025 se decretó la cuestión de puro derecho y en fecha 20/03/2025 se pasó para el dictado de la sentencia. y;

CONSIDERANDO:

5.- Que conforme se desprende de la pretensión contenida en la demanda, la acción se interpuso a fin de recuperar el uso y goce del inmueble sito en calle Mitre N° 798 de la ciudad de Cinco Saltos (R.N.) por parte del accionante -quien actúa como cónyuge del propietario-, quien ha manifestado que el mismo se encuentra ocupado por la demandada sin que les asista derecho alguno que pueda justificarlo.

Constatado el estado de ocupación, se enderezó la demanda en su contra, sin que la accionada debidamente notificada haya comparecido; siendo por lo tanto declarada rebelde. Se produce a partir de esa situación procesal, una presunción que torna carente

de oposición a la plataforma fáctica denunciada, y por ende media ausencia de hechos propiamente controvertidos que probar.

En ese contexto procesal, corresponde resolver el caso de acuerdo a las constancias obrantes en autos, frente a la ausencia de contradicción; adquiriendo relevancia al tiempo de analizar los hechos lícitos y verosímiles argumentados por la accionante; pues la omisión de responderla trae como consecuencia, que serán tenidos por ciertos, y por recibida y reconocida la instrumental adjuntada, salvo prueba en contrario (art. 54 CPCC y 329 inc 1 del CPCC).-

Consolida mi postura aquellos fallos jurisprudenciales, por aplicación refleja, que indican: “El silencio que supone la rebeldía por falta de contestación de la demanda podrá estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refiera, y a los documentos, se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso. En caso de duda, la rebeldía declarada firme, constituirá presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, 25/08/1998, Consorcio de Propietarios Magariños Cervantes 1804 c. Amzel, Gerardo D. y otros, LA LEY, 1999 B,469 DJ,1999 2 184). “La falta de contestación de la demanda implica un reconocimiento de los hechos pertinentes y lícitos a que se refiera, y a los documentos, se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso. En caso de duda, la rebeldía declarada firme, constituirá presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, 25/08/1998, Consorcio de Propietarios Magariños Cervantes 1804 c. Amzel, Gerardo D. y otros, LA LEY, 1999 B,469 DJ,1999 2 184). “La falta de contestación de la demanda implica un reconocimiento de los hechos expuestos en el escrito inicial y crea una presunción de verdad de los sucesos afirmados por el accionante. Así, corresponde tener por cierta la versión del actor siempre que los hechos no sean imposibles o inverosímiles” (Cámara Nacional de

Apelaciones en lo Civil, sala D, 13/05/1998, Carlevarino, Guillermo A. c. Silvestre, Sergio y otros, LA LEY, 1999D, 212, con nota de Héctor Eduardo Leguisamón DJ, 1999343): LOCATELLI MARIA CRISTINA C/ESPINOSA DAVID HORACIO S/COBRO DE PESOS" (Expte. Nro. 32733/2013 J.C. 1 Cipolletti en fecha 11-05-2013).-

En este orden de ideas y más allá de haberse declarado la cuestión de puro derecho, a los fines de constatar la legitimación activa, la actora acompaña en autos copia de

escritura del inmueble donde surge la adquisición en favor del Sr. Olave José Ariel y del acta de matrimonio que acredita el vínculo de la actora con el SR. Olave.

Asimismo, en el marco de las presentes actuaciones, en fecha 30/05/2024 se diligenció un mandamiento de constatación, en cuyo acta el oficial de justicia informó que *“Me constituyo en el domicilio indicado sito en calle MITRE 798 de la ciudad de Cinco Saltos. Soy atendido por Delfina Aylin Uribe. La Sra. Uribe manifiesta que desde aproximadamente hace tres meses todos los mencionados con anterioridad (Delfina Aylin Uribe, Ruiz Diego Lautaro y los menores de edad ‘Maximo Nicolás Suarez’ ‘Thiago Nehuén Leal’ ‘Emiliano Guillermo Ruiz’) se encuentran residiendo en la vivienda ubicada segun sus dichos en Mitre y F. Vidal (...) Agrega que el Sr. Palo Ariel Benitez (hijo) les permitió quedarse a vivir en el lugar. Ellos vivian anteriormente en la ciudad de Cordero, pero al no poder abonar el alquiler, fueron alojados provisoriamente por la madre de la Sra. Uribe. Con posterioridad y atento la amistad de la Sra. Ruiz con el Sr. Benitez recibieron hospedaje en la vivienda (tres meses atrás residía Benitez con su pareja quienes dejaron la propiedad ya que habían construido su propia casa). La Sra Uribe manifiesta que el Sr Ruiz trabaja en la construcción y que los ingresos no son suficientes para pagar un alquiler. (...) La Sra. Uribe manifiesta no ser inquilina ni propietaria, solo ocupante”*. Cabe destacar que el inmueble se encontraba ocupado al momento de la constatación sin que enarboleden derechos para hacerlo más allá del préstamo aludido de los anteriores locatarios.

Es por ello que -reitero- ante la inexistencia de hechos controvertidos, por la conducta procesal asumida por la accionada y acreditados los extremos planteados por la actora en cuanto a su derechos sobre el inmueble, y la ocupación ilegítima por los ocupantes del mismo, no queda más que receptar favorablemente la acción de desalojo aquí intentada, puesto que su derecho a recuperar la posesión del inmueble emerge indiscutida.

Asimismo atento las constancias de autos, el caso es encuadrable en los supuestos de entrega inmediata previstos en el art. 601 del CPCyC. Por ello, en mérito a lo dispuesto por los artículos que regulan el proceso de desalojo, tamizados por la rebeldía decretada en autos, me inclino en la presente causa por recepcionar favorablemente la pretensión demandada; por no advertir obstáculo a su procedencia; por lo tanto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por ZAMBRANO CECILIA NOEMI y, consecuentemente, condenar a DELFINA AYLIN URIBE y DIEGO

LAUTARO RUIZ y/o a cualquier otro ocupante a desocupar el inmueble de la calle Mitre N° 798 de la ciudad de Cinco Saltos, Provincia de Río Negro; en el plazo de 10 días; bajo apercibimiento de ejecutar la sentencia ordenando el lanzamiento, en los términos del art. 608 CPCC.

II.- IMPONER las costas a la accionada vencida y objetivamente perdidosa, que dio motivo a la promoción del juicio (art. 68 y ccdtes. del CPCyC del CPCyC).-

III.- FIJAR, una vez firme la presente, fecha para la audiencia del art. 24 de la LA.

IV.- Se notifica y queda registrado por sistema Puma. Respecto a los demandados rebeldes notifíqueseles por cédula, por secretaría.-

DRA. SOLEDAD PERUZZI

Jueza