

General Roca, 08 de junio de 2.026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en el presente expediente caratulado "**VENCHI ALEJANDRA ELISABET, VENCHI ROSANA ANDREA Y VENCHI HECTOR JOSE C/ GARCIA FRANCISCO ALBERTO S/ SUMARISIMO**" (Expte. N° RO-02174-C-2025), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, de los que

RESULTA:

I.- Que se presentan las Sras. Alejandra Elisabet Venchi, Rosana Andrea Venchi y el Sr. Héctor José Venchi (en adelante también la parte actora y/o los actores) promoviendo [demanda](#) de desalojo contra el Sr. Francisco Alberto García, (en adelante también la parte demandada y/o el demandado), solicitando la restitución del inmueble ubicado en calle 225 bis nro. 2422 de esta ciudad, y/o de las demás personas que habiten el inmueble en el carácter de sublocatarios y/o ocupantes por cualquier otro título que invoquen la ocupación.

Relatan que con fecha 12/01/2024, suscribieron un contrato de locación de vivienda particular con el demandado, por veinticuatro meses (2 años), contados a partir del 12/01/2024, finalizando el 11/12/2026. Que el alquiler se fijó en la suma de tres mil dólares (U\$S 3.000) por año adelantado, fijando domicilio de pago en el de la parte locadora (calle Córdoba N° 1977) de esta ciudad. Conforme se desprende del contrato, la mora sería automática sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial, sumiendo como garante la Sra. Marcela Metallo, de manera lisa, llana y principal pagador de las obligaciones que contrae la parte locataria.

Indica que el demandado abonó en forma adelantada el precio de locación que correspondía al primer año, pero al momento de abonar el segundo año lo tuvieron que intimar mediante carta documento y luego iniciar proceso de mediación sin acuerdo, que tampoco se abonaron los servicios de luz, gas y agua, como tampoco el servicio de internet, ni las tasas municipales, por lo que inicia el presente proceso.

II.- Dispuesto trámite sumarísimo, se ordena correr traslado de la demanda, presentándose el Sr. Francisco Alberto García a [contestar](#) la misma.

Reafirma lo expresado en la demanda respecto al contrato, su duración, canon acordado y el pago del primer año de locación; en cuanto al segundo periodo de pago

indica que, comenzó a recibir comunicaciones por parte de la actora donde la misma pretendía sumas superiores a dicho canon, negándose a recibir las sumas en concepto de alquiler. Por lo que en fecha 20/02/2025, envía carta documento (N° CD275348660), manifestando la situación y poniendo a disposición dichas sumas en el domicilio legal constituido, quedando las sumas sin abonar por falta de concurrencia de la actora.

A partir de allí comenzó el intercambio epistolar por el cual la actora reclama el pago de servicios que se encontraban al día. Que no hay constancias de que la parte actora hubiere acompañado dichas facturas impagas o al menos determinara cuales eran los servicios que pretendía que se abonaran. Alega que la actora insistía en intimar a la garante, hostigándola con pagos de boletas que nada tienen que ver con el canon locativo y omitiendo retirar dichos fondos por dicha razón.

Solicita apertura de cuenta judicial a fin de proceder a la dación en pago. Invoca art. 5 de la ley 23.091 y art. 1579.

Funda en derecho, ofrece prueba, reserva del caso federal y solicita rechazo de demanda.

III.- Por providencia de fecha [30/12/2025](#), que fija como hechos controvertidos: 1) legitimación activa, 2) estado de ocupación del inmueble 3) existencia del contrato de locación y derechos de las partes sobre el mismo; 4) obligación de restituir. Se abre el juicio a prueba y se ordena la misma, que es producida en el proceso conforme [resolución](#) de clausura del período de prueba.

Alega la parte demandada en fecha [14/04/2026](#) y se llama autos a sentencia en fecha [30/04/2026](#).

Y CONSIDERANDO:

Puestos los autos a resolver, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

I.- De los escritos de demanda y contestación surge que las partes coinciden en señalar que celebraron un contrato de locación de vivienda en fecha 12/01/2024, con una duración de veinticuatro meses, contados a partir del 12/01/2024, finalizando el 11/12/2026.

Que el alquiler se fijó en la suma de tres mil dólares (U\$S 3.000) por año adelantado, y que el primer año se abonó en tiempo y forma.

Se cuestiona el pago por el segundo periodo. Así la actora indica que el demandado no ha abonado el canon correspondiente y tampoco los intereses ni diferentes servicios y tasas del inmueble.

El demandado indica que siempre tuvo intención de abonar pero que la actora no ha querido recibir dicho canon alegando que se deben servicios sin probar dicha deuda.

II.- La acción de desalojo es definida como aquella que procede *"...contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"* (art. 680 CPCC).

Analizando tal normativa ha dicho la Excma. Cámara local de Apelaciones que *"...el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble con el objeto de recuperar la tenencia, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos".* Asimismo, nuestro Superior Tribunal de Justicia en sentencia de fecha 6/03/2013 en Expte. 25893/12 expuso que *'La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, 'AÑAHUAL, Dora Elena c/ MELLADO, Alberto Ceferinos/desalojo s/ CASACION', Expte. N° 21213/06- STJ-, del 4 de julio de 2006).*

...Este tipo de proceso especial queda circunscripto exclusivamente a los supuestos previstos en el artículo 680 del CPCyC, que determina su procedencia 'contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible', correspondiendo al actor la prueba de la exigibilidad...

...La duda no favorece al actor y ante la falta de acreditación de la obligación de

restituir y la invocación por el demandado de la posesión que no puede ser descartada con la prueba colectada, debe ocurrirse a las acciones reales, como es doctrina legal obligatoria de conformidad a lo previsto por el art. 42 de la Ley Orgánica (texto según ley 5190)..." (Cámara de Apelaciones de General Roca, Se. N° 15/2018 del 09/03/2018 en autos "Raggio Luis Raúl y Raggio Daniel c/Salassa Nelda Nancy s/Desalojo").

Es decir, se trata de un proceso rápido tendiente a obtener el cumplimiento del deber de restituir un inmueble que resulta exigible. Tal deber de restituir puede tener origen contractual (locación, comodato, etc.) o bien legal (por ejemplo, como efecto propio de la tenencia como relación de poder conforme art. 1940, inc. "c" del CCyC).

Por su parte, señala el Dr. Falcón que la legitimación activa para iniciar este tipo de proceso recae sobre *"...todo el que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por cualquier título legítimo..."* (Falcón, Enrique Manuel; "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial"; Tomo VI; pg. 397; Ed. Rubinzal Culzoni; Santa Fe, 2.014).

III.- Analizando la prueba del proceso, tengo que:

La actora [acompaña](#) documentación en su poder: factura de gas de Camuzzi, Edersa, Municipalidad de General Roca y Aguas Rionegrinas en 5 fs., que fueron depositadas en caja fuerte el [24/02/2026](#).

La informativa del [Correo Argentino](#) reconoce como auténticas las cartas documentos CD28.638.559-2AR, CD27.534.866-0AR y CD28.638.886-3AR.

Por su parte la demandada solicitó apertura de cuenta para proceder al depósito del canon. Abierta la misma, el demandado nunca procedió a realizar depósito alguno.

IV.- En base a lo dicho por las partes y la prueba en autos, tengo presente que el desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosas, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien la detenta resulta ser un intruso.

Entonces, para la procedencia de la acción que nos ocupa, debe la actora demostrar por un lado que es alguno de los legitimados al que la ley autoriza transitar por esta vía, y que la parte demandada tiene a su respecto una obligación exigible de restituir el inmueble, o sea que media una relación personal entre ambas partes por la cual, está compelido a devolver la cosa (alquiler, comodato, etc.) o de lo contrario tiene

que revestir el carácter de intruso o mero tenedor precario, sin pretensiones a la posesión.

En base a lo expresado, debo merituar el contenido de la demanda y la verosimilitud de los hechos allí relatados.

El demandado alega que no hubo intimación por parte de la actora, conforme lo exige la Ley 23.091, ley que al momento de la firma del contrato ya no se encontraba vigente. Sin perjuicio de ello, la parte actora dió cumplimiento con el art. 1.222 del CCyCN, conforme se desprende de la CD CD27.534.866-0AR, intima al pago del canon y los impuestos correspondientes, lo que posibilita que el deudor pueda cumplir su obligación evitando así su desalojo.

Sin embargo, el accionado no acreditó comprobante de pago de los alquileres reclamados respecto al bien en cuestión, aún abierta la cuenta judicial tampoco procedió a realizar dación en pago.

Observo que la documentación acompañada en autos corrobora que el demandado efectivamente alquilaba el inmueble a la parte actora, quedando acreditado de ese modo la relación contractual entre las partes, y su incumplimiento de pago, no obrando otros medios probatorios que siquiera pongan en crisis tal afirmación conf. art. 607 del CPCC.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la acción interpuesta ordenando la restitución del inmueble sito en calle 222 Bis n° 2422 de esta ciudad, fijándose el plazo 10 días, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento (art. 608 CPCC).

V.- Costas. En cuanto a las costas corresponde imponerlas a la parte demandada en su calidad de vencida (art. 62 del CCyC).

VI.- Honorarios. Base regulatoria. El monto que deberá tenerse en cuenta a los fines de la regulación de honorarios, será el que resulte de la sumatoria de capital más intereses que se determine en la etapa de cumplimiento y/o ejecución de sentencia.

Respecto de los honorarios correspondientes a los letrados al haber tramitado el presente juicio como proceso sumarísimo, la escala aplicable surge de lo dispuesto por

el art. 8°, párrafo tercero de la Ley G2212 (del 6 al 11% del monto del proceso).

Por ello, regulo los honorarios de la Dra. Silvia María Ceci en el 9% por su labor como patrocinante de la parte actora (2 etapas); del Dr. Esteban Leonardo Olate en el 6%, por su labor como patrociantes del demandado.

No obstante ello, se deja constancia que, si en la etapa procesal oportuna y una vez liquidados el capital e intereses, los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS en conjunto para los letrados, más el 40% por apoderado de corresponder), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212, tal como lo ha señalado por la Excma. Cámara de Apelaciones en autos "Brunetti Sofía Martina c/Jetsmart Airlines S.A. s/Sumarísimo" (Expte.n RO-27195-C-0000), R.I. N° 420/2023 del 24/08/2023.-

Todo ello de conformidad con arts. 71 del CPCCRN, y arts. 6, 7, 8, 10, 20 y 40 Ley G 2212, y 1255 del CCyC.-

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Alejandra Elisabet Venchi, Rosana Andrea Venchi y Héctor José Venchi y, en consecuencia, condenar al Sr. Francisco Alberto García, y/o a cualquier otro ocupante, a desalojar dentro del plazo de 10 (diez) días, el inmueble sito en calle 22 Bis N° 2422 de esta ciudad, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento (art. 608 CPCC).

II.- Imponer las costas a la parte demandada vencida (art. 68 del C.P.C.C.).

III.- Regular los honorarios de la Dra. Silvia María Ceci en el 9% por su labor como patrocinante de la parte actora (2 etapas); del Dr. Esteban Leonardo Olate en el 6%, por su labor como patrociantes del demandado.

IV.- Regístrese. Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

A los fines de la notificación a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro, se vincula a la misma al proceso.

José María Iturburu.

Juez.