

Viedma, emitida en la fecha de la firma digital.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados: "PROVINCIA DE RIO NEGRO (IDEVI) C/ LLANOS SALGADO, GERMAN EDUARDO Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO LEY A 2629" VI-01241-C-2024 puestos a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Antecedentes

1.- El 18/03/2025 (mov. I0019) la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Familia, Minería y Contencioso Administrativa de Viedma, resuelve hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Provincia de Río Negro contra la Sentencia Interlocutoria dictada en fecha 09/10/2024 y desestimar el planteo de inaplicabilidad de la Ley 2629 opuesto por las Sras. Raquel Aedo, Blanca Argentina Aedo, y los Sres. Adolfo Daniel Aedo y Alberto Daniel Avendaño, y devolver las actuaciones a esta Unidad Jurisdiccional para su continuidad.

2. Con fecha 28/11/2025 se presentó la Provincia de Río Negro, por medio de apoderado, y solicitó hacer efectivo el desalojo contra los demandados Germán Eduardo Llanos Salgado (DNI 93.950.460; Alberto Daniel Avendaño (DNI 25.929.002), así como contra Raquel Aedo (DNI 11.535.087); Blanca Argentina Aedo (DNI 13.477.360); Adolfo Daniel Aedo (DNI 14.775.304), y/o cualquier otro ocupante o intruso que se encuentre ocupando el inmueble en cuestión.

3.- Inicialmente la Provincia de Río Negro - Instituto de Desarrollo del Valle Inferior del Río Negro (IDEVI)- el 05/07/2024 promovió demanda de desalojo en los términos de la Ley A N° 2629 contra el Sr. Germán Eduardo Llanos Salgado (DNI N° 93.950.460) y el Sr. Alberto Daniel Avendaño (DNI 25.929.002) y/o ocupantes y/o intrusos, respecto del inmueble identificado como PARCELA A 445 (NC: 18-3-B-006-02) de la Provincia de Río Negro.

Aduce que IDEVI adjudicó el inmueble mediante contrato administrativo al Sr. Juan

Carlos Catalano, y que por Disposición 330/23 de esa entidad autárquica se lo declaró caduco. En ese contexto se llevó a cabo una actuación notarial y se constató que se encontraba ocupado por el Sr. Germán Eduardo Llanos Salgado, quien invocó alquilarlo al Sr. Alberto Daniel Avendaño. Acompañó prueba, fundó en derecho y solicitó hacer lugar a la demanda, con costas.

4.- En fecha en fecha 26/08/2024 se presentó el Sr. Germán Eduardo Llanos Salgado y opuso excepción de falta de legitimación pasiva, alegó que no es la persona que la ley habilita para asumir calidad de demandado. Subsidiariamente contestó la demanda, manifestando que contrató alquiler con el Sr. Avendaño -contrato de fecha 01/01/2021 al 31/12/2022, prorrogado hasta la fecha- de las 25 has. de la Parcela A445 de IDEVI, junto a la vivienda familiar del inmueble rural para la producción intensiva de sembrado y agropecuaria, conforme con lo establecido en la ley 200 del IDEVI. Ofreció prueba, adjuntó como documental, el contrato de arrendamiento rural y constancias de transferencias por pago de luz (EDERSA).

5. Por su parte, el 26/08/2024 contestaron la demanda los Sres. Raquel Aedo, Blanca Argentina Aedo, Adolfo Daniel Aedo y Alberto Daniel Avendaño, y plantearon la inaplicabilidad -y eventual inconstitucionalidad- de la Ley A N° 2629, en cuanto a que la familia Aedo y el Sr. Daniel Avendaño, nieto de Moisés Aedo, en cuanto que nunca formaron parte de los actos administrativos invocados en demanda, relativos a la entrega/adjudicación o posterior caducidad/desadjudicación del inmueble. Expresaron que la Provincia jamás entregó la parcela a la familia Aedo, por lo que manifestaron que carecen de obligación legal o contractual de restituir al IDEVI, y además que la familia detenta un derecho autónomo fundado en la posesión pacífica e ininterrumpida por cuatro décadas, situación conocida por la Provincia de Río Negro. Asimismo, que la gerencia de IDEVI conocía la posesión de la familia Aedo al momento de resolver la desadjudicación de Catalano. Cita Jurisprudencia, ofrece

pruebas, y peticionan.

6. Corrido el pertinente, la actora solicitó el rechazo de las defensas interpuestas por las demandadas. En fecha 09/10/2024 se dictó sentencia interlocutoria, haciendo lugar al planteo de inaplicabilidad de la Ley A N° 2629, por lo cual la Provincia de Río Negro (IDEVI) interpuso recurso de apelación, y posteriormente el Tribunal de Alzada mediante sentencia de fecha 18/03/2025 resuelve hacer lugar al recurso articulado y, en consecuencia, dejar sin efecto, en todos sus términos, la Sentencia Interlocutoria dictada en autos el 09/10/2025.

7.- En fecha 08/04/2025 los Dres. Casariego y Denari en fecha 08/04/2025 plantean recurso de casación de orden arancelario, y en fecha 09/04/2025 interponen por la demandada recurso de casación contra la sentencia de fecha 19/03/2025, y el Superior Tribunal de Justicia en fecha 20/10/2025 (mov. I0029), lo declara mal concedido.

Luego, en fecha 14/11/2025 la Cámara de Apelaciones remite la actuaciones mediante la OTICCA a esta Unidad Jurisdiccional N° 13.

8. Atento a lo solicitado por el apoderado de la Provincia de Río Negro en fecha 28/11/2025 y lo resuelto por la Cámara de Apelaciones; con fecha 09/12/2025 se llamó autos para dictar sentencia, providencia que hoy firme, motiva la presente.

II. Análisis de la cuestión.

1. De acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada, la cuestión a resolver consiste en determinar la procedencia del desalojo peticionado por la Provincia de Río Negro, de conformidad a la Ley A N° 2629 contra los demandados Germán Eduardo Llanos Salgado (DNI 93.950.460); Alberto Daniel Avendaño (DNI 25.929.002), así como contra Raquel Aedo (DNI 11.535.087); Blanca Argentina Aedo (DNI 13.477.360); Adolfo Daniel Aedo (DNI 14.775.304), ocupantes del inmueble identificado como PARCELA A445 en la zona del Fuerte San

Javier, NC: 18-3-B-006-02, de la Provincia de Río Negro.

2. Preliminarmente, resalto que la legitimación para reclamar el desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que está en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que por su precariedad, engendra obligación de restituir (conf. C. Nac. Civ, Sala C 14/7/92 "Municipalidad de Buenos Aires v. Balmaceda, David, J.A. REP 1996-612).

Debe destacarse que en los casos en que se tramite la desocupación de inmuebles de propiedad del Estado Provincial o de los municipios o comunas, cuya tenencia o posesión fuera otorgada a particulares de acuerdo a los requisitos legales o reglamentarios pertinentes y hubiese sido resuelta por decisión fundada de la autoridad administrativa competente, el procedimiento se debe regir por la ley A N° 2629 (art. 1°).

En esos casos, el Juez examinará los antecedentes en virtud de los cuales se deduzca el pedido de desocupación y correrá traslado por cinco (5) días al demandado, para que en ese plazo produzca su descargo. Vencido ese plazo o producido el descargo, si el Juez hallare que se encuentran satisfechos los presupuestos administrativos fijados librára la orden de lanzamiento pertinente (art. 5°).

3. Ingresando en el análisis de la cuestión y teniendo en cuenta la especial naturaleza del trámite de desalojo previsto por la Ley A N° 2629, entiendo que surgen cumplimentados los presupuestos para la viabilidad de la acción, doy las razones que me llevan a la conclusión indicada:

Surge acreditado de las constancias del expte. administrativo N° 234440-GG-22 que mediante Disposición N° 330/23 del 07/08/2023, el IDEVI decretó la caducidad de la adjudicación de la tenencia original del inmueble (otorgada en el año 1981 al Sr. Juan Carlos Catalano, conforme a lo dispuesto por la Res. 317/80 de fecha 22/12/1980), debido a los

incumplimientos de las obligaciones contractuales (tales como el no cumplimiento del Plan de Explotación Fundiaria, el estado de abandono, la improductividad de la Parcela y la mora en el pago de impuestos). Luego, se acreditó el fallecimiento del Sr. Catalano, por lo cual se realizaron las correspondientes notificaciones, mediante edictos en el Boletín Oficial a los herederos y a todos los que se consideren con derecho sobre el bien adjudicado al causante (fs. 110/125), incluso en el expediente sucesorio del adjudicatario original, actuaciones caratuladas "CATALANO, Juan Carlos s/Sucesión Ab Inestato" Expte. N° 15624/14 en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 48.

Posteriormente, mediante acta de Presencia y Constatación llevada a cabo por la Escribana General de Gobierno, se constató que el inmueble en cuestión se encontraba ocupado ilegalmente por el Sr. Germán Eduardo Llanos Salgado, DNI 93.950.460, quien manifestó que ocupaba la parcela en carácter de arrendatario del Sr. Alberto Daniel Avendaño, DNI 25.929.002. Por lo que se intimó mediante carta documento a entregar el predio (fs. 129/130 y 132/133), persistiendo los mismos en la negativa a restituir el bien.

Que el Gerente General del IDEVI dispone encomendar a la Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro el inicio de la acción judicial de desalojo de la parcela contra los Sres. Germán Eduardo Llanos Salgado y/o el Sr. Alberto Daniel Avendaño y/o contra quien resulte ocupante de la misma.

En consecuencia, de las constancias de autos, en especial lo actuado mediante el expediente administrativo N° 234440-GG-2022 del registro del IDEVI, verifico que se encuentran satisfechos los presupuestos administrativos conf. art. 2 de la ley A N° 2629, y se encuentran acreditados los extremos legales necesarios para hacer lugar a la demanda interpuesta

Así toda vez que el descargo no introduce elementos que modifiquen o ataquen la validez de la documental sobre la que se basa la presente acción de desalojo y que los planteos formulados por la demandada en fecha 26/08/2024 exceden manifiestamente el marco del descargo autorizado por el art. 5 de la Ley A N° 2629; pues esta normativa contempla un régimen de especiales características, que tiene por objeto tutelar bienes del dominio estatal y siendo que cualquier eventual cuestión que escape al mero descargo debe hacerse valer -por parte interesada- en las vías a las que remite el art. 6 de la mentada normativa, entiendo que la acción debe prosperar y ordenarse el desalojo.

III. Costas y honorarios

Con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 ap. 1° del CPCC, deben imponerse a la parte demandada, en función del principio objetivo de la derrota, quedando a salvo para las partes los cauces legislados por los arts. 6 y 7 de la Ley A N° 2629.

En relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación por no existir en este estado pautas objetivas para su determinación (conf. arts. 24 y 27 L.A.).

Por todo lo expuesto, art. 145 y conc. del CPCC y Ley A N° 2629,

RESUELVO:

I. Hacer lugar a la acción de desalojo incoada por la Provincia de Río Negro (Instituto de Desarrollo del Valle Inferior del Río Negro -IDEVI-) y ordenar a Germán Eduardo Llanos Salgado (DNI 93.950.460); Alberto Daniel Avendaño (DNI 25.929.002), Raquel Aedo (DNI 11.535.087); Blanca Argentina Aedo (DNI 13.477.360) y Adolfo Daniel Aedo (DNI 14.775.304), y/o cualquier otro ocupante o intruso, que en el plazo de diez (10) días desocupen el inmueble identificado como PARCELA A445 en la zona del Fuerte San Javier, NC: 18-3-B-006-02, de la Provincia de Río Negro, bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su

desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 608 del CPCC).

II. Imponer las costas a la parte demandada (art. 62, apart. 1° del CPCC) y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que existan pautas para hacerlo (arts. 24 y 27 de la ley G 2212).

III. Regístrese y notifíquese por el ministerio de ley conforme arts. 120 y 138 CPCC y 22 CPA.

Julián H. Fernández Eguía
Juez