

Cipolletti, 19 de agosto de 2026

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes caratulados "GARCIA, JORGE GUSTAVO C/ ADORNO, EDUARDO SAMUEL S/ DESALOJO" (Expte. CI-00252-C-2026), para dictar sentencia;

**RESULTA:**

1.- En fecha 28/02/2026 se presentó Jorge Gustavo García, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Alejo Zapoc y Sebastián Distel, y promovió demanda de desalojo contra Eduardo Samuel Adorno, así como también contra sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes ilegítimos del inmueble sito en calle Av. Alem 245, 2°B, de esta ciudad de Cipolletti.

Invocó su calidad de locador de dicho inmueble, en virtud del contrato de locación celebrado con el demandado en fecha 01 de marzo de 2025.

Fundó la acción en la causal de falta de pago, relatando que el locatario dejó de abonar el canon locativo a partir del mes de noviembre de 2025 y que, pese a las tratativas mantenidas entre las partes, el incumplimiento no fue subsanado.

Refirió haber cursado al efecto las cartas documento N° 354538771 (10/12/2025) y N° 361012062 (15/01/2026), mediante las cuales intimó el pago de lo adeudado y, ante su fracaso, comunicó la resolución del contrato por exclusiva culpa del locatario, en los términos del art. 1219 inc. c) y concls. del CCyC.

Indicó, asimismo, que se transitó sin acuerdo la instancia de mediación prejudicial (Expte. CI-00011-M-2026).

Ofreció prueba, fundó en derecho su pretensión y, en definitiva, peticionó que se haga lugar a la demanda en todas sus partes, condenando al demandado y/o a cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble, con costas.

2.- Por providencia de fecha 13/03/2026 se dio curso a la contienda

bajo las normas del proceso sumarísimo (cfr. arts. 433 y 599 del CPCC) y se dispuso el traslado de la demanda por el término de ley.

3.- En fecha 22/04/2026, por no haber comparecido pese a encontrarse debidamente notificado conforme a la cédula diligenciada obrante en Mov. E0001, se tuvo por incontestada la demanda por parte de Eduardo Samuel Adorno y se declaró la causa de puro derecho (art. 332, último párrafo, del CPCC).

4.- Por presentación de fecha 19/05/2026 el actor denunció como hecho relevante que el demandado le había comunicado que dejaría voluntariamente el inmueble, por lo que solicitó un mandamiento de constatación.

El mandamiento fue diligenciado en fecha 03/07/2026, dando cuenta el Oficial de Justicia que se constató el estado general del inmueble objeto del presente juicio —vacío, sin elementos extraños al mismo— y se puso en tenencia del mismo al Sr. Jorge Gustavo García. Dicha diligencia fue agregada al expediente el 27/07/2026.

Finalmente, por auto de fecha 31/07/2026 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia; y

**CONSIDERANDO:**

5.- Los antecedentes anteriormente relacionados permiten concluir que la cuestión a decidir devino abstracta, careciendo la causa de interés actual. Pues en tanto el objeto procesal del juicio de desalojo es estrictamente el de obtener el reintegro del inmueble, su entrega durante el trámite procesal y antes de dictarse la sentencia lo deja sin contenido sustancial.

Rige entonces lo dispuesto por el Superior Tribunal de Justicia, en sentido que "...el Tribunal sólo puede conocer en juicio ejerciendo sus atribuciones jurisdiccionales cuando se somete a su consideración un caso concreto y no una cuestión que ha devenido abstracta, atendiendo a las

circunstancias existentes al momento de su decisión (cf. CSJN., "JUSTO" del 23-11-95, STJRNS4 Se. 50/16 "PEREIRA" y Se. 70/17 "SALOMON"). Los pronunciamientos de carácter abstracto están vedados a los tribunales de justicia (CSJN Fallos 262:367; STJRNS4 Se. 70/17 "SALOMON"). En este sentido, la CSJN tiene dicho: "donde no hay discusión real entre el actor o el demandado, ya porque el juicio es ficticio desde su comienzo, o porque a raíz de acontecimientos subsiguientes se ha extinguido la controversia o ha cesado de existir la causa de la acción; o donde las cuestiones a decidir no son concretas o los sucesos ocurridos han tornado imposible para la Corte acordar una reparación efectiva, la causa debe ser considerada abstracta" (Fallos: 193:524)." (cfr. STJRN Se. 47/19 "ORTIZ").

**6.-** Sin perjuicio de haberse tornado abstracta la cuestión litigiosa, el pronunciamiento sobre costas exige valorar en qué medida la conducta de cada una de las partes contribuyó para que la controversia finalizara de esa forma.

Como regla, aunque no absoluta, en supuestos como los de autos en que se configura un caso abstracto, corresponde imponer las costas por su orden, ya que habiendo quedado superada la necesidad de decidir sobre el fondo del asunto, no existe en rigor una parte vencedora y otra vencida.

Ahora bien, doctrina procesalista autorizada sostiene que "la mera circunstancia de que una cuestión litigiosa se torne abstracta no constituye, per se, razón suficiente para sostener que ello sea un obstáculo para imponer las costas a la accionada. Por el contrario, resulta preciso examinar las causas que condujeron a ese desenlace y las circunstancias en que tuvo lugar, como así también en qué medida la conducta de cada una de las partes influyó para que la controversia finalizara de esa forma. Ciertamente es que, en principio, la inexistencia de pronunciamiento sobre la cuestión litigiosa ocurrida como consecuencia de que ésta devino abstracta puede

llevar a que no existan parámetros objetivos para determinar si alguna de las partes, con su postura, se ha hecho merecedora de cargar con las costas causídicas" (MORELLO-SOSA-BERIZONCE "Códigos Procesales", Editorial Abeledo Perrot, Versión e-book, T° II, Pág. 1327).

En esta causa, según fue expuesto, la controversia sobrevino abstracta por haberse producido durante la sustanciación del proceso la desocupación y entrega del inmueble por parte del demandado.

Analizada la situación jurídica de base únicamente a los fines de decidir la imposición de costas, se aprecia que el presente desalojo fue iniciado por falta de pago de cánones locativos, habiendo sido intimado fehacientemente por carta documento el demandado, sin contestación alguna.

Que transitada la instancia de mediación a los fines del desalojo del inmueble, la misma fue cerrada por falta de acuerdo. Luego, iniciada la presente acción, el demandado debidamente notificado, no compareció al proceso.

Como fue referido, recién con posterioridad al inicio de este juicio el inmueble fue desocupado. Ello da sustento a la posición asumida por la parte actora y denota que, en definitiva, fue la conducta del demandado la que dio lugar a la promoción del desalojo.

Por ende, deberá cargar con las costas del proceso (art. 62 del CPCC).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

**I.-** Declarar que ha sobrevenido abstracto el pronunciamiento sobre la demanda de desalojo promovida por JORGE GUSTAVO GARCIA contra EDUARDO SAMUEL ADORNO, en razón de la restitución voluntaria y efectiva del inmueble objeto de autos, verificada mediante mandamiento de constatación diligenciado el 03/07/2026.

**II.-** Imponer las costas del proceso al demandado (art. 62 del CPCC).

**III.-** Regular los honorarios profesionales de los letrados

patrocinantes de la parte actora, Dres. ALEJO ZAPOC y SEBASTIAN DISTEL, en conjunto, en la suma de PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL (\$1.584.000) (M.B. x 11%). No incluyen el IVA, que deberá adicionarse en caso de corresponder.

Para fijarlos de ese modo se tuvo en consideración la naturaleza y monto del proceso (M.B. \$14.400.000, cfr. art. 27 L.A.), su trámite sumarísimo y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, extensión y resultado obtenido, según la escala arancelaria legal (arts. 6 a 9, 11, 27, 40 y ccds. de la Ley 2212). Cúmplase con la Ley 869.

**IV.-** Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a la parte actora y sus letrados a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

Con relación al demandado, incompareciente en el proceso, notifíquese por cédula en su domicilio real (cfr. art. 121 inc. g) CPCC).

Fdo. Diego De Vergilio. Juez.-