

Viedma, 2 de julio de 2026.

EXPEDIENTE: "LAPADAT, HUGO C/ CERDA, FABIÁN ENRIQUE S/ SIMPLIFICADO" N° VI-00129-C-2026.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 26/02/2026 (mov. I0001), se presenta Hugo Lapadat, por derecho propio y con patrocinio letrado, e inicia proceso de tramitación simplificada contra Fabián Enrique Cerda, solicitando la homologación judicial del convenio de desocupación celebrado entre las partes y, ante su incumplimiento, el desalojo del inmueble ubicado en el Parque Industrial, Ruta Provincial N.º 1, Km 1, de la ciudad de Viedma —donde anteriormente funcionara la firma Catriel SRL—, con costas.

Relata que con fecha 10/05/2025 las partes celebraron un contrato de locación respecto de un inmueble integrado por un galpón y una vivienda contigua, ambos ubicados sobre Ruta Provincial N.º 1, Km 1, de la ciudad de Viedma. Expone que el galpón fue destinado exclusivamente al funcionamiento del taller mecánico del locatario y que el contrato se pactó por un plazo de veinticuatro (24) meses, con vencimiento el 10/05/2027. Agrega que el canon locativo fue fijado en la suma de \$450.000 mensuales, ajustable semestralmente conforme al índice de precios al consumidor publicado por el INDEC, debiendo abonarse del día 1 al 10 de cada mes, en forma anticipada y en el domicilio del locador.

Manifiesta que el demandado abonó íntegramente los alquileres únicamente hasta el mes de julio de 2025, mientras que en agosto efectuó un pago parcial y dejó de abonar los cánones correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2025. Señala que, ante dicha situación, fue intimado personalmente el 17/12/2025 al pago de la suma de \$2.446.020, en concepto de capital e intereses, sin que cumpliera con dicha obligación.

Expone que, como consecuencia del incumplimiento, las partes celebraron el 02/01/2026 un convenio de desocupación, mediante el cual el demandado se comprometió a restituir el galpón y la vivienda el día 30/01/2026 a las 12:00 horas. Sostiene que dicho compromiso tampoco fue cumplido y que el demandado continúa ocupando el inmueble, razón por la cual solicita la homologación judicial del convenio y su ejecución, conforme a lo previsto en la cláusula quinta del acuerdo celebrado entre las partes.

En sustento de su pretensión ofrece prueba y concreta su petitorio.

2.- En fecha 3/03/2026 se emite providencia en la que se requiere al actor que aclare el

tipo de trámite que pretende iniciar, extremo que es cumplido en igual fecha mediante escrito en el que se determina que su pretensión consiste en iniciar trámite de desalojo.

3.- En fecha 6/03/2026 se requiere que acredite el cumplimiento de instancia de mediación, lo que es cumplido en fecha 10/04/2026, por lo que en fecha 14/04/2026 se da inicio a las presentes actuaciones mediante la tramitación simplificada.

4.- Mediante providencia de fecha 5/05/2026 se ordena nueva cédula de notificación y en su caso mandamiento de constatación.

5.- En fecha 7/05/2026 surge notificado de la demanda el Sr. Fabián Enrique Cerda por lo que en fecha 16/05/2026 el actor requiere su declaración de rebeldía, lo que se provee en fecha 21/05/2026 y se declara la cuestión de puro derecho.

6.- En fecha 22/05/2026 el demandado es notificado de la declaración de rebeldía y en fecha 12/06/2026 el actor requiere que se emita sentencia.

7.- En fecha 19/06/2026 se llama a autos para sentencia providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- De acuerdo con los términos en que la litis ha quedado planteada, corresponde determinar la procedencia de la acción de desalojo promovida por Hugo Lapadat contra Fabián Enrique Cerda y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en el Parque Industrial, Ruta Provincial N.º 1, Km 1, de la ciudad de Viedma —donde anteriormente funcionara la firma Catriel SRL—.

Ello exige analizar, en primer lugar, la naturaleza de la acción deducida y los presupuestos de procedencia del desalojo; luego valorar la prueba producida.

2.- Sabido es 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 Ceferino s/ desalojo s/ casación”, Expte. N° 21213/06-STJ, del 04/07/2006; conf. STJRNS1 Se. 6/13 “Gutiérrez”).

El juicio de desalojo constituye una acción personal y no real, destinada a obtener la restitución de un inmueble por parte de quien tiene derecho a recuperar su uso y goce frente a quien lo ocupa con obligación exigible de restituir. En dicho proceso no se debate la titularidad dominial en términos propios de una acción real, sino la existencia de un derecho personal suficiente a recuperar la tenencia o disponibilidad material del bien.

El art. 600 del CPCC dispone que la acción de desalojo procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

En ese marco, la legitimación activa no exige necesariamente la acreditación plena del dominio, sino la demostración de un derecho suficiente a requerir la restitución. A su vez, la legitimación pasiva recae sobre quien detenta materialmente el inmueble y cuya obligación de restituir se invoca como actual y exigible.

Se ha sostenido que el desalojo procede cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida de un contrato, como la locación, el comodato o el otorgamiento de una tenencia precaria, o cuando quien lo detenta reviste el carácter de intruso.

Por ello, para que la acción prospere, corresponde verificar si la parte actora demostró un derecho suficiente a recuperar la cosa y si el demandado se encuentra en una situación jurídica que genere el deber actual de restitución.

En el caso, la actora funda su pretensión en la existencia de un contrato de locación con base en el incumplimiento del demandado del pago del canon locativo e incumplimiento de convenio de desocupación.

3.- Corresponde seguidamente analizar la prueba producida en autos.

Documental acompañada por la parte actora: Contrato de locación celebrado entre las partes en fecha 10/05/25 y firmado en original; dos facturas de ARTRN, por \$140.616 (impuesto de sellos) y \$43.200(multa e intereses), pagos efectuados ante la ARTRN por \$140616 en fecha 11/02/2026 y \$ 43200, en fecha 11/02/2026, intimación de pago por \$ 2.446.020 de fecha 17/12/2025, firmado en original por Fabian Enrique Cerda, Convenio de Desocupación firmado en fecha 02 de enero de 2026, con fecha para desocupar y regresar el inmueble al Locador en fecha 30/01/2026 a las 12 horas.

Esa documentación ha sido adquirida en el proceso en tanto el demandado encontrándose debidamente notificado no ha comparecido en autos y declarado rebelde fue debidamente notificado.

Resultan aplicables al caso los art. 54 y 328 segundo párrafo del CPCC.

4.- Sentado ello, corresponde analizar la procedencia de la acción de desalojo intentada.

Como se ha expuesto, el juicio de desalojo no constituye la vía idónea para dilucidar derechos reales o posesorios complejos, sino que se limita a verificar la existencia de una obligación actual, concreta y exigible de restituir el inmueble.

En el caso, la actora acreditó legitimación suficiente para reclamar la restitución, la

existencia del contrato de locación – incluido el convenio de desocupación-, la causa derivada de la ocupación, el requerimiento de devolución suscripto por el demandado y la ocupación actual del inmueble por parte de este.

Ello implica la debida acreditación del incumplimiento contractual, primero de pago de contrato de locación original y luego del Convenio de Desocupación suscripto entre las partes, a lo que se agrega la notificación personal al locatario para que abone las sumas adeudadas sin que al respecto hubiera cumplido con el pago del canon locativo.

Al respecto, advierto que la intimación previa de fecha 17/12/2025 queda saneada en cuanto a la forma y al plazo dado por el art. 1222 del CCyC en virtud de que la demanda de desalojo se interpuso el 22/2/2026 vencido en exceso el plazo dado por ley para que el demandado regularice la situación respecto del canon locativo, todo ello, no solo en el marco de incumplimiento contractual sino de un convenio de desocupación también incumplido. A ello se agrega que también, con posterioridad a la demanda se tuvo por acreditada la instancia de mediación mediante certificación de fecha 9/04/2026 expedida por la directora del CIMARC.

De este modo, advierto concretadas suficientes oportunidades para que el locatario demandado efectúe el pago y evite consecuentemente el desalojo que aquí se está tramitando.

Esa interpretación contextual en el marco de incomparecencia del demandado a hacer valer sus derechos en este proceso encontrándose debidamente notificado de demanda y de su declaración de rebeldía con los efectos que ello irroga indican que la instancia se encuentra habilitada.

Por su parte, el demandado en base a su postura procesal de incompareciente no logró demostrar una situación jurídica que justifique su permanencia frente al requerimiento de restitución.

5.- Por los fundamentos expuestos, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo por incumplimiento contractual de pago de canon locativo respecto del inmueble ubicado en el Parque Industrial, Ruta Provincial N.º 1, Km 1, de la ciudad de Viedma —donde anteriormente funcionara la firma Catriel SRL— y ordenar su restitución a Fabián Enrique Cerda dentro del plazo de 10 días de la notificación de la sentencia -art. 608 inc. 1 del CPCC y art. 1223 último párrafo del CCyC-, bajo apercibimiento de lanzamiento.

6.- En cuanto a las costas, corresponde imponerlas al demandado vencido conforme el principio objetivo de la derrota previsto por el art. 62 del CPCC.

7.- Respecto de los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta tanto se determine el monto base conforme lo dispuesto por el art. 27 de la Ley G 2212.

A esos fines deberá practicarse liquidación del valor del canon locativo anual en base a las previsiones de Cláusula Cuarta de contrato.

RESOLUCIÓN:

I.- Hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta en fecha 26/2/2026 por Hugo Lapadat por incumplimiento contractual de pago de canon locativo respecto del inmueble ubicado en el Parque Industrial, Ruta Provincial N.º 1, Km 1, de la ciudad de Viedma —donde anteriormente funcionara la firma Catriel SRL— y ordenar su restitución a Fabián Enrique Cerda dentro del plazo de 10 días de la notificación de la sentencia -art. 608 inc. 1 del CPCC y art. 1223 último párrafo del CCyC-, bajo apercibimiento de lanzamiento.

II.- Imponer las costas al demandado vencido, conforme art. 62 del CPCC.

III.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto existan pautas para ello, conforme art. 27 de la Ley G 2212.

IV.- Notificar conforme arts. 120 y 138 del CPCC al actor y al demandado en su domicilio real – inmueble a desalojar- conforme art. 121 inc. g) del CPCC.

Leandro Javier Oyola
Juez