

Cipolletti, 11 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados "PACHER, FERRUCCIO C/ JARA SEPULVEDA, JORGE LEODAN S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)" (Expte. N° CI-01998-C-2025) puestos a despacho para el dictado de la presente sentencia de los que, **RESULTA:**

1.- El 19/12/2025 se presentó el Dr. Guillermo Sansano en su doble carácter de apoderado y patrocinante de FERRUCCIO PACHER y promovió acción de desalojo contra JORGE LEODAN JARA SEPULVEDA persiguiendo recuperar la posesión del inmueble sito en Chacra La Parra ((NC 021-K-007-06) Parcela 06, Chacra 07 de la localidad de Cinco Saltos.

Con relación a los hechos que motivan el proceso explicó que el 01/08/2022 celebró con el accionado un contrato de comodato por el cual le cedió a éste último el uso del inmueble de referencia (de su propiedad). Agrego que, en fecha 12/03/2024, las partes del contrato decidieron rescindir de común acuerdo el contrato celebrado, comprometiéndose el comodatario (demandado) a restituir el inmueble en el plazo máximo de 30 días contados desde tal acta de rescisión.

Sin perjuicio de lo allí convenido, el comodatario no restituyó el inmueble dado en comodato, por lo que el comodante entabla la presente acción persiguiendo la recuperación del bien.

Fundó en derecho, ofreció pruebas y solicitó el oportuno acogimiento de la acción.

2.- Por providencia del 27/05/2026 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones, concediéndole el trámite SUMARÍSIMO y se dispuso correr traslado de la acción.

Cursada la pertinente notificación, el 08/06/2026 se presentó JORGE LEODAN JARA SEPULVEDA, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Gustavo Matías Vidovic (Titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9) y procedió a allanarse a la pretensión del accionante, solicitando que las costas se impongan por su orden y peticionó una prórroga de 6 meses para desocupar el inmueble o, en su caso, que se convoque a una audiencia conciliatoria a fin de poder llegar a un acuerdo para la culminación del presente proceso mediante la celebración de un contrato de locación.

3.- Por presentación del 24/06/2026 el actor contestó el traslado conferido, rechazando la posibilidad de asistir a audiencia conciliatoria alguna por cuando entiende que la misma es meramente dilatoria, máxime considerando que transcurrieron más de 2 años desde que el demandado debió restituir el inmueble.

A su vez, rechazó la eximición de costas por cuanto el allanamiento formulado por el Sr. Jara no fue ni incondicionado ni oportuno.

4.- Por providencia del 06/07/2026 se declaró la cuestión de puro derecho. Así, el 06/08/2026 el actor presentó su alegato y el 21/08/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

5.- La acción de desalojo se encuentra expresamente prevista; en el artículo 599 y siguientes de nuestro CPCyC, como un medio para recuperar la posesión del bien dado en comodato cuando medie de la contraria un incumplimiento en la obligación de restituir el bien cuando ello hubiere sido requerido o hubiere vencido el plazo contractual.

En el caso bajo análisis se advierte el reconocimiento por parte del demandado de la relación contractual invocada así como también de la falta

de entrega del inmueble en que incurrió, mediando allanamiento ante la pretensión del actor; sólo solicitando un plazo prudencial para la restitución del bien.

Partiendo del concepto del allanamiento, se delimita que se trata de una postura procesal que conlleva un modo anormal de terminación del proceso; por el cual la accionada abdica de toda oposición o renuncia a contraponer defensas, aviniéndose a lo requerido o a la decisión judicial, o a lo dispuesto en alguna convención. Al respecto, se ha dicho que: *“es un típico acto unilateral de una persona por el que, sin reconocer derecho ni admitir verdad alguna, se somete a la pretensión hecha valer en juicio. En consecuencia, es un acto propio que persigue no dar lugar a controversias”* (cfr. Osvaldo A. Gozáini, “Tratado de Derecho Procesal Civil, TIV, Ed. La Ley, Año 2009).

En caso de resultar una admisión de la pretensión, de modo incondicionado, oportuno, real, total y efectivo; puede ser eximido de afrontar las costas del proceso bajo ciertas y especiales condiciones que no se presentan en el caso de autos (art. 64 del CPCyC); fundamentalmente en lo que atañe al requisito de no haber dado motivo al inicio del proceso, o no haber incurrido en mora.

Para decidir sobre la imposición de costas ante el allanamiento, no es necesario encontrar un vencido, sino simplemente analizar la conducta desenvuelta en sus actos anteriores; para obtener allí al responsable que deberá afrontar las costas procesales. Lo relevante en este supuesto es determinar si el accionante se vio obligado para obtener su pretensión, que ahora se le reconoce a promover el pertinente proceso. *“Téngase en cuenta que la regla general dispone que la condena en costas no es un castigo o sanción para el litigante vencido, sino una reparación de los gastos que la contraria ha debido efectuar para obtener el reconocimiento de su*

derecho; por lo cual, para apartarse de ella es preciso que existan razones muy fundadas, las que deben aplicarse con criterio restrictivo” (cfr. Osvaldo Gozaíni, Ob. Cit.).

Consecuentemente, corresponde tener presente el allanamiento formulado; sin embargo deberá el accionado cargar con las costas generadas, en tanto no caben dudas que fue el incumplimiento en el que incurrió el Sr. Jara Sepulveda quien, conociendo su obligación de restituir el inmueble, no procedió a reintegrar el bien objeto del comodato; lo que motivó la interposición de la presente demanda.

En consecuencia emerge indudable que fue su conducta la que obligó al actor a iniciar este proceso, y por lo tanto deberá asumir los costos generados.

6.- Respecto a la concesión de un plazo prudencial para la desocupación del inmueble, considero prudente dejar expresado que la situación compleja que pueda presentar el grupo familiar del accionado no puede importar una afectación de los derechos del actor quien, en virtud de la falta de entrega del bien, se ve impedido de ejercer en su plenitud el derecho de propiedad sobre el mismo. Por ello, sólo concederé un plazo de 30 días para la desocupación del inmueble objeto de la litis, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Asimismo, se ordena poner en conocimiento a la Municipalidad de Cinco Saltos y a la Provincia de Río Negro sobre la situación de vulnerabilidad socioeconómica en la que se encuentra el demandado, para que provean los medios necesarios para garantizarle recursos habitacionales y asistenciales; anoticiamiento que deberá de procurar realizar la parte demandada por medio de su Defensor Oficial.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I.- Tener presente el allanamiento formulado por el demandado JORGE LEODAN JARA SEPULVEDA condenándolo a desocupar el inmueble que ocupa ubicado Chacra La Parra (NC 021-K-007-06) Parcela 06, Chacra 07 de la localidad de Cinco Saltos, dentro del término de treinta (30) días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento (art. 608 del CPCyC). Atento a lo dispuesto por el art. 600 del CPCyC, lo aquí dispuesto se hará extensivo a sublocatarios y/o ocupantes del bien citado.-

II.- Las costas se imponen a la demandada (art. 62 del C.P.C.C)

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. (Cf. arts. 120 y 138 CPCyC)

Mauro A. Marinucci

Juez Subrogante.-