

San Carlos de Bariloche, 20 de mayo de 2026.

I. VISTOS: Los autos caratulados: "**TREN PATAGÓNICO S.A. C/ MARCHESI, CARLOS FEDERICO S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)** " (BA-00626-C-2025), puestos a despacho para dictar sentencia definitiva y de los que;

II. RESULTA:

Antecedentes de la causa.

a. Pretensión. El 28 de abril de 2025 se presentó por medio de sus apoderados la Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro en representación de Tren Patagónico S.A.; con el fin de promover demanda de desalojo en contra del Sr. Federico Marchesi y/o contra cualquier ocupante o intruso del inmueble de titularidad de la actora de 2.800 m², emplazado en calle Vereertbrugghen al 3039, donde se ubica un galpón de 450 m² y una vivienda. Este predio explica la Fiscalía, se encuentra dentro de la estación de ferrocarril de San Carlos de Bariloche y fue oportunamente alquilado al demandado.

Como fundamento de la acción, el organismo sostuvo que el 21 de julio de 2016, Tren Patagónico S.A. en carácter de locador y Carlos Federico Marchesi en carácter de locatario; celebraron un contrato de locación por un plazo de tres años, que tenía como contraprestación el pago de la suma de pesos \$696.000 (marzo de 2017 a julio de 2019). Dicho importe debía depositarse en una cuenta bancaria a nombre de la actora.

Ante la falta de pago del canon, el demandante intimó en varias oportunidades al locatario por los montos adeudados, bajo apercibimiento de solicitar su desalojo. El 6 de febrero de 2025 el presidente de Tren Patagónico S.A. remitió carta documento 200377251 reclamando el pago de la deuda, bajo apercibimiento de considerar su ocupación como ilegítima, otorgándole un plazo de quince días para restituir el inmueble. En marzo de 2025, el Sr. Marchesi remitió una nota al Sr. Gobernador de Río Negro, en la que expresó su voluntad de llegar a un acuerdo que le permitiera continuar utilizando las instalaciones, reconociendo una deuda superior a los \$12.000.000. Por lo tanto, la Fiscalía de Estado consideró que la relación contractual se encontraba reconocida, y que resultaba aplicable al caso la doctrina de los actos propios, y el principio de buena fe.

Finalmente concluyó que, habiéndose intimado al demandado al pago de la deuda, transcurridos los plazos sin que se verificara su cumplimiento, y teniendo en cuenta las previsiones pactadas en el contrato; toda vez que el bien no ha sido restituído a la actora, correspondía ordenar su desalojo. Ofreció pruebas y fundó en derecho.

b. Traslado y contestación de la demanda. El 21 de mayo de 2025 se tuvo por interpuesta la demanda y se corrió traslado; imprimiéndose al proceso el trámite sumarísimo por no verificarse el supuesto previsto por el art. 439 del CPCC.

El 3 de junio de 2025 la demandada compareció y solicitó su rechazo. En primer lugar, planteó la falta de agotamiento de la instancia de mediación, lo que fue rechazado mediante proveído del 04/06/2025 ya que conforme surge del art. 9 inc. f de la ley 5450; están excluidas las cuestiones en que el sector público provincial o municipal sean parte; siendo en el caso la actora una entidad comprendida en el art. 2 de la ley H3186 (movimiento [I0006](#)). Seguidamente, negó los hechos en forma general y particular y desconoció la prueba documental aportada por la actora.

Alegó en su defensa que, en el marco de la restauración de la estación del ferrocarril, surgió la posibilidad de realizar un monumento conmemorativo de la llegada de la primera locomotora a Bariloche. En virtud de ello, se le otorgó en comodato un galpón de 450 m2 ubicado en calle Vereertbrugghen N° 3039, sobre un lote de 2.800 m2; con la finalidad de destinarlo a la realización de obras de arte en piedra, y a la instalación de un taller de investigación y producción de trabajos artísticos con piedra rionegrina. Posteriormente, y a raíz de sucesivas modificaciones derivadas de cambios de gobierno y autoridades, el comodato fue renovándose hasta que la modalidad de contratación pasó a ser locación. Sin perjuicio de ello, el destino del inmueble se mantuvo inalterado.

Mencionó que en el lugar realizó tareas de mantenimiento, cuidado, y que construyó una vivienda; por lo que formuló reserva de reclamar el valor de las mejoras. Que del relato de los hechos subyace una relación de locación de servicios que no ha sido mencionada, y por la que no ha recibido contraprestación alguna por parte del Estado. Y expresó que la deuda reclamada por alquileres impagos no surge de la documentación acompañada. Que canceló los cánones convenidos -conforme comprobantes emitidos por Tren Patagónico- y negó la existencia de la deuda.

Finalmente, se amparó en el derecho a acceder a una vivienda digna, tanto propio como de su grupo familiar conviviente, fundó en derecho y ofreció pruebas.

c. Traslado de la prueba documental. A su turno, la actora negó la autenticidad y contenido de la documental acompañada por la demandada.

d. Audiencia preliminar. Período probatorio. Alegatos. Autos para sentencia. El 17 de junio de 2025 se recibió la causa a prueba y se fijó audiencia preliminar. Celebrada la misma sin acuerdo, se proveyeron los medios ofrecidos por las partes. El 7/03/2026 se clausuró el periodo probatorio. El 18/03/2026 alegó la parte actora y el 01/04/2026 la demandada. El 17/04/2026 se llamaron los autos para sentencia.

II. CONSIDERANDO:

1°) Los hechos reconocidos y acreditados. Valoración de la prueba. Más allá de lo relatado en la contestación de la demanda, el accionado reconoció que la relación que unió a las partes -y que motivó esta acción- se funda en un contrato de locación; aunque previamente habrían celebrado diversos comodatos (el último de ellos rescindido conforme acredita el propio demandado con la CD de fecha 29/09/2009).

Este contrato de locación posterior y objeto del proceso, además ha sido suficientemente acreditado. Inclusive, la prueba pericial caligráfica (E0080) concluyó que las firmas que obran en el Contrato de Locación fueron puestas de puño y letra por el Sr. Federico Marchesi. Contrariamente, no existe ningún elemento que justifique la ocupación como contraprestación de un contrato de locación de obra.

Por otro lado, el mismo accionado reconoció la deuda (conf. nota remitida al Sr. Gobernador de la Provincia; E0006 donde expresó que la deuda era impagable para él). Y finalmente, también surge de la prueba rendida (conf. cláusula segunda del contrato), que el vencimiento del plazo acordado a la fecha de la demanda ya había ocurrido; sin que se haya acreditado la voluntad de continuar el vínculo por parte del locador. Recuérdese que el art. 1218 del CCyC; ya vigente en ese momento, dispone que si

vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. Y a todo evento, en el caso, esta notificación fue remitida el 06/02/2025.

Además, en ese sentido y en lo que resulta conducente para la resolución del pleito (art. 336 del CPCC), se observa de la prueba producida que el Correo Argentino S.A. autenticó las comunicaciones habidas entre las partes (I0019, I0034) en particular la intimación por falta de pago del 10/10/2018; y la intimación -ante el vencimiento del contrato el 20/07/2019 y falta de pago de los alquileres- a restituir el bien locado y a cancelar la deuda -\$12.041.066,07- (06/02/2025).

Conforme los movimientos remitidos por el Banco Patagonia ese saldo no fue depositado (E0052) en su totalidad, aunque se observen pagos parciales. Por su parte, la administración del Tren Patagónico al contestar el informe también ratificó las circunstancias reseñadas, como la relación contractual y las comunicaciones mencionadas por las partes (I0028).

Y si bien la pericia realizada por la Lic. en Servicio Social (E0049) puso de manifiesto que Marchesi (61 años), habría realizado las mejoras que mencionó en el galpón del actor donde además tiene su taller; que comparte la vivienda con su hija y su hijo, quienes alternan la estadía con su madre; que en la actualidad el demandado no posee ingresos fijos, mas allá de lo que eventualmente logre con la venta de alguna de sus obras; y que se trata de un referente social para muchos artistas de la zona, reconocido artesano, y diseñador de técnicas para trabajar la piedra; en el caso en examen no se encuentra en debate ninguna de estas realidades.

Como han expuesto claramente los testigos, la calidad del trabajo de Marchesi es destacable y su trabajo artístico altamente reconocido (conf.

testigos [Macchione](#), [Sackmann](#), [De Torres Curth](#), [Rodriguez y Vereertbrugghen](#)). Y aunque se hayan efectuado las mejoras -que referían tanto el demandado como sus testigos-; estos hechos no son parte del proceso. Inclusive, el propio accionado ha formulado la reserva tanto de reclamar por esas mejoras, como así de ejercer -eventualmente- un derecho de retención por las mismas. Por este motivo, su tratamiento excedería el marco de este juicio de desalojo.

2º) Marco normativo. Entonces, siendo que se ha probado que Federico Marchesi tiene obligación de restituir el inmueble a la actora, y que no ha justificado por ningún medio que su ocupación sea legítima; corresponderá hacer lugar a la demanda y condenarlo a desalojar el bien objeto del presente juicio (predio de 2.800 m² emplazado en calle Vereertbrugghen al 3039, donde se ubica un galpón de 450 m² y una vivienda); restituyéndolo a Tren Patagónico S.A.

Debe tenerse presente que la acción de desalojo procede para repeler el uso sin derecho de quien se constituye frente al actor como un intruso, o quien ha dejado de detentar el derecho que lo asistía a ocuparlo (locatario contrato vencido o impago, comodatario etc.) -como en este caso-; y en ese orden el art. 600 del CPCC dispone que "*La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*"; como se ha probado en la causa.

Es decir que puede accionarse por esta vía cuando media una relación contractual por la cual el demandado debe restituir el bien a requerimiento del actor o cuando, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no

aspira al ejercicio de la posesión (ver, por ejemplo, Lino E. Palacio, "Derecho Procesal Civil", Lexis Nexis – Abeledo Perrot, 1994, Lexis 2510/000874).

Esa legitimación, que aquí no ha sido cuestionada, 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). Procede 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 (conf. 12/08/2003, Masaedo, Daniel A. Y Ots. C/ Eden, Maximiliano y/o Cualquier Otro Ocupante del Inmueble Génova 5935 Mdp S/ Desalojo). Y "*...se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible (...) vale decir contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio...*"(conf. Gazzoli, Luis c/ Rios, Ramona Mirta y Otros s/ Desalojo, 12-09-91, Cámara Civil -sala G-).

La Cámara de Apelaciones del fuero, ha precisado en este sentido que "*de los diversos modos en que la ley protege la propiedad, el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión encaminada al recupero del uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. No importa pues que la obligación de restituir*

reconozca como antecedente la existencia de una relación jurídica entre las partes, como por ejemplo la locación o el comodato, o que se trate de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, Lino E., "Derecho procesal civil", t. VII, ps. 77/78, ed. 1982). De tal modo, "el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia" (conf. Ramírez Jorge Orlando, "El juicio de Desalojo", Ed. Depalma, pág. 4 y sgtes.)". (Conf. [Se. 86/2025](#) "Pascual, Mariano C/ Ferreyro, Adriana S/ Sumarísimo - Desalojo; entre muchos otros precedentes).

3°) Conclusión. Que lo dicho es suficiente como para admitir la demanda, siendo que los jueces, no estamos obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino aquellos que se consideren pertinentes para la resolución del pleito (Conf., CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; entre otros); criterio reiterado por destacada doctrina (Fassi-Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T.1, pág. 825; Fenochietto-Arazi. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, pág. 620).

En su mérito, se ordenará a Federico Marchesi, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, que dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente procedan a desalojar el predio de 2.800 m² emplazado en calle Vereertbrugghen al 3039, donde se ubica un galpón de 450 m² y una vivienda; restituyéndolo a Tren Patagónico S.A.; bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (art. 608 del CPCC).

4°) Costas. Que las costas se imponen a la demandada vencida, atento el resultado del juicio y por no existir razones para apartarse del principio general y objetivo de la derrota (art. 62 del CPCC).

5°) Honorarios. Que existe base para regular los honorarios por cuanto el contrato de locación tenía monto determinado. No obstante, el valor del cánón aún actualizado con intereses a la fecha; resultaría en montos inferiores a los mínimos que garantiza la ley G2212. Por ello se regularán para los letrados apoderados de la parte actora (Fiscalía de Estado de Río Negro), Dres. Juan A. Garcarena y Blanca M. Passarelli; conforme el carácter asumido, por las 2 etapas cumplidas, en conjunto y proporción de ley; en la suma de \$2.323.720 (equivalente a 20 Jus con más el apoderamiento 40%). Y para los letrados del demandado Dres. Germán Corbella y Carlos Gustavo Suarez; conforme el carácter asumido, por las 2 etapas cumplidas, en conjunto y proporción de ley; en la suma de \$1.244.850 (equivalente a 15 Jus).

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla; y que dado que el capital e intereses que determina el art. 27 de la ley G2212 resulta en una base arancelaria que, de aplicarse las pautas legales del art. 8 de la misma ley, vulneraría los mínimos que establece la norma; se procede a regular los emolumentos profesionales en Jus (valor del Jus: \$82.990). Todo ello, conforme lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 10, 27 y cc de la L.A.

Por otro lado, corresponde regular los honorarios de la Lic. María Julieta L. Giordano, en la suma de \$414.950 (5 Ius conf. art. 19 de la ley G 5069). Y para la Lic. María Cristina Ayuelef, en la suma de \$414.950 (5 Ius conf. anexo I, Ac. STJ 38/2025). Para la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta la calidad de la actuación profesional, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a

través de aquélla.

Los honorarios regulados, por todo concepto incluida la incidencia de fecha 15/10/2025; deberán ser abonados cuando se acredite la mejora de fortuna del demandado condenado en costas; atento lo dispuesto por los arts. 72, 77, 79 ss y cc del CPCC.

En consecuencia, **FALLO:** **I)** Condenar a Federico Marchesi, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de 10 días el inmueble de 2.800 m2 ubicado en calle Vereertbrugghen al 3039 de esta ciudad, donde se ubica un galpón de 450 m2 y una vivienda; restituyendo el mismo al actor Tren Patagónico S.A.. Ello, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (arts. 600, 608 ss y cc del CPCC). **II)** Imponer las costas a la demandada vencida, atento el resultado del juicio y por no existir razones para apartarse del principio general y objetivo de la derrota (art. 62 del CPCC). **III)** Regular los honorarios profesionales de los letrados apoderados de la parte actora (Fiscalía de Estado de Río Negro), Dres. Juan A. Garciarena y Blanca M. Passarelli; conforme el carácter asumido, por las 2 etapas cumplidas, en conjunto y proporción de ley; en la suma de \$2.323.720. Y regular los honorarios de los letrados del demandado, Dres. Germán Corbella y Carlos Gustavo Suarez; conforme el carácter asumido, por las 2 etapas cumplidas, en conjunto y proporción de ley; en la suma de \$1.244.850. **IV)** Asimismo, regular los honorarios profesionales de la Lic. María Julieta L. Giordano, en la suma de \$414.950 (5 Ius conf. art. 19 de la ley G 5069). Y para la Lic. María Cristina Ayuelef, en la suma de \$414.950 (5 Ius conf. anexo I, Ac. STJ 38/2025). **V)** Los honorarios regulados, por todo concepto incluida la incidencia de fecha 15/10/2025; deberán ser abonados cuando se acredite la mejora de fortuna del demandado condenado en costas; atento lo dispuesto por los arts. 72, 77, 79 ss y cc del CPCC. **VI)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia en los términos del art. 22 del CPA (confección de

la cédula al Fiscal de Estado a cargo de la parte: DRE Ac. STJ 8/2025, 27/2025 y 28/2025); y art. 120 y 138 del CPCC. Vincular a la Caja Forense a los fines de su notificación.

Sosa Lukman, Roberto Iván

Juez