

General Roca, 7 de Julio de 2026.

I) Proceso: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ SUMARISIMO (DESALOJO)" (RO-02389-C-2025), del registro de esta Unidad Jurisdiccional n° 9 a mi cargo.

II) Antecedentes: 1) Demanda iniciada por [ACTOR_1] el 29/10/2025: Se presenta con patrocinio letrado e inicia demanda de desalojo y restitución contra [DEMANDADO_1] y/o contra todo otro ocupante del inmueble ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1].

Describe que el demandado fue citado a mediación, no habiendo comparecido.

En cuanto a los hechos, manifiesta que mediante contrato dio en locación al demandado, un inmueble de su propiedad, ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1], [LUGAR_1], para el destino comercial de taller mecánico, por un alquiler mensual de \$ 16.000.

Dice que la locación tenía una duración de dos años contados desde el 01/08/2019, según cláusula segunda.

Sostiene que al finalizar la locación el 01/08/2021 los galpones arrendados no fueron restituidos, adeudado a esa fecha la locataria, 5 meses de alquiler, los que al momento de la demanda, sumaban 11 meses adeudados.

Manifiesta que remitió cartas documentos reclamando el pago de alquileres y restitución del inmueble por vencimiento del contrato, sin respuesta de la demandada.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

2) Incontestación de demanda por [DEMANDADO_1]: En fecha

04/11/2026 se ordena el traslado de demanda y la notificación de la misma en los términos de los arts. 600 y 605 del CPCCRN, la cual fuera diligenciada el 29/12/2025, siendo recibida por el demandado, quien manifestó en la diligencia que que le alquila a la Sra. [ACTOR_1], que el lugar lo utiliza como taller y trabaja el mismo, y que no vive nadie en el lugar. Aclaró que el domicilio se ubica a derecha de 1910, portón gris.

En fecha 13/02/2026 se fijó audiencia en los términos del art. 34 inc. 2 del CPCCRN, habiendo sido notificado el demandado, constando su incomparecencia en la audiencia del 25/03/2026.

El 09/04/2026 la parte actora solicita que, atento el estado de autos, no habiendo el accionado contestado la demanda ni comparecido a la audiencia celebrada, se tengan por ciertos los hechos denunciados en la demanda, por auténtica la documentación acompañada y en consecuencia dicte sentencia monitoria haciendo lugar al desalojo en la forma peticionada.

3) Declaración como de puro derecho: En fecha 21/05/2026 se tiene por incontestada la demanda [DEMANDADO_1], ordenándose su notificación.

Asimismo, no existiendo prueba a producir, atento la ofrecida en la demanda en fecha 29-10-2025, se declara la cuestión como de puro derecho, poniéndose los autos en secretaría por el término de cinco días (art. 332 3er. párrafo del CPCCRN).

En fecha 26/06/2026 pasan autos para sentencia.

III) La cuestión a decidir y prueba valorada: La parte actora reclama el desalojo del inmueble en base a un contrato de alquiler cuyo plazo se encuentra vencido, invocando que el demandado adeudaba a esa fecha cinco meses de alquiler y al momento de la demanda sumaban once meses adeudados.

La parte demandada por su lado no contestó demanda, ni se presentó a estar a derecho, teniéndose por incontestada demanda.

En cuanto a la prueba de autos, la parte actora ha ofrecido prueba documental, reconocimiento de la firma del contrato y en su caso pericial caligráfica.

Ante la incomparecencia del demandado, la documental adjuntada por el actor no ha sido desconocida, teniéndose por ciertos entonces el contrato de locación acompañado y firmado por el sr. [DEMANDADO_1], la carta documento 4193157-5 de Andreani y la constancia de agotamiento de la instancia de mediación.

Respecto al contrato de locación acompañado, consta celebrado el 26/07/2019, con el pago del impuesto de sello el 30/07/2019, entre [ACTOR_1] y [DEMANDADO_1], donde la sra. [ACTOR_1] transmitió en carácter de arrendamiento al sr. [DEMANDADO_1], el inmueble ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1], [LUGAR_1], con destino comercial, describiéndose en la cláusula primera las condiciones del inmueble y su dependencias.

En la cláusula segunda se fija el plazo del arrendamiento de dos años, contados desde el día 01/08/2019, produciéndose su vencimiento el 01/08/2021, sin necesidad de notificación o requerimiento judicial o extrajudicial.

En la cláusula tercera se estableció el precio del alquiler y en la cuarta el destino que debe darse al inmueble locado.

Las cláusulas quinta y sexta se refieren a la obligación del locatario de abonar el servicio de agua, cloaca y electricidad, como la de conservar el inmueble y todos sus accesorios en el estado de uso y conservación en que lo recibió.

Respecto las cláusulas séptima, octava y novena regulan prohibiciones impuestas al locatario y la responsabilidad por daños y perjuicios que ocurran en el inmueble.

En la cláusula décima primera se establece el codeudor solidario y en la décimo segunda se regula la mora automática ante incumplimiento del contrato.

La cláusula décima tercera dispone la rescisión anticipada del contrato y su forma de realizar.

La cláusula décima cuarta regula la restitución del inmueble, una vez concluido el plazo pactado. Se establece que el locatario deberá restituir el inmueble y sus accesorios

en idénticas condiciones de uso, funcionamiento y estado de uso y conservación que el recibido, con todos los servicios públicos domiciliarios pagados.

Las cláusulas decima quinta, sexta y séptima regulan el abandono del inmueble, la prórroga y renovación del contrato y la obligación del locatario de contratar un seguro que cubran riesgos de incendio y responsabilidad civil frente a terceros.

En la cláusula decima octava se establece que la mora en el cumplimiento de las obligaciones, se pacta de forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación extrajudicial o extrajudicial.

Por último se establecen los domicilios de las partes y la jurisdicción.

Asimismo, la parte actora acompañó carta documento remitida al demandado, recibida por él en fecha 05/06/2025, donde lo intimaba a la desocupación del inmueble de [DIRECCION_DEMANDADO_1], otorgándole un plazo de 48 h., bajo apercibimiento de iniciar el desalojo judicial.

También obra agregado el formulario de agotamiento de la instancia de mediación prejudicial, en la cual consta la incomparecencia del sr. [DEMANDADO_1] a dicha audiencia.

IV) Solución del caso: En este estado resulta conveniente determinar el marco procesal en que se desarrolla el juicio de desalojo iniciado.

En tal sentido el art. 600 del CPCCRN dispone que *"La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*. Es decir que lo que se pone de resalto es la obligación de restituir.

Comienzo con considerar que el proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible, tratándose de una acción personal, no pudiendo versar la discusión sobre el derecho a poseer o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión las cuales tienen protección propia (interdictos, acciones posesorias o acciones reales desde el punto de vista del derecho de dominio).

En tal sentido es dable recordar que el desalojo es un proceso de conocimiento de naturaleza abreviada, que tiene por objeto que el demandado devuelva la cosa

detentada, poniéndola a disposición de quien tiene legítimo derecho para ello (conf. Sosa, Gualberto Lucas.- El juicio de desalojo.- T. 3 pág. 39).

Que la Alzada ha sostenido: *"...El juicio de desalojo tiene por objeto lograr la restitución de un inmueble de aquél que tiene contraída obligación en tal sentido; en él sólo pueden discutirse derechos personales pero no los reales, como sería el mejor derecho a la posesión o procurar el cumplimiento de obligaciones surgidas del contrato de compraventa..."* (C. Apel. de General Roca, "Gzain Hugo c/Coliqueo Trinidad y Muñoz Genaro y Evaristo s/Desalojo", 3310-CA-79, diciembre 17-979, Jurisprudencia Condensada, T. 3, pág. 9, N° 41; y más recientemente in re: "Saade Juan Carlos c/Veltri Claudio Daniel s/Desalojo", 13996-CA-2000, mayo de 2.000, en Comentarios de Jurisprudencia del Colegio de Abogados de General Roca, N° 27, pág. 79, N° 7).

Por otro lado, la parte actora debe haber probado el hecho constitutivo de su derecho, es decir su derecho a exigir la restitución del bien.

Y en ese sentido, encontrándose reconocido el contrato adjuntado en autos, se ha acreditado que el mismo tenía vencimiento el 01/08/2021, momento en que nació la obligación de restituir el inmueble al locador.

En función de lo analizado y encontrándose acreditada la obligación del demandado de restituir el inmueble por vencimiento del plazo contractual, corresponde hacer lugar a la demanda y ordenar el desalojo del inmueble en cuestión.

V) Costas y honorarios: En cuanto a las costas, corresponde imponerlas al demandado, en su calidad de vencido (art. 62 del CPCCRN).

Teniendo presente la doctrina legal de nuestro S.T.J. en *"-ART C/ IDOETA"*; y lo dispuesto en cuanto a los mínimos legales de regulación de honorarios.

En relación al monto base del proceso a los fines arancelarios y en función de lo dispuesto por los art. 27 y 24 de la ley arancelaria, el monto base a los fines regulatorios será el que corresponde a un año de alquiler; ahora bien, teniendo en consideración la antigüedad del contrato invocado, he de estar a las pautas emergentes de los arts. 6, 7, 8 y 9 de la ley

arancelaria y, teniendo en consideración el tipo de proceso desarrollado (de conocimiento sumarísimo), la tramitación de puro derecho y las etapas cumplidas, regulo los honorarios en el mínimo legal de 5 JUS para el letrado de la parte actora.

Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 600 y cctes. del CPCCRN:

RESUELVO: 1) Hacer lugar a la demanda promovida por [ACTOR_1] y en consecuencia condenando a [DEMANDADO_1] y toda otra persona que resulte ocupante del inmueble identificado catastralmente como [LUGAR_2], ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1], debiendo entregarlo libre de efectos y ocupantes, dentro del plazo de 10 días desde la notificación de la presente y bajo apercibimiento de desahucio. Haciendo extensiva la condena al grupo familiar del demandado, inquilinos, subinquilinos y demás ocupantes.

2) Imponiendo las costas al demandado en su condición de vencido (art. 68 CPCCRN).

3) Regular los honorarios del Dr. Carlos Julio Schmidt, patrocinante de la actora, en la suma equivalente a **5 JUS a convertir al momento del efectivo pago.**

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente 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 (Arts. 6, 7, 8, 10, 24, 27 y cctes Ley 2212).

Notifíquese conf. art 120 y 138 CPCCRN. **REGÍSTRESE.**

Romina Daniela Merino

Jueza