

San Carlos de Bariloche, 23 de febrero de 2026

VISTOS: Estos autos caratulados: "**VARGAS, ELSA INES C/ ÑANCUCHEO, ROBERTO FRANCISCO S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**", **BA-00950-C-2023**

CONSIDERANDO:

1°) Que en fecha 23/05/2023 la Sra. Elsa Ines Vargas inició demanda de desalojo contra su hijo Roberto Francisco Ñancucho, respecto del inmueble designado catastralmente como 19-2-E-518-09, ubicado en esta ciudad.

Según afirmó, en fecha 17/03/11 el Sr. Francisco Ñancucho (quien fuera su cónyuge) donó en vida al accionado Roberto Francisco Ñancucho el inmueble objeto de autos, conforme escritura que acompañó, habiendo otorgado su asentimiento conforme determinara el art. 1117 del Código Civil.

Señala que en dicho contrato se estipuló que ambos cónyuges se reservarían el usufructo gratuito y vitalicio del inmueble con derecho a acrecer entre sí.

Refiere que en fecha 26/02/18 murió su cónyuge Francisco Ñancucho, aseverando que tiene el usufructo vitalicio exclusivo del inmueble referido, actualmente utilizado por el accionado, y que desea alquilar el mismo para obtener alguna renta.

Asevera que quiso acordar con el Sr. Ñancucho -su hijo- un canon locativo, sin llegar acuerdo a alguno.

Que tras las circunstancias fácticas que señala, manifiesta que a la mediación obligatoria no concurrió el demandado, por lo que se vio obligada a instar la presente acción. Fundó en derecho su pretensión y ofreció prueba.

Que corrido el traslado de la demanda, por presentación E0002 la contestó el demandado, quien brindó su versión de los hechos y solicitó fijación de audiencia a fin de llegar a una solución del conflicto y fijar un canon locativo por un local comercial.

Que una vez realizada la audiencia preliminar y abierta la causa a prueba, el demandado por presentación E0006 se allanó a la pretensión de la actora e hizo saber su retiro voluntario del inmueble, por lo que solicitó que se impongan las costas a la actora, conforme lo previsto en el artículo 688 del CPCC.

Corrido el traslado pertinente, no fue contestado por la parte actora.

Que luego se dispuso pasen los autos a resolver en los términos de los arts. 281 y 143 del CPCC.

2°) El artículo 281 del CPCC en lo pertinente dispone: " El demandado puede allanarse a la demanda en cualquier estado de la causa anterior a la sentencia. El Juez o Jueza

dicta sentencia conforme a derecho, pero si está comprometido el orden público, el allanamiento carece de efectos y continúan los autos según su estado...".-

Que la doctrina tiene dicho que *"El allanamiento es la declaración de voluntad del demandado en cuya virtud reconoce la fundabilidad de la pretensión por el actor..."* y *"El hecho de que el demandado se allane a la pretensión del actor no exime al juez del deber de dictar sentencia sobre el fondo del asunto, pues el allanamiento carece, en nuestro derecho, de fuerza decisoria por sí mismo".* (conf. Palacio, *"Derecho Procesal Civil"*, Tomo V, págs. 545/546 y 549/550).

Que por tal motivo, teniendo en cuenta el allanamiento formulado por el demandado y que no está comprometido el orden público corresponde, sin otro trámite, dictar sentencia haciendo lugar a la demanda (art. 307 del CPCC).

Que lo dicho es suficiente para condenar a Roberto Francisco Ñancuqueo, a su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en diez días hábiles el inmueble objeto de autos y restituir su tenencia a la actora, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (artículo 686 inciso 1 del CPCC).

Sin perjuicio de lo anterior, atento lo manifestado por el accionado respecto de la desocupación del inmueble, corresponde ordenar libramiento de constatación del bien ocupado por el demandado, y en caso de corroborarse la misma, se proceda en el mismo acto a la restitución del inmueble a la actora.

3°) Que respecto del planteo de imposición de costas a la actora introducido por la parte demandada, corresponde el rechazo del mismo, toda vez que no se advierte que en autos resulte aplicable la pauta prevista por el art. 688 CPCC (actual art. 609), ya que no se trata de una pretensión de condena a futuro de desalojo.

Asimismo, entiendo que tampoco resulta aplicable el art. 64 del CPCC, ya que para que proceda el allanamiento debe ser real, incondicionado, oportuno, total y efectivo.

Tiene dicho el STJRN que *"...El allanamiento como causal de exoneración está condicionado por la actitud que en el caso concreto asuma el vencido, toda vez que es menester que aquel no haya incurrido en mora o no haya hecho necesaria la iniciación del pleito, debiendo reunir el allanamiento las condiciones de real, incondicionado, oportuno, total y efectivo."* (Conf. STJRN.,

Se. N° 131/05, in re: "B.T.C.").

Que en el caso que nos ocupa, entiendo que las costas deben ser impuestas al demandado porque con su conducta ha dado lugar a la promoción de este juicio, ya que

de la documental obrante en autos surge que se dio trámite al proceso de mediación, habiendo sido cerrada dicha instancia con resultado negativo por su incomparecencia, aún estando debidamente notificado, por lo cual tenía conocimiento del litigio, resultando extemporáneo (por tardío) su allanamiento, el que fue efectuado después de la audiencia preliminar y de la apertura a prueba.

4°) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta la determinación de la base en función del valor locativo (artículo 27 de la ley 2.212) y ésta debe diferirse hasta que quede firme la imposición de costas, ya que sólo después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado.

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Tener presente el allanamiento del accionado por no estar comprometido el orden público. **II)** Hacer lugar a la demanda de desalojo entablada en autos en relación al inmueble objeto de autos, condenando a Roberto Francisco Ñancuqueo, a su grupo familiar y/u ocupantes a restituirle en diez días hábiles a la actora el inmueble denominado catastralmente como 19-2-E-518-09, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (artículo 686 inciso 1 del CPCC). **III)** Líbrese mandamiento de constatación y restitución del inmueble objeto de autos a la accionada (y de desahucio de corresponder). **IV)** Imponer a los demandados las costas del juicio en virtud de los considerandos de la presente. **V)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base. **VI)** Notifíquese (art. 120).

Mariano A. Castro
Juez