

San Carlos de Bariloche, 3 de julio de 2026.

I. VISTOS: Los autos caratulados: "**PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ ASOCIACION MUTUAL JUDICIAL S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - DESALOJO LEY A2629**", (**BA-01326-C-2024**), para dictar sentencia definitiva y de los que;

II. RESULTA:

Antecedentes:

a. Pretensión. Con fecha 9 de septiembre de 2024 se presentó la Provincia de Río Negro (Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia IPPV) por intermedio de su apoderado, promoviendo demanda de desalojo contra la Asociación Mutual Judicial y/o cualquier otro ocupante o intruso del inmueble ubicado en calle Mari Regle N° 20, correspondiente al Plan 180 Viviendas de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Manifestó que, como surge del expediente administrativo N° 13.196-SARH-2024 del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV); mediante Resolución N° 701, de fecha 27 de junio de 2013, se adjudicó a la Asociación Mutual Judicial una unidad habitacional de dos dormitorios, identificada como Cupo 44 (Casa N° 20, calle Mari Regle s/n), integrante del Plan 180 Viviendas esta ciudad.

Expuso que el 24 de mayo de 2012 se suscribió entre el IPPV y la accionada el acta de adjudicación, mediante la cual se establecieron los derechos y obligaciones para las partes (vivienda que luego sería asignada a la Sra. María Manasek). Sin embargo luego, dicha adjudicación fue dejada sin efecto mediante Resolución N° 358 de fecha 6 de marzo de 2024 por el presunto incumplimiento de los artículos 4 y 5 inciso d, del Acta mencionada. Y que conforme evidencia la documentación obrante en el expediente administrativo, la Asociación Mutual Judicial no interpuso, ni de manera formal ni informal, presentación alguna solicitando la reconsideración de su situación, pese a encontrarse debidamente notificada.

Como consecuencia de los relevamientos domiciliarios efectuados por personal de tal organismo, se pudo constatar que la vivienda se encontraba deshabitada y en aparente

estado de abandono; no habiéndose logrado corroborar su ocupación durante las distintas inspecciones realizadas. De este modo, el 17 de enero de 2024 se intimó a la accionada a ocupar efectivamente la unidad, intimación que fue reiterada mediante la publicación de edictos. El 18 de marzo de 2024 se publicaron edictos notificando que mediante Resolución N° 358/24 se había dejado sin efecto la adjudicación de la vivienda identificada como Casa N° 20, ubicada en calle Mari Regle s/n, del Plan 180 Viviendas de esta localidad.

Finalmente, dijo que el 9 de abril de 2024 se intimó a la Asociación y/o a cualquier ocupante, a restituir la vivienda libre de moradores, bienes y enseres. Y que, de un nuevo informe domiciliario confeccionado por personal de la Delegación Zonal del IPPV, surgió que el inmueble continuaba desocupado y en estado de abandono. En virtud de ello, sostuvo que la demandada y/o cualquier otro ocupante carecían de derecho, autorización o reconocimiento alguno para continuar ocupando el inmueble, correspondiendo la posesión y disponibilidad del bien al Estado Provincial. Fundó la demanda en lo dispuesto por el art. 679 del CPCC y particularmente en la ley especial A2629; y ofreció pruebas.

b. Sustanciación de la acción. El 11 de septiembre de 2024 se tuvo por iniciada demanda de desalojo en los términos de la Ley A2629, y se ordenó el traslado por el término de cinco días a la parte demandada, para que comparezca a efectuar su descargo a tenor del art. 5 de la citada ley ([movimiento I0002](#)).

c. En virtud de la imposibilidad de notificar la demanda mediante las cédulas libradas (cuyos resultados se aprecian de los informes obrantes en movimientos [E0001](#), [E0004](#), y [E0005](#)), se libraron oficios a la Dirección de Personas Jurídicas ([E0009](#)) y a la Inspección General Justicia ([I0011](#)). Además se libró oficio a INAES y a la Subsecretaría de Cooperativas y Mutuales. El primero informó el [22/05/2026](#) que a la Asociación Mutual Judicial se le había retirado la autorización para funcionar (conf. RES FC-2026-312-APN-DI-INAES), siendo el último domicilio legal registrado: J. O'Connor N° 20 de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, Río Negro. También dejó en claro, ante lo manifestado oportunamente por la defensa, que no había otra Asociación Mutual Judicial homónima, que pudiera llevar a confusión al IPPV a la hora de efectuar

las notificaciones. Finalmente, persistiendo la imposibilidad de notificar por cédula a un domicilio legal, se citó a la Mutual por medio de [edictos](#).

d. Descargo. Designada la Defensa Oficial ([mov. I0013](#)) comparecieron los Dres. Gustavo Suarez y Germán Corbella, tomaron conocimiento y presentaron revocatoria con apelación en subsidio por su designación ([mov. E0017](#)); lo cual fue denegado manteniéndose su intervención. En la misma resolución, se denegó la excepción de defecto legal y la citación de terceros ([I0021](#)). En el descargo, habían manifestado que durante el proceso de desadjudicación no se había dado intervención real a la Asociación Mutual, puesto que todas las notificaciones se han cursado en la vivienda pese a encontrarse desocupada, sin que se haya realizado trámite alguno para hacerlo en su domicilio legal; por lo que impugnaba y planteaba la nulidad de lo actuado en esa sede. Además, expuso que la vivienda 20 había sido adjudicada al Sr. Martin Martinez; conforme nota presentada por su madre a fs. 32 del expediente administrativo, respecto de quien no hubo actuación administrativa alguna, ni meritación de los eventuales derechos que pudieran corresponderle.

e. Autos para sentencia. Firme lo decidido, con fecha 30 de junio de 2026 ([I0023](#)) pasan los autos para el dictado de la sentencia de conformidad a lo normado por el artículo 5 de la Ley A 2629.

III. CONSIDERANDO:

1º) 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).

2º) **El marco normativo.** En los casos en que se tramite la desocupación de inmuebles de propiedad del Estado Provincial, o de los municipios o comunas, cuya tenencia o posesión fuera otorgada a particulares de acuerdo a los requisitos legales o

reglamentarios pertinentes y hubiese sido resuelta por decisión fundada de la autoridad administrativa competente, el procedimiento se debe regir por la ley A N° 2629 (art. 1°).

En esos casos, el Juez examinará los antecedentes en virtud de los cuales se deduzca el pedido de desocupación y correrá traslado por cinco (5) días al demandado, para que en ese plazo produzca su descargo. Vencido ese plazo o producido el descargo, si el Juez hallare que se encuentran satisfechos los presupuestos administrativos fijados librará la orden de lanzamiento pertinente (art. 5°).

Por otro lado, teniendo en cuenta el acotado margen de conocimiento previsto por este tipo de trámites, es que expresamente la ley dispone que *"efectivizado el desalojo por aplicación de este proceso especial, el mismo no inhibe la facultad del administrado para hacer valer sus derechos por la vía contencioso administrativa y/o el proceso judicial correspondiente"*. De ello se sigue que lo que se decida en esta instancia, sería susceptible de ser replanteado en un proceso de mayor amplitud.

En ese orden, el STJ ha resuelto que *"...en autos, la garantía de la doble instancia no se ve afectada toda vez que el fondo de la cuestión se discutirá en el contencioso que tramita ante la misma Cámara. Tal afectación no se presenta en las sentencias de desalojo dictadas en el marco del proceso previsto por la Ley A 2629, toda vez que, insisto, siempre será posible el contencioso administrativo posterior para debatir la cuestión de fondo. Así lo establece, por lo demás, el art. 6 de la misma norma (...) Es decir que no veda a los interesados cuestionar el acto administrativo que lo dispone por las vías ordinarias, como tampoco reclamar judicialmente la indemnización de los daños y perjuicios que pudieran derivarse del desahucio, en caso de así corresponder. (...) El proceso previsto en la Ley A 2629 exige la intervención judicial de conformidad al principio resultante de los artículos 17 y 18 de la CN-, pero otorga un marco de conocimiento restringido, propio de la especial situación planteada en la que se halla en conflicto el interés particular de los ocupantes del inmueble con el interés general desplegado en la actividad estatal"*. (STJ MSCB C/ EMPRENDIMIENTOS BARILOCHE SA, SD 11/15, 19/02/2015).

Y también señaló el STJ RN que las normas procesales contenidas en la Ley 2629 son "especiales" (PROVINCIA DE RIO NEGRO S/QUEJA EN: FISCALIA DE ESTADO

DE LA PCIA. DE R.N. c/GODOY, Juan José s/DESALOJO S/QUEJA, Sentencia 02/02/2005, Expte. 19867/04-STJ-) e implican un carácter de derecho público a la regulación del desalojo de los inmuebles del dominio privado del Estado provincial.

Entonces, de acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada, la cuestión a resolver consiste en determinar la procedencia del desalojo peticionado por la Provincia de Río Negro (IPPV) de conformidad a la Ley A 2629 contra la Asociación Mutual Judicial, respecto del inmueble ubicado en calle 17, Mari Ragle s/n, Casa N° 20 del Plan 180 Viviendas de San Carlos de Bariloche.

Surge de las constancias agregadas a la causa que el Estado provincial acreditó su legitimación para reclamar el desalojo en tanto el IPPV asumió la construcción de la vivienda, el cobro de su valor, y las condiciones de su entrega a los beneficiarios. Del mismo modo, se acreditó la legitimación pasiva de la accionada beneficiaria de la adjudicación, para ser destinataria de la acción. Recordemos que la legitimación se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, y 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).

3°) La prueba de los presupuestos legales: Ingresando en el análisis de la cuestión y teniendo en cuenta la especial naturaleza del trámite de desalojo previsto por la Ley A N° 2629, entiendo que se encuentran cumplimentados los presupuestos para la viabilidad de la acción, de acuerdo a las siguientes circunstancias:

- i) Está debidamente acreditado de las constancias del expediente administrativo N° 13196-SARH-2024 (Res. 701/13 del IPPV), que el actor otorgó la adjudicación de la vivienda (Plan 180, cupo 44, Programa Federal Plurianual, Convenio IPPV), a la Asociación Mutual Bariloche (fs. 4/9).
- ii) Que se realizó visita domiciliaria (informe y fotografías de fs. 10 y fs. 12) que da cuenta del estado de desocupación y abandono del bien, con los servicios cortados por falta de pago, y ausencia de consumos actuales.
- iii) Que se intimó por cédula a la Asociación Mutual Judicial para que ocupe la vivienda

en el plazo de 5 días (fs. 11), conforme las obligaciones asumidas en el acta de tenencia precaria.

iv) Que a fs. 18 la CEB informó que el servicio de energía eléctrica se encontraba suspendido por falta de pago desde noviembre de 2023, y sin consumos previos desde el mes de junio 2021.

v) Que a fs. 21/24 consta el resumen del crédito por las cuotas de la vivienda que dan cuenta de la falta de pago.

vi) Y que en fecha 29/01/2024 la Sra. Manasek remitió una nota al IPPV solicitando el desbloqueo de la cuenta para regularizar el pago total de la deuda (fs. 32); no obstante lo cual, por los fundamentos que expone el IPPV, con fecha 6 de mayo de 2024 -Res. 358/24- el Instituto resolvió dejar sin efecto la adjudicación de la unidad habitacional otorgada oportunamente a la Asociación por la falta de ocupación y de pago de las cuotas (fs. 51/52). Dicha resolución, publicada en el Boletín Oficial (Nros. 6269 y 6271 de fechas 14/03/2024 y 18/03/2024 respectivamente); no fue impugnada y llega a este estado ejecutoriada.

En consecuencia, como se adelantara, de las constancias reseñadas se verifica el cumplimiento los extremos legales necesarios para acceder a esta vía especial, y asimismo para hacer lugar a la demanda interpuesta a tenor de los arts. 1, 2, y 5 de la ley A2629. Contrariamente, la Defensa Oficial no acreditó ninguna circunstancia que permita resolver lo contrario, considerando que la resolución administrativa se encuentra firme y ejecutoriada, y que se han agotado en la sede de origen todas las medidas tendientes a procurar la efectiva ocupación y evitar el desalojo del bien.

4°) Conclusión. Que conforme todo lo expuesto en los considerandos que anteceden, en los términos del art. 5 de la normativa especial citada; deberá admitirse la demanda interpuesta por el IPPV (Provincia de Río Negro), y ordenarse que, dentro del plazo de 5 días de quedar firme la presente, se restituya la vivienda a la parte actora (arts. 2 y 5 de la ley A2629).

5°) Costas. Que las costas se impondrán por su orden atento las particularidades del caso y siendo que la accionada fue representada por el Defensor de Ausentes; quien razonablemente pudo creerse con derecho a formular las defensas intentadas

(arts. 62 y 63 del CPCC).

6°) Honorarios. En cuanto a los honorarios profesionales, la Cámara de Apelaciones del fuero recientemente a reiterado que *"de acuerdo con el criterio actual de esta Cámara ("Fiscalía de Estado c/ Vergara", 02/09/2025, 292/25), las pautas arancelarias de los juicios de desalojo (artículo 27 de la Ley 2212) no son aplicables a los desahucios de origen administrativo, porque aquéllas se refieren implícitamente a los procesos sumarísimos (artículos 600, segundo párrafo, del CPCC) y no a los procesos especiales correspondientes a esos desahucios (Ley 2629). Tal criterio ya ha sido expuesto también por otra Cámara provincial (CCCFM Cipolletti, "Provincia de Río Negro c/ Vega", 07/03/2025, 021/25, y sus citas) y es digno de ser mantenido con sentido nomofiláctico. Por lo tanto, en los desahucios administrativos no corresponde determinar la base regulatoria en función de los arriendos o cánones si los hubiera, ni fijar audiencias o designar eventualmente tasadores para establecer el valor locativo si no hubiera cánones o arriendos (artículo 2 de la Ley 2212). En su lugar, sólo es factible mensurar los emolumentos con la unidad de honorarios profesionales denominada "jus" (artículo 9 de la ley citada), en función de la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, el resultado obtenido, y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6 de la ley citada)" (SD [257](#), 02/07/2026).*

Coincidiendo con tal criterio jurisprudencial, se regularán los honorarios de los Defensores de Ausentes, Dres. German Corbella y Gustavo Suarez, patrocinantes, en la suma de \$435.535 equivalentes a 5 jus. Todo ello conforme lo expuesto y lo normado por los arts. 6, 7, y cc de la Ley G2212 (valor del Jus: \$87.107). Sin embargo, no corresponde regular honorarios a los letrados de la Fiscalía de Estado, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22 del CPA y 17 de la ley K88.

En consecuencia, **RESUELVO:**

I) Hacer lugar a la acción de desalojo interpuesta por la Provincia de Río Negro (IPPV) a tenor de lo dispuesto por la Ley A 2629, y por todo lo consignado en los considerandos que anteceden. **II)** Condenar a la Asociación Mutual Judicial, demás ocupantes, tenedores y/o intrusos; a restituir a la actora dentro del plazo de 5 días de quedar firme la presente, el inmueble ubicado en calle 17, Mari Regle s/n, Casa N°20,

del Plan 180 Viviendas de la ciudad de San Carlos de Bariloche (arts. 2, 5 y cc de la Ley A2629). **III)** Disponer que en caso de incumplimiento y firme esta decisión, se libre mandamiento para proceder a su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública si el mismo fuese solicitado expresamente (art. 5 de la Ley A 2629). **IV)** Previo al libramiento deberá acreditarse la conformidad de Caja Forense. **V)** Imponer las costas por el orden causado (arts. 62 y cc del CPCC). **VI)** Regular los honorarios de los Defensores de Ausentes, Dres. German Corbella y Gustavo Suarez, patrocinantes, en la suma de \$435.535. Todo ello conforme lo expuesto y lo normado por los arts. 6, 7, y cc de la Ley G2212 (valor del Jus: \$87.107). Disponer que no corresponde regular honorarios a los letrados de la Fiscalía de Estado, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22 del CPA y 17 de la ley K88. Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo de 10 días de notificados, bajo apercibimiento de ejecución (art. 50 L.A.). **VII)** Vincúlese a Caja Forense a los fines de su notificación. **VIII)** 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.

Sosa Lukman, Roberto Iván
Juez