

San Carlos de Bariloche, 23 de abril de 2026

VISTOS: Estos autos caratulados: "**RUDAEFF, SILVIA TERESA Y OTROS C/ AGÜERA, ALEJANDRO S/ DESALOJO (SUMARISIMO)**", **BA-01585-C-2025**

CONSIDERANDO:

1°) Que en fecha 11/10/2025 las actoras Sras. Sandra Alicia Rudaeff y Silvia Teresa Rudaeff, invocando su carácter de herederas del titular dominial, iniciaron demanda de desalojo contra el Sr. Alejandro Aguera, respecto del inmueble designado catastralmente como 19-1-N-999-07 ubicado en esta ciudad.

Según afirmaron, en noviembre de 2015 tomaron conocimiento que se había instalado un cerco perimetral en su terreno y que constaba de medidor eléctrico por solicitud del Sr. Aguera.

Refiere que efectuaron diferentes denuncias, hicieron intimaciones al demandado mediante cartas documento, que recepcionadas, no fueron respondidas, e iniciaron la mediación a la que tampoco compareció el requerido.

Que tras las circunstancias fácticas que señalan, se vieron obligadas a instar la presente acción.

Fundaron en derecho su pretensión y ofrecieron prueba.

Que corrido el traslado de la demanda, por presentación E0009 la contestó el demandado, quien brindó su versión de los hechos, se allanó a la pretensión, y solicitó la eximición de costas.

Corrido el traslado pertinente, la parte actora se opone expresamente a la eximición de costas (E0010).

Todo ello, en mérito a los argumentos a los cuales me remito en honor a la brevedad.

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. 281 del CPCC).

Que lo dicho es suficiente para condenar a Alejandro Aguera, a su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en cinco días hábiles el inmueble objeto de autos y restituir su tenencia a las actoras, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (artículo 686 inc. 2 del CPCC).

Sin perjuicio de lo anterior, atento lo manifestado por el accionado respecto del reconocimiento de derechos y obligaciones que el allanamiento impone, 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 las accionantes.

3°) Que respecto del planteo de eximición de costas 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. 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 así también la Alzada se ha pronunciado diciendo: *"Respecto de las costas en el allanamiento, el art. 64 CPCC es claro en cuanto a los extremos a demostrar: el allanamiento y la demostración de la falta de culpa en la promoción del juicio. Si estas circunstancias no confluyen no corresponde la eximición de costas, y quedan excluidos los supuestos en que el demandado, pese a su allanamiento, se encontraba en mora en el cumplimiento de la obligación"*. (Cf. Cam. Apel. Bche., Se. del 19/6/2025 en autos: "ALMONACID DUMENES, LILIANA C/ FERRER, MARIA JESUS S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)" BA-00991-C-2024).

"El allanamiento a la demanda o a la excepción opuesta, como causal de exoneración de costas, está condicionado por la conducta del vencido. Para que se lo exima de estas, es menester que no se encuentre en mora con anterioridad a la promoción del

juicio o que no haya originado por su culpa la necesidad de la iniciación de la demanda o de la articulación de la excepción”. (CACC 2da La Plata, Sala III, Zaiek. Carol y otro/a c.Aimale Antonio, Mariana Soledad s/ escrituración, causa n° 116960).

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 le remitió carta documento Nro. 312549212 con fecha de imposición 02/07/2024, recepcionada el 05/07/2024, la que no fue contestada conforme los propios dichos del accionado, y se dio trámite al proceso de mediación, habiendo sido cerrada dicha instancia con resultado negativo por la incomparecencia del requerido, aún estando debidamente notificado, por lo cual tenía conocimiento del litigio, por lo que el allanamiento no cumple con la totalidad de los requisitos exigidos por el artículo 64 del CPCC.

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, condenando a Alejandro Aguera, a su grupo familiar y/u ocupantes a restituirle en el plazo de cinco días hábiles a las actoras el inmueble denominado catastralmente como 19-1-N-999-07, sito en calle Del Rocío 1492 del Barrio Lago Moreno de esta ciudad, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (artículo 686 del CPCC). **III)** Líbrese mandamiento de constatación y restitución del inmueble objeto de autos a la accionada (y de desahucio de corresponder). **IV)** Imponer al demandado 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