

CAUSA N° CH-00077-C-2026

Choele Choel, 27 de julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**SANHUEZA MONTESINO JOSIAS ARON C/ PALLIS PABLO RUBÉN S/ DESALOJO**", EXPTE. N° CH-00077-C-2026, de los que,

RESULTA: Que en fecha 17/03/2026 adjunta documental digitalizada y se presenta el Señor Josías Arón Sanhuesa Montesino con el patrocinio letrado del abogado Pablo Sergio Mao, a promover juicio de desalojo contra el Señor Pablo Rubén Pallis en su carácter de locatario (hoy ocupante con obligación de restituir), y/o contra quién resulten ocupantes del inmueble que se pretende desalojar sito en calle Bartolomé Mitre N° 255 Planta Baja de Río Colorado, provincia de Río Negro.

Solicita que en cumplimiento de lo normado por los Arts. 600 del C.P.C.C, la demanda se haga extensiva contra eventuales sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, si los hubiera.

Explica que su acción persigue la recuperación del uso y goce del inmueble que ocupa el demandado.

Peticiona se despache Sentencia Monitoria conforme el art. 606 -inc. 1°- del CPCyC y se condene a desalojar inmediatamente el inmueble libre de todo ocupante.

Aclara haber dado cumplimiento con la mediación conforme Legajo N° RC-00167-M-2025 que tramito por la Delegación de Río Colorado de CIMAR, en el que luego de tres audiencias en fecha 29/12/2025 se cerro la instancia por Falta de Acuerdo.

Expone que conforme al contrato de fecha 03/01/2023, el demandado procedió a alquilar el inmueble objeto de autos por un plazo de tres años, finalizando el mismo el día 31/12/2025. Que una vez alquilado el inmueble, y entrado en posesión del mismo ha abonado en forma regular hasta octubre de 2024, habiendo abonado luego de la interrupción del pago del alquiler la suma de \$350.000 el día 6, 14 y 21 de agosto de 2025, que se imputaron al canon del mes de noviembre de 2024, sin que a la fecha registre pagos de alquileres. Que asimismo y por contrato debía abonar los servicios y tasas municipales, las cuales no han sido abonadas. Que estas causales motivaron el

pedido de Mediación para el cobro y desalojo del inmueble. Que a la fecha el demandado no ha hecho entrega del inmueble.

Seguidamente ofrece prueba; solicita se despache sentencia monitoria (conforme Art. 487 -inc. 2- y Art. 489 del CPCyC) ordenando el lanzamiento a los diez días de notificada la misma (conforme Art. 608 -inc. 1, primera parte- del CPCyC); funda en derecho y culmina con el petitorio.

El 19/03/2026 se lo tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y por constituido domicilio procesal. No dándose los requisitos dispuestos por el Art. 439 CPCyC, al proceso monitorio, no se hace lugar. Se le requiere que acredite el Formulario N° 5 de agotamiento de la instancia de Mediación a fin de individualizar las personas que participaron.

El día 20/03/2026 la actora acompaña Acta de Agotamiento de Mediación.

En fecha 27/03/2026 se tiene por iniciada la demanda de desalojo a la que se le asigna el trámite según las normas del proceso sumarísimo, y se dispone conferir traslado.

El día 01/06/2026 el actor solicita se dicte Sentencia ordenando el desalojo del demandado por encontrarse vencido el término para contestar la demanda.

El 08/06/2026 al pedido de sentencia solicitado, en virtud de lo dispuesto en fecha 23/03/2026, por el momento no se hace lugar. se le dispone estar al estado de autos. Sin perjuicio, siendo que conforme surge de la notificación N° 202605046856 obrante en mov. N° E0004, se ha notificado a la parte demandada PABLO RUBÉN PALLIS, encontrándose vencido el término acordado al accionado para contestar demanda y comparecer a estar a derecho sin que lo hubiere efectuado, se lo declara incompareciente en el juicio, y se hace efectivo el apercibimiento que determina el Art. 53 *in fine* del CPCC.

El día 25/06/2026 el actor solicita atento el estado de autos, se dicte Sentencia ordenando el desalojo del demandado por haber vencido el término para contestar demanda sin que la parte demandada haya comparecido. Dice que se ha hecho efectivo el apercibimiento de declararlo rebelde, que se practicado la notificación sin que tampoco se haya presentado, que la demanda de desalojo se fundo en un

contrato incumplido (que no fuera desconocido), pero que asimismo se encuentra vencido desde el día 31/12/2025 sin que el locatario haya hecho entrega del inmueble.

El 02/07/2026 se tiene presente lo manifestado y atento lo solicitado se dispone el pase de las actuaciones a la Unidad Jurisdiccional a sus efectos.

El día 27/07/2026 atento el estado de autos, se dispone el pase de las actuaciones a despacho para DICTAR SENTENCIA.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la procedencia de la acción de desalojo iniciada por el Señor Josías Arón Sanhuesa Montesino -por falta de pago y vencimiento del plazo contractual- contra el Señor Pablo Rubén Pallis y/o contra quién resulte ocupante del inmueble sito en calle Bartolomé Mitre N° 255 Planta Baja de Río Colorado, provincia de Río Negro.

II.- Ingresando al tratamiento del fondo del asunto, he de hacer referencia a que el juicio de desalojo constituye una acción personal y no real, destinada a obtener la restitución de un inmueble por parte de quien tiene derecho a recuperar su uso y goce frente a quien lo ocupa con obligación exigible de restituir. En dicho proceso no se debate la titularidad dominial en términos propios de una acción real, sino la existencia de un derecho personal suficiente a recuperar la tenencia o disponibilidad material del bien.

Lino E. Palacio describe: *"El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien 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."*. PALACIO, Lino E., Derecho Procesal Civil, Cuarta edición, Ed. Abeledo Perrot, Tomo IV, Pág. 2863.

El Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro regula el instituto

en cuestión en el Libro IV -Procesos Especiales-, Título V, y en el Art. 600 dispone que: *"La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible."*

En el punto, interesa poner de resalto que la admisibilidad de la pretensión de desalojo depende de que la obligación de restituir se revele en forma clara en la demanda, y que esta sea real, actual y concreta.

Habiendo transcripto la pretensión del actor y expuesto los antecedentes del caso en el apartado precedente, debe tenerse presente la falta de presentación en estos autos de parte del demandado, que sustentara su declaración como incompareciente -firme a su respecto-, y el consecuente incumplimiento a la carga impuesta por el Art. 328 del CPCyC y la presunción en su contra que establece el mismo art. en su segundo párrafo en el sentido de que *"...La falta de contestación de la demanda o reconvención, en su caso, constituye presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria."*

No habiendo sido entonces controvertida la versión fáctica de la parte actora, ni la documental adjuntada a su pretensión, tengo, del contrato acompañado con la demanda, que las partes celebraron y suscribieron el mismo en fecha 03/01/2023.

Sobre la base de esta prueba documental he formado convicción con respecto a que en autos el actor no solo acredita su legitimación activa, sino también la pasiva.

Entre sus cláusula, por la Primera, pactan que el locador (aquí actor) da en locación -con destino habitacional- al locatario (aquí demandado) el inmueble de su propiedad -cuya restitución ahora reclama- ubicado en calle Bartolomé Mitre N° 255, de la ciudad de Río Colorado. Por la cláusula segunda pactan que el plazo total e improrrogable del contrato será de tres (3) años, comenzando la vigencia a partir del día 01/01/2023, finalizando el día 31/12/2025, *"sin obligación de pre notificar que fenece."* (sic).

Se deduce, por la fecha de interposición de la presente demanda (17/03/2026) y por el resultado del diligenciamiento de la cédula de notificación de traslado de demanda que obra en el Movimiento N° -E0004 de fecha 16/05/2026, que a la fecha de finalización del contrato en comentario el locatario permanece con la ocupación del mismo, y, conforme se desprende de los dichos del actor, que considero verosímiles, el demandado también ha dejado de abonar los canones locativos pactados en la cláusula cuarta, desde el mes de Octubre del año 2024 y que tampoco ha abonado los demás conceptos a su cargo conforme fuera pactado por la cláusula séptima.

Tengo por acreditado además que el actor cito a mediación prejudicial obligatoria, no solo al aquí accionado, sino también al Señor Gustavo Daniel Pallis, constituido por cláusula décima en fiador, codeudor y principal pagador; y al señor Demetrio Juan Pallis.

En aquella instancia que tramito ante la CIMARC de Río Colorado bajo el Legajo N° RC-00167-M-2025 caratulado "SANHUEZA, JOSIAS Y/ PALLIS, PABLO RUBÉN Y OTROS S/ MEDIACIÓN PREJUDICIAL - VARIOS", citados el locatario, el fiador, y el Señor Demetrio Juan Pallis, se trataron los siguientes temas: *"Cobro de alquileres por el local ubicado en Mitre 255 de Río Colorado. Desalojo de la vivienda ubicada en Rivadavia 432 de Río Colorado"*, agotándose la instancia por ese mismo objeto y finalizando la misma por falta de acuerdo con el aquí demandado e incomparecencia de los restantes requeridos - Gustavo Daniel y Demetrio Juan Pallis-.

Merituada la prueba arrojada por el actor y en base a la postura procesal -de incompareciente- del demandado, quien no logró demostrar una situación jurídica que justifique su permanencia frente al requerimiento de restitución, considero que corresponde hacer lugar a la acción

promovida, y en consecuencia condenar al demandado y/o sublocatarios u ocupantes terceros, ordenando el desalojo pretendido del inmueble denunciado, en el plazo de diez (10) días de la notificación de la presente sentencia (Art. 608 -inciso 1º- del CPCyC), bajo apercibimiento de disponer su lanzamiento.

Eventualmente y de ser necesario proceder al desahucio, deberá ser denunciado por las partes, con carácter previo, la existencia de niños, niñas y/o adolescentes, o persona alguna con discapacidad o en condiciones de vulnerabilidad a los efectos que correspondan, y en su caso tomarse previamente los recaudos necesarios, y/o darse la intervención a los organismos que corresponda, a fin de adoptar las medidas tendientes a su protección integral, y al efecto de resguardar sus derechos, debiendo asimismo en su caso, el demandado, arbitrar las soluciones legales y/o económicas para no exponer a sus hijos -en su caso- y/o a las personas con discapacidad o en condiciones de vulnerabilidad que se encuentren en el inmueble, a situaciones de vulnerabilidad.

III.- Las costas del proceso se atribuyen a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 27 de la Ley de Aranceles G N° 2.212, se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión (Arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Por lo expuesto entonces;

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Señor Josías Arón Sanhuesa Montesino contra el Señor Pablo Rubén Pallis y/o contra sublocatarios u ocupantes terceros del inmueble sito en calle Bartolomé Mitre N° 255 Planta Baja de Río Colorado, provincia de Río Negro, condenándolo al desalojo en el plazo de diez (10) días de notificado de la presente sentencia, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública, en mérito a los fundamentos y en las condiciones expuestas en los considerandos.

II.- Imponer las costas del proceso a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

III.- Regular los honorarios del abogado Pablo Sergio Mao, en carácter de apoderado del actor, por el cumplimiento de las 2 etapas en la suma equivalente a **10 Jus** los que serán valorados a la fecha de su efectivo pago, devengando desde la mora y hasta su efectivo pago una tasa de interés pura del 8% anual. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 38 y 40 de la Ley de Aranceles G N° 2.212, redacción actual).

IV.- Notifíquese a la Caja Forense. Oportunamente cúmplase con la Ley N° 869.

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC.

VI.- Notificar a la parte demandada declarada incompareciente de conformidad al régimen general establecido en el Artículo 120 y 121 inc g del CPCyC.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza