

Villa Regina, 16 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**ALIPPI SANDRA BEATRIZ C/ CHOQUE JUAN CARLOS S/ SUMARISIMO - DESALOJO**" (Expte. N.º **VR-00263-C-2025**); de los cuales,

RESULTANDO Y CONSIDERANDO:

1) En fecha 05/08/2025 se presenta la Sra. Sandra Alippi con el patrocinio letrado de los Dres. Graciela Margarita Tempone, Lorena Mabel Koltonski, Natalia Andrea Mones y Hernan Enrique Mones inteponiendo demanda de desalojo contra el Sr. Juan Carlos Choque respecto del sector destinado a la explotación de aserradero del inmueble rural que identifica como 06-1-004-12 de esta ciudad.

Acredita el agotamiento de la instancia de mediación prejudicial obligatoria.

En el acápite de los hechos expone que "El día 19 de enero de 2023 dimos juntamente con mi hermano Sr. Néstor Fabián Alippi en locación al Sr. Juan Carlos Choque, un sector del inmueble rural que se individualiza como 06-1-004-12 de la secc. chacras Villa Regina, destinado a la explotación de aserradero. El sector dado en locación quedó limitado de acuerdo al contrato de la siguiente manera 40 metros de la entrada principal y consta de 1/2 hectárea, la locación incluyó máquina SIN FIN 090 de volante Marca Guille & Fils motor 15 HP y máquina Sin fin 1.10 volante marca Frasca Hnos motor 25 HP Electromac Número 156044 ams un alimentador con rodillo dos velocidades con motor 1/4 CV, un carro cuatro ruedas para canteo.-Tinglado para armado de cajones " con cabreadas y columnas metálicas, techo de chapa cinc con una superficie 92 m2 y "Tinglado aserradero" idénticas características que el anterior".

Detalla otra maquinaria incluida en el contrato y el alquiler a abonar por el

locatario.

Refiere que “Desde el mes de noviembre de 2.023 la Sra. Alippi no percibió más el alquiler a pesar de los múltiples reclamos efectuados al hoy demandado. Además de tal incumplimiento la Sra. Alippi abonó a Edersa una deuda generada por el Sr. Choque de Pesos 238.000 el 23/05/2024, ? por la cual Edersa había cortado servicio de luz”.

Expone la intimación cursada al demandado para que abone los alquileres adeudados afirmando que no tuvo respuesta alguna.

Acompaña prueba documental. Fundamenta su reclamo en derecho. Peticiona en consecuencia.

En fecha 19/08/2025 se dicta providencia teniendo por iniciada la demanda de desalojo y su traslado y dispone la tramitación de los presentes autos por las normas del proceso sumarísimo.

En fecha 26/08/2025 se notifica la demanda al Sr. Choque.

En fecha 29/09/2025 se decreta la rebeldía del demandado. Se dispone la prescindencia de la audiencia preliminar y se provee la prueba ofrecida por la actora.

En fecha 30/11/2025 se dispone la clausura del período probatorio.

En fecha 23/02/2026 la actora denuncia la desocupación del inmueble por el demandado.

En fecha 09/02/2026 pasan estos autos a dictar sentencia.

En día de la fecha relevan de reserva los alegatos presentados por la parte actora.

2) Que habiéndose denunciado por la actora la desocupación del inmueble por parte del demandado y siendo el único reclamo de la actora la restitución del mismo, habiendo perdido interés actual y por ende, devenido en abstracto el objeto pretensorio de autos, adelanto que así corresponde se declare.

3) Resta me expida sobre las costas del proceso. Para pronunciarme al

respecto cito:

+ "El Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia al tratar el juicio de desalojo (arts. 676/8) no contiene disposiciones específicas sobre costas, salvo el supuesto de condena futuro, previsto en el art. 677. En consecuencia, son aplicables los principios generales contenidos en el artículo 68 del mismo código. Si de las constancias de autos se desprende que el demandado se encontraba en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, lo que determinó la causal de desalojo y dio lugar a la reclamación judicial, debe responder por las costas del proceso. Máxime si la cuestión se tornó abstracta por su actuar exclusivo, que devolvió las llaves del bien luego de reconocer el derecho del actor y de haberse trabado la litis". Ref.: CC0100 SN 9023 RSD-157-8 S. Fecha: 09/10/2008. Juez: TELECHEA (SD). Caratula: Melia Antonio (su sucesión) c/ Ministerio de Salud I.O.M.A s/ Desalojo. Mag. Votantes: Telechea-POrthé. Lex Doctor.

+ "El vencido en la contienda es quien ha de soportar las costas del proceso, y por ser la imposición de las mismas cuestión accesoria, cuya suerte depende de la principal, si ésta se ha tornado abstracta, ello significa no considerar vencida a ninguna de ellas. Pero en determinados casos, cuando la demandada dio lugar a la promoción del juicio, habiéndose opuesto incluso a la acción al contestarla y posteriormente durante el transcurso del proceso, ha cumplido con su obligación regularizando la situación y haciendo que por ello pierda vigencia el reclamo jurisdiccional, no puede ser aplicable aquella causal de eximición de costas. Ello así, en tanto el actor se vio obligado a accionar, resulta aplicable el principio objetivo de la derrota". Ref.: CC0203 LP 106429 RSD-105-9 S. Fecha: 29/06/2009. Juez: BILLORDO (SD). Caratula: Menendez, Marcel Alejandro c/ Marchionni, Gerardo Enrique y otros s/ Desalojo. Mag. Votantes: Billordo-Bissio. Lex Doctor.

+ "Si la cuestión a resolver se ha tornado abstracta, no corresponde

considerar vencida a ninguna de las partes, motivo por el cual las costas deben imponerse en el orden causado. En determinados casos, cuando la demandada dio lugar a la promoción del juicio, habiéndose opuesto incluso a la acción al contestar la demanda y posteriormente durante el transcurso del proceso, haya cumplido con su obligación regularizando la situación y haciendo que por ello pierda vigencia el reclamo jurisdiccional, no puede ser aplicable aquella causal de eximición de costas. Si bien es cierto que por la forma de decidir, esto es falta de pronunciamiento sobre la pretensión sometida a decisión, no existe técnicamente una parte vencida, también lo es que el actor se vio obligado a accionar, por lo que resultaría aplicable el principio objetivo de la derrota, enervando aquella excepción al principio general sobre costas, cuando la cuestión es abstracta". Ref.: CC0000 DO 86065 RSD-40-8 S Fecha: 26/02/2008. Juez: DABADIE (SD). Caratula: Meza Santos c/ González Andrea s/ Desalojo. Mag. Votantes: Dabadie-Hankovits. Lex Doctor.

4) Cabe dejar asentado aquí que los honorarios profesionales se regularán respetando el mínimo en jus, en atención a resultar exigua para fijar los honorarios en porcentaje de ley sobre la suma considerada por la actora para el 2025 como valor locativo del inmueble (\$1.800.000,00). Aunado a ello que se regulan los honorarios en atención a las disposiciones de los arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 27, y 40 de la Ley N° 2212; dejando constancia que se toma en consideración la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado. Asimismo los emolumentos del perito actuante, serán teniendo presente lo dispuesto por los arts. 5, 18, 19 y 20 de la Ley N° 5069.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Declarar abstracta el objeto pretensorio de autos atento la desocupación del inmueble del inmueble rural que identificado como 06-1-004-12 de esta ciudad.

2) Imponer las costas a la demandada, y regular los honorarios profesionales de las Dras. Lorena M. Koltonski, Natalia A. Mones y Graciela M. Tempone, y del Dr. Hernán E. Mones, en forma conjunta en 10 jus.

Cúmplase con los aportes de la Ley N° 869. Notifíquese a Caja Forense.

3) Regular los honorarios profesionales del perito Carlos Luis Pieroni en la suma de 2,5 jus por la aceptación del cargo.

La presente se notifica conforme art. 120 y 121 del CPCC.

nf / ps

PAOLA SANTARELLI
Jueza