

General Roca, 10 de Agosto de 2026.

Proceso: I) Para dictar sentencia en las presentes actuaciones "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ SUMARISIMO (DESALOJO)" (RO-00253-C-2024), del registro de esta Unidad Jurisdiccional n° 9 a mi cargo.

II) Antecedentes: 1) Demanda iniciada por [ACTOR_1] el 29/02/2024: Se presenta mediante apoderada, promoviendo demanda de desalojo contra [DEMANDADO_1], en su carácter de intruso, y demás intrusos y/u ocupantes de la vivienda ubicada en [DIRECCION_DEMANDADO_1].

Relata que en el año 2012 el Municipio de la localidad de Mengué le entregó el terreno de [DIRECCION_DEMANDADO_1], donde construyó la vivienda que intenta recuperar, en la cual vivió junto a su familia hasta el año 2020.

Describe que su familia estaba constituida el sr. [FAMILIAR_1] (fallecido), sus hijos [FAMILIAR_2], [FAMILIAR_3] y [FAMILIAR_4].

Manifiesta que desde el mes de marzo del 2020 el sr. [DEMANDADO_1] vivió con su familia, hasta que en el mes de junio del 2020, no teniendo un lugar donde vivir el sr. [DEMANDADO_1], realizaron un contrato de comodato gratuito en donde le prestaba dicho inmueble por 6 meses, con el fin de que en ese tiempo el demandado encuentre otro lugar para vivir.

Sostiene que el sr. [DEMANDADO_1] no devolvió ni desalojó el inmueble, a pesar de los reclamos extrajudiciales y judiciales.

Refiere que carece de ingresos que le permitan pagar un alquiler y hace notar que la factura de Edersa de dicho domicilio se encuentra a su nombre, así como el certificado expedido por el Director de Tierras de la provincia de Río Negro, de fecha 24/02/2021, siendo ocupante reconocida

conforme expediente n° 153872/2019, sobre la parcela n° 4 de la manzana 565 de la localidad de Mengué.

Argumenta acerca de su legitimación activa y la legitimación pasiva de la acción de desalojo, y solicita mandamiento de constatación.

Solicita la restitución del inmueble en los términos del art. 680 bis del CPCCRN, ofrece prueba y peticiona.

2) Traslado y notificación de demanda. Rebeldía del demandado [DEMANDADO_1]: En fecha 29/02/2024 se ordena el traslado de la demanda, notificación diligenciada por el Juez de Paz de Comallo, cuyo informe obra agregado el [03/04/2024](#).

De acuerdo a dicho informe, el 21/03/2024, se constituyó el Juez de Paz en el predio fiscal ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1], efectuando la constatación ordenada, a los fines de identificar a las personas que residen en el lugar, conjuntamente con la Oficial de la Policía Bettiana Matto Marilef DNI [DNI] como testigo.

Constató el Juez de Paz que que no hay habitantes, evidenciando que esta habitado por la presencia de muebles, cortinas y demás enseres y según dichos de la oficial, el Sr. [DEMANDADO_1] esta residiendo en el domicilio, que tiene dos hijos de edad escolar en 7mo grado, ambos son mellizos de nombre [FAMILIAR_6] y [DEMANDADO_1] de [EDAD_FAMILIAR_5] de Edad aproximadamente, que están en [LUGAR_1] y los fines de semana suelen estar en la vivienda.

Deja constancia el funcionario que notifica y emplaza al demandado, dejando una copia en la puerta de ingreso al domicilio, con la documental adjunta. Asimismo la oficial manifiesta que cuando lo ubique le explicara el motivo de la misma para estar a derecho y/o en su defecto hará firmar de puño y letra el mismo con fecha y hora de recepción, lo cual consta

realizado el 23/03/2024.

En fecha 17/10/2024 se decreta la rebeldía de [DEMANDADO_1], constando la notificación al demandado el 12/12/2024.

En fecha 19/12/2024 se ordena nueva cédula a los fines del cumplimiento del art. 684 del CPCCRN (art. 605 del actual CPCCRN), lo cual consta cumplido el 02/06/2025, informando que los ocupantes del inmueble son [DEMANDADO_1] y sus hijos, [FAMILIAR_5] (con [SALUD_FAMILIAR_5]) y [FAMILIAR_6]. Se dejó constancia también que el sr. [DEMANDADO_1] manifiesta que ocupa la propiedad como legítimo comprador según boleto de compraventa.

En fecha 09/06/2025 se ordena vista a la defensora de menores, quien contesta en fecha [10/06/2025](#).

Toma conocimiento del proceso y hace consideraciones jurisprudenciales respecto al desalojo cuando se encuentran involucrados menores, solicitando se le corra vista para el supuesto caso de ordenarse el desalojo del inmueble donde residen niños/as y/o adolescentes, a efectos de hacerle factible el ejercer acciones y adoptar medidas necesarias para la protección integral de sus derechos.

En fecha 17/06/2025 se tiene por presentado al sr. [DEMANDADO_1], cesando la rebeldía decretada y teniendo por contestada demanda fuera de término, procediéndose al desglose del escrito.

3) Apertura y clausura del periodo probatorio: En fecha 17/09/2025 se celebra audiencia preliminar y se abre la causa a prueba proveyéndose la ofrecida por la parte actora, clausurándose la etapa el 27/02/2026. En fecha 04/03/2026 presenta alegatos la parte actora.

El 31/07/2026 pasan autos para sentencia.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La señora [ACTOR_1] pretende el desalojo del demandado [DEMANDADO_1], del inmueble ubicado en la localidad de Mengué, [DIRECCION_DEMANDADO_1].

Para ello, invoca un contrato de comodato gratuito, donde le prestó al demandado la propiedad para que viva hasta que consiga lugar donde vivir, por el plazo de 6 meses.

Por otro lado, el demandado fue declarado rebelde, aunque luego se presentó a estar a derecho.

La falta de contestación de la demanda, y la rebeldía declarada y firme, autorizan a tener por reconocida la verdad de los hechos pertinentes y lícitos invocados en el escrito de demanda, así como la autenticidad y recepción de la documental (arts. 54 y 329 inc. 1 C.P.C.C.).

Referido a tal disposición la Cámara de Apelaciones local tiene dicho que: *"Y al respecto cabe resaltar que con la modificación operada al Código Procesal por la ley 4142, la rebeldía amplía sus efectos. Deja de constituirse en una simple presunción de veracidad de los hechos consignados en la demanda, pues conforme el nuevo texto, sin perjuicio de las facultades que acuerda al Juez al art. 36 inc. 2, ´exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles´. Comentando la reforma ha expresado el Dr. Arazi: d) Se regula debidamente el proceso en rebeldía, dando seguridad y terminando con la ambigüedad de la redacción actual respecto de los efectos de la rebeldía? (Arazi, Roland. El Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro. Publicado en: SJASJA 14/3/2007, JAJA 2007-I-834. Cita Online: 0003/013096). Agregándose en la obra ´Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro. Anotado y concordado con el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación´ (de autoría del nombrado y del Dr. Jorge Rojas, publicado por Editorial Rubinzal-Culzoni): Es importante la reforma introducida por ese artículo al régimen tradicional que tenía la rebeldía, en virtud de las previsiones que contiene el artículo 356 del Código, ya que la falta de respuesta de los hechos invocados por la parte actora era considerada como una admisión sobre la veracidad de aquellos, que desde luego quedaba sujeta a la eventual prueba en contrario que se pudiera llegar a producir en el proceso. Aquí la situación cambia radicalmente, pues la rebeldía una vez declarada y firme, provoca la eximición de la acreditación por parte del actor de la verosimilitud de*

los hechos que invocó, con un límite que fijó puntualmente el legislador y que está representado por la posibilidad de que esos hechos resulten inverosímiles, es decir que no resulten creíbles por sus características o sus particularidades".("AMULEF SEBASTIAN C/ MARSICO GUSTAVO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario)" A-2RO-763-C5-15 -se. n° 6 del 06/02/2019).

Que en virtud de tal principio, habré de considerar debidamente acreditada la existencia del contrato de comodato, la fecha de su celebración y las cláusulas pactadas en el mismo.

2) La prueba producida:

2.a) Documental: Adjuntada al proceso.

2.b) Instrumental: Dirección de Tierras, expediente 153.872 - G - 2019 [I0021](#);

2.c) Informativa: Edersa [I0022](#);

2.d) Testimonial: declararon los testigos Caren Belén Garay y José Celestino Paniel;

2.e) Testimonial en extraña jurisdicción: se agrega oficio del Juzgado de Paz de Comallo, con la declaración testimonial de Silvana Analía Domínguez ([I0034](#)).

3) La pretensión de desalojo. La obligación de restituir: De acuerdo al art. 600 de CPCCRN, *"La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*.

El proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible, tratándose de una acción personal.

Es sabido que la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso, y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, es decir contra quienes reconocen en otro la titularidad del dominio.

Que la Alzada ha sostenido: *"...El juicio de desalojo tiene por objeto lograr la restitución de un inmueble de aquél que tiene contraída obligación en tal sentido; en él sólo pueden discutirse derechos personales pero no los reales, como sería el mejor derecho a la posesión o procurar el cumplimiento de obligaciones surgidas del contrato*

de compraventa..." (C. Apel. de General Roca, "Gzain Hugo c/Coliqueo Trinidad y Muñoz Genaro y Evaristo s/Desalojo", 3310-CA-79, diciembre 17-979, Jurisprudencia Condensada, T. 3, pág. 9, N° 41; y más recientemente in re: "Saade Juan Carlos c/Veltri Claudio Daniel s/Desalojo", 13996-CA-2000, mayo de 2.000, en Comentarios de Jurisprudencia del Colegio de Abogados de General Roca, N° 27, pág. 79, N° 7).

De acuerdo al documento agregado por la actora, el 12/06/2020, la sra. [ACTOR_1] cede bajo al figura de comodato, al sr. [DEMANDADO_1], una casa con baño (cláusula primera).

La cláusula segunda establece que el sr. [DEMANDADO_1] acepta de conformidad la casa ya indicada, tomando a su cargo los impuestos, servicios o cualquier otro gasto que genere la ocupación como vivienda familiar, estableciendo la prohibición de darle cualquier otro destino.

La clausula tercera, establece la obligación del sr. [DEMANDADO_1] de no realizar modificaciones a menos que medie autorización de la sra. [ACTOR_1].

Se fijó una duración del comodato de seis meses, *"a partir del día de la fecha, de mediar manifestaciones expresa y concreta de interrumpir el Comodato, queda automáticamente, renovado por el término de seis meses más"* (clausula cuarta).

La clausula quinta dispone *"Se firman dos ejemplares del mismo tenor y efecto, en la fecha y lugar indicado UT-Supra previa lectura y ratificación del contenido, en plena conformidad de las partes CONSTE"*.

Luego, en hoja aparte, consta un párrafo que dice *"Se deja constancia que la casa al momento de su ocupación, se encuentra con artefactos eléctricos (porta lámparas), una cocina de gas, un calefactor, una mesa y 5 sillas, y baño con inodoro"*. Luego de esta referencia, obran los nombres de actora y demandado, con firmas ológrafas, e inmediatamente una certificación de firmas realizada en la subcomisaría 60 de Mengué, con fecha 24/06/2020, firmado por la Of. Ayta. Matto Bettiana.

Además acompañó un acta de exposición policial, realizada en la Subcomisaría 60 de la localidad de Mengué, el 24/06/2020 a las 19:50 horas.

De dicha exposición surge que la actora [ACTOR_1], domiciliada en [DIRECCION_ACTOR_1], manifestó que *"me hago presente en esta subcomisaría para dejar constancia que en el presente adjunto COMODATO con el ciudadano*

[DEMANDADO_1], ya que el mismo ocupara vivienda cedida por mi por el término de seis meses, destacando que en el inmueble no quiero que se realicen aperturas u otra rotura de la misma, ya sea para colocar estufa de leña o algo similar. PREGUNTADO: Para que diga si es su deseo agregar, quitar o enmendar algo más; CONTESTÓ: Que no. No siendo para mas el acto, ambas comparecientes previa lectura se ratifican y firma al pie para constancia por ante los funcionarios que CERTIFICAN". Al pie del documento puede observarse una firma de [ACTOR_1], un sello de la Unidad 60° Mengué y la firma y sello de la Of. Ayte. Matto Bettiana.

Si bien el demandado fue declarado rebelde, haciéndose efectivos los efectos del art. 54, analizando el contrato antes referido puede observarse que no se individualiza el inmueble que se da en comodato. Tampoco el documento se encuentra sellado y/o intervenido por la Agencia de Recaudación Tributaria; por último, el contrato se encuentra fechado el 12/06/2020 y fue celebrado por la sra. [ACTOR_1] y el sr. [DEMANDADO_1].

Sin embargo, la certificación de firmas fue realizada el 24/06/2020, esto es 12 días después, pero no del contrato sino de un documento cuyo texto hace referencia a los artefactos que se encuentran en un inmueble sin especificar cual, ni si ello es soporte o anexo de un contrato firmado con anterioridad o en paralelo a la fecha indicada.

Por último, de la exposición policial adjuntada puede concluirse que a dicha certificación no concurrió el sr. [DEMANDADO_1], por lo que considero que debo ser mas rigurosa en la evaluación de la acción intentada por la actora y la prueba producida, a pesar de la rebeldía declarada al demandado.

Ello en consonancia con lo dicho por nuestra Cámara de Apelaciones Local: *"Por su parte, en lo que respecta a la rebeldía del demandado y sus alcances, cabe destacar que el estado de rebeldía o la falta de contestación de la demanda no importa el reconocimiento de los hechos invocados en la demanda como fundamento de la pretensión, ni determina la procedencia de la demanda, sino que puede configurar una presunción que puede o no dar lugar a que sean admitidos, según la valoración que el juez realice junto a los restantes elementos del juicio incorporados al proceso. Así, se ha resuelto que la declaración de rebeldía del demandado no implica "ipso iure" la recepción de todas las pretensiones planteadas por el actor ni impone por ende al juzgador la obligación de emitir una decisión favorable a la petición de aquél, sino sólo*

en aquellos supuestos en los cuales la misma sea justa y esté acreditada en legal forma." (CACCFMGR, Autos: VR-69279-C-0000 - [HERNANDEZ](#), ROSA AURORA C/ EMPRESA KOKO S.R.L. Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO). Sentencia de fecha 18/02/2026)

La actora acompañó una factura emitida por Edersa, a nombre de [ACTOR_1], con domicilio postal en [DIRECCION_ACTOR_1], la cual fue confirmada en su autenticidad por la firma emisora.

Asimismo, en el oficio de informe confeccionado y firmado por la letrada de la actora, se requirió a Edersa que informe a nombre de quien se encuentra el servicio de luz del domicilio de e García Crespo s/n° de la localidad de Mengué, informando que se encuentra a nombre del sr. Antonio [ACTOR_1].

La factura acompañada, si bien consta a nombre de la actora, no acredita que pertenezca al suministro del inmueble que pretende recuperar, teniendo en cuenta que en las exposiciones policiales que acompañó la actora, ella misma denuncia su domicilio en [DIRECCION_ACTOR_1] y según su propia demanda el inmueble que pretende recuperar se encuentra ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1], pudiendo entonces corresponder a otro domicilio.

También se observa del informe de Edersa que en calle García Crespo S/N, existe un suministro a nombre de Antonio [ACTOR_1], de lo cual nada explica la actora y que probablemente pondría claridad de a cual inmueble corresponde la boleta adjuntada.

Es decir, del informe de Edersa no surge prueba referida a la obligación de restituir en cabeza del demandado.

Acompañó la actora una certificación de la Dirección de Tierras, fechada el 24/02/2021, donde se deja constancia que según los antecedentes del expediente n° 153872/2019, la sra. [ACTOR_1] es ocupante reconocida sobre la parcela n° 4 de la manzana n° 565 del pueblo de Mengué.

Se incorporó también, el expediente 153.872 - G -2019, de la Dirección de Tierras, ref. "[ACTOR_1] SOLICITA PARCELA FISCAL 04 DE LA MANZANA 565 DEL PUEBLO DE MENCUÉ", con fecha de 12//04/2019. Surge también de la caratula la leyenda "HOY: [DEMANDADO_1]".

A fs. 2 del expediente obra "Planilla de Inspección de Pueblo", fechada el

18/02/2017, referida a la manzana 565 parcela 4 de Mengué, donde se identifica a la ocupante [ACTOR_1], con inicio de ocupación en el año 2015, de uso residencial, describiéndose la vivienda de 24 m2, con paredes de adobe, pisos de cemento, techo de chapa y aberturas de chapa. Sin perímetro cerrado.

Luego, a fs. 4 obra informe de los inspectores, donde manifiestan que la sra. [ACTOR_1] expresó que las mejoras las construyó junto a su pareja, [FAMILIAR_1], quien falleció en el año 2018. También declaró que mantenía inconvenientes con la hija de [FAMILIAR_1] por la vivienda.

A fs. 5 obra la "Solicitud de Adjudicación y Título de Propiedad de Tierras Fiscales Urbanas", donde la actora solicita la adjudicación del inmueble parcela 4 de la manzana 565 de Mengué, fechado el 18/02/2019.

A fs. 6 se agregó una Ordenanza de la Comisión de Fomento de Mengué, fechada el 03/10/2013, donde el comisionado de fomento ordenó ceder el terreno al sr. [FAMILIAR_1] y a la sra. [ACTOR_1], ubicado en la manzana 565 lote 4 de dicha localidad, destinado a la edificación de una vivienda familiar.

En las fs. 7 se agregó una "Solicitud de Terreno Planta Urbana Mengué", de fecha 19/04/2013, donde el sr. [FAMILIAR_1] y la sra. [ACTOR_1] solicitan al Comisionado de Fomento, la posibilidad de otorgarles en venta el terreno fiscal de la planta urbana de Mengué, sin identificar el inmueble solicitado, encontrándose en blanco el espacio destinado en dicha planilla para la individualización del terreno. Se manifiesta en dicho documento que se iba a realizar la edificación de una vivienda y consta la firma del [FAMILIAR_1].

A fs. 8 obra una nota dirigida al comisionado de Mengué, fechada el 22/04/2013, donde [FAMILIAR_1] y [ACTOR_1] solicitan un solar, constando la firma de ambos.

En fs. 10 se agregó "Declaración Jurada N° 01/2019", fechada en Mengué el 18/02/2019 y presentada por [ACTOR_1], con domicilio en [DIRECCION_ACTOR_1], quien manifestó que convivió 10 años con el sr. [FAMILIAR_1], fallecido el 05/09/2018, dejándose constancia que avalan lo expuesto los testigos Dora Rosa Millao y José Celestino Painel. Cuenta con la firma y sello de la Jefa del Registro Civil de Mengué.

A fs. 11 consta documento del Ministerio de Gobierno de Río Negro, dirigido al

Responsable del área División Registro Dirección de Tierras, con una firma con sello que resulta ilegible. Se solicita en el documento que informe antecedentes vinculados a la sra. [ACTOR_1], fechado el 07/05/2019.

A fs. 12 obra Nota n° 326 - DR - 19, expediente n° 153.872-2019, donde se informa que no existen es esa división, registros a nombre de [ACTOR_1], firmado por Yolanda Rondeau y fechado el 13/05/2019.

A fs. 13/14 obra Informe de titularidad de dominio emitido por el RPI, donde se informa que la [ACTOR_1] posee una porción de un inmueble en la ciudad de General Roca, fechado el 20/05/2019.

A fs. 15/16/17 se agregó una nota dirigida a la Dirección de Tierras y Colonias de Río Negro, fechada el 07/08/2019, con sello de entrada ilegible. Dicha nota se encuentra firmada por [FAMILIAR_7], quien manifestó ser hija [FAMILIAR_1], solicitando la tenencia precaria del terreno que había sido pedido por su padre, el cual cuenta con un adelanto que realizó su padre, relatando pormenores de la vida del sr. [FAMILIAR_1].

También manifiesta que al momento en que su padre solicitó el terreno, mantenía una relación con la sra. [ACTOR_1], negando que ésta última hubiera aportado dinero para la construcción y que intentaron la venta del adelanto, con participación de la sra. [ACTOR_1], pero ésta se negó.

A fs. 18, en fecha 08/10/2019 se ordena el pase al Área Legales para dar continuidad al trámite.

A fs. 19/20/21 obra otra "Planilla de Inspección de Pueblo", fechada el 22/06/2022 y referida al expediente 153872/19, sobre la parcela 4 de la manzana 565. En ella se indica que el ocupante es [DEMANDADO_1], con uso residencial. Se describe la vivienda como de 54 m2, con paredes de adobe, pisos de cemento, techo de chapa y aberturas de chapa y aluminio, con el perímetro cerrado con alambrado. Firman Julián A. Portada y Juan S. Salvatirra, como inspectores de tierra de la Dirección de Tierras.

A fs. 22 obra el informe de la inspección, donde el sr. [DEMANDADO_1] manifestó que compró el predio a los hijos del difunto [FAMILIAR_1], mediante boleto de cesión de mejoras.

A fs. 23 obra planilla con la firma de los testigos de la inspección y a fs. 24 obra

"Solicitud de Adjudicación y Título de Propiedad de Tierras Fiscales Urbanas", suscripta por [DEMANDADO_1], en la que solicita la adjudicación y posterior título de la parcela 04 de la manzana 565 de Mengué. Fechada el 22/06/2022.

A fs. 25/26/27/2829/30 se agregó documentación aportada por el sr. [DEMANDADO_1] en el acto de inspección, tales como copias de DNI del grupo familiar, un contrato de Cesión de Mejoras firmado el 13/11/2020 con los herederos de [FAMILIAR_1], certificada en policía el 17/11/2020, una factura de Edersa a nombre de [DEMANDADO_1], con vencimiento el 22/06/2022 y con domicilio en [DIRECCION_DEMANDADO_1], unas fotografías de la vivienda y un plano de relevamiento parcelario.

A fs. 31 obra otro informe de inspección, del 08/10/2024, expediente 153872/19 [DEMANDADO_1], donde los inspectores constataron la vivienda, la cual se encuentra mantenida, donde reside [DEMANDADO_1]. Se dejó constancia que [DEMANDADO_1] manifestó que no tiene problemas con la ocupación, pero sí existe un reclamo de una concubina del antiguo ocupante llamada [ACTOR_1]. Firma los inspectores José Antonio Doñate y Ángel Gallegos de la Dirección de Tierras.

A fs. 32/33 se agregan fotografías de la vivienda y como último movimiento del expediente obra una certificación, fechada el 05/12/2024, con referencia "[DEMANDADO_1]", donde el Director de Tierras de la Provincia de Río Negro certificó en los términos de la Ly 5705 art. 10 inc. 8, que según los antecedentes del expediente n° 153872/19, [DEMANDADO_1], es ocupante de la parcela fiscal 04 manzana 565 del pueblo de Mengué Provincia de Río Negro.

Del análisis detallado del expediente administrativo, no fue posible constatar la certificación que adjuntó la actora y a la que se hizo referencia anteriormente, dado que no se encuentra agregada al expediente remitido por la Dirección de Tierras.

Tampoco surge del expediente administrativo, ni puede inferirse de toda la prueba analizada, que exista la obligación de restitución del inmueble por parte del demandado [DEMANDADO_1], a favor de la actora.

Respecto de la prueba testimonial, dado lo establecido en el art. 607 CPCCRN, la misma no será tenida en cuenta.

En virtud de toda la prueba analizada precedentemente, no resulta clara la

obligación de restituir por parte del sr. [DEMANDADO_1], dado que el documento de comodato acompañado por la actora, no individualiza el inmueble, ni se encuentra sellado y la certificación de policía resulta dudosa ante la falta de datos que otorguen trazabilidad y certeza de la contratación realizada.

Asimismo, del resto de la prueba tampoco puede inferirse el deber de restitución en cabeza del sr. [DEMANDADO_1], incluso del expediente administrativo de la Dirección de Tierras de la Provincia de Río Negro, consta que la actora nunca obtuvo la certificación de ocupación del inmueble y, en cambio, el demandado sí posee la ocupación del mismo mediante la tramitación del expediente y la certificación emitida el 05/12/2024.

Puede vislumbrarse en autos un conflicto más profundo entre las partes, respecto del bien inmueble en cuestión, que no puede ser resuelto en un procedimiento de las características del desalojo.

El desalojo tramita por vía sumarísima, con lo que se encuentran acotadas las defensas, condiciéndose ello con la naturaleza del proceso toda vez que debe surgir claro y nítido la obligación de restituir el inmueble.

Comparto la jurisprudencia de la Corte Suprema de Buenos Aires que indica: "... *no procede el desalojo (sin perjuicio de las acciones posesorias o petitorias) si el accionado comprueba /prima facie/ la efectividad de la posesión que invoca justificando la seriedad de su pretensión.-...*" (SCBA, Ac 56924 S. Fecha: 30/08/1996; Caratula: Municipalidad de San Isidro c/ Cáceres, Elías Federico s/ Desalojo; Mag. Votantes: Negri-Hitters-San Martín-Pisano-LabordeMercader; Jur. Lex Doctor).

Considero que nos encontramos en presencia de cuestiones que deben analizarse en otro tipo de proceso judicial en el cual se puedan ventilar diferentes asuntos de índole fáctica y jurídica, encontrándose en discusión cuestiones que no tornan tangible el deber de restituir.

"En ese sentido, cuando el actor haya probado el hecho constitutivo de su derecho, el demandado debe proveer la prueba para acreditar la posesión alegada, en la profundidad que el proceso de desalojo exige" (Chioventa, 'Principios del Derecho Procesal Civil', T.II, pág. 253)". (S.T.J.R.N., Se. N° 6, 06/02/2007, Ogilvie John G. y Otra c/Galván Santiago y/u Ocupantes s/Desalojo s/Casación, Expte. N° 20195/05-STJ-,

voto del Dr. Sodero Nievas).

Confluye en el caso un conflicto que excede de la mera invocación y no es éste el cauce procesal en el que corresponde ventilarlo, abonándose la improcedencia del desalojo, en orden a que la exigibilidad del deber de restituir, no se advierte diáfano en el caso.

Por ello, se impone el rechazo de la demanda.

4) Costas: Atento el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora, vencida (conf. art. 62 CPCC).

En función de lo dispuesto por los art. 24 de la ley arancelaria, corresponde diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas.

No obstante ello, por razones de economía procesal y concentración, procederé a efectuar la regulación de los y las profesionales intervinientes regulando en porcentaje de lo que resulte del monto base, a determinarse.

Sin perjuicio de ello, para el caso que, en función del monto base y los porcentajes determinados en la presente no se alcanzare la regulación mínima para el tipo de proceso, los mismos no podrán ser inferiores a 10 JUS, previstos en el art. 9 de la ley citada para el caso de procesos de conocimiento.

Por todo ello:

IV) RESUELVO: I.- Rechazar la demanda de desalojo interpuesta por la **Sra. [ACTOR_1]** contra el **Sr. [DEMANDADO_1]** por las razones expuestas en los considerandos.

II.- Costas a la actora, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

III.- Diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas.

Regulo los honorarios profesionales de la defensora que asistiera a la actora, **Dra. María Belén Delucchi**, por sus actuaciones en las 2 etapas del proceso, en el 6% del MB, con más el 40% por el apoderamiento.

A la letrada que asistiera a la demanda, **Dr. Tatiana Marta Gabarret**, el 6%

del MB.

Para el caso que los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212.

Se deja constancia que en la valoración de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla (Arts. 6, 7, 8, 10, 24, 27 y cctes Ley 2212).

Notifíquese y regístrese.

Romina Daniela Merino

Jueza