

Viedma, 1 de junio de 2023.

**Y VISTOS:** Los presentes obrados caratulados: **STABILE, ROSA MABEL Y OTROS C/ OJEDA, CARLOS ALBERTO S/SUMARISIMO - DESALOJO; y CONSIDERANDO:**

1.- Que en fecha 17/08/2022 se presentan las Sras. María Rosa, Lidia Marta, Laura Susana y Leda Mabel, todas de apellido Barbara; y Rosa Mabel Stabile, por su propio derecho e inician demanda de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago contra el Sr. Carlos Alberto Ojeda y/o sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y todo otro ocupante del bien inmueble sito en calle Bernal N° 406 esquina Moreno de la ciudad de Viedma.

Manifiestan liminarmente que son las titulares registrales del inmueble objeto de autos, mientras que la Sra. Rosa Mabel Stabile de Barbara posee reserva de usufructo vitalicio sobre el bien objeto de desalojo.

Refieren que la adquisición del bien surge del título de propiedad plasmado en escritura N° 5 de fecha 29/04/00.

Exponen que como surge de la reserva de alquiler suscripta en fecha 21/07/2017, el señor Ojeda se comprometió a alquilar el inmueble durante el período comprendido entre el 01/08/2017 y el 31/07/2019 bajo las condiciones pautadas.

Señalan que a pesar de haber operado a la fecha el plazo de vencimiento del contrato, el accionado además de no pagar, se resiste a restituir el inmueble y a retirar sus pertenencias del mismo.

Afirman que reclamaron la devolución del bien en reiteradas oportunidades. Primero lo hicieron verbalmente hasta que no respondió más las llamadas telefónicas que le realizaban y luego lo convocaron a una audiencia de mediación, instancia que fue cerrada por la incomparecencia del demandado.

Solicitan entonces por esta vía, ante la ausencia de respuesta, el inmediato desalojo del demandado del bien en cuestión, citan doctrina y jurisprudencia que entienden de aplicación al caso, ofrecen prueba, fundan en derecho y concretan de ese modo su petitorio.

2.- Que en fecha 22/08/22 se tiene por iniciada la presente acción conforme a las

normas del proceso sumarísimo (arts. 486 y 679 del Código Procesal Civil y Comercial), se ordena correr traslado al demandado, Sr. Carlos Alberto Ojeda y/o ocupantes del bien inmueble sito en calle Bernal N° 406 esquina Moreno de la ciudad de Viedma.

3.- Que en fecha 17/11/2022, se presenta el demandado, Carlos Alberto Ojeda, por derecho propio, contesta la demanda entablada en su contra y solicita su rechazo en consideración a las cuestiones de hecho y de derecho que expresa.

Explica que no existe vencimiento de contrato ni falta de pago de alquileres, por lo que entiende que la vía procesal sumarísima no corresponde a estos actuados y que debe imprimirse curso ordinario a los fines de la determinación de los derechos y obligaciones que corresponden a cada una de las partes.

Alude especialmente al reclamo que por las mejoras realizadas al inmueble por su parte dice realizará y que se niegan a reconocer las actoras.

Desconoce que las reclamantes detenten legitimación para promover la presente acción en tanto enuncia no constarle que sean ellas titulares registrales del bien o que tengan derecho a darlo en locación.

También desconoce la documentación acompañada a la demanda, la existencia de capacidad legal y procesal de las actoras para promover el reclamo y en definitiva el derecho que postulan.

Afirma que para el caso que ello sea así, de todos modos el contrato al que aluden no se encuentra vencido, sino plenamente vigente. Señala que las actoras se negaron a recibir el importe de alquiler correspondiente a los últimos dos meses. Acto seguido reconoce sin embargo que la relación contractual con las actoras tuvo su inicio en el año 2017 con un primer contrato, el que en el año 2019 se renovó de manera verbal y de buena fé por el plazo de 5 años.

Refiere que transcurrieron 3 años sin ningún tipo de queja o reclamo por parte de las accionantes hacia su persona, pero luego se negaron a abonarle las mejoras que afirma tuvo que realizar al inmueble para ponerlo en óptimo funcionamiento con posterioridad a que en ese lugar funcionara una parrilla y una casa de comida.

Señala que habían acordado una retribución por las mejoras, el recupero del inmueble y que la duración de 5 años de la locación tenía por fin justamente darle un tiempo para

poder en ese tiempo recuperar el capital invertido en las mejoras. Manifiesta que sin embargo no existe constancia alguna de ese acuerdo.

Afirma que las accionantes, en procura de lograr un enriquecimiento y mejores ingresos por los arreglos que realice al bien, desconocen lo acordado verbalmente e inician el presente reclamo el cual es totalmente infundado, sin perjuicio del derecho que dice le asiste a reclamar el dinero invertido en el bien conforme lo autoriza el art. 1211 del Código Civil y Comercial y que por vía separada se ha dado inicio.

En lo que respecta a la contestación de la presente acción, dice que en función de la prórroga de 5 años desde 2019, el contrato vence indefectiblemente en el año 2024.

Añade que las actoras no cumplieron jamás con la obligación de notificar fehacientemente la conclusión de contrato conforme lo exige el art. 1218 del Código Civil, porque se veían expuestos al reclamo por mejoras de su parte, actuando de mala fe al promover la acción de desalojo sin denunciar los hechos reales. Funda en derecho y concreta su petitorio solicitando el rechazo de la demanda.

4.- Que corrido traslado, en fecha 12/12/2022 comparecen las actoras y proceden a su contestación e insisten la desocupación inmediata del inmueble en los términos prescriptos en el artículo 680 bis del CPCC, lo que fue rechazado por las razones expresadas en su oportunidad.

5.- Que a continuación, en fecha 28/12/2022, se dispone la apertura de la causa a prueba, señalándose la audiencia prevista en el art. 361 del CPCC, la que se llevó a cabo conforme surge del acta en fecha 14/02/2023, con ausencia de la parte demandada, por lo que se resolvió aplicar el apercibimiento del art. 362 del CPCC. La prueba proveída se diligenció según certificación de fecha 06/03/2023, luego de lo cual, se clausuró el período probatorio.

6.- Que en fecha 09/03/2023, presentan su alegato las actoras y en fecha 15/03/2023 lo hace la accionada. Ambos se agregan en fecha 29/03/2023 y el día 09/05/2023 se llama autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme; y

**CONSIDERANDO:**

I.- Que de acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada la cuestión a resolver consiste en determinar la viabilidad del pedido de desalojo en relación al inmueble ubicado en calle Bernal N° 406 esquina Moreno de la ciudad de Viedma,

efectuado por la parte actora, Sras. María Rosa, Lidia Marta, Laura Susana y Leda Mabel, todas de apellido Barbara; y Rosa Mabel Stabile, contra el demandado Sr. Carlos Alberto Ojeda.

II.- Que como paso previo a entender acerca de la procedencia de la acción intentada, determino que la ley aplicable es el CCyC.

Asimismo es menester determinar si quienes la intentan se encuentra legitimadas para accionar y si contra quien se intenta es aquél o aquellos que tienen el deber de restituir.

Es que el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble.

Así, se ha entendido que "El desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosas, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien la detenta resulta ser un intruso. (Fecha: 12/08/2003; Carátula: Masaedo, Daniel A. y Ots. c/Eden, Maximiliano y/o Cualquier Otro Ocupante Del Inmueble Génova 5935 Mdp s/Desalojo Mag. Votantes: Font- Cazeaux).

Conforme entonces se deduce de lo anterior, para la procedencia de la acción que nos ocupa, debe la parte actora demostrar, por un lado, que es alguno de los legitimados al que la ley autoriza transitar por esta vía, y que la parte demandada tiene a su respecto una obligación exigible de restituir el inmueble, o sea que media una relación personal entre ambas partes por la cual está compelido a entregar la cosa (alquiler, comodato, etc.). De lo contrario, tiene que revestir el carácter de intruso o mero tenedor precario, sin pretensiones a la posesión.

De tal modo, el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia (Ramírez, Jorge Orlando, "El juicio de Desalojo", Ed. Depalma, pág. 4 y ss.). Esta acción procede cuando existe obligación de restituir el inmueble con apoyo en un contrato de locación, de comodato o bien si quien lo detenta resulta un intruso (conf. arg. Kielmanovich, Jorge, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", t. II, pág. 1083; esta Sala in re "Biglia, Renato c/ Massarotto, Elvira Inés y otros s/ Desalojo", Expte. n° 95.645/2004, del 18/5/2010). Es el proceso previsto por la ley

procesal para asegurar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien en definitiva carece de título para ello por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión (CNCiv., Sala A, “García de Suárez, Rosalya s/ Sucesión”, 21/6/1985, ED 115-515), lo que acontece en la especie.

Asimismo, es pertinente destacar que la legitimación activa para el desalojo se da a favor de quien tenga la titularidad del derecho sobre los bienes que autorice al uso y goce, adquiriendo tal calidad quien reviste la condición de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier otro análogo (conf. SCBA, LL 136-288; JA, 1963, I -316.)

Se ha dicho en ese aspecto el juicio de desalojo es una acción personal -no real- que no interesa ni discute sobre la titularidad dominial, ya que la naturaleza jurídica de la acción es, en suma, un acto de administración y no de disposición. Tal es así que la pretensión del desalojista sólo implica la invocación de un derecho personal que busca la restitución del bien; y puede ser cualquier sujeto a los que la ley reconozca con facultad de transmitir la tenencia de la cosa, pues, es el reintegro de dicha tenencia lo que se reclama. Como principio general, el juicio de desalojo no es el ámbito natural para debatir el derecho de poseer. (Conf. STJRNS1 Se. 6/07 “Ogilvie”).

Por otra parte, son legitimados activos quienes tengan derecho a recuperar total o parcialmente la detentación de un bien inmueble, por ser titulares de una acción personal del cual derive un derecho de usar y gozar el inmueble. En otras palabras, se otorga a favor de quien tiene la titularidad de un derecho sobre los bienes que autorice a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o cualquier otro título análogo (CCiv. y Com. La Plata, sala I, 1-9-92, “Gutiérrez, Mercedes c/ Ramallo, Carlos s/ desalojo”, Infojus: FA92012284). Conf. Joaquín Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 526.

Así, con respecto a la legitimación pasiva, el art. 680 del CPCC establece que “la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”; es decir, “contra todo el que esté en su tenencia actual ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación restitutoria (CNEsp. Civ. Com., Sala I, 11-12-80, BCNEC y C, 701, N° 10.523; idem Sala II, 19-3-80, BCNEC y C, 685, N° 10.114)”. Conf. CACivil y Com. de Bariloche

“MATAC, Raúl c/ Roa, Eliseo s/ desalojo (Sumarísimo)”, 30/10/2015; entre otros.

Asimismo, interesa destacar “Que la admisibilidad de la pretensión de desalojo se halla supeditada al requisito de que la obligación de restituir resulte de la demanda en forma nítida y sea además actual, real y concreta”. Conf. “SEDESA c/ Córdoba, Carlos Ramón y otros s/ desalojo”, Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul.

Cabe apuntar que el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble.

Así, se ha entendido que la legitimación para reclamar el desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, 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).

III.- Que de las constancias de autos y antecedentes arrimados a la causa, surge demostrado que las Sras. María Rosa, Lidia Marta, Laura Susana y Leda Mabel, todas de apellido Barbara, como se expusiera al demandar y se constata con la copia del primer testimonio de la escritura pública número cinco acompañada, resultan ser las dueñas del inmueble en cuestión el que recibieran como donación instrumentada en fecha 29/04/2000, efectuada por la Sra. Stabile, a la sazón , madre de las recientemente nombrada, quien según consta en ese mismo instrumento conservó para si el usufructo vitalicio.

Por su parte del acta agregada a la demanda -que reviste el carácter de instrumento público- surge también y sin perjuicio de la negativa formulada por el demandado acerca de ello, que fue requerido en la órbita de Mediación por los mismos hechos que han sido traídos a debate en autos, pero el proceso en dicha sede se cerró sin sustanciación debido a su incomparecencia, dando ello lugar al agotamiento de esa instancia.

También consta agregada a autos la respuesta al requerimiento cursado mediante oficio 198/23 a la inmobiliaria Las Fincas en fecha 16/02/2023.

En ese aspecto, se observa que al contestar tal requisitoria la Martillera y Corredora Publica, Sra. Carolina Andrea Suárez, informó que intervino en la particular confección y celebración del contrato de locación suscripto entre las ahora actoras, en su carácter de locadoras y el demandado en carácter de locatario con relación al inmueble sito en la calle Bernal N° 406 esquina Moreno de Viedma. Agrega dicha martillera que dicho contrato se celebró por el periodo locativo comprendido entre el 01/08/2017 al 31/07/2019 y que no hubo renovación de contrato antes aludido ni tampoco prórroga.

Ello se relaciona con la demás documental aportada por la actora en su escrito de demanda que ha desconocido el accionado. Es que en ese sentido surge agregado a la demanda un recibo de alquiler suscripto por el accionado y por la martillera antes aludida, en el que se deja constancia del dinero recibido de Ojeda en fecha 21 de julio de 2017 en concepto del alquiler del inmueble objeto de autos, quien según destaca dicho documento se comprometía a alquilar dicho local por el periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2017 hasta el 31 de julio del año 2019 bajo las condiciones que entre las partes ya habrían pactado.

Entonces, de las constancias referidas surge que la parte actora, Sras. María Rosa, Lidia Marta, Laura Susana y Leda Mabel, todas de apellido Barbara; y Rosa Mabel Stabile, detentan suficiente derecho como para ejercer la acción por ser en el caso las dueñas del inmueble objeto de desalojo en autos.

Por su parte, también se desprende que el accionado está ocupando el inmueble sin haber demostrado ningún derecho para ello en este proceso.

Además de haber suscripto un contrato en el año 2017 el mismo alega haber permanecido en virtud de la prórroga de cinco años acordada de buena fé y de manera verbal. No obstante dicho extremo en modo alguno ha sido siquiera indiciariamente comprobado.

A ello cabe añadir que tampoco se hizo presente ni justificó tal ausencia al momento de celebrarse la audiencia dispuesta en el artículo 361 del Ritual, lo que conlleva a hacer efectiva la previsión que para el caso dispone el artículo 362 del CPCC consistente en que la ausencia injustificada se entenderá como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos proporcionados por la contraparte si los hubiere, salvo prueba en contrario. Con relación a esto último no surgen de autos, más allá de los enunciados de contestación de demanda que no han sido probados y han permanecido

entonces en el terreno de la mera declamación.

Por lo demás, en función de lo explicitado por la defensa del accionado en cuanto a que su permanencia en el bien alquilado se sustenta en la regla del artículo 1218 del Código Civil y Comercial, cabe recordar, en primer lugar, que dicha norma establece que no hay tácita reconducción de configurarse este supuesto; entendiéndose por “tácita reconducción”, la renovación automática del contrato en las mismas condiciones y por el mismo plazo a partir de una conducta inequívoca de las partes, y que, como tal, el Código no consagra. La solución legal determina que una vez vencido el plazo pactado, o el mínimo presunto en ausencia del este, la conducta de las partes será considerada en el sentido de la continuación de la locación concluida en los mismos términos. Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. Párrafo seguido, el artículo 1218 expresamente establece que la recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo. Así, a modo ratificatorio de lo expresado en su primer párrafo, la ley insiste en la conclusión de que aun cuando el locador recibiera pagos en esa circunstancia de continuación, se interpretará como una situación no configurativa de tácita reconducción, sino como continuación de la locación con vigencia original ya concluida. En suma, en modo alguno se modifica la circunstancia descripta por el hecho de que las locadoras continúen percibiendo alquileres luego del vencimiento, ya que mientras dure la ocupación se mantiene la obligación del inquilino de pagar el canon locativo. En definitiva, como en el “sub examine”, extinguido el plazo locativo acordado en el contrato, si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, se considera que continúa la locación concluida bajo los mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa, o bien el locatario haga uso de la facultad con que la nueva norma lo dota –expresamente– para dar fin a la continuación locativa. Para ello expresa que la continuación se extenderá “hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente”. Sella lo explicitado la suerte adversa de los principales reproches levantados por el locatario demandada, quien si bien no ha demostrado tampoco haya acontecido una prórroga de la contratación, tampoco haber abonado los cánones locativos correspondientes omitió aportar prueba alguna de sus

dichos y argumentos defensivos en torno al pedido de desalojo, máxime cuando tampoco pese a los requerimientos efectuados concurrió a mediación ni a la audiencia prevista en el artículo 361 del Ritual.

Cabe apuntar asimismo, que no obstante sus dichos acerca de la ausencia de fehaciente notificación por parte de sus contrarias, lo cierto es que no pudo desconocer la voluntad de las actoras en ocasión de ser requerido a la audiencia de mediación. y que además los argumentos en que centra su resistencia carecen de toda comprobación.

El requisito de la notificación previa en el caso no se da como presupuesto de habilitación de la posibilidad de demandar, porque la pretensión desalojista se basa en el cumplimiento de plazo y no en la falta de pago. Esa cuestión se encuentra flexibilizada en base al equilibrio de los intereses contractuales.

Así se protege al locatario quien por falta de pago puede sanear la situación, pero también en casos como en el que nos ocupa en donde no se pretende el desalojo por esa causa, se erige la demandada como notificación fehaciente, además, de la instancia de mediación previa, ya reseñada.

Se ha dicho al respecto que “Sin embargo, también se ha sostenido que la mentada intimación constituye un recaudo de carácter predominantemente formal que el legislador ha empleado a fin de evitar abusos del locador, que no prestando la debida colaboración hiciera incurrir en mora al locatario, por lo cual no mediando esta circunstancia, o cabe desestimar una demanda de desalojo o falta de pago, por la sola ausencia de la referida notificación” Salgado, Joaquín “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 369.

El mismo autor refiere que “Asimismo se ha pronunciado que la intimación previa a la interposición de la demandada de desalojo pierde entidad puesto que el plazo de contratación se encuentra vencido y resulta suficiente la notificación de la demanda a tal efecto. (CNCiv. Sala H, 10-7-98) Ob. Cit. Pág 369.

IV.- Que en virtud de lo expuesto precedentemente, debo ingresar al análisis de la cuestión de fondo, a fin de determinar si se hallan reunidos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.

Así, el juicio de desalojo como derecho personal, tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son

detentados contra su voluntad por personas que entraron en su tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse ya existentes. En este sentido, es jurisprudencia mayoritaria la que señala que “Para el progreso de la acción de desalojo se requiere que quien la ejercite tenga el derecho a la libre disposición del objeto de aquélla, como aquél contra quién va dirigida carezca de todo título para su ocupación” (conf. “Mayo Moisés c/Castagnola Daniel Angel y otro s/Desalojo; causa N° 193 / 2” del dieciocho de abril de 2002;CC0002 MO 44703 RSD-196-1 S 22/5/01, Fernández c/Amestoy s/Desalojo; JUBA B 2351323”).

Es un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble. En consecuencia, constituye presupuesto necesario para que funcione el procedimiento en estudio, que exista por parte de la actora un derecho personal a exigir a la demandada la devolución de la cosa. Y si se ha producido prueba en el juicio, debe evaluarse de conformidad con los principios generales.

Que entonces, se evidencia que la defensa invocada por la parte demandada, quien esgrime una prórroga del contrato, no encuentra acreditación en autos como referí en última parte del Considerando precedentemente.

De manera que las circunstancias apuntadas hasta aquí, la prueba aportada por la actora y valorada precedentemente, la ausencia de actividad probatoria del demandado para demostrar la totalidad de lo afirmado en su contestación de demanda, el que tampoco se hizo presente en la audiencia prevista en el artículo 361 del CPCC y es destinatario de las consecuencias diseñadas por el ordenamiento ritual ante tal supuesto hace que devenga como consecuencia lógica de toda la valoración probatoria cumplida en autos, hacer lugar a la demanda promovida.

Se concluye así que se han acreditado suficientemente los extremos invocados por la parte actora en la demanda, y su derecho de uso y goce sobre el inmueble objeto de la presente y por ende ha quedado comprobada la obligación del demandado de restituirlo, sin perjuicio de los eventuales derechos que por mejoras inicie, los que, en su caso, deberá ser debatidos por la vía correspondiente.

En consecuencia la acción intentada debe prosperar por lo que se dispone el desalojo del inmueble ubicado en la calle calle Benal N° 406 de la ciudad de Viedma por el accionado y/o cualquier ocupante.

Conclusión: Por los fundamentos expuestos corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida por las Sras. María Rosa, Lidia Marta, Laura Susana y Leda Mabel, todas de apellido Barbara; y Rosa Mabel Stabile, y ordenar al Sr. Carlos Alberto Ojeda y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en la calle Bernal N° 406 esquina Moreno de la ciudad de Viedma a que en el plazo de diez (10) días, de notificada la presente, desocupe el inmueble reseñado precedentemente bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 686 del C.Pr.).

V.- Que con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 primer párrafo del CPCC, deben imponerse a la parte demandada.

En relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación por no existir en este estado pautas objetivas para su determinación (conf. art. 24 y 27 L.A.).

Por todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la acción de desalojo promovida por las Sras., María Rosa, Lidia Marta, Laura Susana y Leda Mabel, todas de apellido Barbara; y Rosa Mabel Stabile, y ordenar al Sr. Carlos Alberto Ojeda y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en la calle Bernal N° 406 esquina Moreno de la ciudad de Viedma a que en el plazo de diez (10) días, de notificada la presente, desocupe el inmueble reseñado precedentemente bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 686 del C.Pr.).

II.- Imponer las costas a la parte demandada (art. 68, del CPCC) y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que haya pautas para hacerlo (arts. 24 y 27 de la ley G 2212).

III.- Regístrese, protocolícese y notifíquese por el ministerio de ley conforme art. 9 inc. A del Anexo 1 de la Acordada 36/2022.

**Leandro Javier Oyola**

**Juez**