

General Roca, 18 de junio de 2.026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados "**HERNANDEZ MENDEZ MARIA DEL CARMEN C/ ANTORENA ISIDRO MANUEL S/ DESALOJO (MONITORIO)**" (Expte. N° RO-29581-C-0000), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, de los que

RESULTA:

I.- Que se presenta la Sra. María del Carmen Hernández Méndez (en adelante también la actora y/o la parte actora) promoviendo demanda de desalojo contra el Sr. Antorena Isidro Manuel, reclamando la restitución del inmueble que identifica como Chacra 99 de la ciudad de Allen, por vencimiento del plazo de locación y falta de pago de la misma.

Expresa que el inmueble fue alquilado al demandado mediante contrato de locación de fecha 01/08/2013, cuyo plazo venció el día 30/07/2015; que no obstante ello, el día 03/10/2016 se celebra un convenio de desocupación por el cual el demandado se compromete fielmente a retirarse del inmueble, pero que no ha cumplido el mismo.

Expresa que remitió carta documento intimando la desocupación y tramitó instancia de mediación con la misma finalidad, pero ambas sin éxito.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la demanda.

II.- En fecha 12/04/2022 se intima a la parte actora para que presente la autorización para iniciar el presente juicio, que debe ser obtenida en el trámite sucesorio del titular del inmueble locado (Hernández Silva, Dositeo s/Sucesión), lo que es cumplido en fecha 21/10/2025.

III.- Dispuesto el trámite sumarísimo, se ordena el traslado de la demanda que, debidamente notificada, no es contestada por la parte demandada, por lo que se decretó su [rebeldía](#).

En fecha 31/12/2025 se fijan los hechos controvertidos (legitimación activa, estado de ocupación del inmueble, titularidad del inmueble y derechos de las partes sobre el mismo, obligación de restituir) y se abre la causa a prueba; en fecha 26/02/2026 se dispone la clausura del período probatorio, pasando los autos a sentencia en fecha 11/05/2026.

Y CONSIDERANDO:

Puestos los autos a resolver, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

I.- Tal como se expresara, en el proceso se decretó la rebeldía de la parte demandada, que se encuentra firme y consentida.

Sobre los efectos de la rebeldía, ha señalado la Cámara local de Apelaciones que: *"...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".*

...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". (CAGR, Se. 06/2019 del 06/02/2019, "Amulef").

II.- La parte actora inicia demanda de desalojo por vencimiento de contrato de locación invocando la calidad de heredera del titular de dominio del inmueble alquilado, y el vencimiento del plazo de locación y del convenio de desocupación firmado por el demandado.

III.- Que tal como sostiene la Excma. Cámara local de Apelaciones, *"... La ley protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio por acción reivindicatoria, la posesión por las acciones posesorias, la tenencia por los interdictos y el uso por el juicio de desalojo (...). El objeto del juicio de desalojo es reintegrar en el uso y goce de la cosa a quien reclama su libre disposición, excluyendo a los títulos que pueden invocar para su ocupación... (Alsina, H., "Derecho Procesal" To. VI, págs. 55 y sgtes y sus citas). En este mismo sentido, se ha expedido nuestro Superior Tribunal de Justicia en Se. N° 58,*

“AÑAHUAL, Dora Elena c/ MELLADO, Alberto Ceferino s/desalojo s/CASACION” (Expte. N° 21213/06-STJ-) del 4/7/2006, reiterada en sentencia de fecha 6/03/2013 en Expte. 25893/12... ” (CAGR, Se. 272/2024, "Laciar").-

Así, el juicio de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por revestir la calidad de deudor de una obligación exigible de restituirlo o el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

Con un alcance general se ha sostenido que si bien es cierto que para la promoción de la acción de desalojo no hace falta ser titular del inmueble, el actor, para estar legitimado, debe acreditar que tiene un derecho personal a exigir la entrega de la cosa, encontrándose el demandado obligado a su restitución. La acción asiste tanto al titular registral, a quien resulte ser poseedor, como así mismo a quien, sin ser poseedor o dueño haya otorgado la tenencia y tenga derecho a requerir la restitución.

Según Lino Palacio, se encuentran legitimados para interponer la pretensión de desalojo, el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante (Palacio, Lino Enrique; Derecho Procesal Civil, T. VII, pág. 89).

En tal sentido, el art. 680 del CPCC vigente a la fecha de inicio del proceso, disponía que “...la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible...”.

IV.- Teniendo en consideración la rebeldía decretada en relación al demandado y el marco jurídico expuesto, cabe analizar las constancias del proceso a los fines de establecer si la acción resulta procedente.

Así, de la documentación que se adjunta a la demanda surge que el inmueble fue adquirido por el Sr. Dositeo Hernández Silva mediante escritura pública de fecha 03/03/1967 e, integrando el acervo sucesorio, fue cedido en locación al demandado mediante contrato de fecha 01/08/2013, por un plazo de dos años que venció el día 30/07/2015.

También se observa que la parte demandada firmó un convenio de desocupación del inmueble en fecha 03/10/2016 por el cual asumió la obligación de restituir el bien en el plazo de diez días.

Ambos instrumentos (contrato de locación y convenio de desocupación) no han sido negados en este proceso, por lo que corresponde tenerlos por reconocidos con el

efecto probatorio que asigna el art. 314 del CCyC.

De igual modo, se adjunta a la demanda carta documento intimando la restitución del inmueble cuya recepción no ha sido negada.

Por otra parte, consta en el proceso la autorización brindada por los herederos en el trámite sucesorio para que la actora inicie el presente proceso de desalojo.

En consecuencia, siendo que se ha acreditado la existencia de una obligación exigible de restituir el inmueble objeto de la locación, y la legitimación activa y pasiva de las partes, corresponde hacer lugar a la acción interpuesta ordenando la restitución del inmueble identificado como Chacra 99 de la ciudad de Allen, N.C. N° 04-1-L-005-12.

V.- Modalidades y plazo de cumplimiento de la sentencia. La desocupación del inmueble deberá realizarse por la parte demandada en el plazo de diez (10) días corridos desde la firmeza de la presente sentencia, bajo apercibimiento de ejecución (art. 608, inc. 1, CPCC).

VI.- Costas. En cuanto a las costas corresponde imponerlas a la parte demandada en su calidad de vencida (art. 62 del CCyC).

VII.- Honorarios. Base regulatoria.

En función de lo dispuesto por los art. 27 y 24 de la ley arancelaria, el monto base a los fines regulatorios es el que corresponde a un año de alquiler; ahora bien, teniendo en consideración la antigüedad del contrato invocado, he de estar a las pautas emergentes de los arts. 6, 7, 8 y 9 de la ley arancelaria y, teniendo en consideración el tipo de proceso desarrollado (de conocimiento sumarísimo), la tramitación de puro derecho y las etapas cumplidas, regulo los honorarios en el mínimo legal equivalente a 10 JUS para los letrados de la parte actora.

Por los fundamentos expuestos, normas legales, jurisprudencia y doctrina citadas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de desalojo iniciada por la Sra. María del Carmen Hernández Méndez y, en consecuencia, condenar al Sr. Isidro Manuel Antorena, y/o a cualquier otro ocupante, a desalojar dentro del plazo de 10 (diez) días corridos de firme la presente sentencia, el inmueble identificado como Chacra N° 99 de la ciudad de Allen, NC 04-1-L-005-12, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento (art. 608 CPCC).

II.- Imponer las costas a la demandada en su condición de vencida (art. 68 del

CPCC.).

III.- Regular los honorarios de los Dres. Daniel Osvaldo Vona y Juan Yokubka, en conjunto, en la suma de \$ 850.660 (10 JUS a un valor de \$ 85.066).

Se deja constancia que en la merituación 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 concordantes de Ley G 2212).

IV.- Regístrese y notifíquese en los términos previstos por los arts. 120, 121, inc. "g", y 138 del CPCC.

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efectos se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez.