

CAUSA N° CH-00113-C-2026

Choele Choel, 25 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**DIAZ SAEZ LUIS EDGARDO C/ GENOVA CELESTE ANDREA S/DESALOJO**", EXPTE. N° **CH-00113-C-2026**, de los que,

RESULTA: Que en fecha 13/04/2026 adjunta documental y se presenta el Señor Luis Edgardo Díaz Sáez, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Michael Díaz y la Dra. Rocío Julieta Rosas iniciando formal demanda de desalojo contra la Señora Celeste Andrea Génova ? contra todo ocupante del inmueble ubicado en calle 24 de mayo y 215, del B° Maldonado, de la Ciudad de Choele Choel, del cual resulta ser su propietario.

Refiere que en el mes de diciembre del año 2018, por intermedio de un conocido en común, Rubén Imio, la demandada le solicitó en carácter de urgencia la vivienda que en ese momento se encontraba desocupada.

Que ante tal solicitud, accedió voluntariamente a facilitarle el inmueble que se encuentra ubicado en la calle 215 y 24 de mayo del B° Maldonado de la Ciudad de Choele Choel, agregando, que no hicieron contrato por escrito al tener en cuenta el breve periodo de tiempo acordado.

Afirma que dicha propiedad se encontraba en buenas condiciones de habitabilidad, con todos los artefactos en buen funcionamiento.

- En fecha 16/04/26 se tiene por presentado con patrocinio letrado y domicilio electrónico constituido. Se tiene presente.

- En fecha 20/04/26 se agrega y se tiene presente acta de mediación pre judicial acompañada. Se agrega prueba documental. Se tiene por iniciada demanda de desalojo que tramitará según las normas del proceso **SUMARÍSIMO (art. 599 del CPCC)**, de la que se corre traslado por el término de CINCO días al demandado, para que comparezca a contestarla en el plazo señalado debiendo manifestar en su primer escrito, si existen o no sublocatarios o terceros ocupantes (art. 602 del CPCC), bajo el apercibimiento previsto por los arts. 53 y 329 del Código citado, y ofrezca la prueba que haga a su derecho (art. 433 del CPCC).

- En fecha 22/04/2026 se notifica por cédula a la demandada del

traslado de demanda.

- En fecha 07/05/26 la actora solicita se declare la rebeldía, ello atento al tiempo transcurrido y a la no contestación por parte de la demandada.

- En fecha 11/05/26 encontrándose vencido el término acordado al accionado para contestar demanda y comparecer a estar a derecho sin que lo hubiere efectuado, se le da por perdido el derecho que para hacerlo tenía y en mérito a lo solicitado, se hace efectivo el apercibimiento que determina el art. 53 del CPCC, y se declara rebelde en el juicio a la demandada Celeste Andrea Génova.-

- En fecha 12/05/2026 se notifica a la demandada la declaración de rebeldía.

- En fecha 21/05/26 la actora solicita se dicte sentencia.

- En fecha 03/06/26 no existiendo hechos controvertidos, se declara la cuestión de puro derecho, reservando los autos en Secretaría en los términos del art. 332 tercer párrafo del CPCYC.

- En fecha 19/06/26 la actora solicita pasen autos a despacho para dictar sentencia.

- En fecha 25/06/26 pasan autos a despacho para dictar sentencia

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta para dictar sentencia y analizando las constancias de autos, se advierte que el actor acude a la jurisdicción pretendiendo el desalojo del Inmueble urbano que afirma es de su propiedad, sito en calle 24 de mayo y 215, del B° Maldonado, de la Ciudad de Choele Choel que dice ocupado por la demandada Celeste Andrea Génova por un tiempo mayor al oportunamente acordado en al año 2018.

II.- Preliminarmente, vale recordar que el Art. 600 CPCC expresamente dice que "La acción de desalojo procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible".

Por lo que, el objeto del juicio de desalojo se limita a la desocupación del inmueble. Estrictamente, se persigue el reintegro de un inmueble, respecto de locatarios,

tenedores precarios, intrusos o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir sea exigible.

Y, véase que, en sustento de su postura el actor acompaña como prueba documental Boleto de Compra Venta, celebrado entre la Sra. Isabel Roch en carácter de vendedora - por una parte - y el Sr. Juan Osvaldo Brown por la otra, por medio del cual la primera de las nombradas vende una fracción de terreno con todo lo plantado, libre de intrusos ubicado en el Barrio Maldonado, parte de la Manzana 577, Lote 10 de la Ciudad de Choele Choel.

Asimismo acompaña Instrumento Privado con firmas certificadas por ante notario por medio de la cual el Sr. Brown cedía al aquí actor el Boleto de Compra-Venta antes mencionado.

Ahora bien, articulada la vía judicial, luego de haber pasado infructuosamente por la etapa prejudicial de Mediación y encontrándose debidamente notificada de la demanda incoada en su contra conforme surge de la constancia dejada por el Oficial Notificador en Movimiento Puma CH-00113-C-2026-E0002, la misma adoptó la postura de no comparecer en el presente proceso, motivo por el cual la actora solicitó se declare primeramente la rebeldía, la que se encuentra también correctamente notificada y a la postre luego del análisis de autos se declarara la cuestión como de puro derecho.

Sobre tal instituto procesal se ha dicho con todo acierto que: "Es requisito de procedencia de la declaración de la cuestión como de puro derecho, la inexistencia de hechos controvertidos (art.487 CPCC), siendo tales aquellos donde esté en discusión alguno de lo hechos alegados por las partes que sean conducentes para la correcta elucidación de la litis...". (Ref.: ?Castro Carlos Jorge c/ Sanders Angelica s/ Entrega de Posesión y Desocupación?. Del 09/08/2000. Mag. Votantes: Reidel-Manzi. Lex Doctor).

También que "La declaración de puro derecho no impide la dilucidación de los hechos controvertidos a partir de las constancias agregadas a la causa, y la subsunción de tales hechos en el marco jurídico que el juzgador estime que corresponde al caso (cfr.

C.S.J.N., sent. del 15/03/94; "Tactician Int. Corp. y otros c/ Dirección general de Fabricaciones Militares", C.F.S.S., Sala I, sent. del 19/12/96, "Fonseca, Rolando Aristóbulo"). En consecuencia, debe confirmarse lo resuelto por el "a quo" en cuanto resuelve la cuestión de puro derecho, si de las constancias de autos no surge que existan hechos controvertidos en orden al reconocimiento de los derechos invocados" (Ref.: C.F.S.S. - Sala I. "López Turanzas José c/ A.N.Se.S." Mag.: (Ch.-D.-M.) Sent. N° 46599; del 07/09/1998. Lex Doctor).

En mérito a la prueba obrante en el presente proceso; sumado al contenido expuesto en el Formulario N° 5 - Agotamiento de la Instancia de Mediación suscripto por la Doctora Silvia Ceci en fecha 23/03/23, en carácter de Mediadora del que surge que el Tema tratado fue el Desalojo y la Restitución de inmueble sito en calle 24 de Mayo y 215 del Barrio Maldonado, de la Ciudad de Choele Choel, la que fuera entregada a la requerida en comodato; y que la instancia Prejudicial finalizó por falta de Acuerdo; la voluntad de desalojar el inmueble por parte del Sr. Díaz Sáez y la rebeldía de la demandada y consecuentemente la inexistencia de hechos controvertidos, he de proceder a hacer lugar en un todo al reclamo efectuado por el actor.

Así las cosas y conforme los términos de los Arts. 599 sgtes. y cctes. del CPCC, corresponde hacer lugar a la demanda, pues, lo que determina la procedencia del desalojo, es la existencia del deber de restituir; que aquí surge nítido, ello, por tener acreditado -además de lo ya expuesto- la existencia del comodato verbal que vinculara a las partes - *como consecuencia del efecto de la rebeldía declarada de conformidad con lo dispuesto por el Art. 53 del CPCC-* y la exigibilidad del mismo, desde que se requirió la restitución del inmueble en la instancia de mediación.

Amén de lo expuesto, el Oficial de Justicia interviniente, en oportunidad de constituirse en el inmueble a desalojar deberá constatar si entre los ocupantes hay niños, niñas y adolescentes y/o personas vulnerables, y en caso afirmativo deberá dar inmediato aviso a ésta UJC como así también deberá dar aviso a los Organismos de Protección para su debida intervención.

Cabe decir que atento el modo en que se resuelve, las costas serán atribuidas a la parte demandada; en los términos del art. 62 del CPCC, ya que si bien no hubo oposición, fue necesaria la promoción de esta vía para la consecución del objeto procesal pretendido.-

Los honorarios de los letrados intervinientes, serán regulados en función de los arts. 6, 7 y 27 de la ley de aranceles 2.212, teniendo presente la naturaleza, complejidad y trascendencia de la cuestión sometida a juicio, como también en relación a la calidad, extensión y logro obtenido merced a la actuación profesional.-

Por lo expuesto:

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por el Señor Luis Edgardo Díaz Sáez contra la Señora Celeste Andrea Génova y/u ocupantes y/o subinquilinos y/o intrusos si los hubiere, quien/es deberá/n restituir el inmueble ubicado en calle 24 de Mayo y 215 del Barrio Maldonado, de la Ciudad de Choele Choel dentro de los diez días de notificada la presente sentencia; bajo apercibimiento de lanzamiento en los términos del art. 608, inc. 1º del CPCC, por los fundamentos expuestos en los considerandos.-

Amén de lo expuesto, el Oficial de Justicia interviniente, en oportunidad de constituirse en el inmueble a desalojar deberá constatar si entre los ocupantes hay niños, niñas y adolescentes y/o personas vulnerables, y en caso afirmativo deberá dar inmediato aviso a ésta UJC como así también deberá dar aviso a los Organismos de Protección para su debida intervención.

II.- Atribuir las costas del presente proceso a la demandada, en los términos del art. 62 del CPCC, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.-

III.- Firme que se encuentre la presente, fijase audiencia a los fines del Art. 24 de la L.A..

IV.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 de la Ley Nº 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCC -ley P Nº 4142.-

nc

Dra. Natalia Costanzo

Jueza