

San Carlos de Bariloche, 23 de junio de 2026

**VISTOS:** Estos autos caratulados: "**CARDENAS HIDALGO, RAQUE MAGDALENA C/ STRUA, NORBERTO ANTONIO S/DESALOJO S/ PEDIDO DE DESOCUPACIÓN INMEDIATA**", BA-00868-C-2025

**CONSIDERANDO:**

1°) Que de conformidad a lo resuelto por la Alzada el 18/02/2026, corresponde expedirme respecto de la solicitud de restitución anticipada del inmueble, efectuada por presentación I0001.

2°) Tal como surge de los escritos introductorios de las partes y que obran en la causa principal (Expte. BA-02324-C-2024), la actora reclama al Sr. Strua y/o sublocatarios y/u ocupantes, el desalojo del inmueble que sería de su propiedad.

Sostiene que el demandado ocupa la casa sin causa legítima alguna, toda vez que el contrato que celebró con su hija, se encuentra largamente vencido no sólo por el plazo sino por la falta de pago de los cánones locativos, por lo que aquellos revisten la calidad de intrusos.

A su vez, el demandado cuestiona la legitimación de la actora Sra. Cárdenas Hidalgo, aseverando que habría celebrado un contrato de alquiler con la hija de la nombrada y que se encuentra en el inmueble como legítimo tenedor con fuente en un contrato de locación que acompaña, el que señala que es ajeno a la actora y que se encontraría vigente según sus dichos.

Que por presentación E0024 se presentó la Sra. Nancy Andolfi, cónyuge del demandado quien adhirió a la contestación efectuada por el accionado.

Asimismo, se presentó Melina Strua (E0039), hija de los demandados, quien señaló que se encuentra habitando el inmueble objeto de autos por causa ajena, lo que la exculpa de toda responsabilidad pues obedece sólo a ser acreedora de la obligación alimentaria de sus padres, por lo que hizo saber que desocupará el inmueble junto a aquellos, en caso de ser ordenado.-

3°) Que el artículo 606 del Código Procesal establece que cuando el desalojo se fundare en las causales de vencimiento de contrato y/o falta de pago, el actor podrá -previa caución real- obtener la desocupación del inmueble en los términos del art. 601 del mismo cuerpo legal, es decir, cuando el derecho invocado fuere verosímil.-

En nuestro ordenamiento procesal, existe una diferencia entre la restitución anticipada prevista para el caso del interdicto de recobrar, en el que se requiere la demostración de

la "verosimilitud del derecho" y la existencia de "perjuicio" (art. 562 CPCC), y el desalojo por vencimiento de contrato, en el cual sólo se requiere a los mismos fines, que se justifique el primero de los requisitos.- (arts. 601 y 606 del CPCC).-

Tratándose de disposiciones introducidas de manera expresa por la ley 5777, considero que no cabe apartarse del criterio expuesto por el legislador.-

4º) En el caso de autos, conforme surge de los términos de la composición de la litis, más allá de la calidad de intrusos de los demandados alegada por la actora en el escrito de inicio, lo cierto es que se habría invocado la causal de vencimiento de contrato y falta de pago.

Luego de una nueva compulsa de los autos principales se puede concluir que, prima facie, se habría acreditado la verosimilitud del derecho invocado a los fines de la procedencia de la medida requerida.

Cabe señalar que ninguna otra circunstancia o argumento fue introducido por la Srta. Melina Strua al contestar demanda, con la entidad suficiente para modificar el temperamento ya volcado por el suscripto en la resolución de fecha 23/06/2025, el que se reitera en la presente.-

El demandado, al momento de contestar demandada (E0008), acompañó el contrato que habría celebrado con la hija de la actora, habiendo expresamente reconocido su carácter de locatario/tenedor.-

En efecto, las partes son contestes en relación al vínculo contractual mantenida entre Natalia Mansilla (hija de la actora) y el demandado.

El propio accionado señaló que se encuentra en el inmueble como legítimo tenedor del mismo con fuente en el contrato de locación celebrado con la hija de la actora, Sra. Natalia Mansilla.

De la cláusula cuarta de dicho instrumento surge que el plazo de duración se encontraría ampliamente vencido, incluso si se adopta la posición más favorable a la parte demandada respecto a su duración, en tanto que tratándose de un alquiler destinado para vivienda única, el plazo legal mínimo sería de 3 años conforme ley vigente al momento de la suscripción del contrato.-

Que además, de las misivas acompañadas surge la intimación a la restitución del inmueble y pago de lo adeudado, y se acreditó el agotamiento de la instancia de mediación obligatoria.

En virtud de ello, entiendo que "prima facie" y sin perjuicio de la conclusión a la cual

podiere llegarse al momento de decidir en definitiva, más allá que no se ha acreditado pago alguno de los cánones y conceptos reclamados, lo cierto es que se encuentra largamente vencido el plazo contractual, por lo que estaría acreditado el requisito de la verosimilitud en el derecho referido anteriormente.-

A mayor abundamiento, los accionados no han ofrecido prueba tendiente a acreditar los dichos que sostienen su defensa o un derecho a continuar en la posesión de bien (prórroga expresa del plazo contrato originario o un contrato nuevo), al menos en este estado embrionario de la causa.

Todo lo expuesto, hace que el derecho invocado por la accionante tenga la suficiente verosimilitud -al solo efecto del presente trámite cautelar- con absoluta independencia de lo que se resuelva en definitiva.-

5°) Que en mérito de todo lo anterior, corresponde hacer lugar al pedido de restitución anticipada del inmueble objeto de las presentes actuaciones.

En este sentido, se ha pronunciado la Cámara de Apelaciones en la causa: "GRECO, DAVID C/ SANCHEZ NORIEGA, MARIA GLORIA EULALIA Y OTROS-DESALOJO (Monitorio) S/ INCIDENTE", SI 145 de fecha 30/04/2015).- cuyos autos principales tramitaron por ante este organismo diciendo:

*"...Resulta que al presente la relación contractual estaría de todos modos vencida (...) En consecuencia, por esa circunstancia sobreviniente que vale igualmente para los locatarios y la sublocataria apelantes, no hay razones para revocar o modificar la entrega dispuesta anticipadamente, a pesar del criterio extremadamente estricto con que deben interpretarse los desalojos anticipados y cautelares (artículos 680 bis y 684 bis del CPCCRN) para que sean constitucionales y no violen la garantía del debido proceso (artículos 18 de la CN, 26 de la DADH; 10 y 11 de la DUDH; 8-1 y 8-2-c de la CADH; y 14-1 y 14-3-b del PIDCP), ni el derecho a la vivienda cuando está juego (...), (artículos 14 bis de la CN; 14, 16, 32 y 40 del CRN; 11 de la DADH; 11 del PIDESE; 5 de la CEFDR; 14 de la CEFDM; 27-3 de la CDN; 26 de la CADH en cuanto remite a los normas sociales de la Carta de la OEA), ni el derecho de propiedad en el sentido amplio y constitucional del término, porquelos derechos personales al uso goce de las cosas también integran el patrimonio(artículo 17 de la CN; 29 Y 90 de la CRN; 23 de la DAHD; 17 de la DUDH; y 21 de la CADH con la reserva de la ley 23054)".*

6°) Que en función de la naturaleza y efectos de la medida, considero que la misma amerita una caución de suficiente entidad que resguarde debidamente los eventuales

derechos del demandado y/o terceros ocupantes.-

En efecto, no se trata de una mera medida cautelar preventiva, sino que la actora obtendría de manera anticipada la satisfacción inmediata de pretensión principal deducida -restitución del inmueble-, aun cuando lo fuere en forma provisoria.-

Ello obliga a obrar con suma prudencia, a los fines de guardar un equilibrio entre la medida favorable a la accionante y el perjuicio que podría eventualmente derivarse para los demandados.-

En razón de ello, en la SI del 23/06/2025 se fijó una caución real equivalente a \$50.000.000, que razonablemente cubriría los eventuales perjuicios que pudieran derivarse de una posterior sentencia favorable a la postura de la parte demandada (art. 181, 3er. párrafo del CPCC), la que ya fue efectivizada conforme fuera informado por el Registro de la Propiedad Inmueble (E0018), por lo que corresponde receptarla.

Por lo expuesto, **RESUELVO: I)** Hacer lugar al pedido de restitución anticipada del inmueble identificado catastralmente como 19-3-D-396-09, sito en Limay 517 de la localidad de Dina Huapi, intimando a los demandados y demás ocupantes del mismo para que dentro del plazo de 10 días desocupen el inmueble y lo entreguen libre de personas y bienes, bajo apercibimiento de ordenar el desalojo compulsivo.- **II)** Tener por receptada y trabada la contra cautela. **III)** Notifíquese (art. 120 CPCC).

**Mariano A. Castro**

**Juez**