

Cipolletti, 07 de Mayo de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**RIOS, ERNESTO JOSE C/ TAPIA, ARGENTINA S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**" (EXPTE. N° CI-01185-C-2025) de las que;

RESULTA:

I. Que mediante escrito I0001 acompaña documental, y mediante escrito E0001 comparece el Sr. Ernesto José Rios, por derecho propio y con patrocinio letrado, e interpone formal demanda de desalojo del inmueble ubicado en calle Roca N° 936 de la ciudad de Cinco Saltos, contra la Sra. Argentina Tapia y/o cualquier otro ocupante.

Relata que en fecha 01/06/2022, alquiló a la demandada el departamento de su propiedad, pactándose un canon locativo de \$25.000.- mensuales. Como consecuencia de la falta de pago del canon locativo del mes de Diciembre de 2024, en fecha 20/12/2024 intimó a la demandada, mediante Carta Documento N° 216238650, a abonar la suma adeudada bajo apercibimiento de dar inicio a la demanda de desalojo. Ante la falta de pago de los cánones locativos de los meses de Enero, Febrero de 2025, el día 27/02/2025, se dio inicio al inicio del trámite de Mediación fijándose audiencia a la que la accionada no se presentó.

Indica que a la fecha de interposición de la demanda, la accionada adeudaba los cánones locativos correspondientes a Diciembre de 2024, y Enero, Febrero, Marzo y Abril de 2025, totalizando una Deuda de \$450.000.- El Canon Locativo para esos meses era de \$90.000.- mensuales.

Manifiesta que la permanencia en dicho lugar por parte de la demandada solo se debe a la contumacia de la misma, al no desocupar el inmueble, tal y como correspondía. Que más allá de la constitución en mora o no, el Contrato se encuentra vencido y por lo tanto corresponde

dictar la sentencia de desalojo del inmueble.

Funda en derecho su petición, ofrece prueba y finaliza con la formulación de su petitorio.

II. Que mediante providencia **I0004** se ordena correr traslado de la demanda, cuya notificación es debidamente diligenciada en fecha 16/10/2025, conforme surge de la cédula Nro. 202505094724

III. Que mediante providencia **I0005** se declara la rebeldía de Argentina Tapia.

IV. Que mediante providencia **I0006**, a pedido de parte, se declara la cuestión como de puro derecho.

V. Que mediante escrito **E0007** el actor presenta su alegato.

VI. Que mediante providencia **I0008** pasan los autos para el dictado de la sentencia definitiva, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Puestas las actuaciones en estado de dictar sentencia, debe determinarse si corresponde hacer lugar a la acción de desalojo pretendida, respecto del inmueble sito en Roca N° 936 de la ciudad de Cinco Saltos, lo que constituye la pretensión de la parte actora.

A fin de contextualizar el reclamo, Palacio conceptualiza el proceso de desalojo como: "*...aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión*" (Cf. Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil", cuarta edición. Ed. Abeledo Perrot. Tomo IV, Pág. 2864).

Por su parte, nuestro Código Procesal Civil y Comercial al respecto regula en su Art. 600 del CPCC que: "*La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.*"

II. En cuanto a la plataforma fáctica traída por el actor al proceso, se advierte que el mismo ha sido iniciado con la pretensión de lograr el desalojo del inmueble objeto de autos, a cuyo fin la parte actora invoca la falta de pago de los cánones locativos desde el mes de diciembre del año 2024, conforme surge del contrato de locación celebrado entre las partes, con fecha 01 de Junio de 2022.

También puede colegirse del contrato acompañado, que fue pactado que el alquiler sería abonado entre los días 01 a 10 de cada mes, entendiéndose que la falta de pago por parte de la locataria de dos períodos locativos le otorgará al administrador la facultad de extinguir el contrato de alquiler y solicitar el desalojo del inmueble, debiendo el locador intimar de modo fehaciente al locatario el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a diez (10) días (Clausulas sexta y vigésima primera).

Cabe agregar que en fecha 20 de Diciembre de 2024, mediante carta documento, el Sr. Rios intimó a la Sra. Tapia a abonar los cánones locativos caídos, todo ello bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.

En función del análisis precedente y la falta de defensa por parte de la demandada, tengo por ciertos los incumplimientos denunciados y por configurada la causal que torna procedente la resolución del contrato que vinculara a las partes y que por ello torna operativos los efectos propios del presente trámite, destinados a obtener el desahucio del inmueble objeto de estos autos.

Así, conforme las constancias colectadas y analizadas, se encuentra acreditado por parte del actor su derecho a reclamar la restitución del bien que oportunamente fuera entregado en locación a la accionada mediante la suscripción de un contrato de locación, el que se encuentra agregado a las actuaciones como prueba documental.

III. Al análisis efectuado se agrega que, ya en el proceso, se evidencia la actitud omisiva de la demandada, quien estando notificada de la pretensión ejercida en su contra conforme surge de las constancias agregadas al sistema PUMA decide no contestarla.

De este modo, resulta operativo lo dispuesto por el Art. 329 inc. 1 del CPCC que determina que el silencio del demandado, sus respuestas evasivas, o la negativa meramente general "*...se estiman como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tiene por reconocidos o recibidos, según el caso.*"

En este sentido, la excelentísima Cámara de Apelaciones local, ha entendido que: "*De ese modo, nuestro ordenamiento procesal marca una diferencia con su similar nacional (Art. 356 inc. 1 del CPN) habida cuenta que éste último, al referirse a los hechos pertinentes y lícitos, estatuye que el silencio o la negativa general "podrán estimarse" como reconocimiento de la verdad de aquellos. Se sigue de ello que el rito local consagra un criterio más estricto que el imperante en el orden nacional. Por otra parte, y si ello fuera poco, dice reconocida doctrina, en referencia a los efectos que provoca la falta de contestación de la demanda, que "...al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos..." (Cf. Arazi y Rojas, Cód. Proc., Pág. 238)" (Cf. "MOYANO, Carlos Ángel y Otro c/ LÓPEZ, Silvana Beatriz y Otra s/ DESALOJO (Sumarísimo)", Expte. N° 3263-SC-17, Se. 59 del 18/08/2017).*

El hecho de que la demandada no haya cumplido con la carga impuesta por el art. 329 inc. 1 del CPCC, importa ausencia de contradicción. Entonces, como consecuencia de la falta de contestación de demanda y los efectos de la rebeldía declarada, la actitud de la demandada permite tener por reconocido el contrato de locación celebrado entre las

partes y acompañado a estos autos. De esta manera, también cabe tener por reconocidos los hechos lícitos invocados en el escrito de inicio, esto es, la entrega del bien, las intimaciones realizadas y el resultado negativo de las mismas.

IV. Reunidos entonces los recaudos de procedencia, estimo ajustado a derecho ordenar el desalojo del inmueble objeto de autos.

Por tal motivo, la pretensión será acogida en lo principal, en tanto resultan acreditados los hechos constitutivos del derecho de la actora (Art. 348 del CPCC), esto es: **i)** La celebración del contrato de locación, **ii)** El vencimiento del plazo contractual y, **iii)** La falta de pago de los cánones locativos invocados; mientras que la carga de la prueba de circunstancias modificatorias o extintivas de la relación jurídica pesó sobre la demandada (Art. 348 del CPCC).

Por lo tanto, la pretensión de la actora es ajustada a derecho y su fundabilidad aparece sostenida por la documental que adjuntó a la demanda.

V. Costas: En atención al principio objetivo de la derrota, las costas deberán ser soportadas por la demandada vencida.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la demanda incoada, y condenar a la Sra. ARGENTINA TAPIA, DNI 10942831, familiares, dependientes, subinquilinos y/o DEMÁS OCUPANTES a desalojar el inmueble sito en calle Roca N° 936 de la ciudad de Cinco Saltos, debiéndoselo restituir al locador, Sr. ERNESTO JOSE RIOS, DNI 11612424, en el término de DIEZ (10) DÍAS, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Cf. Arts. 600 y 608 inc. 1 del CPCC).

II. Las costas serán soportadas por la demandada en su calidad de vencida (Cf. Art. 62 CPCC).

III. Regular los honorarios del letrado patrocinante del actor, Dr.

AMADOR MUÑOZ, en la suma de PESOS OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA CON 00/100 (\$ 809.670,00), dejándose constancia que para efectuar tal regulación se han tenido en consideración la naturaleza, extensión y resultado de las tareas cumplidas en autos por el beneficiario (Cf. Arts. 8, 9, 27 y conc. de la L.A.) (M.B. \$1.080.000.- Mínimo Legal: 10 IUS - Valor IUS: \$ 80.967 - Res. conj. N° 325/2026 STJ y 100/2026 PG).

Cúmplase con la Ley 869.

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez