

Cipolletti, 31 de agosto de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados “TEXIDO, MARIA CRISTINA C/ GONZALEZ, MARTIN HORACIO S/ DESALOJO” (Expte. N° CI-00249-C-2026) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 27/02/2026 se presentó MARÍA CRISTINA TEXIDO, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Walter Efrain Montevidone Paredes y promovió demanda de desalojo por vencimiento del plazo contractual contra MARTÍN HORACIO GONZÁLEZ, persiguiendo la restitución del inmueble ubicado en Barrio 400 viviendas, calle Kabul, escalera 7, piso 1° “A” de la ciudad de Catriel (de propiedad de la accionante).

Con relación a los hechos que motivan el litigio explicó que el 16/01/2021 celebró un contrato de locación sobre el inmueble de referencia por el cual lo entregó al demandado por el plazo de dos años, venciendo el mismo en fecha 16/01/2023. Vencido el plazo de referencia y ante la negativa del accionado de desocupar el inmueble, procedió a intimar su devolución mediante carta documento enviada el 05/11/2025, la cual no mereció respuesta alguna.

Por todo ello, promovió las presentes actuaciones persiguiendo la restitución del inmueble locado.

Fundo en derecho, ofreció pruebas y petitionó el oportuno acogimiento de la acción.

2.- Por providencia del 17/03/2026 se tuvo por iniciadas las presentes

actuaciones, concediéndole el trámite SUMARISIMO y se dispuso correr traslado de la acción.

Pese a la notificación cursada al accionado, el mismo no contestó la demanda, lo que ocasionó que por providencia del 12/06/2026 se tuviera por incontestada la misma, a la par que se procedió a la apertura de la causa a prueba.

El 06/07/2026 se dispuso la clausura del período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que sólo la actora ejerció mediante presentación del 27/07/2026.

Finalmente, el 14/08/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

3.- Puestas las actuaciones en estado de dictar el presente decisorio, corresponde determinar la procedencia de la acción de desalojo pretendida en los términos del art. 599 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro (C.P.C.C.), respecto del inmueble sito en Barrio 400 viviendas, calle Kabul, escalera 7, piso 1° “A” de la ciudad de Catriel.

A fin de contextualizar el reclamo de autos, el proceso de desalojo es: *“...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 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).

Nuestro Código Procesal Civil y Comercial de la Prov. de Río Negro, en su art. 600 regula: *“La acción de desalojo procederá contra locatarios,*

sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”.

4.- Del racconto de los antecedentes mencionados, se advierte que la pretensión se endereza a recuperar la posesión del inmueble dado en locación al demandada por vencimiento del plazo contractual.

Del contrato de locación acompañado emerge que el mismo se celebró el 16/01/2021, por un plazo de 2 años, venciendo el mismo el 16/01/2023. Tal circunstancia ha quedado corroborada no sólo como consecuencia de la declaración de incontestación de la demanda sino, además, del resultado del mandamiento de constatación diligenciado el 12/05/2026. En el acta labrada por el Oficial de Justicia relató que fue atendido por la esposa del accionado (quien se negó a identificarse) y que ésta le manifestó que ocupa la propiedad por contrato de locación celebrado con María Texido pero que el mismo caducó y que se encontraban en la búsqueda de nuevo alquiler.

5.- Que dadas las constancias de autos, y atento a la incontestación de la demanda; el pronunciamiento que aquí se dicte habrá de ajustarse a lo que dispone el art. 329 inc.1 del CPCYC (Ley 5777), determinando que el silencio del demandado, sus respuestas evasivas, o la negativa meramente general “...se estimarán como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso”. Dice conocida doctrina que “...al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos” (conf. Arazi y Rojas, Cód. Proc., pág. 238). Consecuentemente, atento a la incontestación de la demanda, la procedencia de la pretensión en lo sustancial resulta incuestionable, teniéndose por reconocidos los hechos alegados por la actora y la documentación acompañada.-

El caso que nos ocupa se trata de una cuestión atinente a lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, sin que se pueda merituar o tutelar otro tipo de derechos, en consecuencia corresponde sin más hacer lugar a la demanda.-

La pretensión, en consecuencia, será acogida en lo principal, dado que deben tenerse por acreditados los hechos constitutivos del derecho de la actora: que las partes habían suscripto un contrato de locación con los alcances señalados por la actora y que actualmente el plazo del mismo se haya vencido sin que el accionado haya dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales (restitución del inmueble), circunstancias éstas que viabilizan en los hechos y el derecho la procedencia de la acción.

Por todo ello, **RESUELVO:**

1.- Hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la Sra. MARÍA CRISTINA TEXIDO y consecuentemente condenar a MARTIN HORACIO GONZALEZ a desocupar las dependencias que ocupa del inmueble ubicado en Barrio 400 viviendas, calle Kabul, escalera 7, piso 1° “A” de la ciudad de Catriel, Provincia de Río Negro, dentro del término de diez (10) días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento (art. 608 del CPCyC). Atento a lo dispuesto por el art. 600 del CPCyC, lo aquí dispuesto se hará extensivo a sublocatarios y/o ocupantes del bien citado.-

2.- IMPONER las costas al demandado vencido y objetivamente perdidoso (art. 62 y ccdtes. del CPCyC).-

3.- DIFERIR la regulación de honorarios, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 26 de la L.A. en vistas a la determinación del monto base del desalojo aquí tramitado; una vez firme la presente, convocada y celebrada la audiencia a los fines del art. 24 de la LA .-

4.- Protocolícese electrónicamente y Notifíquese en los términos de

los artículos 120 y 138 del CPCC y en lo referido al demandado, líbrese cédula por secretaría al domicilio real (Art. 53 y 56 del CPCC, Ley 5777).

Mauro A. Marinucci

Juez Subrogante