

Cipolletti, 4 de febrero de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "RODRIGUEZ, MANUEL ESTEBAN Y OTROS C/ GALAZ, CLAUDIO ARSENIO Y OTROS S/ DESALOJO (SUMARISIMO)" (Expte. CI-01457-C-2023), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- En fecha 05/07/2023 ([I0001](#)) se presentó el Dr. Alberto José GARCÍA, en su carácter de apoderado y a la vez patrocinante de Manuel Esteban RODRIGUEZ, Guillermo Carlos RODRIGUEZ, María Noelia del Lujan RODRIGUEZ y Rocío Marisel RODRIGUEZ TUGNARELLI, y promovió demanda de desalojo contra Carlos Abel GALAZ y Claudio Arsenio GALAZ, ocupantes de los inmuebles identificados como Parcela Catorce y Parcela Quince de la Manzana Trescientos Uno del Parque Industrial de la ciudad de Cipolletti, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo las Matrículas 03-24454 y 03-24455.

Sobre los hechos, mencionó que los demandados ocupan dichos inmuebles desde el mes de junio de 2018 sin título alguno que legitime su permanencia.

Como antecedente o causa de dicha ocupación, refirió que se produjo en un contexto de confianza entre las partes, mientras mantuvieron tratativas tendientes a la celebración de un contrato de compraventa de ambos lotes, iniciadas con el progenitor de los actores, el Sr. Antonio Rodríguez. Pero, luego del fallecimiento de este, las negociaciones se frustraron definitivamente debido al incumplimiento de los demandados de las pautas oportunamente acordadas, quedando sin efecto extrajudicialmente todas las tratativas para concretar la operación de compraventa.

Agregó que, en esas circunstancias, los actores —como copropietarios— han requerido formalmente la restitución de ambos lotes, no pudiendo obtener ninguna respuesta de los demandados, ni siquiera en la instancia obligatoria de mediación (finalizada por incomparecencia de los requeridos).

Fundó la pretensión en derecho, ofreció prueba y, finalmente, solicitó que al dictarse la sentencia se haga lugar a la demanda y se condene a los demandados y/o a cualquier otro ocupante o intruso a desalojar los inmuebles individualizados, con costas.

2.- Por providencia de fecha 31/07/2023 ([I0002](#)) se dio curso a la contienda según las normas del proceso sumarísimo (cfr. arts. 486 y 679 del CPCC —Ley 4142—) y se

ordenó el traslado de la demanda.

Tras ser notificados por cédula el 20/12/2024, los demandados no comparecieron dentro del plazo de citación.

Por ello, a pedido de la parte actora y de conformidad con lo previsto en el art. 59 del CPCC —Ley 4142—, por auto de fecha 01/04/2025 (I0018) se declaró en rebeldía en el presente juicio a Carlos Abel GALAZ y Claudio Arsenio GALAZ. Acto que luego se notificó el 30/04/2025 —cfr. cédulas agregadas (E0025/E0026)— y quedó firme.

3.- En fecha 06/11/2024 (E0020) se agregaron los informes de dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, de los cuales surge la titularidad registral de los actores respecto de los inmuebles en cuestión.

4.- El 22/05/2025 (I0019), a instancia del accionante, se declaró la causa como de puro derecho, reservándose los autos por cinco (5) días a los fines previstos en el art. 332 último párrafo del CPCC —Ley 5777—.

5.- Luego, el 28/11/2025 (I0020), se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido) y,

CONSIDERANDO:

6.- 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 tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir 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 asimismo a quien, sin ser poseedor o dueño haya otorgado la tenencia y tenga derecho a requerir la restitución.

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

En cuanto a los legitimados pasivos, el art. 680 del CPCC vigente al momento de promoverse la demanda del caso, disponía que *“La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible...”* (en términos casi idénticos surge ahora previsto en el art. 600 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro —Ley 5777—).

De ese modo, *“... mediante el juicio de desalojo se pretende recuperar la tenencia perdida; de ahí que la acción compete al propietario, al poseedor y aún al simple tenedor (v.gr. locatario), y en contra de aquel que la detenta sin derecho.”* (Ramírez, Jorge Orlando. *El juicio de Desalojo*, 5° edición actualizada y ampliada. Editorial Jurídica Nova Tesis. pág. 35).

Desde que el ocupante del inmueble invoque la calidad de poseedor, deja de ser la vía adecuada para obtener la restitución de la cosa, porque el medio idóneo será entonces las acciones posesorias o la acción de reivindicación; aunque es preciso destacar que no basta la mera invocación de la posesión, sino que la misma debe estar corroborada por las pruebas que prima facie la avalen.

Por lo que, verificada esa demostración resulta excluido el debate relativo a la naturaleza de la posesión. A la inversa, si el demandado no ha producido prueba alguna acerca de la posesión, la sentencia favorable al actor no es obstáculo para que aquel se valga posteriormente de la vía ordinaria pertinente.

La naturaleza personal de la acción de desalojo determina la exclusión de su ámbito de todas aquellas cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que exceden el conflicto meramente referido a la tenencia (Ramírez, Jorge Orlando, “El juicio de desalojo”, Buenos Aires, Depalma, 1.997, pág. 3 y sigs.).

Entonces, el juicio de desalojo previsto en el artículo 680 y siguientes del CPCC —Ley 4142— (ahora art. 600 y sigs. CPCC —Ley 5777—), de naturaleza especial, sólo admite discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa, ya que persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, por personas que entraron en la tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse ya existentes o en su caso, cuando se encuentran sin derecho y contra la ley, en el uso o goce de la cosa ajena: intrusos.

7.- En autos, de acuerdo con los antecedentes de la causa que ya fueron relacionados, los actores promovieron el desalojo invocando su calidad de copropietarios de los inmuebles objeto de autos.

A fin de acreditar tal extremo, acompañaron el respectivo título —Escritura Pública N° 115, Registro Notarial N° 20, Cipolletti—, así como los correspondientes informes de dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, de los cuales surge la titularidad registral invocada.

Por su parte, según fue señalado, los demandados no comparecieron al proceso y fueron declarados en rebeldía (acto procesal firme).

Conforme lo previsto en el art. 60 del CPCC —Ley 4142— (y ahora en sentido similar el art. 54 del nuevo CPCC —Ley 5777—), *“La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles...”*.

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. Procesal, página 238).

En efecto, en la causa "BOTTURI" (Se. 42/23) y antes también en "MELO" (Se. 32/20), la Cámara de Apelaciones local, siguiendo —y citando— la jurisprudencia del STJRN ("REINA", Se. 83/15), ha remarcado que, en el régimen procesal civil de Río Negro, conforme art. 60 del anterior CPCC, que ahora reproduce el art. 54 del nuevo CPCC (Ley 5777), *"La rebeldía declarada y firme...genera una presunción de veracidad que no necesita ser ratificada por ningún medio probatorio; en tal sentido, la jurisprudencia ha sostenido que la fuente de convicción establecida por dicho precepto no puede ser calificada de insuficiente, a menos que el hecho afirmado en la demanda sea inimaginable, absurdo o imposible, según la lógica y la experiencia...Entonces la rebeldía una vez declarada y firme, provoca la eximición de la acreditación por parte del actor de los hechos que invocó, imponiéndose dos límites, uno es la posibilidad de que esos hechos resulten inverosímiles, es decir que no resulten creíbles por sus características o sus particularidades. Y el otro estaría dado en los casos de circunstancias dudosas que se brinda al juez de la causa una participación directa y activa otorgándole la posibilidad de conminar a la parte a la acreditación de aquellas*

circunstancias..."

Bajo tales premisas, en primer orden cabe remarcar que en la causa surge plenamente acreditada la calidad de copropietarios (cotitulares de dominio) invocada por los actores y, con ello, su legitimación sustancial. Es decir, su derecho al uso y goce de los inmuebles y, por lo tanto, a recuperar su tenencia por la vía del desalojo.

Luego, la falta de comparecencia de los demandados y la consiguiente declaración de rebeldía habilitan a tener por reconocidos los hechos alegados por la parte actora, en tanto se aprecian razonables y verosímiles, con el alcance que le otorga la jurisprudencia ya citada.

De esa forma, también debe asumirse que los accionados tienen la obligación de restituir los inmuebles objeto del juicio, ya que, con su actitud remisa en el proceso (rebeldía), no han opuesto ni acreditado ningún título válido que justifique su permanencia en los mismos.

Por ello, **RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Manuel Esteban RODRIGUEZ, Guillermo Carlos RODRIGUEZ, María Noelia del Lujan RODRIGUEZ y Rocío Marisel RODRIGUEZ TUGNARELLI y, en consecuencia, condenar a Carlos Abel GALAZ y Claudio Arsenio GALAZ y/o a cualquier otro ocupante, a desalojar dentro del término de CINCO (5) días los inmuebles que se designan como Parcela Catorce y Parcela Quince de la Manzana Trescientos Uno de la ciudad de Cipolletti, NC. 03-1-M-301-14 y 03-1-M-301-15, inscriptos en el RPI bajo las Matrículas 03-24454 y 03-24455, respectivamente, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento (cfr. art. 608 ap. 2 del CPCC).

II.- Imponer las costas a los demandados por su condición objetiva de vencidos (art. 62 CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente, se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de la ley 2212 —al que remite el art. 27 de la misma norma— para establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a la parte actora y su letrado a través de la publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

Con relación a los demandados rebeldes, notifíquese por cédula en su domicilio real (cfr. arts. 56 y 121 inc. g del CPCC). Se encomienda a la parte actora su confección y diligenciamiento.-

Diego De Vergilio, Juez