

Cipolletti, 05 de marzo de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**TIERNO, SANTIAGO RAUL C/ MELLADO DIAZ, ENRIQUE S/ TRÁMITE - DESALOJO**" (EXPTE. N° CI-01123-C-2025) de las que;

RESULTA:

I.- Mediante presentación (I0001) el Sr. Santiago Raúl Tierno con patrocinio letrado promueve demanda de desalojo contra Enrique Mellado Díaz y/u ocupantes domiciliados en la vivienda que ocupen sita en calle Nahuel Huapi N° 347 de Cipolletti.

Refiere ser titular registral del bien inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-M-817-23-001 adjuntando la escritura respectiva y en tal carácter lo entregó en locación al demandado para su residencia conforme el contrato que adjunta.

En el mes de Julio de 2023 encontrándose atrasado en el pago de canon locativo y vencimiento del contrato, reclamó la cancelación de la deuda así como la restitución del inmueble. En tal contexto, inició una mediación y en el marco de tratativas con el accionado, acordó una prórroga del contrato y nuevos valores de cánones locativos.

Relata que en el mes de abril del 2024, vencida la primer prórroga, conversando con la letrada de Díaz, Dra. María de los Angeles Salto, renegociaron una nueva prórroga y llegó a formalizar un nuevo acuerdo por correo electrónico por el cual el contrato se prorrogó hasta el 30 de septiembre del 2024 por un monto de \$ 590.000 mensual.

Luego de ello, nuevamente con la letrada Salto acordó una nueva prórroga hasta el 10 de Marzo del 2025 y canon locativo de \$ 905.000.

Indica que sin perjuicio de no haber logrado formalizar estas modificaciones al contrato, todas las comunicaciones y acuerdos fueron realizados a través de los letrados de las partes, señalando que los pagos los hacía por transferencia bancaria la Dra. Salto.

Afirma que a la fecha de la interposición de la demanda, más allá de encontrarse vencidos los plazos acordados, la demandada adeuda una cuantiosa suma de dinero que será reclamada por la vía pertinente.

Señala que resultaron infructuosos los intentos realizados a través de la letrada del demandado para recuperar el inmueble y ante tal contexto se vio obligado a iniciar la presente acción.

Solicita la aplicación de la multa prevista en el contrato, funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

II.- En movimiento (E0003) se presenta con patrocinio letrado Enrique Mellado Díaz a contestar demanda solicitando su rechazo.

Reconoce el vínculo contractual con el actor en relación al inmueble de calle Nahuel Huapi N° 347 y su vencimiento, así como también las sucesivas prórrogas, refiriendo que quedó pendiente de respuesta la posibilidad de abonar la suma de \$ 1.200.000 por mes ante una nueva prórroga.

Refiere que le sorprende el inicio de estas actuaciones pues se encontraban en tratativas y a su modo de ver se encontraba aceptada la propuesta de prórroga hasta el mes de junio del corriente año y propone tal fecha para la desocupación del bien y entrega de llaves.

Rechaza la multa que pretende el actor, adhiere a la prueba que este aportó, funda en derecho y peticiona.

III.- En fecha 22/10/2025 se celebró la audiencia preliminar en el que ante la posibilidad de arribar a un acuerdo, las partes solicitaron la suspensión de términos, haciendo saber la actora que en caso de no convenir una solución, solicitaría se declare la causa como de puro derecho.

En ese marco, ante la falta de acuerdo y solicitud de la actora fue declarada la cuestión como de puro derecho brindando a las partes la posibilidad de ampliar los fundamentos expuestos, extremo que fue efectuado por la actora. Posteriormente se dispuso el pase de autos a despacho para el dictado de la sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- 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 calle Nahuel Huapi N° 347 de la ciudad de Cipolletti, todo lo que constituye la pretensión de la actora.

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).

"El objeto del desalojo consiste entonces en la *"exclusión de una o más personas do un inmueble, en razón de haberse dado alguna de las causales previstas en la ley para la obtención de tal pretensión"* (Cf. FALCON, Enrique M., "Artículo 679 , en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1993, t. IV, p. 391.)

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.

II. En cuanto a la plataforma fáctica que se plantea con la demanda se advierte que la misma no se encuentra controvertida, esto es la vinculación entre las partes a través de un contrato de locación que tiene a la actora como locadora y la demandada como locataria, así como que el mismo se encuentra vencido y que ocurrido ello, las partes acordaron diversas prórrogas.

En este último sentido, la demandada aún cuando refiere que se había efectuado una propuesta de prórroga hasta el mes de junio de 2026, luego afirma que el demandado "solicitó" dicho plazo para restituir el inmueble.

Más allá de la eventual contradicción que pueda surgir de dicha presentación, lo cierto es que no se adjuntó prueba alguna que avale sus dichos, así como alguna constancia de la que surja su derecho a permanecer en el lugar.

Es por ello y en función de lo que surge de la prueba obrante en autos así como lo manifestado por las partes, advierto que se encuentra acreditado el extremo necesario que habilita a la pretensión consistente en la restitución del bien.

III. Habiéndose declarado la cuestión como de puro derecho, 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 C.P.C.C.).

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.

IV. Costas: En atención al principio objetivo de la derrota, las costas deberán ser soportadas por la demandada vencida (Cf. Art. 62 CPCC).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la demanda incoada, y condenar a Enrique Díaz Mellado,

familiares, dependientes, subinquilinos y/o DEMÁS OCUPANTES a desalojar el inmueble sito en calle Nahuel Huapi N°347 de la ciudad de Cipolletti, debiéndoselo restituir a Santiago Raúl Tierno, en el término de DIEZ (10) DÍAS, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Cf. Art. 600 y 608 inc. 1 del C.P.C.C).

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

III. Conforme los términos del art. 27 de la L.A., REGULASE los honorarios del letrado patrocinante de la parte actora, Dr. Roberto Federico Rapazzo, en la suma de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA (\$754.460); y los de la letrada patrocinante de la demandada, Dra. Maria de los Angeles Salto, en la suma de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA (\$754.460), dejándose constancia que para efectuar tal regulación se han tenido en consideración la naturaleza, extensión y resultados de las tareas llevadas a cabo por los beneficiarios (arts. 6; 7; 8; 9; 11; 27 y cc. de la L.A., mínimo legal 10 JUS) (Valor del IUS: \$75.446. Res. Conj. 99/26 STJ y 24/26 PG)

Cumplase con la Ley 869.

Hágase saber que se procede a regular los mínimos legales, de conformidad con el monto base surgido del contrato de locación acompañado y de las constancias de mediación (Cf. art. 27 LA).

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