

CAUSA N° CH-00371-C-2024

Choele Choel, 18 de Agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: "**MORA HECTOR FERNANDO C/ BREGANTE MAURO GERMAN S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**", EXPTE. N° CH-00371-C-2024, de los que,

RESULTA: Que el día 09/09/2024 adjunta documental digitalizada y se presenta el señor Héctor Fernando Mora, con el patrocinio letrado de la abogada Denise Mariana Guiretti, a interponer demanda por daños y perjuicios contra el Señor Mauro German Bregante, por la suma de \$ 243.480, en concepto de daño emergente, la suma equivalente a 50 *Jus* por daño moral, y/o lo que en más o en menos considere V.S., la suma de U\$S 18.000, más la de \$3.800.000 en concepto de lucro cesante, y/o lo que en más o en menos surja de la prueba a producirse y el prudente criterio judicial, todo con más intereses y costas.

Expone que, en forma previa a la presente causa, inició Mediación ante CIMARC de Río Colorado, dando inicio, en fecha 22/02/2023, al Legajo N° 00013-CRC-2023, caratulado "MORA HECTOR Y BREGANTE GERMAN s/ MEDIACION". Que en tal procedimiento, una vez informado el requerido del inicio de la misma por parte de la mediadora, el Sr. Bregante decidió no concurrir, razón por la cual se agotó por su propia petición. De tal forma se le expidió Formulario N° 5 de Agotamiento de la Instancia de Mediación.

Hace presente que la cuantificación que antecede constituye tan solo una estimación provisoria de la pretensión, practicada al solo efecto de satisfacer las exigencias que se derivan del art. 330 del C.P.C., más en modo alguno puede interpretarse que es esa, y no otra, la suma que necesariamente deberá ser objeto de condena. Por el contrario, anticipa que pretende la suma que antecede o aquella mayor o menor, que refleje fielmente la entidad de los perjuicios sufridos, conforme a la prueba que aportará a la causa.

Explica que la determinación de la indemnización por daño moral se encuentra librada al prudente arbitrio judicial, y no depende de la existencia o extensión de los perjuicios patrimoniales, sino de la prueba del hecho principal; pues no media interdependencia entre tales rubros, en tanto cada uno tiene su propia configuración.

Como antecedentes de hecho, expone que, en el año 2013 el Sr. Bregante le dio en comodato la chacra -inmueble sito en Colonia Julia y Echarren NC: Dpto. 9, CIRCUNSCRIPCION 1, SECCION F, CHACRA 006, PARCELA 05B- hoy subdividida y con nueva nomenclatura catastral, a fin de que viviera en la misma y la produjera en función de la naturaleza de las cosas. En razón de ello, abono los servicios públicos también como obligación a su cargo y mantuvo siempre limpia la chacra, además de producirla.

Así es que, atento la naturaleza de las cosas, en el caso particular y siendo una chacra, la actividad frutihortícola es la que se lleva a cabo en las chacras en Río Colorado, plantó 2 hectáreas y un cuarto con cebolla, zapallo, melón, sandía, zapallito de tronco, acelga, lechuga, tomate, remolacha, choclo y maní.

Que del total de hectáreas plantadas y sembradas, la mayor superficie (1 hectárea y media) se destinó a la cebolla, lo que le generaría una producción de 3000 bolsas aproximadamente en su totalidad, dado que por cada hectárea se producen unas 2000 bolsas. Dicha producción sería vendida a mercado interno en Tres Arroyos en Mayo de 2023, previendo una ganancia -atento el precio de la cebolla- de 6 dólares aproximadamente por bolsa. Que la estadía en su carácter de comodatario no genero jamás inconveniente alguno. Cuidaba la vivienda y a cambio podía producirla. Sabía también que ello sería hasta que el Sr. Bregante pudiera vender la chacra, circunstancia esta que de concretarse, le sería oportunamente notificada, quien podía continuar hasta tanto levantara la cebolla que se iba a dar en Mayo/2023 y/o cosechara la producción a causa de su trabajo. Es decir que, al momento de entregarse la chacra al nuevo comprador se respetaría el esfuerzo y el dinero por el invertido en las plantaciones atento la naturaleza de las cosas, pues se sabe que este tipo de actividad no se concreta de un día para el otro, sino que debe respetarse el ciclo natural para obtener los frutos correspondientes y luego poder venderlos.

Sigue contando que las diversas plantaciones dan cuenta que solo podía sembrar y/o plantar vegetales que una vez cosechados ya no volverían a producirse por resultar no perennes las plantas. Es decir, ya sabía por su carácter de comodatario que no podía plantar árboles frutales (manzana, durazno, etc.) por cuanto ello resulta una inversión a futuro y la planta continua su ciclo luego de cosechadas las frutas en la época correspondiente.

Dice que el uso del inmueble se desarrolló sin inconveniente durante un periodo de 9 años, en los cuales producía la chacra con la actividad frutihortícola correspondiente, y vendía lo producido.

Que tempestiva y sorprendentemente, en fecha 10/12/2022, el Sr. Bregante entro a su domicilio en momentos en que se encontraba su sobrina Mayra Luciana Segura Mora junto a su sobrina menor de edad -hija de su hermano-, echándolas violentamente de la casa. En dicho momento él se encontraba en la ciudad de Tres Arroyos (Bs. As.) por cuanto refiere ser camionero y vendía allí lo producido en la chacra. Por tales circunstancias, había dejado la vivienda, el galpón y toda la chacra al cuidado de su sobrina quien, como dijo, en dicho momento se encontraba con una niña de 3 años. Que, esa mañana y tal como surge de la denuncia penal, el demandado junto a dos personas cuyos datos y relación con ese desconoce -siendo la misma del video y las fotos- intentaban abrir la puerta de ingreso de la vivienda con un fierro. Dice que su sobrina inmediatamente se acercó a la puerta y abrió preguntándoles quienes eran, a lo cual manifestaron que ellos eran los dueños y que se tenía que ir.

Que aun cuando su sobrina por miedo y en resguardo de la niña les pidió que esperaran a que la cambiara y se iba, igual ingresaron sin mas al interior de la vivienda en un acto de violencia tanto contra una mujer como contra un menor de edad. A semejante acto de violencia, se le sumo el proceder desprovisto de todo respeto por parte de los violentos, quienes comenzaron a filmar a su sobrina y a la niña, transgrediendo su intimidad.

Ante tal atropello y movilizada por un miedo insuperable, su sobrina se dirigió a la Fiscalía y erradico la pertinente denuncia, dándole aviso previo a él por teléfono de todo lo sucedido, razón por la cual y en forma inmediata intentó comunicarse telefónicamente con el Sr. Bregante pero no lo atendió y así es que procedió a enviarle un mensaje de whatsapp en los siguientes términos: *"Llamame. Vos que te pensas que vas a entrar a mi casa y romperme la puerta xq no estoy yo (...). Estaba mi sobrina con la nena cuidándome la casa, no les da derecho a hacer lo que están haciendo ya hago la denuncia (...). Fueron a meterle a mi casa y romperme la puerta xp sabias bien que yo no estaba pero estaba mi sobrina con la nena. Sali ya de mi casa. Contesta"*.

Dice que como puede advertirse, los mensajes fueron entregados y leídos por su destinatario, pero al parecer al Sr. Bregante no le interesa manejarse con respeto a la

ley. Y emprendió su viaje de regreso a Río Colorado. Que al llegar fue directamente al lugar, donde se encontraba su vivienda desde hacía nueve años e ingresó en tanto y en cuanto era su derecho como comodatario del mismo.

Que una vez habiendo conversado con su sobrina, quien le relató todo lo sucedido, efectuó una exposición policial en la Subcomisaría N° 70 de la Colonia J. y Echarren. Asimismo, manifestó los años que se encontraba viviendo en la chacra y que si bien Bregante le informo que la iba a vender, ello le sería comunicado con la anticipación prudente del caso a fin de que encontrara otra vivienda. Sin embargo en cuanto a todo lo producido en la tierra, esta se respetaría hasta su cosecha atento el normal y natural curso de las cosas y la naturaleza de la cosa dada en comodato.

Dice que el acuerdo con Bregante, que data del año 2013, fue un comodato precario en el cual cuidaba el lugar hasta que el mismo pudiera venderlo y, podía hacer uso de la tierra con plantaciones y siembras propias del lugar y de la actividad que se desarrolla en Río Colorado. Que en fecha 15/12/2022 recibe una llamada de la Sra. Di Martini -esposa de Bregante- y le dijo que al día siguiente venía para Río Colorado y pasaba por la chacra a hablar con el -luego de todo el daño ocasionado-, a lo que se negó y le pasó el contacto de su patrocinante a fin de que se comuniquen con la misma -conforme whatsapp de misma fecha que adjunta- como así también se lo reenvió a Bregante junto con un audio que decía "*ahí tenes el número de mi abogada*", más nunca se comunicó.

Atento la turbación violenta a su morada y el desmantelamiento de toda su producción y hasta tanto se resolviera el conflicto, en fecha 15/12/2022 remitió al Sr. Bregante CD N° 096141245 en los siguientes términos: "*Me dirijo a Ud en mi carácter comodatario del inmueble sito en calle 23 N° 223 de Colonia Julia Echarren de Río Colorado (R.N.) desde hace más de nueve (9) años, en virtud de la perturbación de la tenencia que en forma violenta (rompiendo la puerta con barreta durante la noche) efectuó el día 9/12/2022, entrando a mi domicilio en momentos en que se encontraba mi sobrina Mora Segura junto a su hijo menor de edad, echándola violentamente de la casa y poniendo candados tanto en la tranquera de entrada a la chacra como así en la vivienda. Por tal razón, INTIMOLE se abstenga de ejercer cualquier acto de perturbación de la tenencia del inmueble descripto que habito desde hace más de nueve (9) años, conforme puedo demostrar con muchos testigos y comprobantes de pago de los servicios, hasta tanto esta parte coseche los frutos de las plantaciones efectuadas en*

el inmueble, en función del Art. 1536 incs. a y e que estipulan "(...) a falta de convención (...) puede darle el destino que se le da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra, o el que corresponde a su naturaleza" y en cuanto al deber de restitución, se estipula a falta de convención, debe hacerlo cuando se satisface la finalidad para la cual se presta la cosa (...)". De esta forma, siendo que esta parte efectuó una plantación de una hectárea y media con mas de 3000 plantas de cebolla, además de otras verduras tales como zapallito, lechuga, tomate, zapallo, sandia, melon, acelga, choclo, remolacha y maní en otra hectárea, lo exhorto a lo aquí intimado, haciéndole saber que igualmente se han iniciado las acciones judiciales pertinentes, todo bajo apercibimiento de reclamarlos daños y perjuicios sufridos".

Que tal como surge de la constancia del correo, el Sr. Bregante jamás retiro la misiva enviada. Que, siendo que el debía nuevamente viajar para no perder el trabajo, dejo al cuidado de la chacra a su sobrino, Juan Alberto Segura, hasta tanto solucionara el conflicto con el Sr. Bregante pacíficamente, consiguiera otra vivienda para habitar y acordaran los términos y condiciones con que se manejarían hasta tanto el cosechara todo lo producido para su venta.

Sin embargo y bajo la misma modalidad violenta, en fecha 19/12/2022 se presento nuevamente en la chacra el Sr. Bregante y coloco candado en la tranquera de ingreso a la misma como así también en la casa dentro de la cual -como anticipó- se encontraba su sobrino, quedando encerrado, quien salió luego por el portón del galpón. Sumado a ello, rompieron la caja de luz y le pusieron pegamento, tal como refiere que surge de la foto que adjunta, y también rompieron la ficha del monolito, efectuando posteriormente su sobrina la pertinente denuncia en fecha 20/12/2022. Que de los videos que adjunta, se puede advertir como el tractorista rastrea toda su cosecha, destruyendo todo. También adjunta fotografía del Sr. Bregante estacionado con su auto afuera de la chacra mientras rastreaban y otra ingresando con un policía, el cual conoce con el nombre de Yoni Rios, a la chacra junto a otra persona cuya identidad desconoce. Que al ser informado de tal situación, lo llamó por whatsapp inmediatamente -tal como surge de la captura que adjunta de fecha 19/12/2022 -pero no lo atendió y le envió un mensaje diciendo: "Hola, vi tu llamada. Qtte necesitas?". Que la cínica actitud del Sr. Bregante afianza aun más el proceder violento, pues ¿Qué podía necesitar una persona a la que se le había destrozado toda su producción y se la había dejado sin vivienda violenta e intempestivamente? Necesitaba todo y especialmente empezar porque se

respetaran sus derechos personales, civiles y económicos.

Dice que lo más doloroso fue enterarse que el Sr. Daniel Pérez, tractorista, contratado por el Sr. Bregante comenzó a pasar la rastra sobre toda las plantaciones existentes que había efectuado el, desmantelando toda la producción y dejándolo sin nada. Ello le fue informado por su vecino de la chacra en cuestión, el Sr. Roberto Mellado, DNI N° 92.442.462.

Sigue diciendo que en fecha 20/12/2022 le solicitan de la Subcomisaria N° 70 que se presente a fin de notificarlo de la Exposición Policial efectuada por el Sr. Bregante en fecha 19/12/2022, quien lo hizo en carácter de propietario de la chacra dejando expuesto allí la prohibición a su respecto de ingresar a la propiedad y que de necesitar retirar sus cosas debía solicitar permiso, pero nada dijo de su ilegal y violento proceder destruyendo sin derecho alguno toda la producción que tenía el suscripto como fuente de ingresos. Que de dicha exposición policial se dio por notificado y amplió la misma alegando el tiempo que se encontraba ocupando el lugar por acuerdo con el Sr. Bregante y la producción que tenía en la chacra, siendo además el quien debió dejar constancia que se había rastreado todas sus plantaciones haciendo desaparecer la producción existente. También dejó constancia que por el candado colocado por el demandado habían quedado dentro de la casa todas sus pertenencias las cuales habían sido oportunamente denunciadas por su sobrina en su primer denuncia penal.

Que posteriormente el Sr. Bregante efectuó otra exposición el día 25/12/2023, de la cual fue notificado recién en fecha 17/01/2023, en la cual el demandado desplego una serie de falacias desconociendo la relación que los unió durante nueve (9) años.

Que así, el Sr. Bregante pasaba varias veces por Río Colorado por cuanto viajaba desde Bahía Blanca hasta San Antonio Oeste donde tenía- campo. En dicho viaje entraba a Río Colorado para ver como estaba la chacra y a veces a buscar herramientas que tenía en una piecita con llave. Que durante la pandemia dejó de viajar un poco por lo que sus visitas fueron casi nulas, pero anterior y posterior a la pandemia siempre paso por la chacra cuando iba de viaje a San Antonio. Los Sres. Roberto Mellado y Pedro Fernandez, vecinos de la chacra, pueden dar cuenta que el hacía nueve (9) años que se encontraba viviendo allí y también sobre las plantaciones existentes. Que ello también puede acreditarse con el intercambio de whatsapp en fecha 30/11/2022 en el cual le consultó si venia dado que así le había informado telefónicamente, a lo cual le contestó

"estoy llegando". Ese mismo día al llegar y verse en la chacra y aprovechando el demandado para tomar algunas herramientas que tenía guardadas en la piecita, le comento que existía una alta posibilidad de venta de la chacra razón por la cual debía comenzar a buscar otro lugar, a lo cual el no se opuso, sino todo lo contrario y era lo que estaba haciendo cuando Bregante irrumpió por primera vez violentamente en su domicilio. En dicha oportunidad, Bregante estuvo recorriendo la chacra, viendo todas las plantaciones efectuadas por el, razón por la cual y advirtiéndole que aun debía transcurrir un tiempo para levantar la cebolla y/o la cosecha del resto de la siembra y plantaciones, ambas partes acordaron que aun cuando el buscara otro lugar para vivir, continuaría con el cuidado de la misma hasta su producción, momento en el cual se terminaría la relación entre las partes. Que luego de ese día se fue y volvieron a comunicarse el 8/12/2022 tal como surge de la captura de whatsapp que refiere adjunta y con un audio que decía "Mauro, hoy no te pude atender porque justo estaba ocupado. Despues te llamo y no, no, me agarro el contestador". A día siguiente -9/12/2022- el demandado le envía un whastapp en los siguientes términos "Buen dia Hector. Estoy yendo al campo ahora. Esta tarde vuelvo. Te llamo cuando tenga señal".

Dice que debe considerarse que el hecho de no haber una relación y conocimiento por parte del Sr. Bregante no tendría justificación que ambos se registraran como contactos en sus celulares y se dirigieran por sus nombres como cualquier conocido. Surge del mismo semblante y tono de los mensajes que las partes bien se conocían, pues se pregunta ¿Quién llamaría por su nombre a un desconocido que, según las falacias del Sr. Bregante, se encuentra usurpando un inmueble de su propiedad?. Que sin embargo el demandado no se comunicó con el tal como escribía en su mensaje y directamente en fecha 10/12/2022 transcurrió todo lo sucedido. Que, el mayor daño ocasionado fue el desmantelamiento de las plantaciones que había efectuado y de cuya venta dependía su futuro y acrecentamiento económico. Que así, había sembrado una hectárea y media de cebolla que daría una producción equivalente a 3000 bolsas, y el resto daría una producción de 400 bolsas de papas, 1000 bolsas de zapallo, como así también zapallito de tronco, remolacha, rúcula, maní, acelga, tomate, choclo, entre otras, siendo ayudado para ello por la Sra. Aldra Arispe, DNI n° 94.101.565, cuyo monto de producción superaría los \$5.000.000,00 estimativamente. Que, en cuanto al valor económico del daño ocasionado al momento del hecho, cada bolsa de cebolla tenía una ganancia para el mercado interno de entre 5 a 7 dólares por bolsa, \$2800,00 la bolsa de papa y \$2500

la bolsa de zapallo. Que la ganancia por el resto de las verduras ascendía aproximadamente a \$180.000. Que amen de tales plantaciones y en claro abuso del derecho, el Sr. Bregante contrato un tractorista, el Sr. Daniel Perez, a fin de que pasara la rastra por todas las plantaciones, ocasionando la perdida de toda la plantación y con ello una gran suma de dinero que preveía obtener como ganancia por el esfuerzo y trabajo producido, viendo así de esta manera como todo su futuro se frustraría. A las ganancias dejadas de percibir, se le suman todos los gastos que debió afrontar para poner en condiciones la chacra previo a su siembra y plantación. De esta forma y tal como refiere demostrara con los testigos que fueron contratados para los trabajos previos de acondicionamiento de la chacra, el mismo abono los siguientes trabajos: 1) desmontada con tractor \$20.000 + \$ 15.000 con personas; 2) se hicieron primero 3 pasadas de rastra a un valor de \$75.000,00 siendo el tractorista el Sr. Raul Ortiz y posteriormente se hicieron dos pasadas de rastra más, siendo el tractorista el Sr. Cristian Carrizo a un valor de \$50.000; 3) dos pasadas de sincl \$50.000; 4) dos pasadas de cuadrantiada a cargo del Sr. Eufenio Ortiz por un valor de \$30.000.

Que es por todo lo expuesto, que solicita se condene al demandado a abonar los daños y perjuicios reclamados.

Como plataforma jurídica expone que se encontraban relacionadas por un comodato precario, surgiendo claramente la responsabilidad de Bregante de las normas de dicha figura jurídica. Reitera que el Sr. Bregante le había prestado la chacra en el año 2013 y debía no solo cuidarla y mantenerla limpia, sino producirla atento su naturaleza.

Cita el Art. 1536 -inc. a- del CCyC y agrega que por un lado aun cuando el comodato era precario, dando derecho al comodante a pedir su restitución en cualquier tiempo, ello no lo habilita a ocasionar un daño para obtener la misma, mucho menos como en el caso que, dado la naturaleza de la cosa dada en comodato, la misma podía producirse como se producen todas las chacras en Río Colorado y por lo tanto debía al menos esperarse a su cosecha.

Que también existe el principio general y el deber moral de no dañar a otro y que en nuestro país se encuentran prohibidas las acciones de hecho, siendo responsable entonces también el Sr. Bregante de no actuar conforme a ley y haber ocasionado un daño sin justificación y sin orden judicial. Que lo esperado en estos casos es que se hubiera respetado la producción del actor -tal como acordaron y como manda la norma

civil- lo cual no implicaba de manera alguna que el Sr. Mora siga ocupando la chacra, sino simplemente que se le hubiera permitido obtener la producción y consecuente ganancia en razón de la naturaleza de las cosas.

Cita los Art. 1540 y 1541 del CCC y analiza que habiendo entregado en comodato la chacra para "servirse" de ella, no podía más que pensarse, conforme el destino que se le da a las cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra, y también conforme su naturaleza, que el Sr. Mora tenía el derecho producirla.

Respecto al tiempo de duración del comodato, analiza que a falta de convención, tiene su expiración cuando se satisface la finalidad para la cual se presta la cosa. Que de tal forma el Sr. Bregante debía esperar ineludiblemente a la cosecha de la siembra efectuada por el.

Citando abundante doctrina que entiende aplicable a su favor, a cuya lectura me remito, culmina diciendo que no cabe más responsabilidad absoluta que endilgar al Sr. Bregante el daño ocasionado por haber desmantelado toda la siembra y planificación efectuada en la chacra que habitaba en carácter de comodatario.

Seguidamente afirma que se encuentran satisfechos todos los presupuestos de la responsabilidad civil, a saber, a) Antijuridicidad, en tanto las acciones -en el caso- de Bregante que causan daño, lo fueron sin justificación alguna. Que, aun cuando el comodato fuera precario, por el principio general de no dañar a otro, el hecho de que Bregante mandara a rastrear una chacra plantada y sembrada en la cual el habitaba, lejos de encontrarse justificada, resulta reprochable y causal de inmensas pérdidas, provocándole los daños acreditados y solicitados. b) Factor de atribución, subjetivo por dolo en el caso, en tanto el Sr. Bregante produjo un daño de manera intencional o con manifiesta indiferencia por sus intereses. Siendo la responsabilidad en este caso objetiva, en tanto, conforme a lo convenido por las partes y a la naturaleza de las cosas, el Sr. Mora debía obtener un resultado determinado. Que el rastreo y desmantelamiento de toda la plantación y siembra y consecuente pérdida económica a su respecto fue de una injusticia tal que no puede eximir de responsabilidad a persona alguna. c) Nexos causal: afirma que la acción antijurídica del Sr. Bregante, quien produce un daño destruyendo toda la producción de su propio comodatario, fue la acción productora de las consecuencias dañosas cuyas indemnizaciones aquí se peticionan. d) Daño: el a él generado, y habiendo obrado el demandado con dolo, dice que no existe causa de

justificación alguna que pueda eximirlo de su responsabilidad en tanto ha querido provocar y efectivizar el daño que finalmente genero. Por todo ello solicita se condene al demandado a resarcir los daños provocados conforme a la pretensión resarcitoria requerida.

A continuación formula su pretensión resarcitoria reclamando los daños emergente, moral, lucro cesante; funda el derecho -en lo dispuesto en las normas invocadas y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Río Negro, Código Civil y Comercial de la Nación, doctrina y pacífica jurisprudencia elaborada en la materia y la invocada por su parte-; ofrece prueba; formula reserva del caso federal; y culmina con el petitorio.

El 12/09/2024 se lo tiene por presentado, parte y por constituido domicilio electrónico. De la acción que se deduce, a la que se le asigna el trámite según las normas del proceso ordinario, se dispone dar traslado al demandado. Se tiene presente el Beneficio de Litigar sin Gastos.

En fecha 03/10/2024 la actora adjunta la prueba omitida en su demanda.

El día 09/03/2025 adjunta documental digitalizada y se presenta el demandado Mauro Bregante, con el patrocinio letrado del abogado Guido Nicolás Berto, a contestar la demanda, solicitando su rechazo total con costos y costas al actor.

Por imperativo procesal, efectúa negativa general y luego particular de los hechos relatados por el actor en su demanda, así como de la documental acompañada.

Niega y rechaza la cuantificación provisoria de la pretensión; que la eventual sentencia pueda ser mayor a la pretendida; haber dado en comodato la chacra para que Mora viviera en la misma y para que produjera en función de la naturaleza de las cosas; que Mora abonara los servicios públicos como obligación a su cargo; que mantuviera siempre limpia la chacra, además de producirla; que en la chacra se efectuara actividad frutihortícola; que Mora haya plantado dos (2) hectáreas y un cuarto con cebolla, zapallo, melón, zapallito de tronco, acelga, lechuga, tomate, remolacha, choclo y maní; que Mora haya plantado y sembrado la mayor superficie (1 hectárea y media) con destino a la cebolla; que Mora recibiera una producción de 3000 bolsas aproximadamente en su totalidad de cebolla; que por cada hectárea se produzcan 2000 bolsas de cebolla; que dicha producción sería vendida en mercado

interno de Tres Arroyos en Mayo de 2023; que ganaría 6 dólares aproximadamente por bolsa; niega la estadía en carácter de comodatario de Mora; que Mora cuidara la vivienda a cambio de producirla; que se diera la posibilidad de permanecer en la chacra hasta tanto levantara la cebolla que se iba a dar en Mayo/2023 y/o cosechara la producción a causa de su trabajo; que se reconociera el dinero invertido por Mora en las plantaciones; que Mora podía sembrar y/o plantar vegetales ya sea perennes o no perennes; que Mora haya hecho uso del inmueble y produjera la chacra con actividad frutihortícola y vendiera lo producido; niega haber ingresado tempestiva y sorprendentemente el 10/12/2022 al inmueble; que se encontrara Mayra Luciana Segura Mora junto a una menor; echar violentamente de la casa a las mencionadas; que Mora se encontrara en Tres Arroyos vendiendo lo producido en la chacra; que MORA haya dejado a su sobrina al cuidado de la vivienda, el galpón y toda la chacra; que la sobrina de Mora se encontrara con una niña de 3 años; intentar abrir la puerta de ingreso de la vivienda con un fierro; que la sobrina de Mora se acercara a la puerta y abriera preguntando quienes eran y que se le responda que eran los dueños y que se tenían que ir; que la sobrina de Mora haya pedido que esperaran a que cambiaran a la niña y que se iba; que ingresaran sin más al interior de la vivienda en un acto de violencia tanto contra una mujer como contra un menor de edad; que se haya filmado a la sobrina de Mora y a la niña transgrediendo su intimidad; que Mora intentara comunicarse telefónicamente con el; niega haber recibido el mensaje transcripto; que Mora fuera directamente al lugar; que allí se encontrara la vivienda desde hacía nueve años; que existiera un comodato precario con Mora en el cual cuidaba el lugar hasta que pudiera venderlo; que Mora pudiera hacer uso de la tierra con plantaciones y siembras propias del lugar y de la actividad que se desarrolla en Río Colorado; que Di Martini -su esposa- haya llamado a Mora; que se haya remitido el teléfono de su abogada; haber recibido CD 096141245; que haya estado otra persona al cuidado de la chacra; niega haberse presentado bajo modalidad violenta el 19/12/2022; que el 19/12/2022 se encuentre el sobrino dentro de la propiedad, que haya quedado encerrado y haya salido por el portón del galpón; que se haya roto la caja de luz y se pusiera pegamento; que se haya roto la ficha de monolito; haber recibido una llamada de Mora el 19/12/2022 y haberle enviado el mensaje transcripto; niega haber contratado al Sr. Daniel Pérez, tractorista, para pasar la rastra sobre todas las plantaciones existentes que había efectuado el actor; haber desmantelado producción y dejar sin nada a Mora; haber pasado varias veces por Río Colorado cuando viajaba desde Bahía Blanca hasta San

Antonio Oeste; entrar a Río Colorado para ver cómo estaba la chacra y a veces buscar herramientas que tenía en una piecita con llave; haber estado el 30/11/2022 recorriendo la chacra, viendo todas las plantaciones efectuadas por el actor; haber acordado con Mora que aun cuando el buscara otro lugar para vivir, continuaría con el cuidado de la misma hasta su producción, siendo ese el momento en el cual se terminaría la relación entre las partes. Niega haberse comunicado con Mora los días 8/12/2022 y 9/12/2022; que existiera una siembra de una hectárea y media de cebolla que diera una producción equivalente a 3000 bolsas, y el resto diera una producción de 400 bolsas de papa, 1000 bolsas de zapallo, como así también zapallito de tronco, remolacha, rucula, mani, acelga, choclo, entre otros, siendo ayudado para ello por la Sra. Alcira Arispe, cuyo monto de producción superaría los

\$5.000.000,00, estimativamente; que cada bolsa de cebolla tenga una ganancia para mercado interno de entre 5 a 7 dólares por bolsa; \$2800,00 la bolsa de papa y \$2500,00 la bolsa de zapallo; que la ganancia por el resto de las verduras ascendiera aproximadamente a \$180.000; que Mora haya afrontado gastos para poner en condiciones la chacra previo a su siembra y plantación; que se hayan realizado los trabajos de acondicionamiento de la chacra y se hayan abonado los siguientes trabajos: 1) desmontada con tractor \$20.000 + \$15.000 con personas; 2) se hicieran primero 3 pasadas de rastra a un valor de \$75.000 siendo el tractorista el Sr. Raúl Ortiz y posteriormente se hicieran dos pasadas de rastra más; 3) dos pasadas de sincl \$50.000; 4) dos pasadas de cuadrantiada a cargo del Sr. Eufenio Ortiz por un valor de \$30.000. Niega que proceda la demanda y condena al pago de daños y perjuicios reclamados; que la relación se enmarque en un vínculo contractual de comodato precario; haberle prestado la chacra a Mora en el año 2013 para producirla; haber actuado en contra de la ley y haber ocasionado un daño sin justificación y sin orden judicial; que hubiera que respetar la producción del actor; haber acordado con Mora espera alguna para la restitución del inmueble; que se aplique la figura de comodato; que la chacra se haya prestado para servirse; que Mora tuviera derecho a producirla; que su accionar sea antijurídico; que Mora tuviera derecho a obtener un resultado determinado. Niega el nexo de causalidad entre su accionar y el daño alegado por Mora; que exista daño ocasionado a Mora; que se encuentren acreditados los presupuestos de responsabilidad; la pretensión resarcitoria de Mora; el daño emergente por \$243.480; el daño moral por 50 *Jus*; el lucro cesante por \$3.180.000. Asimismo, niega y desconoce la documental.

Seguidamente interpone excepción de falta de legitimación activa del actor, solicitando se resuelva la misma como de previo y especial pronunciamiento. Expone que de la propia lectura de la demanda y de la prueba documental aportada -la cual no ha sido integrada en su totalidad con la notificación de la demanda-, se desprende que el actor no reviste, ni revistió calidad de comodatario con las particularidades por él referidas y que de basamento a la acción intentada. Que a pesar de los esfuerzos argumentativos y hacer una interpretación forzada del vínculo contractual existente, Mora no aportó ningún elemento sustancial que permita generar convicción respecto a que la relación subyacente entre actor y demandado se enmarcaba en un comodato sobre la totalidad del inmueble y con uso de explotación. Que al contrario, de la propia relación de hechos efectuada por el actor, surge que nunca existió un contrato de comodato sobre toda la superficie ni autorización de explotación en los términos por él planteado si no que hubo un claro exceso de su rol de cuidador del inmueble. Tal es así que, si realmente fuera como lo expresa Mora, la tan mencionada actividad productiva debería haberse llevado adelante desde el inicio del contrato y, en mérito a la realidad de la actividad productiva, si existiera un permiso de explotación de la tierra, debía hacerse cuanto menos dentro de un arrendamiento rural mediante el cual el comodante obtenía un rédito económico. Que esto no es así no solo porque Mora no se dedicaba a la actividad productiva, si no fundamentalmente porque no contaba con permisos para tal fin. Afirma que Mora no era comodatario, no estaba autorizado a producir, ni para excederse en sus funciones de cuidador. Que su parte recibió una denuncia penal de una persona de apellido ARISPE que se presentaba como dueña de las plantaciones en la propiedad. Que dicha denuncia tramitó bajo Legajo caratulado "ARISPE RIOS ALCIRA C/ PEREZ RICARDO DANIEL, BREGANTE MAURO GERMAN S/DAÑO", MPF-RC-00010-2023, causa de la que fue sobreseído. En este sentido, no solo el mencionado Mora no revestía la posición de comodatario de la chacra, si no que tampoco habría sido el que supuestamente realizó la siembra lo que refuerza la excepción planteada. A mayor abundamiento, dice que si una persona de apellido ARISPE se presentó como supuesta damnificada para instar la acción penal por daños con el mismo objeto y por otro lado lo realiza Mora, entonces no hay claridad sobre la posición del actor en este proceso para excitar la vía judicial y reclamar una indemnización a su favor por las supuestas siembras perdidas. Que entonces, a la falta de existencia de vínculo contractual tal como lo ha delineado Mora, se agrega la incertidumbre originada en el reclamo de un tercero con quien no mantuvo vínculo

alguno pero que, en clara contradicción con la pretensión realizada por el actor, se consideró también con derecho a accionar contra su persona. En este sentido, preliminarmente es cuanto menos dudoso que el actor revista la calidad de comodatario que alega para fundar su derecho a accionar y que sea a la vez el dueño de la siembra que se habría realizado en la propiedad ya que, tal como surge del legajo penal, Arispe fue quien reclamó en aquella vía por los daños. Que así, comienza a evidenciarse que el comodato que invocó Mora no es más que una construcción irreal y a todas luces el producto de un ejercicio abusivo de este último al convertir una tarea de cuidado del inmueble y uso de un galpón, en un supuesto contrato de comodato de toda la propiedad, permitiendo luego el ingreso de terceros como Arispe. Que lo cierto es que, tal como lo entiende su parte y a la vista de la demanda presentada, no hubo ni hay ahora legitimación para la aventura procesal intentada. Que como si esto no fuera suficiente, y sorpresivamente S.S. entendiera que existió comodato sobre toda la superficie entre las partes, hay un apartamiento del actor de las normas que rigen este contrato. Es que, sin reconocer la existencia del comodato tal como lo describe el actor, señala que el CCC dispone como obligación del comodatario (Mora), la restitución de la cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos, agregando que, en caso de que si la duración del contrato no estuviera pactada ni surgiera de la finalidad, el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento (art 1536 -inc. c- del CCC). Que esto es así porque el contrato de comodato invocado por Mora no le concede al mismo el derecho a gozar del bien, ni a percibir los frutos que acrecen para el propietario. Lo que sí concede es el derecho al propietario de la cosa a requerir su reintegro cuando lo estime conveniente, conservando para sí la propiedad sobre los frutos que siguen la suerte de lo principal (*accessorium sequitur suum principale*).

Sigue diciendo que de la demanda surge que Mora insta el reclamo de daños y establece su pretensión sobre los frutos que supuestamente debía obtener de la producción -no permitida- de la tierra, lo que no guarda relación con la regulación de fondo (CCC), privándolo de legitimación activa por ausencia de gravamen y de derecho a percibir las ganancias.

Citando jurisprudencia local a cuya lectura me remito, afirma que Mora no solo pretende que se le reconozca las ganancias por los frutos de

la tierra, si no que deja en claro que realizó actos que excedieron la tenencia precaria que menciona en la demanda, reconociendo el propio actor que la supuesta siembra fue ejecutada de manera ilegal y pretendiendo ahora valerse de este proceso para obtener ganancias sobre las que no tenía derecho alguno, incluso bajo el ropaje del absurdo comodato de todo el inmueble que ha delineado.

Que el art. 1928 del CCC dispone que son actos posesorios sobre una cosa su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga. En el mismo sentido, el art. 1935, CCC establece que la adquisición de los frutos o productos corresponden al poseedor de buena fe y hace suyos los frutos percibidos y los naturales devengados no percibidos, mientras que el de mala fe debe restituir los percibidos y los que por su culpa deja de percibir. Por último, dispone que los frutos pendientes corresponden a quien tiene derecho a la restitución de la cosa. Que es manifiesto que el reclamo intentado por Mora no supera el filtro de legitimación para ejercer la acción de autos tanto por la inexistencia del contrato de comodato sobre toda la chacra, como así por las propias disposiciones en materia de percepción de frutos en la relación comodataria y por último porque la cultura del inmueble corresponde a quien detenta la posesión, relación de hecho que el propio actor reconoce no detentar.

Seguidamente contesta demanda diciendo que la realidad de los hechos es diametralmente diferente a la delineada por el actor.

Que el comodato que el actor presenta como realizado sobre todo el inmueble y con facultad de uso de explotación, solo existe en la imaginación de aquel. Que el inmueble en cuestión, adquirido en el año 2005 a Norma Patricia Balaban y Alicia Rodríguez, además de la tierra, tenía un galpón de adobe sumamente deteriorado, con boquetes en sus paredes y en condiciones inhabitables, con dependencias también de adobe en estado precario y un pequeño baño para operarios. Este galpón era lindero a una vivienda en mejores condiciones de conservación, que constaba de cocina comedor amplia con hogar a gas/leña y totalmente equipada con vajilla, calefón, cocina a gas, heladera y bomba elevadora de presión de agua, una mesa con 5 sillas, cama cucheta y sillón con capacidad para 3 personas, contando con un cuarto amplio con cama matrimonial, placard y calefactor a gas y por último con baño completo y azulejado, con ducha, inodoro, bidet, lavatorio y placard, donde guardaba herramientas, muebles y

otras cosas de su propiedad. Que Mora comienza en el año 2013 a cuidar el inmueble sin permanencia dentro del mismo, concurriendo el para controlar que la chacra no sea usurpada o producto de actos de vandalismo. Que por entonces el actor, por su trabajo, se ocupaba de recolectar frutas en Río Colorado que luego comercializaba en el mercado de Tres Arroyos, dedicándose a esto desde hacía más de 15 años y que lo llevaba a vivir más tiempo en la localidad bonaerense que en Río Colorado. Que este trabajo implicaba para Mora una estadía no mayor a tres días en la chacra para luego retornar Tres Arroyos. Que desde el primer día, y dado que cuidaba el inmueble, se le permitió acceder solo al galpón de adobe para que lo utilizara como espacio de guardado de la fruta que recolectaba, además de encomendarle tareas de mantenimiento y limpieza sobre los alrededores como contraprestación por el uso del inmueble, tareas que no cumplió en ningún momento. Que en ningún momento se le permitió acceder al resto de la tierra que, desde el año 2008 se encontraba improductiva ya que su esposa, Cynthia Inés Di Martini, dio de baja la producción de pera y manzana que realizara con anterioridad. Es decir que, desde el 2008 la chacra estaba improductiva y, tal como refiere acreditar con la copia de plano de loteo, era intención de los anteriores titulares de dominio afectarlos a un desarrollo urbano, dejando en claro que el bien no estaba destinado a la actividad productiva. Que a raíz de algunos incendios sufridos en el inmueble y por reclamo de los vecinos por el crecimiento de maleza alrededor de las comuneras de riego, es que acordó con Mora que, por su actividad, utilizara el galpón para acopio y acondicionar la fruta que recolectaba en diversas chacras vecinas, y vendía en Tres Arroyos, donde permanece la mayor parte del año, con la condición de que, si lo utilizaba, abonara los servicios y mantuviera limpio los alrededores al galpón. Mientras tanto, la vivienda y el resto de la chacra permanecían bajo su dominio pleno y sin transferirse la tenencia. Dice que Mora falsea los hechos en su demanda que, con total descaro, dice que, en su paso por Río Colorado, entraba para ver cómo estaba la chacra y a veces a buscar herramientas que tenía en una "piecita" con llave. Esa "piecita", se trataba de la casa con servicios propios en condiciones para vivir pero que en ningún momento se le permitió acceder a Mora. Que desde el 2013 en adelante, Mora cumplió con su parte de lo acordado sin vivir en el galpón, ni en la casa, mientras que su parte abonaba servicios y tasas que, si fuera real la elucubración de Mora, debían estar a su cargo. Que durante el tiempo que Mora utilizó el galpón, nunca hizo siembra o cultura de la tierra ya que, como lo viene sosteniendo, no solo no estaba autorizado el uso de ese espacio, si no que tampoco era parte de la actividad normal y habitual del

propio actor. A mayor abundamiento, previo a iniciarse la actividad productiva de siembra y cosecha de frutas y verduras, el titular del establecimiento o de la explotación debe abonar el servicio de riego al Consorcio Salto Andersen de Riego y Drenaje, manteniendo limpios los canales de riego, retirando la maleza y conservando adecuadamente los espacios, algo que Mora nunca hizo durante los 9 años. Que sin la regularización de deudas y pago del servicio, el regante no cuenta o no debería contar con servicio de riego, salvo que se procure el agua por medios ilegales. Que es decir, que Mora no solo no podía sembrar por no contar con autorización de explotación, si no que tampoco contaba con el servicio de riego de la siembra que nunca abonó, ni conservó los canales. Que tampoco contaba con inscripción en SENASA para la obtención de RENSPA que le permitiera cosechas y vender la producción obtenida, razones todas estas suficientes para que nunca se contemplara mínimamente la posibilidad de que Mora tuviera permitido otro uso del inmueble. Afirma que no es descabellado pensar que el arrendamiento rural o permiso de explotación se celebra consuetudinariamente con quien cuenta con el conocimiento técnico, los medios, la experiencia y trayectoria suficiente para el desarrollo del rubro. Es raro que ocurra de la forma que lo presenta Mora que, como dijo, no estaba registrado como productor. Sigue diciendo que en el año 2019 la propiedad es puesta a la venta, circunstancia informada a Mora, consintiendo el mismo que debía retirarse cuando lo requiriera.

Que llegados al año 2022, le recordó a Mora en comunicación telefónica que la chacra continuaba a la venta y el 24/08/2022, el martillero Lusarreta -titular de la Inmobiliaria Los Pinares-, colocó el cartel de venta en el frente de la chacra. Que por razones que desconoce, el cartel un día fue retirado y el propio martillero lo volvió a colocar. Que en varias ocasiones el martillero quiso encontrarse con Mora para recordarle que el inmueble sería enajenado y debía desocuparlo, pero dado que el actor no vive en Río Colorado, nunca fue posible concretar esta conversación. Dice que llegado el mes de noviembre, cuando la operación de compraventa estaba avanzada, el día 25 le recordó nuevamente a Mora personalmente que debía desocupar la chacra ya que la misma estaba vendida, haciendo caso omiso al requerimiento. Que el propio Mora en su exposición del 25/12/2022 manifestó: "*... que siempre le manifesté (a BREGANTE) que le iba a entregar la propiedad, la casa y el galpón, en cualquier momento y cuando este me lo dijera con anticipación, eso lo teníamos hablado y acordado*". Dice que tal como lo ha indicado, desde el mes de agosto se le informó que debía desocupar la parte de inmueble que se limitaba al galpón, lo que fue recordado en noviembre y en diciembre,

echando por tierra la supuesta sorpresa que lo abraza a Mora cuando accede, con total derecho, al resto del inmueble. Que el 30/11/2022, cuando se firmó el boleto de compraventa con los nuevos adquirentes, Di Martini y el, sin ingresar a la propiedad vendida, fueron hasta otra chacra que les indicó Mora donde se encontraba con otra persona clasificando fruta y le reiteraron que no podía seguir utilizando el galpón de adobe y que era necesario que lo desocupara. Que no hubo ningún acuerdo de plazo, ni condiciones para su retiro ya que desconocían la existencia de plantaciones y, en línea con lo manifestado por Mora, se había comprometido a desocuparla a simple requerimiento. Que una vez realizada la venta y nuevamente requerir a Mora que desocupe el galpón, se presentó en la chacra el día 10/12/2022, dejando constancia en exposición del mismo día de que había concretado la venta del bien a favor de Ernesto Cesar Barbini, retirando los muebles de la casa y dejándola cerrada, así como dejó constancia que el galpón tenía un candado que ahora faltaba y que se había colocado uno nuevo y dejaba las llaves en la Inmobiliaria Los Pinares quien ofició de intermediario entre comprador y vendedor.

Que al llegar a la propiedad junto con su hija y otra persona, divisó que una mujer, que no conoce, ni había visto en su vida, se retiraba en moto del inmueble, permaneciendo en su interior un perro atado a un poste. En ese momento mantuvo un breve intercambio y le indico que el inmueble era de su propiedad y que no podía volver a ingresar. Desconoce quién le permitió ingresar, pero siguiendo el relato de Mora, asume que fue él mismo en el ejercicio irregular de atribuciones no concedidas. Respecto a la existencia o no de personas dentro de la chacra, dice que Mora menciona que dentro de la propiedad estaban su sobrina con una niña viviendo en el galpón y que la mujer habría hecho una denuncia de la cual no fue notificado. Recuerda que ese galpón era de adobe, tenía boquetes por todas partes, no tenía cocina, era estructuralmente endeble y no lo hacía propicio para habitarlo. Que el actor haya llevado a vivir a ese galpón a su sobrina con una niña, habla del nivel de inconciencia de Mora y de su poco apego a la ley. Dice que el galpón era frágil estructuralmente y podría haberse derrumbado en cualquier momento, causando una tragedia en caso de estar habitado. Que en la exposición del 11/12/2022, acompañada por el actor, el mismo refiere: *"Que hace un tiempo me dijo Bregante, que iba a vender la chacra"*. Que es decir, reconoce que la propiedad estaba en venta y, entonces, al celebrarse la operación debía desocuparla a simple requerimiento de su parte, tal como lo manifestó

posteriormente. Que desde que retiró sus pertenencias, no hubo contacto con Mora y recién ahora toma conocimiento de una misiva que dice haber enviado a un domicilio en Monte Hermoso el día 15/12/2022 y que nunca fue retirada porque ese no es su domicilio real tal como refiere acreditar con la notificación de esta demanda que se realizó en Las Grutas.

Que más aún, Mora expresa en su escrito que: *"...el Sr. Bregante pasaba varias veces por Río Colorado por cuanto viajaba desde Bahía Blanca hasta San Antonio Oeste donde tiene -o tenía- un campo"*. Entonces remitir la comunicación a Monte Hermoso es otro acto de mala fe procesal y con el claro ánimo de evitar que se notifique. Que ya el 19/12/022, expone que Mora tiene prohibido el ingreso a la propiedad y solicita que se le notifique que proceda al retiro de las posesiones que tuviere dentro del galpón, lo que debía ser coordinado con su parte. Que al día siguiente, Mora se da por notificado y responde que sabía que debía restituir la propiedad, agregando ahora la existencia de una quinta desde hacía tres meses que trabajaba con la señora Alcira Arispe Ríos, por un acuerdo de palabra para producir verduras. Entiende que queda claro que Mora nunca tuvo permiso para utilizar la tierra, ni la casa, mucho menos para autorizar el ingreso de terceras personas que explotarían la tierra. Sin embargo, obrando de mala fe y con el claro ánimo de obstaculizar la venta u obtener una ventaja económica como lo pretende ahora, hizo todo lo contrario.

Dice que si se tiene en cuenta la fecha de siembra que indica Mora, esto fue posterior a que se colocara el cartel de venta (en el mes de agosto) de la propiedad por lo que era previsible que la cosecha se realizara luego de la venta. Ya por entonces el actor carecía de derecho a reclamar la misma, asumiendo él mismo el riesgo de perder las posibles ganancias por haberse servido de un bien sin el permiso del titular y en el marco de un supuesto contrato que no facultaba a retener los frutos. Por otro lado, la vivienda nunca fue un espacio al cual accediera Mora ya que en su interior se encontraban bienes de su parte. El hecho de que en toda su demanda no haga una alusión al mobiliario y no reclame la restitución, es un indicio relevante para que se tenga por falso que Mora vivía en la chacra, que accedía a la vivienda y que su sobrino haya quedado encerrado en el interior de la misma. Afirma que nunca tuvo su residencia en el inmueble que pretendía usurpar, incluso porque, tal como lo indica Mora, su trabajo estaba en Tres Arroyos y debía retornar para evitar la pérdida del mismo. Que como respuesta a sus expresiones en la exposición del 19/12/2022, indicó nuevamente

que desde el 30/11/2022 le había requerido que se retire del inmueble, así como que estaba en total desconocimiento de que la tierra estaba siendo utilizada para producir, lo que, de ser así, tampoco fue consentido, ni autorizado por él. De habérselo solicitado, bien podía evaluarse la celebración de un arrendamiento rural con la obligación de Mora de abonar el canon correspondiente. Ahora viendo la forma en que se manejó el actor, su intención era sin dudas usufructuar la tierra gratuitamente. Una práctica no solo antieconómica para su parte si no también inusual en la actividad pecuaria. Que el mismo 19/12/2022, encontrándose en la chacra, no divisó persona alguna y procedió a retirar sus últimas cosas y hacer los últimos trabajos de limpieza sobre la propiedad, para ser entregada en las condiciones pactadas al nuevo comprador. Fue en el transcurso de la mañana de ese día que mientras se limpiaba la chacra, un grupo de personas desconocidas se presentó de forma violenta exigiendo que frenara los trabajos, pero fueron dispersadas por personal policial y así pudo concluir los trabajos. Que en ese momento tomó conocimiento de que terceros habían ingresado a su propiedad para servirse de la tierra sin permiso o contrato alguno. Que Mora había hecho un acuerdo de palabra, con condiciones desconocidas y sin informarlo al propietario de la chacra. Finalizadas las labores, faltaba solo que Mora retirara sus pertenencias que estaban en el galpón pero que fue dilatando hasta que efectivamente lo hizo de forma voluntaria a partir del 10/01/2022, dejando la propiedad libre de ocupantes. Que sin embargo, el día 25/12/2022 en ocasión de acercarse por el inmueble por el aviso de un vecino, se encuentra con varias personas, todas desconocidas por el, que habían roto el alambrado de la chacra para ingresar una camioneta y un carro. Que este acto violento y avasallante fue determinante para radicar denuncia penal por usurpación contra Mora y sus acompañantes del inmueble ya que no tenían permiso para ingresar y permanecer en la propiedad, mucho menos para explotar la tierra que intentó hacer por intermedio de otras personas, adjudicándose derechos que nunca detentó. Dice que queda a la vista hasta aquí que Mora ha incurrido en varias falsedades, a saber: 1. Haber celebrado un contrato de comodato sobre toda la chacra; 2. Que tuviera el uso de todo el inmueble; 3. Que pudiera realizar actividad productiva; 4. Que no se le haya informado la restitución del inmueble. A estos cuatro puntos agrega que Mora no habría sido tampoco el dueño de la siembra, ni de la producción que reclama. Es que, en la misma exposición del 25/12/2022, Mora reconoce haber actuado como si fuera el poseedor de la chacra y celebró un acuerdo (de palabra) de explotación de la tierra (de por sí en exceso de las facultades que el contrato de comodato invocado le otorgaría) con una señora de

apellido Arispe, sin informarlo y permitiendo el ingreso de terceros a la propiedad. Es la propia Arispe la que, luego de que se hicieran trabajos de limpieza sobre la chacra, acciona contra su persona mediante una denuncia penal, reclamando los daños por pérdida de siembra realizada en un inmueble sobre el que no tenía derecho alguno ya que Mora -actor en este proceso- no detentaba ni la posesión, ni facultades para celebrar acuerdos de explotación. En todo caso, el o Di Martini podían celebrar arrendamientos rurales si era su deseo darle esa actividad, bajo la condición de pago de un precio o canon locativo. Que entonces ya no solo hay un ejercicio excesivo del uso permitido a Mora, si no que ahora refuerza su mala fe al presentarse como dueño de plantaciones que otra persona, en un proceso penal del que resulté sobreseído, consideró como propios. Lo cierto es que transcurridos 3 meses desde el primer aviso de que desocupara el inmueble y retirara sus enseres del galpón, Mora no solo permaneció en el mismo, si no que de mala fe facilitó el ingreso de terceros, celebró acuerdos sin potestades y, en base a esos actos irregulares, ahora pretende beneficiarse ya no solo del uso ilegítimo de la tierra si no posiblemente usurpando el derecho de Arispe. Mora termina coronando su mal proceder alegando en autos la pérdida de presuntas ganancias exageradas que percibiría por la producción de verduras. Sin dejar de sostener que esto no estaba autorizado, los números que expone Mora son tan fabulosos como irreales. La tierra de esta chacra no presenta tantas bondades para este tipo de producciones, menos si no se cuenta con riego por falta de pago que, tal como surge de la documental adjunta, fue abonado en noviembre de 2022 por quien se presenta, para entregar el inmueble libre de todo tipo de deudas. Así ocurridos los hechos y haber Mora incumplido con las condiciones del comodato, haber excedido el uso que se le permitió del galpón para clasificación de la fruta que recolectaba en otras chacras y luego vendía, no restituir el inmueble pese a los numerosos requerimientos, y reclamar ahora una reparación por los frutos sobre los que no tiene derecho, solicita el rechazo de la demanda con costas.

Seguidamente funda citando los Arts. 1533 a 1540 del CCyC, doctrina y jurisprudencia, expone que se **excluye** de toda posibilidad de acción a Mora y deja expuesto que la pretensión del mismo colisiona con la normativa del propio comodato que refiere en toda su demanda.

Cita doctrina y jurisprudencia que considera esclarecedora para para la resolución de esta causa, ya que, como está planteada la acción, considera que Mora nunca tuvo derecho sobre la producción, tanto porque existe una acción penal por otra persona

como por la posición misma del comodatario que, por su condición de tal, no reviste la calidad de dueño de los frutos. Que, como si esto no fuera suficiente, las ganancias estimadas no guardan ninguna relación con la realidad productiva, ni la capacidad de la tierra, lo que surgirá de la prueba de autos.

Niega la totalidad de los daños y respeto al lucro cesante, entiende que carece de sustento fáctico y normativo. Con relación a los gastos que el actor incluye dentro de los daños emergentes como trabajos previos para la siembra y producción, refiere que, como lo dispone el Art. 1533, en caso de existir comodato sobre la tierra y ser real el planteo de Mora, correspondía a este último afrontar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse de ella. Que entonces, los trabajos que detalla como: 1) desmontada con tractor \$20.000 + \$15.000 con personas; 2) se hicieran primero 3 pasadas de rastra a un valor de \$75.000 siendo el tractorista el Sr. Raúl Ortiz y posteriormente se hicieran dos pasadas de rastra más; 3) dos pasadas de sincel \$50.000; 4) dos pasadas de cuadrantiada a cargo del Sr. Eufenio Ortiz por un valor de \$30.000, son todos aquellos que, eventualmente y para el caso de entenderse que la tierra fue dada en préstamo para su explotación, era Mora quien afrontaba los mismos sin derecho a reintegro.

Dice que sin hecho dañoso tampoco existen consecuencias negativas a reparar tanto patrimoniales como extrapatrimoniales. En suma, el marco normativo aplicable para la situación fáctica planteada por la actora y la realmente existente, contrarían la pretensión de Mora la que se evidencia como carente de sustento legal y jurídico para alcanzar una sentencia favorable y que condene a su parte al pago de la indemnización solicitada.

Finalmente ofrece prueba y culmina con el petitorio.

El día 25/03/2025 se lo tiene al demandado por presentado, parte, con patrocinio letrado y por constituido domicilio electrónico (art. 38 del CPCyC - Ley 5777). Se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma. Por ofrecida prueba. Se tiene presente la reserva formulada. De la documental, y de la falta de legitimación activa planteada, se dispone conferir traslado.

En fecha 15/04/2025 se dispone diferir el tratamiento de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta para el dictado de sentencia definitiva. Existiendo hechos controvertidos, se recibe la presente causa a prueba.

El día 13/06/2025 se celebra audiencia preliminar. Se provee la prueba ofrecida por las partes.

El 12/08/2025 se agrega digitalizado el informe presentado por Camuzzi Gas Del Sur S.A.

El 12/08/2025 se agrega digitalizado el informe presentado por Pilar Muñiz Mengelle -ingeniera agrónoma técnica de la Cámara de Productores Agrícolas de Río Colorado-.

El día 08/08/202 la actora adjunta informe nominal expedido por el RPA.

En fecha 11/08/2025 la actora adjunta 3 informes expedidos por la Ingeniera Agrónoma Pilar Muñiz, Registro Civil y CAMUZZI.

En fecha 13/08/2025 se agrega digitalizado el informe presentado por la Gerencia de Asuntos Legales, Contenciosos y Requerimientos Judiciales de Telefónica Móviles Argentina S.A.

El día 14/08/2025 se agrega digitalizado el informe presentado por la empresa TELECOM ARGENTINA S.A.

El 25/08/2025 se agrega digitalizado el informe presentado por la Cooperativa de Electricidad y Anexos de Río Colorado Ltda.

El día 12/08/2025 la abogada Denise Mariana Guiretti adjunta informe de Estado de Dominio del RPA.

El día 12/08/2025 el Fiscal Adjunto de Unidad Fiscal Descentralizada de la ciudad de Río Colorado, remite copia escaneada del legajo N° MPF-RC-00038-2023, caratulado: "**MORA HECTOR FERNANDO C/ BREGANTE MAURO S/ DAÑO**".

El día 01/09/2025 se agregan digitalizados los informes presentados por la Cámara de Productores Agrícolas de Río Colorado y por AMX ARGENTINA S.A.(CLARO).

El día 03/09/2025 se agregan digitalizados los informes presentados el día 03/09/2025 por Aguas Rionegrinas S.A.

El 04/09/2025 se agregan digitalizados los informes presentados el día 03/09/2025 por Camuzzi Gas del Sur S.A..

El día 10/09/2025 la actora adjunta informe expedido por la Delegación del Centro Integral de Resolución de Conflictos.

El 16/09/2025 la actora adjunta informe del Registro Civil y Capacidad de las Personas de Bahía Blanca.

En fecha 17/09/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 11/09/2025 por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria.

En fecha 18/09/2025 se celebra la audiencia de prueba en la que se recibe declaración testimonial al Señor Ricardo Daniel Pérez, propuesto por ambas partes; a la Señora Alcira Arispe Rios y a la Señora Elena del Valle Casas.

El 19/09/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 18/09/2025 por el Correo Oficial de la República Argentina S.A.

En fecha 25/09/2025 se celebra audiencia de prueba en la que se recibe declaración testimonial a Juan Alberto Segura; Adrián Alberto Cabrera; Roberto Antonio Mellado Molinet; David Pedro Fernandez y Mayra Luciana Segura Mora ofrecidos por la parte actora.

El 26/09/2025 se agregan digitalizados los informes presentados, el día 19/09/2025, por el Departamento Provincial de Aguas, y el 22/09/2025, por la Gerencia de Catastro de la provincia de Río Negro.

El 30/09/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 29/09/2025 por la Municipalidad de Río Colorado.

El día 30/09/2025 el perito Psicólogo Agustín Frosio, licenciado en Psicología, presenta el informe pericial.

El 06/10/2025 se tiene por presentada la pericia psicológica, y de la misma se dispone dar traslado a las partes.

El 14/10/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 13/10/2025 por el Departamento Provincial de Aguas.

El día 22/10/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 19/10/2025

por la sub comisaria N° 11 de Río Colorado.

El 12/11/2025 se agrega digitalizado el informe presentado por SENASA el día 05/11/2025.

El 13/11/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 07/11/2025 por CAMUZZI.

El 17/11/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 14/11/2025 por el Correo Argentino.

El 20/11/2025 se celebra audiencia de prueba en la que se recibe declaración testimonial ofrecida por la parte demandada respecto del Sr. Leandro Antonio Lusarreta.

El 05/12/2025 se agrega informe presentado por el Registro de la Propiedad Inmueble.

El 10/12/2025 se agrega digitalizado el informe presentado el día 09/12/2025 por Cooperativa de Electricidad y Anexos de Río Colorado Ltda. (C.E.A.R.C.).

En fecha 12/12/2025 se agrega digitalizado el informe pericial acompañado por la perita Agrónoma, Ing. Pilar Muñiz Mengelle, el día 10/12/2025. Del mismo, se dispone conferir traslado a las partes.

El 19/12/2025 se agrega digitalizado el informe presentado en fecha 19/12/2025 por la Sub Comisaria N° 70 - Colonia Julia y Echarren.

El 24/12/2025 el perito informático Jonathan Eraldo Antolini presenta informe pericial.

El día 26/12/2025 se tiene por presentada la pericia informática y de la misma se dispone conferir traslado a las partes.

El 15/04/2026 se declara clausurado el período probatorio y se dispone que firme que se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados por el plazo común para alegar.

Los días 04/05/2026 y 15/05/2026 se publican como reservados los alegatos presentados por la parte demandada y actora -respectivamente-.

En fecha 21/05/2026 atento el estado de autos, se dispone el cese la reserva de los alegatos presentados por las partes y el pase para DICTAR SENTENCIA,

certificándose los plazos por secretaría a tales fines.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la procedencia de la acción iniciada por el señor Héctor Mora, contra el Señor Mauro German Bregante, por la que le reclama los daños y perjuicios que afirma le fueron ocasionados por haber el demandado desmantelado toda la siembra y planificación efectuada en la chacra que habitaba como comodatario en virtud del comodato precario que los vinculaba.

II.- Habiendo expuesto los antecedentes del caso con una descripción de las pretensiones y defensas que constituyen el objeto del juicio en las resultas de la presente, a cuya lectura me remito teniendo como norte los principios de celeridad y de economía procesal, sin perjuicio que las piezas obran agregadas a la causa en formato digital, en las fechas referidas en las resultas, tengo que, interpuesta la demandada -enmarcada en la normativa legal que regula el contrato de comodato-, y al presentarse a defenderse el demandado, luego de negar categóricamente los hechos expuestos por el primero, también ha interpuesto como defensa de fondo la excepción de falta de legitimación activa que no mereció respuesta del accionante no obstante habersele conferido el pertinente traslado.

III.- Al leer los argumentos fundantes de su defensa, transcurrido el derrotero y producida la prueba respecto de la cual he de realizar el mérito más adelante, se tiene que la conducta procesal del demandado es contradictoria, por cuanto expone que el actor no reviste, ni revistió calidad de comodatario con las particularidades por él referidas, que nunca existió un contrato de comodato sobre toda la superficie, ni autorización de explotación en los términos por él planteado, sino, por el contrario, que hubo un claro exceso de su rol de cuidador y como tenedor precario del inmueble.

Reconoce entonces por el contrario -en mi entendimiento- la vinculación, aunque asignándole una finalidad distinta, pues dice que el comodato realizado con Mora se limitaba a la utilización del galpón de adobe que se encuentra en el inmueble (sumamente deteriorado, con boquetes en sus paredes y en condiciones inhabitables) para acondicionamiento y clasificación de fruta que este recolectaba en otras chacras y vendía en Tres Arroyos, donde Mora permanece la mayor parte del año, con la condición de que, si lo utilizaba, abonara los servicios y mantuviera limpio los alrededores al galpón. Que el actor comenzó a cuidar el inmueble -sin permanencia

dentro del mismo-, en el año 2013 y que le permitió acceder solo al galpón de adobe que hay allí -no a la casa-, además de encomendarle tareas de mantenimiento y limpieza sobre los alrededores como contraprestación por el uso del inmueble, concurriendo para controlar que la chacra no sea usurpada o producto de actos de vandalismo. Que en ningún momento se le permitió acceder al resto de la tierra que, desde el año 2008 se encontraba improductiva.

Ahora bien, no acredita a los fines del acogimiento favorable de su defensa, la relación de subordinación propia de la relación de cuidado, la que se presume onerosa, en tanto el cuidador detenta la cosa materialmente (tenencia precaria en interés ajeno), sin derecho a usarla en beneficio propio, solo para custodiarla, mantenerla o asistir a un tercero por cuenta del dueño.

Y sin perjuicio de lo que logran o no acreditar las partes, conforme lo que exponga en los puntos subsiguientes, haciendo mención a la prueba de la que he de valerme a tales fines, la falta de legitimación activa no puede ser acogida por la falta de acreditación de algún tipo de negocio jurídico por el cual se haya producido una confusión de obligaciones, en tanto medio extintivo de estas.

IV.- Resuelta la defensa de fondo interpuesta y en tanto el actor ha encuadrado su acción en la normativa que regula el contrato de comodato, y a los fines de conceptualizar el mismo, autores como Gherzi exponen citando jurisprudencia, que: *"El contrato de comodato es un contrato basado en la confianza y la amistad, resultando un acto de altruismo realizado por el comodante al comodatario, ya que el primero presta gratuitamente la cosa al segundo, por ello la esencia principal del acto jurídico se basa en la restitución de la cosa al vencimiento del plazo o bien en cualquier momento a solicitud del comodante, no existiendo la estipulación de un plazo cierto. Asimismo no se transmite al comodatario derecho real alguno, sino sólo la mera tenencia de la cosa, confiriéndosele un derecho personal a usar la cosa, debiendo el comodatario soportar los gastos de conservación del bien y aquellas mejoras que sean necesarias para su uso. (STJ, San Salvador de Jujuy, Jujuy. Carrazón, Ilda c/Jiménez, Santiago s/Recurso de Inconstitucionalidad, L.A. N°, 36, N° 1101/1104 Nro. 472); Plenario: 3648/92 del 07/12/93. Sumario N° C0010293)".* GHERSI, Carlos Alberto y WEINGARTEN, Celia, Código Civil y Comercial: comentado, concordado y anotado, 1ª ed., Rosario, Nova Tesis Editorial Jurídica, 2014, 824 p., págs. 628, 629.

Luego comentando el Art. 1.536 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC), que trata sobre las obligaciones del comodatario, expone que *"De conformidad con lo estipulado en el Código de Vélez, el comodatario debe utilizar la cosa prestada conforme al destino convenido, debiendo ser prudente y diligente en su cuidado. Asimismo, deberá hacerse cargo de los gastos de conservación y de los daños por pérdida y deterioro que le sean imputables. Finalizado el pazo, debe restituir la misma cosa con todos sus frutos y accesorios en el plazo y lugar estipulados en la obligación."* Idem Ut Supra, pág. 631.

Respecto a la restitución anticipada del bien en el contrato de comodato precario, es decir, cuando no hay plazo estipulado, autores como la doctora Kemelmajer exponen que: *"Cuando el contrato es precario -es decir sin plazo- el comodante puede solicitar la restitución de la cosa objeto del contrato en cualquier momento, y en el supuesto del contrato con término, al vencimiento. Aun si el contrato ha previsto un plazo determinado, existen dos supuestos en los que el comodante puede solicitar la entrega anticipada de la cosa. En efecto, según el art. 1539, el comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo, revocándolo y produciendo la extinción del contrato: a) Si la necesita por una circunstancia imprevista y urgente. La solución se justifica por la gratuidad del contrato y la existencia de una razón fundada, imprevista y urgente. Algunos autores se preguntan si cabe reconocer una indemnización al comodatario en tanto el artículo 1540, inciso b, CCyC obliga al comodante a permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido. A nivel jurisprudencial se ha reconocido este derecho en un caso en el que el pedido fue absolutamente intempestivo; en este sentido, se ha decidido que "es procedente la reparación del daño ocasionado a la comodataria con motivo de la resolución intempestiva del comodato por parte de la comuna, tomando a tal efecto el valor locativo del inmueble pues la demandada procedió a modo de un despojo, generando a la actora la necesidad de procurarse vivienda inmediata frente a su omisión de comunicar la resolución del contrato" (C.C. Com. de Bahía Blanca, sala I, 13-2-2001, "Morán, Fabiana P. c/Intendencia Municipalidad de Tres Arroyos", L. L. B. A. 2001-1487, AR/JUR/2946/2001). b) Si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore."* KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída R. y BORETTO, Mauricio, Manual de derecho privado: tomo III, 1a Ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Eudeba, 2018, 256 p., págs. 203 y 204.

V.- Expuesto el marco normativo al que han circunscripto las partes, corresponde ingrese al tratamiento de la cuestión de fondo y en tal cometido considero que la parte actora no ha logrado acreditar los presupuesto de hechos fundantes de su reclamo indemnizatorio.

Sin perjuicio de que ha logrado acreditar encontrarse en ejercicio de la tenencia - precaria para el caso- del inmueble que otrora era de propiedad del demandado, reconociendo su obligación -y compromiso- de restituirlo cuando aquel se lo requiriera, respecto de lo cual indefectiblemente fue reticente, no ha logrado acreditar los demás supuestos de hecho argüidos. Intentó, pero más allá de sus argumentaciones, no logró acreditar una legítima ocupación, menos aun pacífica, desde que le fue requerida la restitución del inmueble por el demandado hasta por actas pasadas por autoridad pública (exposiciones policiales), ni una autorización de este para la realización, en el inmueble, de actividad agropecuaria y/o explotación hortícola, ni por ende una turbación en su tenencia.

Si bien la prueba producida confirma que el inmueble, por el tipo rural, podía ser utilizado para explotación agrícola y hortícola, habiendo dando cuenta de ello la pericia agronómica incorporada al legajo el día 12/12/2025, e informado lo propio (conforme surge de la contestación de oficio digitalizada en fecha 14/10/2025) la Intendencia General de Riego dependiente del Departamento Provincial de Aguas, como interventora del consorcio de riego y drenaje Salto Andersen de Río Colorado, que a partir del 2008 se constató que la chacra (parcela NC 01-1-F-006-05B) ha tenido producciones temporarias de hortalizas de estación, pero que en la actualidad no cuenta con ninguna producción, no acreditó el actor haber estado autorizado ni por el demandado -por el contrario este lo negó rotunamente durante todo el derrotero-, ni por las autoridades sanitarias correspondientes.

En tal sentido de los informes presentados por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria y SENASA- (agregados al legajo respectivamente en fecha 17/09/2025 y 12/11/2025) se acredita que Héctor F. Mora se encontraba inscripto como productor agropecuario y titular de RENSPA durante los años 2018 y 2019, pero para la producción de frutas como cerezas, ciruela, durazno, manzana, pelonero y pera, en el establecimiento SALVAREZZA, sito en Río Colorado, como arrendatario del Lote 25, Fracción H (con vencimiento del alquiler:

05/10/2019), pero no como productor de otras especies y en el establecimiento del demandado. Y el mismo informe anteriormente citado, presentado por la Intendencia General de Riego dependiente del Departamento Provincial de Aguas, aporta que en los registros de los padrones de riego del consorcio figura como responsable del canon de riego correspondiente al inmueble NC 01-1-F-006-05B, desde el año 2016, a la actualidad, la señora Cynthia Ines Di Martini, desde el año 2008, hasta el 2016 era de apellido Balaban. Informa que en los registros de canon figura los pagos desde año 2018 hasta el año 2024, adjuntando las imágenes correspondientes a dichos pagos y periodos.

Se ha acreditado que desde el inicio de la tenencia por parte del actor, este sabía que debía reintegrar el inmueble cuando el demandado se lo requiriese. Ello viene siendo reconocido por el propio actor desde el inicio de su demanda.

Resulta fundamental no perder de vista que, en cuanto al encuadre legal asignado por la propia parte actora, nos encontramos frente a un comodato, sin plazo, en el que el comodante puede reclamar al comodatario la restitución de la propiedad, que comprende la de sus frutos, ello, en cualquier momento, incumbiendo entonces a este último la prueba de la existencia del plazo o de alguna modalidad particular del contrato.

La doctrina expone que: *"Finalizado el contrato de comodato, se encuentra en cabeza del comodatario la obligación de restituir la cosa en el estado en que la misma se halle. Deberá hacerlo también con sus frutos y accesorios. En cuanto al lugar de restitución, deberá hacerlo en el sitio especificado en el contrato. A falta de determinación, será el domicilio del comodante. Respecto de la oportunidad de la restitución, corresponde distinguir entre los contratos en que se ha pactado expresamente un plazo, de aquellos en que no hubiese plazo...Cuando no se ha pactado plazo, es decir, estamos ante el llamado "comodato precario", el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento. Sin perjuicio de ello, en virtud del principio de buena fe (arts. 9 y 961 CCyC) y a efectos de no permitir un ejercicio abusivo de este derecho (art. 10 CCyC), en la exigibilidad de la restitución debe preverse un plazo razonable, teniendo en cuenta la cosa prestada y los usos de la misma. Si no se restituye en tiempo oportuno, el comodatario debe resarcir los daños y perjuicios por la ocupación o uso indebido de la cosa."* CAMELO, Gustavo;

PICASSO, Sebastián y HERRERA Marisa, Código civil y comercial de la Nación comentado, Tomo IV, Libro Tercero, Artículos 1251 a 1881, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015. 672 p., pág. 255.

Y en el comentario al Art. 1.539 del CCyC, que expresamente dispone *"Restitución anticipada. El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo: a. si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente; o b. si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore."*, los autores explican que: *"Ya se ha determinado que la regla en materia de comodato es que el comodante puede solicitar la restitución de la cosa objeto del contrato, cuando el contrato es precario, -esto es, sin plazo-, en cualquier momento, y en el supuesto del contrato con término, al vencimiento del mismo. No obstante, el legislador ha previsto dos supuestos de excepción, que legitiman al comodante a solicitar la entrega anticipada de la cosa, produciéndose la caducidad del plazo pactado, ante el acaecimiento de ciertas circunstancias...Para que opere la caducidad del plazo debe verificarse ambos requisitos, esto es, que la necesidad que alega el comodante sea imprevista y que asimismo, sea urgente. La necesidad debe ser "imprevista" al momento de concertar el comodato, y además tener la nota de lo "urgente", o sea que el comodante no puede prescindir de la cosa sin daño para él, o su grupo familiar o de referencia, y con grave inconveniente. En este supuesto queda por tanto desobligado respecto del plazo y nace su derecho a solicitar la restitución. El fundamento de esta norma es la gratuidad del contrato y parte de la base de que el comodante puede desprenderse temporalmente de esa cosa. De esta manera, se rompe una convención libremente concertada y solo una justa causa puede sustentar esa resolución unilateral del contrato. Opera, por tanto, la resolución unilateral del contrato. Igualmente, en virtud del principio de buena fe (arts. 9º y 961 CCyC) y a efectos de no permitir un ejercicio abusivo de este derecho (art. 10 CCyC), sobre todo cuando el objeto fuese un inmueble, se entiende que debe otorgarse al comodatario el lapso necesario para cumplir con la restitución..."*. Luego agregan *"Ya se ha mencionado que constituye una obligación del comodatario usar la cosa objeto del contrato conforme al destino convenido. Por consiguiente, si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore, el comodante podrá exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo, los que caducaran en razón del incumplimiento, produciéndose la rescisión unilateral del contrato. Cabe tener*

presente que esta causal no es aplicable al comodato sin plazo. Toda vez que en el comodato precario el comodante puede solicitar la restitución de la cosa en cualquier momento, sin alegar causa, sin perjuicio que, ante el uso indebido, pueda exigir asimismo los daños y perjuicios correspondientes." Idem ut supra, págs. 257, 258.

Bajo tales premisas, tengo por acreditado que en autos, no obstante el conocimiento del actor de su obligación de restituir cuando el demandado se lo requiriese, este último realizó diversas tratativas tendientes a recuperar la propiedad, constituyendo finalmente en mora al actor, pero este, sin perjuicio de reconocer su obligación de restituir, se resistió a cumplir su obligación de entregar, sin haber probado que tenía derecho a un mayor plazo para continuar usando el inmueble. En tales condiciones, debe descartarse la existencia de perjuicio atribuible al accionar del demandado. Y si alguno hubo no puede serle jurídicamente imputable por haber obrado en ejercicio de un derecho y sin que pueda considerarse que abusara de éste.

La norma del Art. 10 del CCyC puntualiza que el ejercicio regular de un derecho no puede constituir como ilícito ningún acto, salvo el caso de abuso, y, en autos, a contrario de lo que ha considerado la actora, estimo que no aparece configurado, toda vez que no ha actuado el demandado -por lo menos con la certeza que requiere el proceso- excediendo los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

Se tiene que, efectivizada la venta del inmueble, el día 10/12/2022, es el propio demandado quien realiza exposición policial por ante la Comisaría de Río Colorado, a los fines de dejar constancia de que había concretado la venta del bien a favor de Ernesto Cesar Barbini, retirando los muebles de la casa y dejándola cerrada, así como dejó constancia que el galpón tenía un candado que ahora faltaba y que se había colocado uno nuevo y dejaba las llaves en la Inmobiliaria Los Pinares quien ofició de intermediario entre comprador y vendedor. Solicitó asimismo la realización de recorridas por el lugar en virtud de que la casa iba a estar sola y nadie tenía permiso de pasar excepto Barbini.

También se tiene las actas de exposición policial realizada por el demandado el día 19/12/2022, y la de notificación del actor de fecha 20/12/2022, adjuntadas como documental por las partes.

De allí surge que el día 20/12/2022, en la Subcomisaría 70 de Colonia Juliá

y Echarren de la Localidad de Río Colorado, Hector F. Mora se notifica del contenido de la exposición radicada por el demandado Mauro Germán Bregante el día 19/12/2022 cuyo contenido dice: *"...Que en la fecha realizo la presente, fines que se le notifique al ciudadano MORA HECTOR FERNANDO...que en la fecha en mi carácter de propietario demostrado por copia de escritura pública la cual hago de presente en esta oficina, que tiene terminantemente prohibido ingresar a la propiedad...nomenclatura catastral Departamento 09, circunscripción 1, sección F, Chacra 006 Parcela 05B de Río Colorado, al menos hasta tanto demuestre un derecho de posesión por la vía civil, asimismo que se le notifique que en caso de retirar las cosas o posesiones que tuviere dentro del Galpón deberá solicitar permiso para coordinar el momento..."*. En dicha oportunidad y previo haber leído la exposición policial antes descripta, en el acto se le exhibe al actor actuación notarial de escritura de propiedad de ciudadano Bregante. Y manifiesta que se da por notificado, alegando, que *"hace nueve años que estoy en la chacra, que nunca tuve un problema con el ciudadano Bregante, que siempre le manifesté que le iba a entregar la propiedad, la casa y el galpón, en cualquier momento y cuando este me lo dijera con anticipación, eso lo teníamos hablado y acordado. Que yo tenía una quinta en la propiedad hace tres meses en producción y pagando los impuestos de luz, gas y limpieza de comunera, trabajaba con una persona ALCIRA ARISPE RIOS, de nacionalidad boliviana, que era un acuerdo de palabra con esta persona para que produzcamos verduras, que ayer este Bregante se apersono hizo que pasen las rastra de disco a toda la producción existente. Que el ciudadano BREGANTE, siempre estuvo informado que se estaba produciendo en su chacra. Que con respecto a retirarme, tengo por el momento que hablar con mi abogada MARIANA GIRETI, celular 02920-556641, a fines que me informe que medidas tomo. Que en cuanto que en la fecha de ayer este Bregante me cerro el portón de entrada a la chacra en donde está la casa con mis pertenencias dentro, como ayer había dejado a mi sobrino cuidando la casa ? este quedo encerrado producto que Bregante coloco un candado en la entrada, que el candado no va hacer abierto, no obstante aclaro que ingresaré a la propiedad producto que tengo mis pertenencias dentro de la casa y en el galpón tengo cosas, que este Bregante sabía que yo vivía en ese lugar hace nueve años a la fecha, que ocupaba la casa y el galpón. Asimismo aclarado que este me rompió la térmica del suministro de luz a lo cual voy a colocar otra térmica ya que tengo que tener luz para vivir dentro de la casa y que no vuelva romper eso. Que en el plazo de 15 días le comunicare que voy hacer o que el ciudadano Bregante se comunique con mi*

abogada."

En oportunidad de notificarse Bregante del descargo realizado por Mora respecto de su anterior exposición policial realizada el día 19/12/2022, en fecha 25/12/2022, mediante ACTA NOTIFICACION DE EXPOSICION, manifiesta que *"la utilización de la quinta estaba siendo realizado sin permiso, que los impuestos que manifiesta que paga no lo hace ya que es una mentira, los impuestos los pago yo, tanto luz y gas que son servicios había una deuda y actualmente pague los últimos tres meses. Que le estoy pidiendo que me entregue la casa, en forma inmediata puesto que del 30/11/22 ya se lo estoy reclamando. No estaba informado que estaba produciendo la chacra. Constatamos el día 19/12/22 al momento de presentarme en la chacra que no había nadie. Que en la fecha constate que había más gente dentro de la chacra, con una camioneta blanca y un carro fama dentro de la propiedad que accedió cortando el alambre contiguo a la tranquera. Solicito que se le notifique al ciudadano MORA HECTOR, que se retire en forma inmediata él y toda la gente que lo acompaña, ya que no tienen permiso para ingresar y estar dentro de la propiedad, que solicito que en el plazo de quince (15) días que retire las cosas o sus pertenencias. Que me avise a mí, así me hago presente en el menor tiempo, a mi teléfono particular 291-5763200 a fin de coordinar..."*.

Ello se desprende del acta de notificación de exposición realizada por ante la Subcomisaría 70 de Colonia Juliá y Echarren de la Localidad de Río Colorado, de fecha 17/01/2023, acompañada por la propia parte actora.

Y la Comisaría N° 11 de Río Colorado certificó la autenticidad de tales actas. Así, conforme surge de la contestación de oficio digitalizada en autos el día 22/10/2025, dicha Comisaría informa que de la compulsión de los registros de esa Unidad, encuentra Exposición Policial radicada por el ciudadano Mauro Bregante, en fecha 19/12/2022, de la cual se notificó en fecha 20/12/2022 al ciudadano Héctor Fernando Mora, quien realizó su descargo. Posteriormente en fecha 25/12/2022, se notifica del descargo realizado al señor Mauro Bregante.

Ahora bien, el hecho de la colocación de un candado en la puerta de la casa, como el propio demandado lo declarara en su acta de exposición policial de fecha 10/12/2022 y como lo expusiera al prestar declaración en autos el testigo Juan Alberto Segura (sobrino del actor), o el paso de la rastra -conforme lo reconociera también el propio

demandado y lo declarara el testigo Ricardo Daniel Pérez, quien fuera contratado -como el mismo dijo al momento de prestar declaración en estos autos-, por el demandado, no adquieren a mi criterio relevancia jurídica, en tanto como el propio testigo lo reconoce - Juan Alberto Segura- respecto a la colocación del candado y los demás hechos ocurridos el día que el mismo estaba cuidando la chacra porque su tío no estaba, no fueron sindicados como cometidos por el demandado. Y el propio actor es también quien reconoce en su acta de denuncia penal de fecha 17/01/2023, y en su propia demanda, que tales actos ocurrieron con posterioridad a los requerimientos de devolución efectuados por Bregante. En su acta de denuncia penal se lee que reconoce tener un problema con Bregante, a quien identifica como el propietario de la chacra, admite encontrarse en la chacra con el permiso del demandado para vivir allí y que el denunciado -Mauro Bregante- hacía poco había vendido la chacra y lo quería sacar sin previo aviso. Reconoce también que Barbini (el nuevo dueño de la chacra) lo había llamado por teléfono preguntándole si había desocupado la casa y el mismo le dijo que que le quedaban los muebles y que tenía varias cosas en el galpón.

El hecho anteriormente mencionado, sucedido en el inmueble y denunciado por el actor el día 17/01/2023, que hacía responsable al demandado, habiéndose iniciado la investigación penal bajo los autos caratulados "**MORA HECTOR FERNANDO C/ BREGANTE MAURO S/ DAÑO**", legajo N° MPF-RC-00038-2023, que tramitaron por ante la Unidad Fiscal Descentralizada de la ciudad de Río Colorado, no prosperó.

Del acta de denuncia penal radicada por ante la Subcomisaria 70, de la localidad de Cnia. Juliá Y Echarren, el día 17/01/2023, por el actor, se lee que denuncia que *"entre sábado o domingo 14 o 15 de enero de ese año, lo llamo el Sr. Barbini Néstor de acá de la Colonia, preguntándole si había desocupado la casa y yo le dije que todavía m? quedaban los muebles en la casa y tenía varias cosas en el galpón, a la tarde del domingo o sábado va mi sobrino a darle comida al perro cuando constata que el galpón de la chacra estaba derrumbado, tiraron el parral y rompieron las ventanas. Que a mi parecer es el Sr. Bregante que vino a la chacra y tiro el galpón y rompió las ventanas. Que en la fecha constato que eso estaba así todo lo que decía mi sobrino. Que tiraron el galpón con el techo las ventanas y el parral en el*

piso todo un desastre.". Preguntado en dicha oportunidad si podía decir, quien era su sobrino y si él vio alguna persona en la chacra, que realizo la acción antes dicha, contesto que: *"mi sobrino es ALBERTO SEGURA, que vive en Frente a la Delegación Municipal de la Colonia, quien se queda cuidando la casa dentro de la chacra momento en que no estoy, porque estoy viajando como camionero, que justo en ese momento en que fueron a tirar las cosas él tampoco estaba. Que cuando fue a darle comida al perro encontró que estaba todo tirado."* En ese momento, hace responsable frente a las autoridades policiales, de todo lo denunciado, al aquí demandado, al decir *"... lo hago responsable al ciudadano BREGANTE MAURO, ya que tengo un problema con el dueño de la chacra, en virtud que le estoy ocupando la casa y el galpón hace 9 años y este me quiere sacar de la chacra sin orden judicial."* Reconoció asimismo que el Sr. Bregante era el dueño de la chacra donde habitaba, diciendo *"...si es dueño, últimamente se que se la está vendiendo a Barbini Néstor, pero no se si se la ha vendido o no. Que el otro día me llamo Barbini y me dijo que si había desocupado la chacra."* Expuso asimismo tener problemas con el propietario de la chacra en los siguientes términos *"...si, tengo un problema con Bregante Mauro quien es propietario de la chacra, ya que hace 9 años, este me dio la chacra para que viva y hace poco este vendió la chacra a Barbini y me quiere sacar sin previo aviso. Que esto tiene conocimiento el Fiscal Zornitta a quien intente llamar y no me respondió. Que realizo la presente en virtud que hable con mi abogada Mariana Giretti, de acá de Río Colorado quien me dijo que realice el escrito."*

No pudiendo acreditarse el accionar imputado, excepto por los propios dichos de Héctor Mora y que por sí solos no bastaban para enrostrarle responsabilidad y autoría como autor del hecho a Bregante, la Unidad Fiscal Descentralizada de la ciudad de Río Colorado, organismo a cargo de la investigación, decide Decretar el Archivo de las actuaciones por

resultar imposible recabar más información, y ante la ausencia de elementos que permitan presumir la comisión de un injusto que amerite la persecución punitiva (Art. 128 CP?). Ello se desprende de la copia escaneada de las actuaciones, remitidas al legajo por Fiscalía en fecha 12/08/2025.

Tampoco puede el actor -reitero- desconocer su obligación de restituir argumentando la falta de aviso del demandado con anticipación para la entrega de la propiedad desde que, no solo por su propio reconocimiento se acredita, valga la redundancia su conocimiento en la obligación de restituir cuando así se lo requiriera el accionado- sino que conforme se acredita con la declaración testimonial del señor Leandro Antonio Lusarreta (martillero que estuvo a cargo de la venta de la chacra de Bregante), la chacra se encontraba en venta y se había colocado allí el correspondiente cartel (de venta).

El testigo David Pedro Fernández, domiciliado en la chacra vecina a la de Bregante en la que Mora vivía, dijo que vio un cartel de venta de la chacra.

En lo que hace al paso de la rastra, el testigo Pérez, dijo que Bregante lo contrato para ir a rastrear una chacra de él, que le parecía que en ese momento había un poco de verdura, pero no estaba seguro de si había un poco de zapallo y alguna plantación de cebolla, le parecía que le faltaba, que no estaban listas para cosechar. Agregó que durante los últimos 10 años esa chacra no había estado en actividad productiva, estuvo abandonada un montón de años y ese ultimo tiempo se había empezado a ver gente trabajando ahí pero no sabía quien la trabajaba. Que él pasaba frecuentemente por la chacra pero no lo veía a Mora.

También con el testimonio de Alcira Arispe Rios se acredita que la rastra fue pasada por Pérez en el año 2022.

Hubo discrepancias entre los testigos respecto al estado de productividad de la chacra, refiriendo algunos de ellos (Ricardo Daniel Perez; Elena del Valle Casas) que la chacra no se producía hacía años. El testigo Lusarreta dijo que la chacra estaba limpia, que le pareció, haber visto -en oportunidad de realizar visitas a los fines de su venta-

alguna planta de zapallo pero no podía decir la cantidad, si era buena o mala, mucha o poca.

Solo los testigos Mayra Luciana Segura Mora y Juan Alberto Segura (sobrinos del actor); David Pedro Fernandez; Roberto A. Mellado M.; Adrian A. Cabrera; y Alcira Arispe Rios dijeron que en la chacra que habitaba Mora había siembra, sin precisar -con la fehaciencia que se requiere-, precisamente quién la había realizado, qué había específicamente sembrado allí, ni en que extensión.

Mayra Luciana Segura Mora (sobrina del actor), dijo que su tío sembró esa chacra y que la destruyeron con la maquinaria, pero al contar acerca del incidente al hiciera referencia el actor en su demanda, conto que una noche, ella se había quedado con su sobrina y a la mañana siguiente escucho ruidos en la puerta por lo que fue a ver quien era, y que encuentra 2 personas (una mujer y un hombre) preguntándole que hacía ella ahí, que le decían que esa era su casa, que ellos habían comprado. Que en ese momento ella respondió que solo cuidaba la chacra de su tío. Luego esas personas ingresan y le empiezan a decir que se vaya, que era su chacra, que ellos habían comprado, aclarando luego que ninguna de esas personas era Mauro Bregante.

David Pedro Fernandez productor agrícola de la Colonia Julia y Echarren, vecino de la chacra del demandado y quien le vendía su producción de fruta a Mora para que este la comercializara en Tres Arroyos, dijo que la chacra estuvo sembrada el año 2024 -y con anterioridad también- pero no sabía quien era el que sembraba. Que todo el predio estaba cultivado, que había cebolla, zapallo, tomate, zapallito verde y que esa siembra se enterró toda pasando la rastra de disco. Que el lo vio porque tiene su chacra pegada y el justo había ido a traer agua y cuando pasa por ahí ve un tractor dando vueltas. Que le llamo la atención porque los cultivos estaban avanzados y le aviso a Mora que estaban rastreando. No sabía por cuenta de quién se había pasado esa rastra. Dijo que alguna vez lo ha visto a Bregante en la chacra. No podía precisar si Bregante sabía de la siembra de esa chacra. Que en alguna oportunidad el testigo llego al predio de Bregante y le comento que estaban limpiando las acequias porque necesitaba que estén limpias, siendo que ellos son los últimos regantes de

esa comunera. Dijo que a esa chacra llega el agua y que es posible realizar una siembra. Dijo que vio un cartel de venta de la chacra.

Roberto A. Mellado M. dijo que Mora limpio esa parcela y sembró. Que después le pasaron la rastra lo que al testigo le sorprendió porque la siembra estaba linda, grande.

Adrian A. Cabrera quien dijo que que Hector Mora vivía en la chacra de Bregante, desconociendo el arreglo que ellos tenían, también dijo que Héctor le había contado que había hecho un arreglo con Bregante para limpiar y sembrar en la chacra. Que Hector había sembrado un pedazo de la chacra, y que después la termino de limpiar y la sembraron toda. Contó que la chacra queda a 10 metros de la calle, que el pasaba y veía que habían sembrado cebolla, y algo de zapallo, y que a esa siembra le pasaron la rastra, que el paso un día por la calle y le llamo la atención porque aun no se había cosechado, y al preguntarle a Hector le conto que le habían pasado la rastra porque estaban por negociar la chacra. Dijo que a Bregante lo vio una o dos veces por lo que entiende que entonces Bregante sabía que Mora vivía en la chacra. Contó que alguna vez hicieron carga de mercadería en esa chacra pero que no era de producción de allí. Dijo que Mora vivía en la casa que estaba pegada al galpón, que la casa principal estaba cerrada y era de Bregante.

Su sobrino Juan Alberto Segura dijo que su tío vivía en la chacra desde el 2013, que en ese momento, el dueño era Bregante, que sabía que esa chacra había sido sembrada por su tío, que había cebolla, zapallo, varias cosas pero desconocía el dinero invertido. Que un día que el estaba cuidando la casa, a la mañana, escuchaba un ruido afuera, quiso abrir la puerta y tenía del lado de afuera una cadena con un candado. Así es que tuvo que trata de abrir el portón grande que tenia el galpón para tratar de salir por ahí. Que cuando salió vio un tractor grande pasando una rastra por la siembra, que le aviso a Hector.

Alcira Arispe Rios, agricultora, dijo haber trabajado con el actor

desde el año 2018 hasta que le rastrearon la chacra. Que a partir del año en que Mora empezó a sembrar allí, la contrato a ella para trabajar con el, que Mora le pagaba y ella hacía los trabajos. Que Daniel Pérez fue en el año 2022 a rastrear la chacra, que había cebolla, papa, verdura, choclo, zapallo, sandía, melón, de todo. Que no recordaba la cantidad sembrada pero que de cebolla había plantado más o menos 1 y 1/2 ha., que la papa tenía papitas, la sandía tenía ya algunos frutos, que todo ya estaba saliendo. Dijo que Mora vivía en la chacra y viajaba una vez por semana a Tres Arroyos, momento en el que ella quedaba al cuidado de la chacra. Que ya anteriormente Mora había hecho rastrear y desmontar la chacra porque antes era monte. Que se hicieron trabajos de reacondicionamiento de la chacra para sembrar. Que a Bregante solo lo vio el día que rastrearon y la testigo no podía creer lo que estaba haciendo. Que en ese momento lloró y hasta ahora le duele porque ella sembraba y trabajaba para Hector. Contó que regaba por el canal, esperando el turno, como el resto de las chacras. Preguntada acerca de si podía estimar la pérdida económica por haberse desmantelado esa plantación, dijo que tenía un monto pero no podría decir cuanto.

Siguiendo con la merituación de la prueba, considero que la vía de hecho que achaca el actor haber sido realizada por el demandado -con la finalidad de lograr la desocupación inmediata de su propiedad- y que imputa ilegítima para el caso, tendiente a la destrucción de la producción agrícola existente que él venía desarrollando, no tiene a mi criterio para el caso, conforme lo vengo exponiendo y por las particularidades del proceso, relación directa con los daños reclamados -patrimoniales y morales- supuestamente sufridos, digo supuestamente, en tanto, de acuerdo a lo que más adelante precisaré, no los ha logrado acreditar.

Como ya lo he expuesto *supra*, el demandado, no solo negó la existencia del contrato de comodato sobre toda la superficie, la autorización de explotación argumentando que hubo un claro exceso en el actor respecto de su rol de cuidador del

inmueble, el uso de un galpón, desconociendo la existencia de plantaciones, y pese al largo transcurso del tiempo -9 años- durante el cual el actor acredito haber estado en la tenencia de dicho inmueble, no pueden hacer presumir que aquel -el demandado- tenía conocimiento de las circunstancias fácticas que rodearon dicha tenencia, de la siembra que el actor pudo haber realizado, ni del ingreso de terceras personas (sus sobrinos verbigracia), ello por cuanto tanto el, como su esposa (Cynthia Inés Di Martini) residen en la ciudad de San Antonio y no visitaban asiduamente el inmueble, por ello se entiende que dejaron al cuidado al actor, y a la postre, probablemente ante la inminente oportunidad de venta del inmueble contrata el servicio de rastra a los fines de emparejar la propiedad.

Se confirma por el contrario la argumentación del demandado en tanto el actor excedió las facultades e incumplió las obligaciones dispuestas por la normativa que él mismo cito, con la clara intención de explotar la tierra pese a conocer el carácter que revestía en la tenencia del inmueble. Por tal motivo debe cargar con las consecuencias que su propio accionar haya ocasionado.

Sin ánimo de redundar en las conclusiones a la que vengo arribando conforme la merituación de la prueba, al margen del desconocimiento del demandado, respecto del comodato argüido por el actor, considero que, aún en dicho supuesto, Mora tenía -y estaba en conocimiento- la obligación de restituir el inmueble luego a simple solicitud de Bregante, y es el propio Mora quien reconoce dicha circunstancia desde el inicio de su acción. Asimismo que Bregante le solicito la restitución por haberle vendido la chacra a Ernesto C. Barnini. Y siguiendo con esta línea argumentativa, la restitución debió entonces efectivizarse junto con los frutos y accesorios, por el hecho de que el contrato invocado no otorgaba el derecho a usufructuar la propiedad, ni hacer propio el producido del bien, ello de conformidad con las obligaciones impuestas, entre otras, por los incisos c y d del Art 1.536 del CCyC).

Por otra parte, me permito razonar el siguiente argumento. El actor sabía desde el inicio del vínculo con el demandado, que lo habilito a entrar en la tenencia -precaria- del inmueble, que dicho inmueble se iba a vender y que cuando ello ocurriera, debía efectuar la devolución a lo que no se negó desde ese principio. Conocía la existencia del cartel de venta en la entrada de inmueble. No puede válidamente negarlo porque sus propios vecinos, algunos de los cuales declararon en autos, lo manifestaron en tal

sentido (David Pedro Fernandez, al ser preguntado sobre lo particular dijo que el vio un cartel de venta de la chacra), vieron el cartel de venta, y también lo afirmó el propio martillero (Leandro A. Lusarreta) a cargo de la venta que finalmente se efectivizó en cabeza de Ernesto Cesar Barnini (conforme surge del informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble incorporado al legajo el día 05/12/2025) y que también declaro en calidad de testigo en este proceso. Dijo que él colocó el cartel de venta.

Entonces si el actor, en tal entendimiento, decidió emprender actividades de producción como la siembra del inmueble, lo hizo bajo su propia responsabilidad y en conocimiento no solo de sus obligaciones como pretenso comodatario, sino también de los derechos de su pretendido comodante, fundamentalmente de su obligación de restituir la cosa en cualquier momento a solicitud del comodante, no existiendo la estipulación de un plazo cierto "*con todos sus frutos y accesorios*" y del derecho del comodante de solicitar la restitución de la cosa objeto del contrato en cualquier momento.

Por todo lo expuesto, estimo que no puede ahora el actor pretender hacerse acreedor de una indemnización de daños y perjuicios basado en la actitud abusiva del demandado cuando fue el propio accionante el reticente en la devolución del inmueble.

Reitero, resulta nítida la obligación de restituir el inmueble por parte de Mora en virtud de lo dispuesto por el Art. 1536 -inc. e- del Código Civil y Comercial de la Nación, y el propio actor no la ha negado.

Ricardo Luis Lorenzetti, en su obra Código Civil y Comercial de la Nación, T. VII, pág. 645 señala que: "*...Es claro que el comodatario sólo adquiere un derecho personal, que marca el sentido y proyección del contrato y su destino: 'Confesada la concertación de un comodato (art. 2255, Cod. Civ.), el comodante conserva la titularidad y la posesión de la cosa y el comodatario sólo adquiere un derecho personal se usarla conforme al destino para el que le fue entregada (arts. 2265 y 2268, Cód. Civ.' (CNCiv., Sala C, 28-10-85, Corral, Carlos V. c/Gobierno Nacional -Ministerio de Cultura y Educación, LL 1986- A-551). Como hemos señalado, la obligación de restituir que tiene el comodatario no admite ninguna clase de discusiones, situación ésta que venía siendo recogida por la jurisprudencia en forma clara y precisa. Cesa el comodato al concluir el tiempo del contrato. El comodatario tiene la obligación de*

restituir la cosa sin alternativas, quedando constituido en mora automática, si no cumple con este deber primario, que hace a la esencia del contrato, debe indemnizar al comodante el valor locativo, gastos generados con motivo del desalojo y los daños que fueren consecuencia de su actitud (C1°CCom. de Mar del Plata, Sala II, 23-9-86, Simonini, María L. c/Puche, Carlos E. y/u otro, D.J. 1987-1-206. AR/JUR/1751/1986)...".

En la obra señalada y en las páginas 654 y 656 del mismo tomo se señala que: *"...El comodatario no puede resistir la entrega de un inmueble recibido en préstamo de uso alegando ser acreedor del comodante por los gastos y las mejoras necesarias y útiles realizadas, pues de acuerdo con el artículo 2278 del Código Civil carece del derecho de retención y, además, porque el retentor no puede, salvo pacto en contrario, utilizar la cosa que retiene (SCJBA, 12-5-81, Musolino, Salvador c/Rojas, Domingo O. y/u otros, AR/JUR/6180/1981)...". "...En materia de restitución se observa claramente que la norma pone fuertemente el énfasis en la restitución de la cosa. En este sentido es importante señalar que no hace otra cosa que recoger la jurisprudencia reiterada y vinculada a la nuclear obligación de restituir que tiene el comodatario, ya que de otra manera se desvirtuaría la esencia misma del contrato de comodato. No puede haber argucias ni excepciones a este principio, sin perjuicio de que se puedan reclamar daños o el cobro de alguno de los rubros por la vía que corresponda..."*.

Dicho esto, de la demanda surge que Mora insta el reclamo de daños y establece su pretensión sobre los frutos que supuestamente debía obtener de la producción -no permitida- de la tierra, lo que no guarda relación con la regulación de fondo (CCyC), correspondiendo rechazar la demanda por ausencia de gravamen y de derecho a percibir las ganancias imputable al demandado.

Por otra parte y como corolario de la decisión que se adelantara -por el rechazo de la demanda-, lo cierto es que tampoco los daños reclamados han resultado acreditados fehacientemente, prueba que estaba a cargo del actor, y sin hecho dañoso tampoco existen consecuencias -patrimoniales, ni extrapatrimoniales- a reparar.

Ya me he expedido respecto a las consecuencias patrimoniales, y en lo que hace al reclamo extrapatrimonial, conforme surge del informe pericial realizado por el perito Psicólogo Agustín Frosio, incorporado al Expte. el día 30/09/2025, el que aporta no solo elementos respecto a su labor en particular, sino también respecto del esclarecimiento

de esta causa, se extrae que, a la hora de evaluar daño moral, sin perjuicio de que aparecen elementos que lo sugieren, como cierta dificultad en la conciliación del sueño y malestar generalizado durante el período posterior al hecho, promovido por preocupaciones notables acompañadas de angustia respecto de la planificación futura así como del sustento en general, el hecho no ha tenido la intensidad suficiente en el sujeto evaluado -Hector Fernando Mora- como para producir un estado de perturbación emocional encuadrable en la figura de daño psíquico.

En tales condiciones no se encuentra acreditada la existencia de perjuicio alguno atribuible al actuar del accionado, y si existió algún perjuicio, no puede serle imputado jurídicamente a este último por haber obrado en ejercicio de un derecho y sin que se haya acreditado que lo haya hecho en abuso de éste.

Por todas las razones expuestas es que he de rechazar la presente pretensión.

VI.- Las costas del proceso, se atribuyen a la parte actora en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212). Asimismo a los fines de la regulación de los honorarios profesionales por el rechazo de la demanda se tendrá en consideración además de la normativa indicada, la Doctrina Obligatoria Emergente del Superior Tribunal de Justicia de esta provincia *in re* "REBATTINI, RODOLFO ANIBAL C/ RITTER, HUBERT OTTO Y OTRA S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO) - CASACIÓN", EXPTE. N° BA-10155-C-0000, sentencia de fecha 12/06/2024, según la cual para integrar la base regulatoria corresponde tener en cuenta el monto cuantificado en el escrito de demanda, al que deben incluirse los intereses reclamados desde la fecha de su promoción.

Siendo que la demandada incluye un monto pesos y otro en dólares estadounidenses (U\$S18.000), a los fines regulatorios, se calcula el primero a la fecha de la demanda (09/09/2024) sin adicionar intereses (\$3.800.000), y respecto del segundo se realiza la conversión al valor promedio entre la cotización de la banda compradora y vendedora del Banco de la Nación Argentina, que según la página web de la entidad crediticia ascendía a la suma de \$957, calculándose igualmente sin adicionar

intereses (\$17.226.000), debiendo los interesados calcular los correspondientes intereses hasta la fecha de la sentencia en la etapa de ejecución.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

RESUELVO: I.- Rechazar la demanda de daños y perjuicios interpuesta por el señor Hector Fernando Mora contra el Señor Mauro German Bregante, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Imponer las costas del proceso a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCC, con los alcances del Art. 79 del CPCyC).

III.- Regular los honorarios de la abogada Denise Mariana Guiretti y del abogado Pablo Alberto Squadroni, en carácter de patrocinantes del actor, en el **11%** por el cumplimiento de las 3 etapas, en forma conjunta; los del abogado Guido Nicolás Berto, en carácter de letrado patrocinante del demandado, en el **17%** por el cumplimiento de las 3 etapas. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 38 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual). Monto Base: \$ 21.026.000 + intereses a la fecha de la sentencia.

Notifíquese a la Caja Forense. Oportunamente cúmplase con la Ley N° 869.

IV.- Regular los honorarios de la perita Agrónoma, Ing. Pilar Muñoz Mengelle, en el **4%** del Monto Base; del perito informático Jonathan Eraldo Antolini, en el **4%** del Monto Base; y del perito Psicólogo Agustín Frosio, en el **4%** del Monto Base. (Arts. 2, 4, 5, 18, 19 y ccdtes. de la Ley N° 5.069). Monto Base: **\$21.026.000** + intereses a la fecha de la sentencia.

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza