

San Carlos de Bariloche, 24 de agosto de 2026.

VISTOS: Estos autos caratulados: "**ABI SAAD, ALFREDO C/ CONA, LUIS S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)**", **BA-07912-C-0000** para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA: Sin perjuicio de que por error se expurgaron las presentes actuaciones, de la reconstrucción de las mismas se determinó que en el año 2007 se presentó Alfredo Abi Saad, con el patrocinio letrado del Dr. Mario Altuna e interpuso formal demanda por desalojo contra Luis Cona y demás ocupantes del inmueble objeto de autos, en su carácter de titular registral de dicho inmueble.

Impuesto fuera el trámite ordinario, el 19/11/2007 se presentó el Dr. Diego Sachetti en carácter de apoderado del demandado, con el patrocinio letrado del Dr. Rubén Marigo y manifestó que su representado pertenece a una comunidad originaria Mapuche.

El 12/03/2008 se recibió la causa a prueba, obrando certificación de la misma el 17/06/2008.

Una vez producidas las pruebas, se decretó la clausura del período probatorio, por lo que posteriormente se dictó la providencia de autos para sentencia.

Sin perjuicio de ello, el 16/09/2008 se ordenó la suspensión del trámite en virtud de lo dispuesto por la Ley 26.160 de Comunidades Indígenas y de la Ley provincial 4275, que adhiere a la ley nacional.

Dicha suspensión que fue prorrogada mediante el proveído del 28/12/2017 hasta el 23 de noviembre de 2021.

Encontrándose derogado el decreto 805/2021 que prorrogaba el plazo hasta el 23 noviembre del 2023 (por decreto 1083/2024), el mismo también declaró finalizada la emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas originarias, como así también la suspensión que surge de la Ley 26.160.-

Habiéndose reconstruido las presentes actuaciones, se dictó la providencia de autos para sentencia el 31/07/2026, la que se encuentra firme y consentido. -

Al momento del dictado de la presente sentencia, la parte actora es patrocinada por el Dr. Joaquín Rodrigo y la parte demandada, cuyo fallecimiento fue acreditado el Dr.

Héctor Elías ZIEDE, Defensor de Pobres y Ausentes, se presentó Rubén Marcos Cona, en carácter de Lonco de la Comunidad Mapuche "Lof Cona-Torres".

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO: I.- Al ingresar al tratamiento de la cuestión principal es preciso recordar que el proceso de desalojo es un medio de actuación en la vida jurídica por el cual se pretende proteger el derecho de propiedad (*Alsina, Hugo, Tratado teórico y práctico de derecho procesal civil y comercial, Ediar, Buenos Aires, 1963/1965, t. VI, p.55*).

En esa dirección, lo rodea una serie de particularidades que fueron previstas a fin de garantizar dicha protección.

Por esta razón, anticipa un sistema de legitimación activo amplio, que comprende a todos aquellos “titulares de una acción personal que pretendan excluir a otros de la detención de un inmueble” (*Salgado, Alí Joaquín, Locación, comodato y desalojo, código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26,994, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2019, p. 311*).

Dicho de otro modo, el proceso de desalojo puede ser instado no solo por el propietario, sino que se encuentran habilitados todos aquellos que invoquen un título del cual derive el derecho de usar y gozar un inmueble, como podría ser usufructuario, sublocador, locador, heredero, condómino, entre otros.

En el caso de autos, el accionante se encuentra legitimado para reclamar el desalojo por cuanto acreditó ser titular registral del inmueble, conforme surge del informe de dominio actualizado, solicitado antes del dictado de la presente sentencia.-

En relación a los accionados, reconocieron oportunamente habitar el inmueble y fundaron su derecho como la Comunidad Mapuche "Lof Cona-Torres", continuadores de la posesión de su ancestro Antonio Cona.

Pero la suspensión de las presentes actuaciones se supeditó no sólo al vencimiento del plazo previsto por la Ley 26.160, el cual fuera prorrogado, sino también a la previa acreditación de los extremos objetivos que hagan a la definición de la cuestión indígena respecto de los inmuebles en cuestión.-

Como se dijo, mediante el decreto 1083/2024 se derogó el decreto 805/2021 que prorrogaba nuevamente los plazos de la Ley 26.160, por la cual se declaraba la emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades originarias y suspendían las sentencias, actos procesales o administrativos, cuyo objeto sea el desalojo o desocupación de dichas tierras.

Encontrándose reanudados los plazos, no puedo dejar de advertir que, transcurridos casi 18 años desde que se ordenara la suspensión del presente proceso, los demandados no han acreditado en autos haber realizado ninguna de las gestiones tendientes a cristalizar el derecho que invocaron.-

En efecto, no hubo ninguna presentación en el expediente realizada por los demandados, como así tampoco hubo modificación alguna en el Registro de la Propiedad Inmueble que haga presumir que la comunidad Cona-Torres haya realizado alguna gestión al respecto.

El inmueble continúa inscripto a nombre del accionante y no existen medidas ni restricciones a favor de los demandados (ni de terceros) que lo afecten.-

Si bien es cierto que el derecho de reconocer la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas argentinos, como el derecho a la posesión y propiedad comunitarias de las tierras que tradicionalmente ocupan, tiene jerarquía constitucional conforme el Art. 75 inc. 17 CN, también cuenta con la misma jerarquía el derecho a la inviolabilidad de la propiedad privada (art. 17 CN).

Si bien el proyecto de ley del Código Civil y Comercial de la Nación enviado por el Poder Ejecutivo (Decreto 191/2011) le daba status de derecho real a la propiedad comunitaria indígena (Arts. 2028 y sstes. del proyecto), lo cierto es que el art. 9 de la Ley 26.994 -que aprobó el actual Código Civil y Comercial- no contempló en su texto dichas normas y se limitó a establecer que el reconocimiento del derecho de posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas, serían objeto de una ley especial (conforme art. 18 del CCyC).-

En nuestra provincia, la Ley D 2287, en sus capítulos II y III, establece cuales son los pasos a seguir por la autoridad de aplicación a los fines de lograr el reconocimiento de la propiedad de la tierra.

Sin embargo los demandados -reitero- no han acreditado en las presentes

actuaciones haber realizado alguna de dichas gestiones o procedimientos, pese al largo tiempo transcurrido.

En suma, no existiendo al momento del dictado de esta sentencia una norma expresa de carácter operativo que permita a los demandados continuar ocupando el inmueble objeto de autos, corresponde receptar la demanda entablada por el titular registral.-

Ello, sin perjuicio de los derechos que pudieren corresponder a la comunidad Cona-Torres, los que deberán hacerse valer por la forma y vía que corresponda ya que -reitero- no existe norma expresa que los faculte a continuar con la ocupación del inmueble, en tanto que esos derechos -por demás respetables- colisionan contra el derecho de propiedad del accionante (titular registral), quien ha instado la vía judicial a fin recuperarlo.-

Por último pero no menos importante (en tanto constituye doctrina legal obligatoria), el STJ ya se ha expedido al respecto, al indicar que *"...Más allá del reconocimiento al derecho de la propiedad comunitaria a la Comunidad Mapuche Lof Follil en los términos del art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional, las tierras en cuestión se encuentran registradas como de dominio privado en el Registro de la Propiedad Inmueble motivo por el cual el Estado Provincial no puede otorgar un nuevo título de propiedad, so pena de incurrir en la violación de la garantía del debido proceso y el derecho de propiedad (arts. 18 y 17 CN); salvo previo proceso de saneamiento -que la Cámara no incluyó en la condena- y que precisamente pudiera cumplir el Estado Provincial (art. 16, Ley 2287), procedimiento éste que compete a la Legislatura de Río Negro mediante ley especial de declaración de utilidad pública (art. 2, Ley 1015)... "*; *"... A partir de la normativa constitucional (art. 75 inc. 17 CN) no puede dudarse que el Estado argentino reconoce el derecho de propiedad comunitaria indígena, pero lo cierto es que hasta la fecha de la presente el Estado Nacional, específicamente el Congreso de la Nación y el PEN, no han logrado concretar el derecho de propiedad comunitaria con el dictado de una ley especial que establezca un mecanismo adecuado de registración, que permita cumplir con la manda constitucional de reconocimiento de la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan y, en cuanto estipula, que ninguna de ellas serán enajenables, transmisibles ni susceptible de gravámenes o embargos. (Voto de la Dra. Piccinini sin disidencia en autos*

"COMUNIDAD MAPUCHE "LOF FOLLIL" C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (S / APELACION) CS1-549-STJ2018; SENTENCIA: 20 - 27/04/2022 - DEFINITIVA)

Con posterioridad a ese fallo se ha dejado sin efecto la normativa de emergencia, por lo que la inexistencia de ley especial (Art. 18 del Código Civil y Comercial de la Nación y Art. 9 -norma transitoria "Primera" de la Ley 26.994), impide que los derechos que invocan los demandados se tornen operativos.-

Dicho de otro modo, el constante reconocimiento que tanto el estado nacional como el provincial han manifestado en distintas normas (incluso en las Constituciones) en relación a los derechos de las comunidades originarias, no tiene -al menos hasta el dictado de esta sentencia- alguna herramienta -legal, judicial o administrativa- que permita cristalizar ese reconocimiento (Ley especial, Ley común, otorgamiento de tierras fiscales, expropiaciones a privados, etc) con la entidad suficiente como para afectar el derecho de propiedad de un particular -en el caso, el actor- derecho que también goza de tutela constitucional.-

II. Las costas se imponen a la parte demandada (art. 62 CPCC).

III.- Por todo lo expuesto y normativa citada, **FALLO: 1)** Hacer lugar a la demanda de desalojo y, en consecuencia, condenar a Rubén Marcos Cona, en carácter de Lonco de la Comunidad Mapuche "Lof Cona-Torres, a la Comunidad Lof Cona-Torres y demás ocupantes del inmueble NC: 23-I-*-940-250-0, a que dentro del plazo de 10 días de notificados de la presente restituyan la posesión al actor, bajo apercibimiento de ordenar el desalojo, si correspondiera. **2)** Imponer las costas del proceso a la parte demandada (art. 62 y siguientes del CPCC) **3)** Diferir la regulación de honorarios hasta tanto exista base económica en los términos de los arts. 24 y 27 de la Ley de Honorarios 2212. **4)** Notifíquese la presente en los términos del art. 120 del CPCC.-

Mariano A. Castro
Juez