

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 13 días del mes de marzo del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Federico Emiliano CORSIGLIA y Emilio RIAT, y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**FARELLO, MARIA EMILIA C/ RENUGENA INSFRAN, GABINO ENRIQUE PABLO Y OTROS S/ MEDIDA CAUTELAR " BA-01877-C-2025**", y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Corresponde resolver la apelación interpuesta por la actora (E0002) contra el pronunciamiento interlocutorio de fecha 03/12/2025, concedido en relación, con efecto suspensivo, debidamente fundado (E0004).

I. Antecedentes del caso.

La Sra. María Emilia Farello, interpone medida cautelar innovativa en relación al inmueble 19-2-N-200-11, por la cual persigue se suspenda el mandamiento de desahucio dispuesto en autos "RENUGENA INSFRAN GABINO ENRIQUE PABLO C/ESQUIVO MARTINICORENA CARLOS MARCELO y OTROS S/ REIVINDICACIÓN", Expte. BA-10113-C-0000, funda su petición en el ejercicio de del derecho de retención por el cobro de construcciones útiles, mejoras y gastos.

II. Resolución en crisis.

A partir de dicho planteo el sentencia dispone el rechazo de la medida. En tal sentido entiende que no se verifica la presencia del primer requisito de procedencia de prohibición de innovar, esto es la verosimilitud en el derecho. Al respecto señala que no se vislumbra con claridad ya que lo que se intenta cautelar es una orden judicial, producto de una sentencia firme y consentida. En tal sentido argumenta que los elementos que habilitan la procedencia de una medida cautelar deben ser evaluados con máxima claridad.

Refiere que además en el expediente principal (reivindicación) no existe

presentación en tiempo y forma en relación a las mejoras, esto es al contestar la demanda, por lo que no resulta verosímil que pueda ejercer el derecho de retención invocado al no existir crédito cierto y exigible.

Luego, rechaza la solicitud de intervención del Defensor De Menores. Expresa que además de que no se encuentra acreditado que menores de edad habiten el inmueble, lo cierto es que no son parte y que en todo caso lo referido a la representación de sus derechos e interés es a cargo de sus progenitores.

III. Recurso de la actora.

En primer lugar, critica que la resolución se detiene a analizar un solo requisito, sin avanzar el resto. Luego, que la resolución tiene una valoración sesgada a dicho elemento sin considerar la totalidad de hechos y derechos.

Aclara que la solicitud se trata de una ampliación de los hechos y peticiones, mas allá de lo analizado en su momento.

Reprocha que al juez pareciera que nada le viene bien ya que su parte introdujo el tema de las mejoras y el derecho de retención en dos oportunidades (E0015 y E0016), los cuales fueron rechazados.

Finalmente informa que se encuentra en trámite la acción principal por la que se persigue el cobro de mejoras ("FARELLO, MARIA EMILIA C/ RENUGENA INFRAN, GABINO ENRIQUE PABLO Y OTROS S/ COBRO DE MEJORAS (ORDINARIO)". BA-01948-C-2025).

IV. Análisis y solución del Caso.

Al ingresar al análisis del recurso así interpuesto, adelanto que corresponde propiciar su rechazo.

En primer término, cabe señalar que el recurrente no aporta elementos novedosos que permitan desvirtuar los fundamentos de la sentencia de grado, limitándose únicamente a informar el inicio de un expediente cuyo objeto sería el cobro de mejoras.

Sin perjuicio de ello, corresponde abordar los argumentos expuestos en su presentación.

En tal sentido, es oportuno recordar que el proceso judicial constituye un conjunto concatenado de actos que deben desarrollarse en el tiempo y en la forma previstos por la ley, con miras al dictado de una sentencia que dirima el conflicto. A medida que dichos actos se suceden, no resulta posible retrotraer las etapas ya cumplidas, en virtud del principio de preclusión. Admitir lo contrario implicaría desconocer principios esenciales del proceso, tales como los de eventualidad, economía procesal y seguridad jurídica.

Sentado ello, corresponde remitirse a las constancias incorporadas en autos, particularmente al expediente en el cual tramitó el juicio de reivindicación, mediante el cual la actora procuraba, a través del dictado de la sentencia, recuperar la posesión del bien objeto del litigio.

Ahora bien, surge de dichas actuaciones que la Sra. Farello —quien revestía el carácter de demandada en el proceso de reivindicación—, al momento de ser citada para contestar la demanda, no opuso defensas tendientes a reclamar el pago de mejoras ni invocó derecho de retención, ya sea por vía de excepción o mediante reconvencción. Por el contrario, tal planteo recién fue introducido con posterioridad a que la sentencia adquiriera firmeza, circunstancia que lo torna manifiestamente inoportuno.

En efecto, tal cuestión debió ser articulada en el propio proceso de reivindicación, mediante la correspondiente excepción opuesta por quien se pretende retenedor frente a quien reclama la restitución del bien, esto es, hasta el momento de trabarse la litis. No obstante, la mera oposición de la excepción no importa, por sí misma, un reclamo de pago, ya que para ello resulta necesario deducir la pertinente reconvencción o promover una acción autónoma. Ninguna de estas vías fue oportunamente utilizada en autos (conf. Claudio Kiper, Tratado de Derechos Reales, Tomo II, pág. 798, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2016).

En consecuencia, una vez dictada la sentencia y adquirida firmeza, no resulta jurídicamente viable ejercer dicho derecho dentro del marco del proceso de reivindicación, en tanto la pretensión deviene extemporánea.

En este contexto, agotadas las oportunidades procesales pertinentes, tampoco resulta admisible pretender —por vía cautelar— interrumpir los efectos de una resolución judicial que se encuentra en trámites de ejecución.

A mayor abundamiento, se ha sostenido que “...las sentencias definitivas dirimen la controversia, poniendo fin al pleito o haciendo imposible su continuación; o sea, como lo expresaba la ley de Partidas, aquella ‘que quiere tanto decir como juyzio acabado que da en la demanda principal fin, quitando o condenando al demandado...’” (Fallos: 137:352).

En tales condiciones, lo propuesto deviene procesalmente inviable, en tanto importa desconocer los efectos de la cosa juzgada y vulnerar el principio de seguridad jurídica. Ello es aún más evidente cuando el propio recurrente reconoce expresamente que “...por la presente procura ampliar hechos y peticiones por fuera de lo que se debatió en el expediente donde tramitó la reivindicación...”.

En definitiva, con la firmeza de la sentencia —confirmada, además, por esta Cámara— ha quedado agotada la litis y, con ello, clausurada toda posibilidad de debate respecto del objeto del proceso, restando únicamente proceder a la ejecución de lo oportunamente ordenado por el sentenciante. Por todo lo expuesto, corresponde confirmar la sentencia recurrida.

V. Costas de segunda instancia.

Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la vencida por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (Cf. Art. 62 CPCC).

VI. Lo dicho es suficiente para resolver el recurso en cuestión porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordóñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

VII. Que los honorarios de segunda instancia del Dr. Gustavo Luis Bisogni (letrado de la Sra. Farello) deben regularse en 25%, de lo que se le regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

VIII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia. **Segundo:** Imponer las costas esta segunda instancia a la vencida (Cf. Art. 62 CPCC). **Tercero:** Que los honorarios de segunda instancia del Dr. Gustavo Luis Bisogni (letrado de la Sra. Farello) deben regularse en 25%, de lo que se le regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.). **Cuarto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Quinto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, el Dr. RIAT y la Dra. PÁJARO dijeron:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adherimos al voto del Dr.

Corsiglia.

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia.

Segundo: Imponer las costas esta segunda instancia a la vencida (Cf. Art. 62 CPCC).

Tercero: Que los honorarios de segunda instancia del Dr. Gustavo Luis Bisogni (letrado de la Sra. Farello) deben regularse en 25%, de lo que se le regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.