

Cipolletti, 10 de agosto de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas **"TOLEDO RIVERA, ERMITA DEL CARMEN C/ VILLASANTI, FACUNDO DAVID Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO"** (EXPTE. N° CI-01952-C-2024) de las que;

RESULTA:

I. Que se presentó la Sra. Ermita del Carmen Toledo Rivera ([I0001](#)), por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo demanda de desalojo respecto del inmueble objeto de autos ubicado en calle El Bolsón N° 1537 de la ciudad de Cipolletti contra Facundo David Villasanti y Celeste Anahi Muñoz y/o cualquier otra persona que ocupe el mismo.

Relató que es compradora del mencionado inmueble. Sostuvo que los demandados ocupan el inmueble desde el 7 de febrero del año 2023, desde el momento que se usurpó la casa, recurriendo la actora en primer término por la vía penal a fin de hacer valer su derecho sobre la propiedad. Que en dicho proceso se adujo que no eran suficientes las pruebas conforme el art. 181 del Código Penal, por lo que la vía adecuada después de dicho proceso era la civil.

Fundó en derecho, ofreció prueba y solicitó se hiciera lugar a la demanda, ordenándose la restitución del inmueble.

II. Que corrido el traslado de ley, compareció la Sra. Celeste Anahi Muñoz contestando demanda y solicitando su rechazo ([E0002](#)). Planteó excepción de falta de legitimación activa. Sostuvo, en síntesis, que la actora no acreditó título suficiente para promover la presente acción, ya que nunca habitó en la vivienda que reclama, ni realizó actos posesorios, por lo que jamás ocupó ni poseyó el inmueble objeto de autos. Asimismo, ofreció prueba.

III. Que ante la solicitud de la actora fue declarada la cuestión como de puro derecho brindando a las partes la posibilidad de ampliar los fundamentos expuestos, extremo que fue efectuado por la actora ([E0008](#)).

Posteriormente se dispuso el pase de autos a despacho para el dictado de la sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva el presente pronunciamiento.

Y CONSIDERANDO:

I. Objeto.

Puestas las actuaciones en estado de dictar sentencia, debe determinarse si corresponde hacer lugar a la acción de desalojo pretendida, respecto del inmueble sito

en calle El Bolsón N° 1537 de la ciudad de Cipolletti, lo que constituye la pretensión de la parte actora.

II. Ámbito de discusión.

A fin de contextualizar el reclamo, Palacios conceptualiza el proceso de desalojo como: *"...aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión"* (Cf. Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil", cuarta edición. Ed. Abeledo Perrot. Tomo IV, Pág. 2864). Por su parte, nuestro Código Procesal Civil y Comercial al respecto regula en su Art. 600 del CPCC que: *"La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*. Nuestra Excma. Cámara ha dicho en reiteradas oportunidades que *"El proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible. Más en modo alguno dicho proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión, pues éstas desbordan el ámbito del mismo desde que son propias de los interdictos, o de las acciones posesorias, o, en su caso, desde el punto de vista del dominio, de la reivindicación (art. 319 Cód. Proc.). El desalojo presupone la existencia de un acto vinculante del que dimane la calidad de tenedor del emplazado y su consiguiente obligación de restituir esa relación real con la cosa, que debe aparecer prístinamente exigible, salvo en el caso de intrusión, en el que el propietario se encuentra facultado a demandar a quien ocupe su propiedad sin derecho alguno (Arazi-Rojas Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. III, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 353)." (Cf. Autos "CI-36213-C-0000 - RODRIGUEZ JORGE ALBERTO C/ ORELLANA ZULEMA DEL CARMEN S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) (DIGITAL), Se. del 18/05/2023).*

En suma la acción de desalojo procederá de forma indistinta cuando exista una relación contractual por la cual el demandado tiene un deber exigible de restituir el bien a requerimiento del actor o cuando, sin existir tal vinculación contractual, el demandado es un ocupante sin causa legal que lo justifique.

En el punto, interesa poner de resalto que la admisibilidad de la pretensión de desalojo depende de la revelación en forma clara en la demanda de la obligación de restituir, así como también que esta sea real, actual y concreta.

La sentencia dictada en el proceso de desalojo no prejuzga sobre el dominio ni la posesión, y deja por lo tanto expedita la vía para que las partes interpongan posteriormente la pretensión (petitoria o posesoria) a que se crean con derecho, por cuanto la pretensión de desalojo sólo implica la invocación del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativas al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes. *"Tal es así que cualquier conclusión que se adopte al respecto debe entenderse con exclusivo alcance a ese proceso, por cuanto las partes podrán hacer valer sus derechos en otro juicio posesorio o petitorio en que se discuta el derecho de propiedad o posesión, con relación al cual lo decidido en el desalojo no alcanza la calidad de cosa juzgada"* (C. Apel. CC. Salta, Sala III, 13-2-98, Protocolo año 1998, pág. 59; id. id., 27-7-99, Protocolo año 1999, pág. 441).

III.- Falta de Legitimación activa.

La demandada cuestiona la legitimación activa de la actora sosteniendo que la misma no acreditó haber tenido la posesión del inmueble objeto de autos. Asimismo, el boleto de compraventa acompañado por la actora fue negado y expresamente desconocido por la demandada.

Sentado el marco expuesto, cabe poner en resalto que se encuentran legitimados para iniciar la acción de desalojo, el propietario, el locador, el poseedor, el usuario o el usufructuario.

Relacionando ello con todo lo hasta aquí expuesto, se debe reparar en que la posesión tanto como la tenencia, es un hecho. Y como tal, no depende de meras manifestaciones, sino de actos concretos que revelen una efectiva relación de poder con la cosa. Se ha dicho que: *"La acción de desalojo compete a todo aquel que tenga sobre la cosa un derecho de posesión o a su representante contra todo ocupante que no pretende sobre aquélla un derecho excluyente a la posesión o a la tenencia, aunque la ocupación repose sobre un derecho, adquirido como consecuencia de un contrato que le acuerda la tenencia, por un término expresa o implícitamente limitado (tenedores precarios)"* (C. Nac. Paz, sala 1a, LL 75-626; Sala 4a, LL 82.334) (Cf. Lino. E. Palacio, "Derecho Procesal Civil". Edit. Abeledo Perrot. Tomo IV. Año 2017. Pág. 2873).

Al respecto, no surge de la documental acompañada el momento en el cual la actora hubiere tomado posesión del inmueble. En efecto, del propio boleto de compraventa surge que la entrega de la posesión se pactó para el día 2 de junio, es decir, un mes después de la fecha de su suscripción, lo que evidencia que el instrumento no

contiene una declaración de tradición inmediata sino la asunción de una obligación de entrega diferida en el tiempo.

En consecuencia, aun teniendo por auténtico el boleto en los términos que se expondrán en el considerando siguiente, su sola firma no permite presumir que la actora hubiera tomado posesión efectiva del inmueble en esa oportunidad, y no se ha acompañado ni ofrecido prueba alguna que acredite que, llegada aquella fecha, el vendedor hizo efectiva entrega de la tenencia material del bien, ni que la actora hubiera desplegado actos posesorios ulteriores sobre la cosa.

Refuerza esta conclusión la propia prueba documental incorporada por la demandada al contestar la acción (E0002), consistente en la declaración prestada por los demandados en el marco de la causa penal por usurpación, cuya autenticidad no fue cuestionada.

En dicha pieza, los propios demandados reconocen haber ingresado al inmueble, aunque manifestando que este se encontraba abandonado al momento de su ingreso. Tal reconocimiento, lejos de suplir la orfandad probatoria señalada, la corrobora: ni siquiera quienes ingresaron advirtieron signos de ocupación o uso por parte de la actora, lo que confirma la ausencia de actos posesorios de su parte sobre el bien con anterioridad al 7 de febrero de 2023.

A mayor abundamiento, cabe mencionar —sin que ello implique atribuirle efecto de cosa juzgada en esta sede, dada la diversidad de objeto y de estándar probatorio entre el proceso penal y el civil— que la sentencia absolutoria dictada en la causa penal por usurpación (Legajo MPF-CI-631-2023), agregada como prueba documental por ambas partes, concluyó expresamente que *"no se acreditó que la nombrada (Toledo Rivera) tuviera derecho real sobre el inmueble en cuestión y tampoco la posesión del mismo"*, destacando además que *"no se introdujo documento alguno"* que respaldara tal extremo. Dicha circunstancia, traída a este proceso como elemento de contexto, resulta conteste con la orfandad probatoria que se viene señalando respecto de la posesión invocada por la actora.

En función del boleto acompañado debe recordarse, asimismo, que en casos similares la jurisprudencia ha entendido que corresponde la acción por desalojo a quien cuenta con un boleto de compraventa, más no como sustento aislado, sino que esta circunstancia debe aunarse al cumplimiento de ciertas condiciones, y es así que: *"Para que se constituya posesión, no basta la mera declaración en el boleto de compraventa de la tradición y entrega, sino actos exteriorizantes... El derecho real sobre el bien*

inmueble se adquiere con título y modo (tradición) y si bien la falta de inscripción registral de dominio no empece para que el poseedor a título de dueño, conforme a un boleto de compraventa, pueda demandar el desalojo, lo cierto es que no está eximido de acreditar la concurrencia de los requisitos extrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la concurrencia de la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado..." (Cf. Juzgado Civil N° 3 de Cipolletti, en "Bestard Pou Alberto c/ Schamann María Florencia s/ Desalojo (Sumarísimo)" Expte. 7480/10, sentencia de fecha 09-12-2013, con cita de autos: "Compañía Azucarera Los Balcanes S.A. c/ Cayo Gira Benedicto y otro s/ Desalojo de Fecha 18/06/2012, Corte Suprema de Justicia Sala Civil y Penal-Tucumán").

En consonancia, la Excma. Cámara de Apelaciones local ha dicho que "*...si bien el adquirente por boleto de compraventa puede solicitar el desalojo, el boleto en sí mismo es insuficiente para darle legitimación, siendo necesario además acreditar que ha tomado posesión del bien, cuestión que no se ha verificado en el caso de marras. [...] En tal entendimiento, no tiene legitimación para accionar por desalojo, quien lo hace alegando su calidad de propietario, pero no lo acredita. La prueba de tal calidad pesa sobre el actor si es negada por la parte demandada.*" Como así también que "*Nada de ello queda desvirtuado por las alegaciones del actor respecto a los reclamos que habría efectuado por recuperar la posesión. Justamente, solo dan cuenta que no la ejerce, ello sin perjuicio de las acciones reales que pudieran asistirle a la "reivindicación" de su derecho.*" (cf. "Rodríguez Jorge Alberto c/ Orellana Zulema Del Carmen s/ Desalojo (Sumarísimo)", Expte. N° B-4CI-571-C2020 del sistema SEON y CI-36213-C-0000 del sistema PUMA, Se. 48 del 18/05/2023). En la misma línea, a nivel nacional la jurisprudencia sostiene que: "*De consuno con ello resulta claro que, quien detenta un boleto de compraventa y/o una cesión de ese boleto sobre determinado inmueble, puede válidamente iniciar el juicio de desalojo, siempre que acredite que se le ha otorgado la posesión del bien.*" (Cf. Juzgado Civil N°2 de La Matanza "Colavecchia Francisco y otros c/Isa Vanina s/Desalojo" Tribunal Origen: JC0200LM, sentencia de fecha 27/06/2006, CC0002 LM 1007 RSD-18-6).

IV. Autenticidad del instrumento y carga probatoria de la posesión.

Corresponde ahora precisar que la firma inserta en el boleto de compraventa acompañado por la actora se encuentra certificada por escribano público, circunstancia que le confiere, en ese aspecto, el valor de instrumento público (arts. 296 inc. b y 314 del Código Civil y Comercial). Por tal motivo, la sola manifestación de

desconocimiento formulada por la demandada resulta insuficiente para privarlo de eficacia, en tanto la vía idónea para cuestionar la autenticidad de una firma certificada es la redargución de falsedad, que no fue planteada en autos. En consecuencia, corresponde tener por auténtico el boleto de compraventa en cuanto a la firma que contiene.

Sin embargo, como se anticipó, dicha autenticidad no supe la exigencia de acreditar la efectiva toma de posesión del inmueble por parte de quien invoca la calidad de adquirente por boleto, presupuesto ineludible conforme la doctrina y jurisprudencia reseñadas en el considerando anterior.

Cabe agregar que la actora, pese a conocer que la posesión invocada se encontraba controvertida por la demandada desde la contestación de demanda, solicitó que la cuestión fuera declarada de puro derecho y se opuso a la apertura a prueba, renunciando de ese modo a la posibilidad de producir prueba testimonial, informativa o de otra naturaleza tendiente a acreditar los actos posesorios que la jurisprudencia exige. Esa decisión procesal, asumida con pleno conocimiento de la controversia planteada, la coloca frente a las consecuencias de no haber acreditado el extremo que le incumbía probar (art. 348 CPCC).

Así las cosas, *"quien promueve un juicio de desalojo debe alegar y probar cabalmente el acto, el negocio, o la situación jurídica susceptible de generar la obligación de restituir y el recíproco derecho a recuperar la cosa. Al demandado le basta con la simple negativa de la existencia de tal relación jurídica para poner sobre el actor la carga de probarla."* (cf. Salgado, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2016, pág. 435).

Es entonces que, sin profundizar en las operaciones eventualmente celebradas, lo cierto es que la parte actora funda su acción invocando su calidad de propietaria y poseedora del bien en cuestión, pero sin acreditar la toma de posesión efectiva.

En efecto, frente a la controversia planteada por la demandada respecto de tal extremo, la accionante —en virtud del principio de las cargas probatorias, art. 348 del CPCC— debió acreditar que había tomado posesión del inmueble, lo que no solo no hizo, sino que, por el contrario, reconoció expresamente no haber tenido la posesión, aunque restándole ella misma efectos jurídicos a tal circunstancia y amparándose, según sus propios términos, en su calidad de propietaria del bien.

Sobre el punto, y aun cuando en el precedente que se cita a continuación la insuficiencia probatoria recaía sobre la autenticidad del instrumento —cuestión que aquí

quedó superada por la certificación notarial—, el principio general que allí se sienta sobre la carga de acreditar la legitimación activa resulta plenamente aplicable: *"Resulta evidentemente insuficiente pretender que la legitimación activa se halla justificada por la calidad de "adquirente por boleto" aducida en la demanda pues, como bien señaló la Cámara, ninguna prueba al respecto aportó quien tenía la carga de hacerlo (art. 375, C.P.C.C.), ante el desconocimiento —por parte de los demandados— del instrumento de fs. 48, base de la pretensión respectiva."* (cf. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, "Casco Antonia c/ Silva Juan Carlos y otros s/ desalojo por intrusión", Se. del 02/07/2010. Cita: MJ-JU-M-57414-AR||MJJ57414).

Por ende, la falta de prueba de la posesión invocada impide tener por acreditada la legitimación activa de la actora.

Por lo expuesto, concluyo que el desalojo intentado no puede prosperar en virtud de no encontrarse acreditado que la actora cuente con legitimación para accionar en los términos en que pretende hacerlo.

V. Costas. En cuanto a las costas las mismas se imponen a la actora perdedora, por aplicación del principio objetivo de la derrota (cf. art. 62 del CPCC).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación activa interpuesta.

II. RECHAZAR la demanda de desalojo interpuesta por Ermita del Carmen Toledo Rivera contra Facundo David Villasanti y Celeste Anahi Muñoz respecto del inmueble sito en El Bolsón N° 1537 de la ciudad de Cipolletti.

III. Imponer las costas del juicio a la actora perdedora (cf. art. 62 del CPCC).

IV. Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se encuentre firme la imposición de costas y la determinación de la base (Cf. Art. 24, Párr. 1° y 2°, y Art. 27 de la Ley G 2212).

V. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez