

Cipolletti, 27 de julio de 2026.

VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**CONFEDERACIÓN EVANGÉLICA BAUTISTA C/ CID DANA CECILIA S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)**" (EXPTE. N° CI-35798-C-0000) de las que;

RESULTA:

I. Que en fecha 27/07/2021 comparece el Sr. SERGIO PABLO PENIZZOTTO, en carácter de Apoderado de la Confederación Evangélica Bautista, mediante letrado apoderado, a fines de interponer demanda de desalojo del inmueble ubicado en calle Gabriela Mistral N° 114 B° Pichi Nahuel de la ciudad de Cipolletti, Nomenclatura Catastral N° 031-G-951-7, contra la Sra. Dana Cecilia Cid, y/o cualquier otra persona ocupante del mismo.

Relata que el día 8 de julio del año 1962 la Confederación Evangélica Bautista recibió la donación de un lote de terreno ubicado identificado como Lote n° 67 y designado en el plano aprobado por la Dirección de Catastro el n° 6-5-1964, como Lote 67-B, Manzana 931, compuesto de una superficie de 484,38 mts. Nomenclatura Catastral n° 031-G-951-07, sito en calle Gabriela Mistral n° 114 del Barrio Pichi Nahuel, según surge del Libro de Actas, n° 188 a fs. 256/261, la cual se concretó el mes de julio del año 1973. Conforme surge del certificado extendido por el Escribano Oscar Medela titular del Registro número 19 a su cargo, tramita la operación de compraventa de parte de Sucesores de Don Antonio Seguel, en favor de la actora, respecto del lote de terreno motivo de autos, conforme comprobante suscripto en fecha 4 de agosto del 1973.

Asimismo acompaña certificado del Registro Notarial n° 19 de fecha 30 de enero del año 1987, de donde surge que: "...Deberá formalizar la escrituración a favor de la entidad Confederación Evangélica Bautista de

la fracción de tierra ubicada en jurisdicción de ésta ciudad de Cipolletti, Departamento General Roca, Provincia de Río Negro, en el denominado Barrio Pichi Nahuel, que es parte del Lote 67 y se designa en el plano de división del mismo, aprobado por la Dirección de Catastro el 6 de mayo de 1964, como Lote "sesentisiete-B, compuesto de una superficie de 484,38 metros cuadrados con las medidas y linderos indicados en el mismo. A pedido de la parte interesada extendiendo la presente que sello y firmo".

Refiere que el inmueble recibido ha sido en varias oportunidades cedido en comodato como lugar de refugio para personas que así lo requirieron, a quienes se les brindó un lugar para que puedan tener acceso a un techo para la familia, hasta que se mejore la situación particular de cada persona que así lo requiriese. Que desde la entrega del bien hasta la fecha la Confederación Evangélica Bautista realiza los pagos de los distintos servicios e impuestos que gravan a la propiedad, como por ejemplo el servicio de agua, el pago de las tasas municipales, impuesto inmobiliario, las mejoras del inmueble (asfalto), etc., sin que se le reclame a los beneficiarios que se les permite que hagan uso de la propiedad, de ningún pago.

Indica que la Sra. Dana Cid y sus hijas fueron asistidas en el año 2004 por la Confederación Evangélica Bautista, y se le concedió en préstamo la vivienda motivo de autos, con el objeto de que ésta pudiera abandonar su situación de desamparo en la que se encontraba, y así poder brindar una mejor calidad de vida a su grupo familiar, con la obligación de restituir la propiedad cuando fuera requerida por mi mandante, lo que fue aceptado por la hoy demandada, ingresado al inmueble por acuerdo verbal y cuyo único objeto fue el préstamo gratuito para su uso individual con sus hijas, en forma exclusiva y como tenedora.

Plantea que en un principio con la comodataria no hubo inconvenientes, situación que fue modificada con el transcurso de los años,

por cuanto la señora Cid buscó conflictos tanto con la actora, como con terceros y vecinos lindantes. Que ante los continuos problemas que generaba la demandada con los vecinos lindantes, se le solicitó que la vivienda dada en préstamo fuera restituida, a los requerimientos efectuados a fin de obtener la devolución del inmueble objeto de autos. Sin respuesta positiva por ésta, se remitió carta documento CD 487487253 en fecha 25 de julio del año 2014 intimando la desocupación del inmueble. En fecha 14 de agosto del 2014 la demandada remite respuesta en CD N° 484010116 rechazando la misma, a la vez que negaba que el inmueble sea propiedad de la actora, como así también que exista comodato de uso otorgado por la misma.

Funda en derecho su petición, ofrece prueba y finaliza con la formulación de su petitorio.

II. Que en fecha 25/08/2021, se presenta la Sra. Dana Cecilia Cid, por derecho propio, con patrocinio letrado del defensor oficial, y contesta demanda.

Interpone defensa de prescripción y falta de legitimación activa de la parte actora.

En cuanto a la defensa de prescripción alega su calidad de “poseedora” con “animus domini”. Manifiesta que acreditará la realización de diversos actos posesorios como los enunciados por el art. 1928 del CCCN, acompañando prueba documental consistente en el pago de facturas por servicios e impuestos del inmueble objeto de autos y diversos comprobantes de pago, a los que se sumarán los testimonios a rendir en la causa.

Respecto de la excepción de falta de legitimación activa, plantea que la actora no ha acreditado la legitimación activa necesaria para incoar la demanda de desalojo, es así que no se acompaña al presente ningún título de propiedad, escritura de cesión de derechos y acciones, boleto de

compraventa de propiedad ni documentación alguna que tenga validez suficiente para probar que es titular de un derecho superior al de la demandada.

Relata la parte demandada que a fines del año 2003 ingresó a la vivienda que en aquel momento ocupaba el Sr. Sebastián Orosco, quién en aquél momento era su esposo y de quién actualmente se ha divorciado. En ese entonces la pareja tenía dos hijas menores de edad de uno y tres años. Que ese mismo año 2003 la Sra. Cid se separó del Sr. Orosco, y desde entonces habita en el lugar habiendo realizado diversas mejoras, como también ha realizado el pago de impuestos y servicios. Que a la fecha vive en el lugar junto a sus dos hijas de 19 y 20 años, quienes crecieron en el domicilio cuyo desalojo se pretende y han desarrollado toda su vida en el barrio.

Sostiene que ejerció diversos actos posesorios durante casi veinte años en la vivienda cuyo desalojo la actora pretende, lo cual acreditará con la prueba a producirse en autos, como así también que la demanda de la actora no corresponde a un juicio de desalojo (acción personal), sino cualquiera de otras las acciones (reales) tendientes a recuperar la posesión. Que la acción de desalojo persigue el recupero del uso y goce del inmueble, por lo que prospera contra aquel tenedor cuya obligación de restituir resulte exigible (art. 680, CPCC); por este motivo, no puede prosperar contra el poseedor a título de dueño debido a que tal carácter elimina la posibilidad de que exista obligación del demandado de restituir la tenencia del inmueble.

Finalmente ofrece prueba y finaliza con la formulación de su petitorio.

III. Que conferido el pertinente traslado, en fecha 10/09/2021 la parte actora lo contesta solicitando su rechazo con expresa imposición de costas.

Considera necesario precisar que la posesión que pretende alegar la

Sra. Cid con respecto al inmueble nunca puede prosperar; ya que por más que transcurra el tiempo de prescripción no podrá revertir el carácter de esa posesión. Que presentarlo como mecanismo de defensa para adjudicarse la posesión de lo que no le pertenece, resulta inviable por carecer de todo tipo de derecho, violando los derechos patrimoniales de la actora.

Respecto de la excepción de falta de legitimación activa, plantea que la defensa resulta improcedente en este proceso, ya que la demandada no resulta poseedora legítima del inmueble objeto del litigio encuadrando los supuestos previstos por el art. 680 del CPCC (Ley 4142), siendo ocupante por comodato verbal del inmueble, sin título alguno y por ello tiene la obligación de restituir.

Refiere que el préstamo de uso se hubo configurado por cuanto la actora entregó el inmueble para que la demandada se sirva gratuitamente, debiendo pagar los gastos de la misma, conservarlo con prudencia y restituirlo en cualquier momento, lo que configura un "comodato precario" que conlleva a que pueda recuperar la tenencia del inmueble por la mera formulación del requerimiento. Que la accionada no se encuentra habilitada para plantear cuestiones atinente a la posesión o propiedad del bien recibido en comodato, en tanto la actora conserva la propiedad y posesión del inmueble, y la comodataria no tiene derecho para suspender su restitución, alegando que la cosa prestada no le corresponde, siendo su obligación el restituir el inmueble.

Sostiene que es procedente la admisión de la presente demanda de desalojo respecto de la comodataria, en tanto la actora en modo alguno consintió la interversión del título pretendida por la demandada, quién realizó en forma clandestina modificaciones en la vivienda existente, con desconocimiento de la Confederación.

En cuanto a la defensa de prescripción, considera que corresponde el rechazo, toda vez que no se dan los supuestos necesarios para que la

demandada sea beneficiada con el transcurso del tiempo, ni con los pagos de servicios que adjunta. Que la demandada conoce desde su inicio la falta de sustento legal en la posesión del inmueble, contando la actora con el 100% de la propiedad de dicho inmueble conforme surge de la certificación referida. Que busca la demandada el origen de la posesión en fecha distinta a la que se le entregó el préstamo de la vivienda, dando información falaz.

Denuncia mala fe de la demandada, quién pretende adjuntando pagos realizados a nombre de terceras personas el constituir en un elemento calidad de poseedor, todos las boletas acompañadas surge claramente que la actora es el dueño/titular del inmueble, y que la misma ha sido dueña absoluta de la propiedad. Muestra de ello son las facturas de servicios que fueron solicitados por la Sra. Catherine Acuña Arbarzua, quién vivió en el domicilio luego de enviudar y al quedar en condición de calle fue acogida por la actora quién le permitió que viviera en el inmueble, al igual que se le permitió a la demandada con el carácter de comodato verbal.

IV. Que mediante providencia I0021 pasan los autos para el dictado de la sentencia definitiva, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. 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 Gabriela Mistral N° 114 B° Pichi Nahuel de la ciudad de Cipolletti, lo que constituye la pretensión de la parte actora.

II. 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 C.P.C.C. 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. En cuanto a la plataforma fáctica traída por la actora al proceso, se advierte que el mismo ha sido iniciado con la pretensión de lograr el desalojo del inmueble objeto de autos, a cuyo fin la parte actora invoca ser la legítima propietaria del inmueble conforme las certificaciones de operaciones de compraventa y escrituración en trámite. Que denuncia que la demandada ingresó a la vivienda por medio de un comodato verbal, solicitándole en reiteradas oportunidades que se retire del lugar sin obtener resultado favorable.

La parte demandada por su parte expresa que ingresó al inmueble por ser pareja de quien detentaba la posesión.

Asimismo, interpone defensa de prescripción y excepción de falta de legitimación activa.

Entonces, del modo en que se encuentra trabada la litis, corresponderá

analizar la prueba rendida y el derecho aplicable en función de la plataforma fáctica invocada, ello con miras a resolver el conflicto introducido por las partes, a cuyo fin cabe principiar por el análisis de los recaudos de procedencia de la acción de desalojo, de conformidad a lo establecido por los Arts. 600 y ccdtes. del CPCC y que en este supuesto deberán cotejarse con las defensas interpuestas.

a. Legitimación activa: Conforme al escrito de contestación de demanda, la parte accionada invoca a su favor la falta de legitimación activa en los términos del art. 319 inc. 3 del CPCC, por carecer la actora de derecho suficiente para instar la acción desalojo por no contar con un justo título, en tanto no acompaña al presente ningún título de propiedad, escritura de cesión de derechos y acciones, boleto de compraventa de propiedad ni documentación alguna que tenga validez suficiente para probar que es titular de un derecho superior al de la demandada.

Ante ello el actor, al momento de contestar el traslado de la mentada excepción, expresa que la demandada no resulta poseedora legítima del inmueble objeto del litigio encuadrando los supuestos previstos por el entonces art. 680 del CPCC (Ley 4142), siendo ocupante por comodato verbal del inmueble, sin título alguno y por ello tiene la obligación de restituir.

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.

Para que la acción de desalojo resulte procedente, quien la promueve debe acreditar un derecho suficiente que lo habilite a reclamar la restitución del bien. En el caso, la actora invoca haber recibido o adquirido el inmueble, según las certificaciones acompañadas, y además haberlo entregado en comodato verbal. Corresponde analizar si ambos extremos se encuentran acreditados en autos.

En cuanto al dominio invocado, la Confederación Evangélica Bautista sustenta su titularidad en dos certificaciones del Registro Notarial N° 19 a cargo del escribano Oscar Medela. El examen de esos instrumentos revela que ninguno de ellos acredita la concreción del negocio jurídico que invoca. El primero —datado en agosto de 1973— da cuenta de que en esa notaría tramitaba una operación de compraventa a favor de la actora, esto es, consigna una gestión en curso, no su perfeccionamiento. El segundo —extendido en enero de 1987— es aún más explícito: indica que "deberá formalizarse la escrituración", locución que evidencia que, al cabo de catorce años de la operación que se dice iniciada, la escritura constitutiva del derecho real todavía no había sido otorgada. A esa documental se suma, sin mejorar su eficacia probatoria, un plano con anotación manuscrita carente de certificación oficial alguna.

Esa conclusión es corroborada por la información registral incorporada a través del informe de la Municipalidad de Cipolletti (Expte. Municipal N° 4438-D-21). De dicho informe surge que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de Antonio Seguel y otros condóminos, sin constancia de transmisión dominial a favor de la Confederación Evangélica Bautista. Lejos de apoyar la pretensión actora, el estado registral la contradice de manera directa.

La titularidad invocada exigía, para su acreditación, la escritura pública constitutiva del derecho real —ya fuera por vía de donación o de compraventa—, instrumento que no ha sido incorporado a la causa. Las certificaciones acompañadas constituyen, en el mejor de los casos, indicios de que alguna gestión fue iniciada hace más de medio siglo, pero son insuficientes para demostrar su conclusión.

En cuanto al comodato verbal que la actora afirma haber celebrado con la demandada en el año 2004, su invocación tampoco encuentra respaldo probatorio en autos. La celebración de ese contrato fue

expresamente negada por la demandada. En ese contexto, la carga de demostrar su existencia recaía sobre quien lo invocaba (Art. 348 CPCyC). La actora no produjo prueba idónea al respecto: no aportó testigos que den cuenta del acuerdo, ni documentación que lo respalde, ni ningún otro elemento objetivo que permita tenerlo por acreditado. Cabe recordar al respecto que, en materia de comodato verbal, "lo que hay que demostrar es la existencia del acuerdo de voluntades, generador de las obligaciones de cada una de las partes" (Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. VII, Rubinzal-Culzoni, 2015, pág. 646/647), extremo que no fue satisfecho.

De lo expuesto resulta que la actora no logró acreditar en este proceso ni el dominio que invoca ni la relación contractual que daría sustento a su derecho a reclamar la restitución. Sin título probado y sin comodato acreditado, carece del derecho personal que habilita la acción de desalojo en los términos del Art. 600 del CPCyC.

Esta conclusión resulta concordante con el criterio adoptado por la Excma. Cámara de Apelaciones al resolver en los autos "Confederación Evangélica Bautista c/ Cid, Dana Cecilia s/ Nulidad Escritura Pública" (Expte. CI-01271-C-2022), causa que, si bien es distinta a la presente, vincula a las mismas partes y refiere al mismo inmueble. Por ello, la valoración allí efectuada sobre la misma plataforma documental resulta atendible como pauta para el análisis que aquí corresponde realizar, sin que ello importe trasladar mecánicamente los efectos de lo decidido en otro proceso.

En dicho precedente, la Alzada dijo que la legitimación constituye una condición de admisibilidad intrínseca de la pretensión y un presupuesto necesario para el dictado de un pronunciamiento válido. Bajo esa premisa, examinó los instrumentos invocados por la Confederación Evangélica Bautista para fundar su relación con el inmueble y concluyó que la alegada

donación no superaba el carácter de mero dicho, al no haberse acompañado la escritura que la acreditara.

Asimismo, respecto de las certificaciones notariales emitidas por el escribano Oscar Medela, señaló que aquellas sólo daban cuenta de una operación de compraventa en trámite y de una escrituración que aún debía formalizarse, pero que no acreditaban el perfeccionamiento del negocio jurídico invocado. En palabras de la Cámara, tales certificaciones *"constituyen meros indicios de haberse iniciado alguna actividad tendiente a celebrar un negocio jurídico, pero no prueban su concreción a lo largo del extenso tiempo transcurrido desde la emisión de éstos"*.

También ponderó el Excmo. Tribunal que el comodato verbal invocado por la actora había sido expresamente negado por la demandada y que no existía constancia escrita del préstamo de uso alegado.

De allí que, frente a la ausencia de otros elementos probatorios objetivos, dicho extremo no pueda tenerse por acreditado con la sola afirmación de la parte actora.

Respecto a los servicios o gestiones, la Cámara precisó que la circunstancia de figurar la Confederación como titular del pago del servicio de aguas, así como su intervención en una mediación vinculada al inmueble, sólo podían ser considerados indicios de un eventual vínculo material o administrativo con el bien, pero carecían de virtualidad jurídica suficiente para asignarle la titularidad de una relación jurídica sustancial que la legitimara para accionar.

En consecuencia, la conclusión aquí adoptada encuentra también sustento en lo decidido por la Alzada, en el sentido que la actora no acreditó, en el marco de este proceso de desalojo un derecho suficiente que la habilite a reclamar la restitución del inmueble, ya sea como titular dominial, poseedora, tenedora legitimada o comodante.

b. Defensa de prescripción: La procedencia de la excepción de falta

de legitimación activa resulta suficiente para resolver el litigio, tornando innecesario el examen de las restantes defensas articuladas por la demandada.

Corresponde precisar que la presente decisión se circunscribe exclusivamente a la admisibilidad de la acción de desalojo intentada y no importa pronunciamiento alguno sobre los eventuales derechos posesorios o dominiales que cualquiera de las partes pudiera invocar, cuestiones que deberán canalizarse mediante las vías procesales pertinentes.

IV. Costas.

Las costas se imponen a la parte actora en su condición de vencida, conforme el principio objetivo de la derrota consagrado por el art. 62 del CPCyC.

V. Honorarios.

La regulación de honorarios se difiere hasta tanto exista base cierta para ello.

Por todo ello,

RESUELVO:

I. Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada Dana Cecilia Cid y, en consecuencia, rechazar la demanda de desalojo promovida por Confederación Evangélica Bautista.

II. Imponer las costas a la parte actora en su condición de vencida (art. 62 del CPCyC).

III. Diferir la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello, por lo que, firme la presente, se procederá a pedido de parte a fijar audiencia en los términos del art. 24 de la Ley de Aranceles.

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y notifíquese conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez