

Viedma, 17 de junio de 2026.

EXPEDIENTE: "CALVISI, ELISA ANTONIA C/ HUENELAF, JOSÉ PEDRO S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO" - N° VI-01471-C-2024.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 02/09/2024 se presenta Elisa Antonia Calvisi, por medio de apoderado, y promueve demanda de desalojo por vencimiento de contrato de comodato contra José Pedro Huenelaf y/o contra cualquier otro ocupante del inmueble rural denominado "El Salado", ubicado en el Departamento 9 de Julio, Secciones II y III, Paraje Trapalcó, Provincia de Río Negro, identificado catastralmente como 15-2-*-650-110-0.

Funda su pretensión en que el demandado ocupa el inmueble en virtud de contratos de comodato ya vencidos.

Relata que en fecha 18/02/2009 Orfilio Vicente celebró con José Pedro Huenelaf un contrato de comodato respecto del campo denominado "El Salado", por el plazo de un año, con inicio el 18/02/2009 y vencimiento el 18/02/2010.

Explica que, producido el fallecimiento de Orfilio Vicente, la actora, en su carácter de administradora de la sucesión, celebró con el demandado un nuevo contrato de comodato en fecha 28/09/2010, por el plazo de dos años, con inicio el 28/09/2010 y vencimiento el 28/09/2012.

Sostiene que, pese al vencimiento del plazo contractual, el demandado continuó ocupando el establecimiento y que, en fecha 23/10/2023, lo intimó mediante carta documento a restituir el inmueble en el plazo de sesenta días, sin obtener resultado favorable.

Invoca su legitimación en su carácter de heredera única y universal de Orfilio Vicente, titular registral del inmueble, ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.

2.- En fecha 24/09/2024 se tiene presente lo manifestado respecto de la documental original y se hace saber a la parte actora que deberá acompañar la escritura mencionada e informe de dominio actualizado.

3.- En fecha 06/11/2024 se deja constancia de la reserva en OTICCA de documental consistente en original de contrato de comodato de fecha 18/02/2009, copia certificada de primer testimonio de escritura, acuse de recibo de carta documento, original de contrato de comodato de fecha 28/09/2010 y acta poder.

4.- En fecha 19/12/2024 se agrega informe de Catastro de la Provincia de Río Negro, del que surge que dicho organismo no registra estado dominial de inmuebles y que, a

modo informativo, la parcela 15-2-*-650-110-0 registra Tomo 505, Folio 197, Finca 105100.

5.- En fecha 06/05/2025 se agrega informe del Registro de la Propiedad Inmueble, del que surge que el dominio consta inscripto al Tomo 505, Folio 197, Finca 105.100, a nombre de Orfilio Vicente, sin registrar hipotecas ni embargos.

6.- En fecha 22/05/2025 comparece Elisa Antonia Calvisi y ratifica el poder acompañado.

7.- En fecha 27/05/2025 se advierte que el trámite monitorio solicitado no resulta procedente por no reunirse los recaudos del art. 439 del CPCC, y se hace saber a la parte actora que deberá ocurrir por la vía correspondiente o adecuar el reclamo a la tramitación simplificada.

8.- En fecha 27/07/2026 comparece José Pedro Huenelaf, por derecho propio, contesta demanda, opone defensas y solicita el rechazo de la acción, con costas.

En primer término, se opone a la tramitación simplificada, con fundamento en que la acción no tendría sustento en falta de pago ni en incumplimiento de plazo contractual vigente, pues entiende que la acción para reclamar la restitución del inmueble en virtud del contrato de comodato se encuentra prescripta.

En lo sustancial, plantea falta de legitimación activa al sostener que de la propia carta documento acompañada por la actora surgiría que el inmueble fue vendido a un tercero, por lo que aquélla carecería de relación jurídica suficiente con el bien.

Opone también falta de legitimación pasiva. Afirma que no reviste carácter de tenedor ni comodatario, sino de poseedor del inmueble, por haber intervertido el título en los términos del art. 1915 del CCyC.

Alega que su vínculo con el establecimiento data de muchos años, que comenzó a trabajar como puestero para Orfilio Vicente, que éste le habría manifestado que podía quedarse en el campo y que, luego de su fallecimiento, continuó ocupándolo con ánimo de dueño.

Sostiene haber realizado actos posesorios, mejoras, alambrados, corrales, arreglos en la vivienda e instalaciones, que cuenta con registro de marca y señal y que posee inscripción ante SENASA respecto del establecimiento “El Salado”.

Asimismo, introduce defensa fundada en la prescripción, con sustento en el tiempo transcurrido entre el vencimiento del contrato de comodato de fecha 28/09/2010 y la intimación restitutoria cursada por la actora en fecha 23/10/2023.

Ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

9.- Corrido el traslado pertinente en fecha 6/08/2026 la parte actora lo contesta y solicita el rechazo de las defensas opuestas.

Respecto de la oposición al trámite simplificado y la defensa de prescripción, sostiene que la acción de desalojo no prescribe en los términos pretendidos por el demandado, pues vencido el contrato puede pedirse la restitución del bien mientras el ocupante continúe en el uso de la cosa y no acredite un derecho autónomo para permanecer en ella.

En cuanto a la falta de legitimación activa, afirma que la venta invocada por el demandado no se concretó y que el dominio continúa inscripto a nombre de Orfilio Vicente, de quien resulta heredera única y universal.

Respecto de la falta de legitimación pasiva, sostiene que el demandado ocupa el inmueble en virtud de los contratos de comodato acompañados y que no acreditó acto alguno de interversión del título.

Readecuada la pretensión, en fecha 3/07/2025 se tiene por promovida demanda de desalojo y se imprime inicialmente trámite simplificado, conforme arts. 293 inc. c y 434 y ss. del CPCC.

10.- En fecha 09/09/2025 se encauza el trámite como sumarísimo, conforme arts. 433 y 599 inc. 3 del CPCC. Asimismo, se difiere el tratamiento de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva para el momento del dictado de la sentencia definitiva y se abre la causa a prueba.

11.- En fecha 18/09/2025 se celebra audiencia en los términos del art. 333 del CPCC. Ante la imposibilidad de arribar a acuerdo, se fija el objeto de prueba consistente en determinar los hechos expuestos en demanda y contestación, fundamentalmente la procedencia de la acción de desalojo iniciada por la actora contra el demandado por vencimiento de contrato y los planteos defensivos formulados por la parte demandada.

En dicha oportunidad se tiene presente la documental agregada por las partes y se provee la prueba ofrecida. En particular, se ordena librar oficio al Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria -SENASA-, a fin de que informe desde qué fecha José Pedro Huenelaf posee RENSPA en el inmueble objeto de autos, establecimiento denominado “El Salado”; y a la autoridad correspondiente de Ministro Ramos Mexía, a fin de que informe desde qué fecha posee registro de marca y señal. También se ordena prueba documental en poder de terceros al Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Provincia de Río Negro.

12.- En fecha 23/02/2026 se agrega informe de SENASA, del que surge que José Pedro

Huenelaf posee inscripto ante ese organismo el RENSPA N° 15.007.0.04116/01 correspondiente al establecimiento “El Salado”, con fecha de inscripción 22/09/2005. El organismo aclara expresamente que dicha registración tiene finalidad sanitaria y que no certifica datos catastrales, nomenclaturas parcelarias, dominio, posesión ni cualquier otro aspecto de naturaleza civil o real vinculado a inmuebles.

13.- Se agrega informe de la autoridad correspondiente de Ministro Ramos Mexía, del que surge que José Pedro Huenelaf registra marca y señal desde fecha 15/03/1993.

14.- En fecha 17/04/2026 se declara la caducidad de la prueba documental en poder de terceros dirigida al Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Provincia de Río Negro. En la misma oportunidad se certifica la prueba producida, se clausura el término probatorio y se ponen los autos para alegar conforme art. 433 inc. 5 del CPCC.

15.- Ambas partes presentan alegatos. La actora lo hace en fecha 24/04/2026 y el demandado en fecha 29/04/2026. Ambos se agregan en fecha 6/05/2026.

16.- En fecha 22/05/2026 se llaman autos para dictar sentencia, providencia que -firme- motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- De acuerdo con los términos en que la litis ha quedado planteada, corresponde determinar la procedencia de la acción de desalojo promovida por Elisa Antonia Calvisi contra José Pedro Huenelaf y/o cualquier otro ocupante del inmueble rural denominado “El Salado”, ubicado en el Departamento 9 de Julio, Secciones II y III, Paraje Trapalcó, Provincia de Río Negro, identificado catastralmente como 15-2-*-650-110-0.

Ello exige analizar, en primer lugar, la naturaleza de la acción deducida y los presupuestos de procedencia del desalojo; luego valorar la prueba producida; y finalmente resolver las defensas de falta de legitimación activa, prescripción, falta de legitimación pasiva e interversión del título opuestas por el demandado.

2.- Sabido es que “la ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo” (conf. STJRN, Se. N° 58, “Añahual, Dora Elena c/ Mellado, Alberto Ceferino s/ desalojo s/ casación”, Expte. N° 21213/06-STJ, del 04/07/2006; conf. STJRNS1 Se. 6/13 “Gutiérrez”).

El juicio de desalojo constituye una acción personal y no real, destinada a obtener la restitución de un inmueble por parte de quien tiene derecho a recuperar su uso y goce frente a quien lo ocupa con obligación exigible de restituir. En dicho proceso no se

debate la titularidad dominial en términos propios de una acción real, sino la existencia de un derecho personal suficiente a recuperar la tenencia o disponibilidad material del bien.

El art. 600 del CPCC dispone que la acción de desalojo procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

En ese marco, la legitimación activa no exige necesariamente la acreditación plena del dominio, sino la demostración de un derecho suficiente a requerir la restitución. A su vez, la legitimación pasiva recae sobre quien detenta materialmente el inmueble y cuya obligación de restituir se invoca como actual y exigible.

Se ha sostenido que el desalojo procede cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida de un contrato, como la locación, el comodato o el otorgamiento de una tenencia precaria, o cuando quien lo detenta reviste el carácter de intruso.

Por ello, para que la acción prospere, corresponde verificar si la parte actora demostró un derecho suficiente a recuperar la cosa y si el demandado se encuentra en una situación jurídica que genere el deber actual de restitución.

En el caso, la actora funda su pretensión en la existencia de contratos de comodato vencidos, mientras que el demandado sostiene que la acción se encuentra prescripta y que, en cualquier caso, ya no ocupa como comodatario sino como poseedor por haber intervertido el título.

3.- Corresponde seguidamente analizar la prueba producida en autos.

1. a) Documental acompañada por la parte actora.

La actora acompañó acta poder, escritura del inmueble, contrato de comodato de fecha 18/02/2009, contrato de comodato de fecha 28/09/2010, declaratoria de herederos de Orfilio Vicente, acuse de recibo de carta documento y formulario correspondiente.

Del contrato de comodato celebrado en fecha 18/02/2009 surge que Orfilio Vicente cedió a José Pedro Huenelaf, en calidad de comodatario, el campo de su propiedad denominado “El Salado”, ubicado en el Departamento 9 de Julio, designado como lotes 19 y 20, de aproximadamente quince mil hectáreas, con alambrado, corrales en buenas condiciones de uso, vivienda familiar y galpones.

De la cláusula segunda de dicho contrato surge que el tiempo acordado se fijó por el término de un año, con inicio el 18/02/2009 y finalización el 18/02/2010.

Asimismo, del instrumento se desprende que Orfilio Vicente entregó a José Pedro Huenelaf animales lanares de su propiedad para su mantenimiento, cuidado sanitario y explotación, con previsión de compensaciones vinculadas a la lana esquilada y al aumento producido de animales, además de una suma mensual destinada a gastos del establecimiento. También se previó que el demandado podía hacer uso de las instalaciones del establecimiento, ingresar o sacar animales de su propiedad y efectuar trámites ante organismos nacionales, provinciales y municipales con autorización del comodante.

Del contrato celebrado en fecha 28/09/2010 surge que Elisa Antonia Calvisi, en su carácter de administradora judicial de la sucesión de Orfilio Vicente, cedió nuevamente a José Pedro Huenelaf, en calidad de comodatario, el campo denominado “El Salado”, ubicado en el Departamento 9 de Julio, designado como lotes 19 y 20, de aproximadamente quince mil hectáreas, con alambrado perimetral y divisiones, corrales en buenas condiciones de uso, vivienda familiar, galpones y molinos.

De la cláusula segunda de dicho contrato surge que el plazo acordado fue de dos años, con inicio el 28/09/2010 y finalización el 28/09/2012.

También en ese instrumento se previó la entrega de animales lanares, el mantenimiento sanitario de éstos, compensaciones vinculadas a la producción y aumento de animales, el uso de instalaciones, el ingreso o egreso de animales propios del demandado, la realización de trámites ante organismos nacionales, provinciales y municipales con autorización de la actora y el pago mensual de una suma destinada a gastos del establecimiento.

La lectura de ambos instrumentos permite concluir que la ocupación del demandado tuvo una causa jurídica derivada y reconocida, vinculada al uso, cuidado y explotación del establecimiento rural, sin que de ellos surja transmisión de dominio, cesión de derechos reales ni reconocimiento de posesión autónoma a favor del accionado.

Asimismo, de los contratos surge que las actividades rurales, la registración ante organismos administrativos, el uso de instalaciones, el ingreso y egreso de animales y la realización de tareas propias del establecimiento se encontraban vinculadas al marco de la relación concedida. Por ello, tales circunstancias deben ser valoradas a la luz de esa causa originaria y no como actos posesorios autónomos por su sola materialidad.

La declaratoria de herederos acompañada da cuenta de que Elisa Antonia Calvisi fue declarada heredera única y universal de Orfilio Vicente en fecha 21/06/2012.

La carta documento cursada en fecha 23/10/2023 acredita que la actora exteriorizó de

modo fehaciente su voluntad de recuperar el inmueble e intimó al demandado a restituirlo en el plazo de sesenta días.

1. b) Informativa relativa al inmueble y legitimación de la actora.

En fecha 19/12/2024 se agregó informe de la Gerencia de Catastro de la Provincia de Río Negro, del que surge que dicho organismo no registra estado dominial de inmuebles y que, a modo informativo, la parcela 15-2-*-650-110-0 registra Tomo 505, Folio 197, Finca 105100.

En fecha 06/05/2025 se agregó informe del Registro de la Propiedad Inmueble, del que surge que el dominio consta inscripto al Tomo 505, Folio 197, Finca 105.100, a nombre de Orfilio Vicente, sin registrar hipotecas ni embargos.

Esa prueba, valorada en conjunto con la declaratoria de herederos, resulta suficiente para tener por acreditado que la actora cuenta con derecho personal suficiente para exigir la restitución del inmueble en este proceso.

1. c) Prueba documental e informativa de la parte demandada.

El demandado acompañó documental y produjo prueba informativa orientada a demostrar su vinculación productiva con el establecimiento rural.

En fecha 23/02/2026 se agregó informe de SENASA, del que surge que José Pedro Huenelaf posee inscripto el RENSPA N° 15.007.0.04116/01 correspondiente al establecimiento “El Salado”, con fecha de inscripción 22/09/2005.

Sin embargo, el propio organismo aclaró expresamente que dicha registración tiene finalidad sanitaria y que no certifica datos catastrales, dominio, posesión ni cualquier otro aspecto de naturaleza civil o real vinculado a inmuebles.

También se agregó informe de la autoridad correspondiente de Ministro Ramos Mexía, del que surge que José Pedro Huenelaf registra marca y señal desde fecha 15/03/1993.

Ese informe acredita una registración vinculada a la actividad ganadera, pero no demuestra por sí mismo posesión del inmueble, dominio, derecho real ni interversión del título frente a la actora o al causante.

1. d) Valoración conjunta de la prueba vinculada con la defensa del demandado.

La prueba producida por el demandado permite tener por acreditada su vinculación material con el establecimiento rural y el desarrollo de actividad ganadera en el predio desde larga data.

Sin embargo, ninguno de los elementos incorporados permite concluir que hubiera mediado una modificación de la causa jurídica originaria de la ocupación.

En efecto, ni la inscripción RENSPA, ni la registración de marca y señal, ni la explotación productiva del establecimiento constituyen, por sí mismos, actos inequívocos de oposición al derecho de quien otorgó la tenencia o de sus sucesores.

Por el contrario, se trata de circunstancias compatibles con la modalidad de ocupación emergente de los contratos acompañados y reconocidos en autos, en tanto éstos preveían precisamente el uso del establecimiento, la explotación rural, la permanencia de animales, el mantenimiento sanitario, la realización de trámites administrativos y el uso de las instalaciones.

A su vez, en fecha 06/05/2026 se declaró la caducidad de la prueba documental en poder de terceros dirigida al Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Provincia de Río Negro. En consecuencia, la actividad probatoria desplegada por el demandado quedó circunscripta a la documental acompañada y a la prueba informativa producida.

Así, más allá de la acreditación de su actividad ganadera en el establecimiento, no se incorporaron elementos de convicción que permitan tener por demostrado que el accionado hubiera exteriorizado frente a Orfilio Vicente o frente a Elisa Antonia Calvisi actos inequívocos de oposición al derecho de estos o una modificación de la causa originaria de su ocupación.

4.- A la luz del material probatorio reseñado, corresponde ingresar al tratamiento de las defensas opuestas por el demandado.

4.1.- En cuanto a la falta de legitimación activa, José Pedro Huenelaf sostiene que Elisa Antonia Calvisi carece de legitimación porque en la carta documento acompañada se habría mencionado una venta del inmueble a un tercero.

La defensa no puede prosperar.

El informe del Registro de la Propiedad Inmueble acredita que el dominio del inmueble consta inscripto a nombre de Orfilio Vicente. A ello se suma la declaratoria de herederos acompañada, de la que surge la calidad invocada por Elisa Antonia Calvisi respecto del causante.

La referencia a una eventual tratativa de venta no resulta suficiente para desplazar la legitimación de quien acredita vínculo sucesorio con el titular registral, máxime cuando no se acompañó escritura traslativa de dominio, inscripción registral posterior ni instrumento idóneo que acredite que la actora se hubiera desprendido jurídicamente del inmueble.

Tampoco puede soslayarse que la acción de desalojo no constituye una acción real de dominio, sino una acción personal orientada a recuperar la tenencia o disponibilidad

material del bien frente a quien tiene deber de restituir. Por ello, basta que la actora invoque y demuestre un derecho suficiente a exigir la devolución del inmueble.

En el caso, esa legitimación surge del vínculo sucesorio acreditado, de la titularidad registral del causante y de los contratos de comodato que vincularon al demandado con Orfilio Vicente y luego con Elisa Antonia Calvisi como administradora de la sucesión.

En consecuencia, corresponde rechazar la defensa de falta de legitimación activa.

4.2.- En cuanto a la prescripción, el demandado sostiene que el último contrato venció el 28/09/2012 y que la actora recién intimó la restitución en fecha 23/10/2023, por lo que entiende que habría operado la prescripción liberatoria.

A fin de resolver el planteo, debe tenerse presente que el contrato fue celebrado bajo la vigencia del Código Civil y que su plazo vencía el 28/09/2012. Por ello, corresponde considerar el régimen de derecho transitorio previsto por el art. 2537 del CCyC, junto con las reglas generales de prescripción liberatoria.

Bajo el Código Civil, las acciones personales se encontraban sujetas, en principio, al plazo decenal del art. 4023. Luego, con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, el art. 2560 estableció un plazo genérico de cinco años, mientras que el art. 2554 dispone que el transcurso de la prescripción comienza el día en que la prestación es exigible.

De todos modos, se ha dicho que “En cuanto a la excepción liberatoria se ha dicho que la acción desalojo es imprescriptible, pues una vez vencido el contrato de locación, se puede pedir la restitución del bien en cualquier momento, sea cual fuere el tiempo en que el arrendatario continuó en el uso y goce de la cosa”. Salgado, Alí Joaquín. *Locación, Comodato y Desalojo. Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994* Ed. Santa Fe. Rubinzal Culzoni. 2016. Pág. 398.

También se ha dicho que “Desde otro punto de vista, se ha entendido que la acción de desalojo es imprescriptible pues, una vez vencido el contrato de locación, puede pedirse la restitución del bien en cualquier momento, sea cual fuere el tiempo en el que el arrendatario continuó en el uso y goce de la cosa (arg. doctrina art. 1622 del CC -actual art. 1218 del CCyC-; CNCiv., Sala A, "Adamoli, Norma E. c/ Auad, Domingo y otro", 4/5/98, La Ley online cita n° 70022958; López Herrera, Edgardo S., "La prescripción liberatoria y la caducidad en el Proyecto de Código Civil y Comercial Unificado", La Ley online cita n° AR/DOC/8302/2012)". "PANTALEON PELAEZ S.A.A.I.C.I. C/ HERMENEGILDO ANTONIO NORBERTO S/ DESALOJO" Sala Primera de Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mar del Plata.

Sentencia definitiva 29/09/2020.

Por otro lado, el accionado no acredita haber adquirido un título autónomo posterior ni haber modificado válidamente la causa de su ocupación. Su defensa se apoya, en definitiva, en que habría intervertido el título y pasado a poseer para sí. Sin embargo, como se verá, esa interversión no fue probada.

Desde esa perspectiva, la defensa de prescripción no puede prosperar y debe ser rechazada.

4.3.- En cuanto a la falta de legitimación pasiva e interversión del título, el demandado sostiene que no reviste el carácter de tenedor ni comodatario, sino de poseedor del inmueble.

El art. 1915 del CCyC dispone que nadie puede cambiar la especie de su relación de poder por su mera voluntad o por el solo transcurso del tiempo. Esa regla resulta decisiva, pues quien ingresó a un inmueble por una causa derivada, como comodatario o tenedor autorizado, no se transforma en poseedor por el mero paso del tiempo, por su voluntad interna, por la inactividad del titular ni por la realización de actos compatibles con el uso concedido. La interversión del título exige un cambio exteriorizado de la causa de la relación de poder. No basta con invocar que se actuó como dueño ni con acreditar permanencia prolongada en el inmueble. Es necesario demostrar actos positivos, inequívocos y oponibles al titular, que revelen una contradicción clara del derecho de éste.

Esa carga pesaba sobre el demandado y no fue satisfecha.

El informe de SENASA acredita una registración sanitaria vinculada a la explotación agropecuaria, pero no dominio, posesión ni derecho real alguno. El informe de marca y señal acredita una registración ganadera, pero tampoco demuestra posesión civil del inmueble.

Del mismo modo, las mejoras, arreglos, alambrados, corrales, uso de vivienda, conservación de instalaciones y explotación ganadera invocados por el demandado son actos compatibles con el uso rural concedido. No tienen, por sí solos, entidad suficiente para demostrar que el demandado exteriorizó frente a Orfilio Vicente o frente a Elisa Antonia Calvisi una voluntad clara de desconocer el derecho de aquéllos y de poseer exclusivamente para sí.

No todo acto material sobre la cosa constituye acto posesorio en sentido técnico. En un establecimiento rural entregado para su explotación y cuidado, la actividad productiva, el uso de instalaciones, la existencia de marca y señal, la inscripción sanitaria y aun

ciertas mejoras pueden resultar consecuencias naturales de la relación de uso concedida.

Para que tales actos tengan aptitud de intervertir el título, deben exceder el marco de la tenencia derivada y mostrar una oposición pública, clara e incompatible con el derecho del comodante o de sus sucesores. En el caso, ello no fue acreditado.

Por el contrario, la prueba producida demuestra que el demandado se vinculó con el establecimiento como productor rural y ocupante autorizado, pero no que hubiera consolidado una posesión autónoma o excluyente.

En consecuencia, corresponde rechazar la defensa de falta de legitimación pasiva e interversión del título.

5.- Sentado ello, corresponde analizar la procedencia de la acción de desalojo intentada. Como se ha expuesto, el juicio de desalojo no constituye la vía idónea para dilucidar derechos reales o posesorios complejos, sino que se limita a verificar la existencia de una obligación actual, concreta y exigible de restituir el inmueble.

En el caso, la actora acreditó legitimación suficiente para reclamar la restitución, la existencia de los contratos de comodato, la causa derivada de la ocupación, el requerimiento fehaciente de devolución y la ocupación actual del demandado.

Por su parte, el demandado no logró demostrar una situación jurídica que justifique su permanencia frente al requerimiento de restitución. La prueba producida sólo acredita actividad agropecuaria en el establecimiento, mas no posesión autónoma ni interversión del título.

Aun considerando la prolongación temporal de la ocupación, lo cierto es que dicha permanencia debe ser apreciada como tenencia tolerada derivada del vínculo originario y no como posesión autónoma. Esa tenencia, cesada la tolerancia mediante intimación fehaciente, genera una obligación actual y exigible de restituir.

6.- No modifica esta conclusión la circunstancia de tratarse de un inmueble rural ni la actividad ganadera desarrollada en el predio.

La relación jurídica invocada por la actora y reconocida en autos fue estructurada por las partes como comodato. El demandado no fundó su permanencia en la existencia de un arrendamiento rural, aparcería o contrato agrario típico vigente, sino en la prescripción, la interversión del título y la posesión que dice ejercer.

De todos, modos conforme a ley 13.246, el plazo mínimo de arrendamiento se encuentra cumplido y la actora tiene derecho a exigir la restitución del inmueble conforme a su art. 20 en tanto no se acreditó título vigente ni posesión

autónoma que habilite al demandado a permanecer en el inmueble.

7.- Por los fundamentos expuestos, corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida por Elisa Antonia Calvisi contra José Pedro Huenelaf y/o cualquier otro ocupante del inmueble rural denominado “El Salado” y ordenar su restitución. En consecuencia, corresponde ordenar a José Pedro Huenelaf y/o a cualquier otro ocupante, subocupante o intruso que de él dependa restituir a Elisa Antonia Calvisi el inmueble rural denominado “El Salado”, ubicado en el Departamento 9 de Julio, Secciones II y III, Paraje Trapalcó, Provincia de Río Negro, identificado catastralmente como 15-2--650-110-0, dentro del plazo de 60 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

8.- En cuanto a las costas, corresponde imponerlas al demandado vencido conforme el principio objetivo de la derrota previsto por el art. 62 del CPCC.

9.- Respecto de los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta tanto existan pautas para ello, conforme lo dispuesto por el art. 27 de la Ley G 2212.

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar las defensas opuestas por José Pedro Huenelaf.

II.- Hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por Elisa Antonia Calvisi contra José Pedro Huenelaf y/o contra cualquier otro ocupante, subocupante o intruso que de él dependa.

III.- Ordenar a José Pedro Huenelaf y/o a cualquier otro ocupante, subocupante o intruso que de él dependa restituir a Elisa Antonia Calvisi el inmueble rural denominado “El Salado”, ubicado en el Departamento 9 de Julio, Secciones II y III, Paraje Trapalcó, provincia de Río Negro, identificado catastralmente como 15-2--650-110-0, dentro del plazo de 60 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

IV.- Imponer las costas al demandado vencido, conforme art. 62 del CPCC.

V.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto existan pautas para ello, conforme art. 27 de la Ley G 2212.

VI.- Notificar conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola

Juez

