

Cipolletti, 27 de julio de 2026.

VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**ANABALON SEPULVEDA, LUIS HUMBERTO C/ BARCAZA JOSE ANDRES Y OTRA S/ DESALOJO**" (EXPTE. N° CI-01681-C-2022) de las que;

RESULTA:

I. Que mediante escrito [I0001](#) comparece el Sr. LUIS HUMBERTO ANABALON, con patrocinio letrado, a fin de interponer demanda de desalojo del inmueble ubicado en calle Antonio Turrin esquina Río Neuquén de la ciudad de Cipolletti, contra el Sr. VILLADA CANTOR JOSE ELIDER, y/o cualquier otra persona ocupante del mismo.

Relata que en octubre del año 2008 adquirió mediante boleto de compraventa el inmueble identificado bajo NC 031M13313 sito en calle Antonio Turrín esquina Río Neuquén de esta localidad de Cipolletti. Que inmediatamente abonado el adelanto y la primera cuota, se mudó al inmueble.

Indica que aproximadamente en el mes de enero del año 2018, luego de haberse retirado de su hogar para hacer unos trámites, al volver se encuentra con que la puerta había sido violentada, y que unas personas desconocidas se encontraban habitando la misma, personas que no conocía. Al hablar con una de las personas, la cual se identificara como Gisela Montenegro, la misma le manifiesta su intención de no abandonar el lugar pese a sus insistencias y de haberle comunicado que concurriría personalmente a la policía para radicar la correspondiente denuncia penal. Que ante esa situación, se acerca otra persona masculina, quien profiere toda clase de insultos y amenazas, persona quien luego identifica como el Sr. Villada Cantor.

Manifiesta que en septiembre del año 2019, luego de varios intentos por convencer a los usurpadores, se presenta ante la Comisaría N° 79 de la ciudad de Cipolletti para radicar denuncia penal en contra de los ocupantes. Que durante ese tiempo, se encontraba viviendo en el domicilio de su ex pareja.

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

II. Que mediante escrito [E0010](#), se presentan el Sr. JOSE ANDRES BARCAZA, y la Sra. GISELA VANINA MONTENEGRO, por derecho propio, con patrocinio letrado del defensor oficial, y contestan demanda.

Interpone como defensa la falta de legitimación activa de la parte actora, alegando

que la misma carece de un justo título que le permita accionar contra los poseedores, puesto que, si bien la misma adjunta como prueba documental un contrato de compraventa entre el Sr. Claudio Alejandro Sepúlveda y la Sra. Zulema Cecilia Soto con el municipio de la ciudad de Cipolletti, que en su cláusula quinta expresamente dispone *“En ningún caso LOS PARTICULARES podrán disponer del inmueble...sino hasta transcurrido los 10 (DIEZ) primeros años desde su adquisición a LA MUNICIPALIDAD, salvo que se cuente con la previa conformidad expresa del MUNICIPIO...El incumplimiento de la presente obligación...será causal para que LA MUNICIPALIDAD pueda determinar la rescisión...del presente convenio...”*.

Que en el caso de autos se encontraría acreditado que el actor no reúne los requisitos que la ley exige para promover la presente demanda. Ello, en virtud de que en primer lugar nunca habitó en la vivienda que reclama; celebró un boleto de compraventa respecto de un inmueble cuya venta se encontraba prohibida expresamente por la normativa municipal; nunca realizó actos posesorios. Señala también que surge del DNI acompañado por el actor que el mismo fue emitido el 06/05/2018 y el domicilio real que denunció es “calle Ecuador 1995, Las Calandrias, Cipolletti”, por lo que nunca ocupó ni poseyó el inmueble objeto de autos.

Asimismo, solicita la citación como tercero de la Municipalidad de Cipolletti en los términos dispuestos en el art. 94 del CPCC, toda vez que el inmueble objeto de autos resultaría ser propiedad de la misma, y respecto del mismo se ha celebrado una compraventa entre el actor y los adjudicatarios originales en contravención de la Ordenanza N° 019/03, y de las cláusulas determinadas en el boleto de compraventa del año 2007 entre el Municipio y los Sres. Soto y Sepúlveda.

Relata la parte demandada que ejerce legítimamente la posesión del inmueble por lo que no revisten el carácter de intrusos. Que hace siete años que viven en el lugar, ingresaron allí ya que el inmueble se encontraba abandonado, abierto y desocupado, sin habitante alguno. Los vecinos del lugar les indicaron que el lugar se encontraba abandonado y que era frecuentemente utilizado por personas malvivientes como “aguantadero” y para la venta de estupefacientes, por lo que resultaba necesario proceder a su urgente ocupación por parte de familias, a fin de evitar situaciones de peligro en el barrio.

Indican que han iniciado por ante la Municipalidad de Cipolletti el proceso de desadjudicación del inmueble objeto de autos a fin de que el mismo le sea asignado, ya que son quienes legítimamente y pacíficamente poseen el lugar en donde han

constituido su hogar.

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

III. Que conferido el pertinente traslado, mediante el escrito [E0011](#) la parte actora lo contesta solicitando su rechazo con expresa imposición de costas.

Respecto de la excepción de falta de legitimación activa, plantea que el juicio de desalojo tiene por fin restituir la tenencia del bien a quien se considera con derecho a él, es decir, del corpus del bien, y quien tiene acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privado de esa tenencia, de lo cual se infiere que el derecho a disponer del inmueble no es debatible en la acción de desalojo. Esto implica que la legitimación es amplia, encontrándose capacitados para promover proceso de desalojo todos aquellos que tengan un derecho a recuperar total o parcialmente la detentación de un bien inmueble. Por lo que la pretensión de los demandados de discutir cuestiones relacionadas a la efectividad o no del contrato celebrado entre los propietarios originales y el actor no puede prosperar, ya que se desvirtuaría la esencia principal del proceso. Más aún cuando los mismos demandados reconocen expresamente carecer de cualquier derecho sobre el inmueble, pese a calificar de “legítima” su ocupación.

En cuanto a la citación como tercero de la Municipalidad de Cipolletti peticionada, considera que corresponde el rechazo, toda vez que no se discute la naturaleza o el mejor derecho de poseer, sino más bien de recuperar la tenencia (corpus) del inmueble. Más aún cuando los demandados expresan que habrían iniciado el supuesto proceso de desadjudicación sin presentar documentación alguna. Por lo tanto, de pretender recuperar o retener el bien objeto del presente proceso, deberán culminar el trámite administrativo alegado o, en su caso, iniciar oportunamente las acciones posesorias que consideren pertinentes. Por lo tanto, no corresponde citar a la Municipalidad de Cipolletti, ya que nada puede agregar sobre las pretensiones contrapuestas de las partes, siendo que no se discute, ni debería discutirse, cuestiones relativas a la validez o nulidad del contrato de compraventa celebrado por el actor.

IV. Que mediante escrito [E0013](#) la parte actora desiste de la demanda contra el Sr. Villada Cantor, atento a no encontrarse ocupando el inmueble. Asimismo, solicita que la demanda sea trabada respecto de JOSE ANDRES BARCAZA y GISELA VANINA MONTENEGRO por ser los actuales ocupantes del inmueble objeto de juicio.

V. Que mediante providencia [I0013](#) se tiene por desistida la acción intentada respecto de JOSÉ ELIDER VILLADA CANTOR. Ello sin perjuicio de lo dispuesto por

los arts. 680, 686 y cc del CPCyC. En consecuencia, se recaratulan las presentes actuaciones, a fin de dejar constancia de dicha circunstancia.

VI. Que mediante resolución [I0014](#) se rechaza la citación como tercero de la Municipalidad de Cipolletti peticionada por la parte demandada.

VII. Que mediante providencia [I0046](#) 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 Antonio Turrin esquina Río Neuquén 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 el boleto de compraventa del 10/10/2008, en el cual se instrumentó la compraventa a los Sres. Claudio Alejandro Sepúlveda y Zulema Cecilia Soto. Estos últimos a su vez, habían adquirido el inmueble a la Municipalidad de Cipolletti de acuerdo a un boleto de compraventa del año 2007. Que denuncia que los demandados ingresaron ilegalmente a la vivienda, solicitándoles en reiteradas oportunidades que se retiren del lugar sin obtener resultado favorable.

La parte demandada por su parte expresa que el inmueble se encontraba abandonado, procediendo al ingreso a pedido de los vecinos para evitar que el mismo fuera utilizado para actos delictivos.

Asimismo, interpone 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 el actor de derecho suficiente para instar la acción desalojo por no contar con un justo título, en tanto la adquisición del inmueble lo habría sido en infracción a las condiciones de venta impuestas por la Municipalidad a los compradores originarios.

Ante ello el actor, al momento de contestar el traslado de la mentada excepción, expresa que la validez o nulidad del contrato de compraventa celebrado se trata de una cuestión que excede el marco del presente proceso.

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.

Al respecto, mediante escrito I0001, la actora acompañó como prueba documental el boleto de compraventa de fecha 10/10/2008, de donde surge, en su parte pertinente, que: *"El/los Sr./es Sepúlveda Claudio Alejandro y SOTO, Zulema Cecilia vende/n a el Sr/es Anabalón Luis Humberto. Terreno de 25 x 11 mts, con adelanto de salón de 11 x 5 mts. 031M 13313"*. Asimismo, también adjunta boleto de compraventa del año 2007, de cual surge, en su parte pertinente, que: *"Entre la **MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI**, representada en este acto por el Sr. Intendente **Dn. ALBERTO EDGARDO WERETILNECK**, cuya firma es refrendada por la del Sr. **Secretario de Obras Públicas Agrim. JORGE RAÚL BARRAGÁN**, en adelante LA MUNICIPALIDAD, por una parte, y los **Sres. SEPÚLVEDA, CLAUDIO ALEJANDRO**, soltero, DNI NO 21.975.274 y **SOTO, ZULEMA CECILIA**, soltera, DNI N° 30.395.248, en adelante **LOS PARTICULARES**, por la otra, resuelven en celebrar el presente **BOLETO DE COMPRA-VENTA**, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes: en de **PRIMERA. ?BJ???: LA MUNICIPALIDAD**, adjudica a **LOS PARTICULARES** en venta, y éstos aceptan, un lote de terreno ubicado en la*

jurisdicción Cipolletti, que se individualiza catastralmente como Sección M, Manzana 133, Parcela 13, que mide 11,05 metros de frente por 21,00 metros de fondo, con una superficie total de 268,25 metros cuadrados, según plano fraccionamiento que como Anexo A es parte integrante de la Ordenanza 047/04."

Si bien en la cláusula quinta se expresa que *"En ningún caso LOS PARTICULARES podrán disponer del inmueble por título gratuito ni oneroso sino hasta transcurrido los 10 (DIEZ) primeros años desde su adquisición a LA MUNICIPALIDAD, salvo que se cuente con la previa conformidad expresa del MUNICIPIO"*; esta no resulta una cuestión debatible en el presente proceso de desalojo. Ello en razón de que dicha circunstancia será, en todo caso, un asunto administrativo a discutirse entre la Municipalidad de Cipolletti y el Sr. Claudio Alejandro Sepúlveda y la Sra. Zulema Cecilia Soto, únicas partes intervinientes en el boleto de compraventa del año 2007.

IV. Sin embargo, debo aclarar que una cosa es que la eventual infracción a la cláusula quinta del boleto celebrado entre la Municipalidad de Cipolletti y los adjudicatarios originarios exceda el marco cognoscitivo de este proceso, y otra distinta es que el actor deba acreditar el instrumento y la relación jurídica en la que funda su pretensión restitutoria. En otras palabras, si bien no corresponde aquí pronunciarse sobre la validez o invalidez administrativa de aquella operación, sí corresponde verificar si el actor produjo prueba suficiente del derecho que invoca para reclamar la restitución del inmueble.

Sentado ello, corresponde al Juez analizar lo concerniente a la legitimación de las partes y la admisibilidad de la vía elegida para obtener la restitución del inmueble objeto de autos.

Resulta fundamental entonces, analizar la prueba colectada en autos bajo el precepto contenido en los arts. 348 y 356 del CPCC.

Al respecto cabe poner de resalto que el boleto de compraventa acompañado por la actora, fue negado y expresamente desconocido por la demandada (*"negamos, impugnamos, desconocemos y rechazamos la totalidad de la documental acompañada por la actora por no constarnos su autenticidad ni veracidad de su contenido, por no emanar de esta parte y por tratarse de copias simples carentes de todo valor probatorio. En especial negamos y rechazamos la siguiente: (...) 3) boleto de compraventa de inmueble, (...) 7) boleto de compraventa entre la municipalidad de Cipolletti y Sepúlveda/Soto, 8) impuesto de sellos boleto de compraventa entre*

Sepúlveda y Anabalón").

Si bien el actor había ofrecido prueba caligráfica subsidiaria para el caso del desconocimiento de los instrumentos privados acompañados, y que la misma fue proveída de manera favorable, lo cierto es que la misma fue declarada negligente en su producción en cuanto el accionante ni siquiera notificó al perito su designación.

En tal sentido, se ha dicho que *"si la firma del documento privado agregado por una parte es negada por la contraria o ésta manifiesta ignorar su autenticidad, el litigante que acompañó el documento deberá, dentro del plazo previsto para el ofrecimiento de la prueba, proponer pericia caligráfica e indicar los documentos que sirvan para ella"* (Arazi-Rojas, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. II, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2001, pág. 360).

Por lo que *"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 tal extremo.

En efecto, frente al desconocimiento que realizaran los demandados de tal derecho como así también de la documental sobre la cual funda su legitimación, el accionante -en virtud del principio de las cargas probatorias, art. 348 del CPCC- debió acreditar que resultaba titular del derecho invocado.

"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 impide tener por cierto el boleto de compraventa acompañado.

Como consecuencia de lo expuesto, corresponde rechazar la demanda interpuesta.

V. Costas: En cuanto a las costas las mismas se imponen a la actora perdidosa, 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 opuesta por JOSE ANDRES BARCAZA y GISELA VANINA MONTENEGRO.

II. RECHAZAR la demanda de desalojo interpuesta por LUIS HUMBERTO ANABALON contra JOSE ANDRES BARCAZA y GISELA VANINA MONTENEGRO respecto del inmueble sito en calle Antonio Turrin esquina Río Neuquén de la ciudad de Cipolletti.

III. Imponer las costas del juicio a la actora perdidosa (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