

Cipolletti 23 de abril de 2025

VISTOS: estos autos caratulados "MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD C/ ARANGUE, RAUL ENRIQUE Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO" (Expte N° CI-02203-C-2022), pasados para el dictado de la sentencia definitiva y de los que

RESULTA:

1.- Que en fecha 12/12/2022 se presentó el letrado apoderado de MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD S.A. Dr. Mariano Andrés Brilllo a promover juicio de desalojo por intrusión contra los Sres. GRISELDA SANHUEZA, RAUL ARANGUE, GERARDO PEÑAILILLO, PEDRO ZURITA, VIRGINIA SOTO, RAÚL SOTO, como ocupantes ilegítimos y/o intrusos de los inmuebles de propiedad de MPA, identificados como parcelas N° 662.856, N° 573.868 y N° 571.898, ubicados en la ciudad de Catriel (Rural), Matriculas 01-7536, 01-7537 y 01-7538, respectivamente, del Departamento de General Roca, Lote 5, Fracción a Plano CO 368/2004, Río Negro (las "Parcelas") y/o cualesquiera otros ocupantes ilegítimos y/o intrusos cuyo deber de restituir sea exigible.

Comenta que aproximadamente en el mes de diciembre del año 2019 inmediatamente luego de un período en que la propietaria estaba llevando a cabo estudios y mediciones en relación con un proyecto de inversión agropecuario y vitivinícola, le fue informado a MPA por vecinos del lugar que en las tranqueras de acceso a las Parcelas personas no identificadas habían colocado candados, ocupando las parcelas de manera ilegal, impidiendo así el ingreso a las mismas. Aclara que solamente ha resultado posible ingresar a las Parcelas acompañados por personal policial y un oficial de justicia.

Afirma que ha intentado hablar con los intrusos, a fin de poder identificarlos y solicitarles el desalojo así como el retiro de las cadenas y candados, pero estos se han negado enfáticamente a dar cualquier explicación sobre la pretendida ocupación de dichas Parcelas y menos aún a identificarse.

Alega que el interés de los intrusos es obtener alguna ventaja económica de su proceder ilegal y que en el intertanto esos predios permanecen improductivos, causando un daño a la propietaria así como a la sociedad en general y a la comunidad en particular. Es por ello que se ve obligada a iniciar la presente demanda de desalojo, a

fin de restablecer su derecho de propiedad, amparado por la Constitución Nacional (art. 17) y la Constitución Provincial (art. 29).

Sostiene que los demandados son meros intrusos que carecen de título alguno que justifique la ocupación que han realizado de las Parcelas y que merodean en la propiedad de manera ilegal y en forma clandestina. La conducta de los intrusos cercenando el uso, goce y libre disponibilidad material de las Parcelas le provoca perjuicios no solo por no poder hacer uso y goce de la propiedad, sino además por la pérdida por no haber podido llevar a cabo la inversión para desarrollar un proyecto agropecuario y vitivinícola que iba a traer beneficios para toda la comunidad de Catriel.

Solicita que oportunamente se disponga el inmediato lanzamiento de los intrusos de las Parcelas y su inmediata entrega al legítimo titular, en razón de que de toda la documental acompañada surge que tanto la nuda propiedad como el derecho al use y goce de las Parcelas en cuestión están consolidados en cabeza de la actora.

Explica que los intrusos ni siquiera viven allí, sino que se han limitado a colocar cadenas y candados en los accesos para impedir el ejercicio del derecho de propiedad de la actora y la mayoría reside en la ciudad de Catriel y es por ello que ha resultado prácticamente imposible tomar contacto. Relata que las mediaciones se vieron frustradas por la incomparecencia de los mismos a la instancia, y en aquellos casos dónde se logró la concurrencia a la audiencia la misma se frustró por la falta de acuerdo.

Funda en derechos, ofrece prueba y solicita se dicte sentencia haciéndose lugar a la acción incoada, con costas.

2.- Que en fecha 15/12/2022 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones, concediéndole el trámite SUMARÍSIMO y disponiendo el traslado de la demanda.

En fecha 28/02/2023 se presenta SANHUEZA GRISELDA DE LAS MERCEDES con el patrocinio letrado de Stella Maris Bravo y opone excepción de falta de legitimación activa y pasiva, contesta demanda y solicita se rechace la misma en todas sus partes con expresa imposición de costas a la parte actora.

Expone que no tiene legitimación para accionar por desalojo, quien lo hace alegando su calidad de propietario, pero sin acreditar la tradición del inmueble ya que en nuestro derecho la calidad de propietario se adquiere con la tradición, de modo que en rigor técnico no puede llamarse así a quien no se le haya hecho la tradición del bien,

ello conforme el art. 750 CCyC prevé que: “el acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición...”. Sostiene que en este caso particular la parte actora no alega, ni acredita haber recibido la tradición, porque claramente nunca la tuvo.

Explica que siendo que el proceso de desalojo es aquél que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que está ocupado por quien carece de 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, resulta improcedente que la actora solicite el desalojo del inmueble por cuanto la demandada posee derechos posesorios adquiridos y sostenidos pacíficamente por 20 años, y la parte actora nunca tuvo el uso y goce del bien.

Expone que el juicio de desalojo es una acción personal -no real- en la que no interesa, ni en ella se discute la titularidad dominial.

Afirma que de su parte carece de legitimación pasiva en la presente acción de desalojo, por la simple razón de poseer pacíficamente el inmueble desde hace más de 20 años, con ánimo de dueña, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y que carece de obligación de restituir el inmueble a NADIE, menos a la actora, razón por la cual la demanda deberá ser desestimada .

Subsidiariamente contesta demanda, niega en general y en particular los hechos expuestos por la actora y relata que con fecha 25/01/2006 adquiere mediante contrato de cesión de derechos la posesión de un campo de 188 ha, sobre el km 152 de la ruta nacional 151, margen derecha del Río Colorado, y que forma parte del lote 5, fracción A, Sección XXV, al Sr. Sifuentes Hector, DNI 17.870.328, quien detentaba “animus domini” sobre el terreno desde el 30 de agosto de 2003, habiéndolo a su vez adquirido del Sr. Aranguez Carlos Anibal, DNI 10.701.905, mediante boleto de compra-venta de derechos, quien a su vez lo adquiriera en fecha 27/02/2003 del Sr. Gonzalez Luis Alfredo, DNI 12.930.616, y la Sra. Figueroa Edith Gladys, DNI 13.168.822, quienes poseyeran una mayor superficie de la que forma parte el campo desde el 1985, en forma ininterrumpida, pública y pacífica.

Que mediante dicho contrato de cesión de derechos el Sr. Sifuentes le cede sus derechos de posesión desde el año 2003, de un inmueble ubicado en el km 152 de la ruta nacional 151, de la ciudad de Catriel, provincia de Río Negro, con una superficie de 188 ha, con una edificación compuesta por dos piezas de material, una cocina comedor de chapa, brete, corral y chancherita.

Expone que ha ocupado en forma pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble desde su adquisición hasta la fecha y que ha realizado en el mismo innumerables mejoras con el objeto de establecer su vivienda familiar. En la actualidad es totalmente habitable, de material, baño instalado, cocina, afirmando residir allí en forma permanente, cuando no está trabajando, y posee un emprendimiento comercial familiar, un carrito de comidas, atendido por sus hijas. Comenta que es de profesión camionera y presta sus labores en la localidad de Añelo y zonas aledañas, con un diagrama de 21 días de trabajo por 7 de franco.

Detalla que en el año 2008 percibió una indemnización (dec. PEN 12/05 y actualización Prov. Río Negro), por parte de la empresa Petroleos Sudamericanos, por la reparación del daño por trabajos de sismica en el inmueble realizados por la operadora de servicios petroleros y que en el año 2016 solicitó la conexión de energía eléctrica ante la repartición encargada de suministrar este servicio abonando desde esa fecha la misma, hechos que demuestran su posesión. Realiza tareas de cría de animales, ovinos, caprinos, equinos y domésticos (gallinas, gansos).

Alega que la posesión siempre fue a título de propietaria, pacífica y pública, y no solo es reconocida por vecinos, sino por la autoridad Municipal y las operadoras de servicio petroleros que han operado en el inmueble; jamás ha sido violentada, turbada o reclamada de orden judicial ni extrajudicial hasta el presente reclamo, y siempre se ha comportado como verdadera propietaria de dicho fundo con el “animus domini” sobre el mismo.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se rechace la demanda con costas al accionante.

3.- En fecha 01/03/2023 se presentan los Dres. DANIEL FAUSTINO LUCERO, y VIRGINIA EMILSE SOTO, en carácter de letrados apoderados de RAUL SOTO, RAUL ARANGUEZ, LUIS EDUARDO PEÑAILILLO y como gestores procesales de GERARDO PEÑAILILLO, ratificando dicha gestión en fecha 14/03/2023.

Contestan demanda solicitando su rechazo atento que la actora solo ostenta uno de los elementos, la titularidad registral, pero carece de la posesión por TRADICIÓN (modo), la que jamás fue realizada por “Serviplen S.A.U” quien transmitiese su titularidad registral mediante Contrato de Donación a la actora. Destaca que la empresa donante adquiere su título registral por “prescripción adquisitiva” en los Autos “CONSTRUCCIONES MAQUINARIA DE OBRAS PÚBLICAS LEBRERO SA C/ MOYANO, PEDRO S/ USUCAPION; EXPTE. 24777; JUZG. CIVIL I”, supuesto

dueño en origen.

Señala que dicha sentencia se encuentra cuestionada en la causa “CI-01099-C2022 "ARANGUEZ, RAUL ENRIQUE Y OTROS C/ MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD S.A. S/ ACCION AUTONOMA DE NULIDAD” , radicada en el Juzgado N° 1 Civil, Comercial y de Minería, en donde alegan que : 1) El legitimado pasivo es erróneo (el verdadero dueño en origen fue el Gobernador Ayala, no Moyano); 2) Los legitimados activos jamás tuvieron posesión de fracción alguna del Lote 5, fueron sociedades anónimas con domicilio en España, y hoy ya extintas, por lo que mal podrían adquirir por prescripción una cosa con la cual no existe relación jurídica. 3) Los aquí demandados por desalojo, tienen la posesión demostrable por un lapso mayor a 45 años el Sr. Raúl Soto y el Sr. Raúl Aranguez, y el Sr. Eduardo Peñailillo por mas de 25 años.

Afirman que MPA Servicios y Hospitalidad S.A. o su presidente Director Titular y presidente de la Sociedad al Sr. Jorge Luis, pretenden hacerse de un bien inmueble que adquirió por donación, pero del cual jamás se consolidó la tradición, por lo que dicha donación es nula.

Oponen también la falta de legitimación pasiva y explican que ninguno de los accionados ostenta el carácter de locario, ni sublocatario, ni tenedor precario, ni intrusos, sino que ostentan el carácter de dueños, que han adquirido por posesión pacífica, ininterrumpida y publica por más de 20 años.

Detallan que Sr. Raúl Soto ya tiene el título de propiedad adquirido por posesión veintañal en los autos “ SOTO RAÚL C/ AYALA JUAN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” Expte: 1955/05 Juzgado N°3, Cuya Sentencia es de 2011, la parcela que hoy se reclama por la parte actora es parte de la unidad productiva de la ya citada, con plano de mensura para usucapir registrado, y el Sr. Eduardo Peñailillo inicio su proceso de Usucapión en 2018 “ PEÑAILILLO LUIS EDUARDO C/ AYALA JUAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” EXPTE: A4CI1172-C2018, y el Sr. Eduardo Aranguez posee la Mensura para escriturar desde 2014.

Aclaran que el actor yerra en demandar a Gerardo Peñailillo, hijo del Sr. Luis Eduardo Peñailillo, quien es el real titular del derecho real de dominio por posesión veintañal, de las tierras que pretende impunemente desalojar. Igual situación se presenta con Virginia Soto, hija del Sr. Raúl Soto, quien suscribe este acto como letrada patrocinante.

Oponen falta de legitimación activa y la fundan en que MPA Servicios y

Hospitalidad S.A. no ha adquirido ni podrá adquirir su calidad de propietario ya que no recibió el bien mediante tradición de su Donante, y la forma en que adquirió el donante se encuentra impugnada por nulidad.

Sostienen que el actor no encuadra en ninguna de las personas legitimadas para el desalojo, ya que si bien resulta adjudicatario del inmueble, de las pruebas aportadas no surge que haya tenido en algún momento la posesión de dicho bien.

Relatan los antecedentes a fin de clarificar como accede MPA Servicios y Hospitalidad S.A. a la titularidad del bien. Alegan que resulta inoponible la escritura pública de donación, y que la posesión no puede transmitirse por un documento aunque esta sea una escritura pública, ya que la posesión es una relación de hecho con la cosa.

La Sociedad SERVIPLEM S.A.U. DONA sin cargo ni condición alguna a favor de la Sociedad MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD S.A., y destacan que en la Sentencia que otorga la titularidad Registral a Serviplem SAU ya se había dejado constancia de la carencia de posesión.

La demanda de Usucapión fue iniciada a finales de 2004 por la firma Construcciones Maquinarias de Obras Públicas Lebrero S.A. (COMOPLESALBRERO S.A.) CIF: A50579754, que tuviese sede en Zaragoza España y extinguida, y que luego cederá sus Derechos y Acciones a SERVIPLEN S.A., CIF: A50057363, (también radicada en Zaragoza España y Extinguida) inscribiendo dicha Cesión en el Registro de la Propiedad con fecha 21 de Diciembre de 2017. Que la actora de la causa de Usucapión funda su derecho en un Contrato de Compraventa de “Todas las Mejoras y Derechos de Posesión de -supuestamente- más de Cuarenta Años” realizado 17 de julio de 1975, entre el Sr. Juan Bautista Mesa, y los Sres. Juan Santiago Obligado y Aquiles Rene Baraldo, con certificación de firmas por ante el Escribano Mario Ricardo Muller. Que el día 3 de marzo de 1976, por Boleto de Compraventa de Mejoras y Cesión de derechos de posesión, el Sr. Juan Santiago Obligado adquirió a Aquiles René Baraldo la parte que éste había adquirido según el contrato referido precedentemente. Que, el Sr. Juan Santiago Obligado inició el 15 de agosto de 1977 juicio de usucapión que tramitó en autos “Obligado, Juan Bernardo s/ usucapión” ante el Juzgado Civil N° 5 de la ciudad de General Roca. Que posteriormente el Sr. Obligado, por escritura 37, del 10 de marzo de 1986, cedió y transfirió todos los derechos sobre ese inmueble al Sr. Roberto Víctor López. Que por escritura N° 79, del 26 de septiembre de 1995, el Sr. Roberto Víctor López cedió todos los derechos y acciones que tenía y le correspondían como cesionario a Manuel Pola Belenguer y por

escritura N° 53, del 5 de mayo de 1998, el Sr. Belenguer cedió y transfirió todos los derechos sobre el inmueble y los derechos y acciones que tenía como cesionario, a favor de Construcciones Maquinaria de Obras Públicas Lebrero SA).

Sin embargo, alegan que más allá de los documentos que pudiesen suscribir, jamás ejercieron posesión alguna, ni el Sr. Mesa, ni el Sr. Obligado, ni Baraldo; ni, menos aún, de modo ostensible y sostenido en el tiempo por al menos 20 años. Los cesionarios que se continuaron transmitiendo supuestos derechos y acciones, esto es Roberto Víctor López y Manuel Pola Belenguer, jamás realizaron posesión por sí mismos del objeto inmueble a usucapir. La falta de la relación de poder con la cosa, se evidencia tanto por la lejanía en el tiempo, y por las distancias de las partes en relación a la cosa que han pretendido usucapir. Explican que en la causa "Obligado Juan Bernardo C/ Juan Ayala S/Usucapición", Tramitada en el Juzgado N° 5 de General Roca, no prospera, cediendo los derechos litigiosos. Resaltan que el legitimado pasivo es Juan Ayala. Afirma que en el juicio "Construcciones Maquinarias de Obras Públicas Lebrero C/ Moyano S/ Usucapición", la actora intentó prescribir contra un legitimado pasivo erróneo.

Sostienen que ni la extinta firma "Construcciones Maquinarias de Obras Publicas Lebrero S.A." o COMEPLSA-LEBRERO S.A. , ni su sucesora SERVIPLEM S.A.U. carecían de legitimación activa para iniciar el proceso de usucapición, ya que jamás detentaron la posesión del bien inmueble que pretendieron adquirir por prescripción adquisitiva. En cuanto a los supuestos derechos adquiridos por boleto de cesión de mejoras y derechos por Juan Obligado, entienden que ha sido una mera forma jurídica alejada de la realidad y del conocimiento efectivo del campo, esto en virtud de que se pretende poseer todo el Lote 5 cuando en realidad, desde 1970 en adelante los lugareños ya habían comenzado a delimitar sus campos, reconociéndose los puntos lindantes conforme a su regular ocupación para la explotación rural.

Insisten que la Sentencia que otorgó la Titularidad Registral hace referencia solo a los instrumentos legales, pero no a la efectiva posesión ya que Serviplen SAU, Construcciones Maquinarias y Obras Publicas Lebrero S.A, Manuel Pola Belenger, Victor Lopez y el tal Obligado, jamás residieron en la Zona ni efectivizaron actividad útil alguna en el campo que han pretendido usucapir, y por tanto, MPA Servicios y Hospitalidad, no ha recibido en donación más que un título vacío, carente de derechos reales.

Concluyen que el Contrato de Donación de fecha 26 de Octubre de 2018, por

medio del cual la actora ha pretendido adquirir derechos dominiales es nulo e inoponible frente a terceros, ya que tal como SERVIPLEN SAU y su antecesora e iniciadora del Juicio de usucapión “ Construcciones Maquinarias y Obras Publicas Lebrero S.A”, jamás han poseído de forma alguna ni por sí ni por terceros. Por tanto, podrían haber transferido el título viciado de nulidad, pero en cuanto al Modo, esto es la tradición de la cosa para que sea efectiva la donación, ha sido imposible de consolidar al carecerse del corpus del bien inmueble, de conformidad con los Arts. 1792 y 1551 del CCC.

Niegan los hechos en general y particular y comentan que el primer Convenio de Deslinde de fecha 29 de Enero de 1987 , con la intervención del Ministerio de Gobierno y Dirección de Tierras y Colonias, estableció El Deslinde entre el Sr. RAÚL SOTO, ocupante de Parte de Lote 6 d, del Lote 5 , parte del b del 7 y c del 4, fracción A Sección XXV y el Sr. CARLOS ARTURO PAEZ, Ocupante de las leguas a-b-c-d del Lote 5 Sección XXV, Fracción A. ; Colocándose las correspondientes estacas “Partiendo de la Estaca H , colocada sobre la Ruta 151, camino al puente de 25 de Mayo, aproximadamente 4700 Mts. De la alcantarilla donde está señalizada la línea que separa los lotes 5 y 6, con rumbo Sur-Este , hasta la estaca colocada aproximadamente 2500 Mts desde donde quiebra con rumbo Nor-Oeste , hasta la tercera Estaca colocada aproximadamente 2.000 mts”. Se estableció que dicho convenio es irrenunciable y las líneas anteriores deberían ser respetadas al practicarse la mensura correspondiente.

El segundo Convenio de Deslinde, de fecha 29 de Enero de 1987, entre el Sr. JUAN ARANGUEZ , ocupante de Pte Leg. A y d, Lote 5 , Pte Leg. b y C, Lote 4 Fracción A , Sección XXV y el Sr. RAUL SOTO, Ocupante de Pte de Leg. c y d, Lote 5 y C del 4 Fracción A Secc. XXV.- La Línea de Deslinde entre los dos citados predios se establece de la Siguiete Forma: “ De la Estaca de Hierro colocada en el deslinde de Páez y Soto, desde donde la línea del primero parte con dirección al puente de 25 de Mayo, arranca la línea con rumbo al oeste hasta dar con la estaca de hierro en el cruce de 2 picadas de sismográfica”. Existe un Tercer Convenio de Deslinde, del 29 de Enero de 1987, realizado en el Paraje de Peñas Blancas, entre el Sr. RAUL SOTO, ocupante de Pte. Leg. C y D Lote 5, Pte Leg. by C , y Lote 4 Fracción A Secc. XXV, y el Sr. VALENTIN GONZALEZ, ocupante de Ptes. Leg. a-b-c-d del Lote 4 , Secc XXV fracción A. que dice: “De la Estaca de Hierro colocada donde hacen esquinero RAUL SOTO, JUAN ARANGUEZ Y VALENTÍN GONZALEZ, parte una línea recta con rumbo Sur Oeste, hasta dar con la siguiente estaca de hierro ubicada en el cruce del

Gasoducto Cogasco, y una picada de sismográfica, conocido como Camino Viejo de Catriel a Peñas Blancas”.

Explica que estos tres convenios muestra los ocupantes originarios de las tierras, como les fue reconocida su ocupación por la Dirección General de Tierras, Ministerio de Agricultura, Ganadería y Minería de la Provincia de Río Negro, y como legítimamente poseyeron con ánimo de dueños, y algunos de ellos hoy ostentan dicha posesión, cuyo dominio han adquirido por prescripción adquisitiva, cual es el caso del Sr. Raúl Soto, y el Sr. Raúl Aranguéz.

Alega que el Plano adjunto a la demanda de desalojo presentada por MPA se encuentra totalmente desactualizado, ya que para el año en que fue confeccionado ya se encontraban los convenios de deslinde debidamente registrados. Asimismo, ya no existía duda alguna de que el titular original luego de la Conquista del Desierto fuese el Gobernador Ayala, contra quien se debía prescribir.

Luego describe pormenorizadamente la relación de cada uno de los demandados con el inmueble. En cuanto a los antecedentes posesorios del Sr. Raúl Soto, destacan que inicia su actividad productiva rural, sirviéndose de instalaciones ubicadas en Lote 6 y Lote 5 más ubicado más cercano al Río Colorado, y donde han existido históricamente servidumbres de paso para que el ganado pueda beber en el río. Enumeran distintos antecedentes y alegan que al día de la fecha el Sr. Raúl Soto, junto a sus hijos, se encuentra a cargo del negocio familiar mediante la explotación productiva Ganadera y Minera de Lote 5 y 6, como así también autorizando diferentes actividades que benefician a la Comunidad de Catriel, como Rally, Actividades de Ciclismo, Running, entre otras actividades de turismo sustentable.

Respecto de Raúl Aranguéz, señalan que el mismo inicia su actividad comercial Agrícola Ganadera junto a su Padre hoy extinto el Sr. Juan Aranguéz, tal es así, que el litisconsorte nace en Peñas Blancas y desarrolla toda su infancia, adolescencia, juventud y adultez en el campo que hoy posee como dueño, al inicio ejercía dicha posesión junto a su padre, al morir este continúa como único dueño, reconocido pública y pacíficamente, por sus vecinos colindantes y por la sociedad en la que interactúa. Los antecedentes registrales datan entonces de 1983 donde tramitan los boletos de Marca y Señal ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Seguido de esto se encuentra el Empadronamiento Agropecuario registrados con el N° 16693. Nombran distintos antecedentes y afirman que los actos posesorios han sido constantes ejercidos de modo directo con el objeto inmueble del que ha adquirido el Derecho de Dominio por

prescripción, y que es público, pacífico y ostensible. Asimismo, actualmente se encuentra en plena producción con ganado caprino, ovino y cabalgares, teniendo su vivienda y vida integral en la unidad productiva agropecuaria.

En cuanto a Luis Eduardo Peñailillo, señalan la existencia de los autos “ PEÑAILILLO LUIS EDUARDO C/ AYALA JUAN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” EXPTE: A-4CI1172-C2018, de trámite por ante el Juzgado N° 1, En lo Civil, Comercial y de Minería y que se desarrolla como productor agropecuario. Comentan que su hijo Gerardo Peñailillo, junto a su esposa, se ha dedicado a implementar energías renovables en su hogar y en el complejo recreativo en el cual puede disfrutar la comunidad de Catriel y alrededores, existiendo diferentes actividades tales como Kayak, Trekking y Cabalgatas.

Destacan que han ejercido de modo continuo la posesión, por más de 20 años, y en el caso de Raúl Soto y Aranguéz, por más de 40 años y resaltan que el Lote 5 jamás estuvo libre de posesiones, las mismas han sido y son reconocidas tanto por los vecinos como por las autoridades públicas, y sus Establecimientos son unidades productivas que realmente contribuyen económica y socialmente a la comunidad.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticona se rechace la acción de Desalojo, con costas a la actora.

4.- En fecha 02/03/2023 se presenta Virginia Soto en carácter de gestora procesal del Sr. PEDRO JUAN ZURITA contesta demanda y solicita se rechace con costas. Alega que el desalojo como instrumento procesal es improcedente, en virtud de la carencia absoluta de la consolidación del derecho de propiedad por parte de MPA Servicios y Hospitalidad S.A quien ha realizado un Contrato de Donación con Serviplen SAU, quien a su vez adquirió de CONSTRUCCIONES MAQUINARIA DE OBRAS PÚBLICAS LEBRERO SA, quien en origen realiza la Prescripción Adquisitiva, ambas empresas de España y extintas, las cuales jamás ostentaron posesión alguna, menos aún en los términos requeridos por el Instituto de la Usucapión.

Opone falta de legitimación pasiva y explica que el Sr. Pedro Juan Zurita, reviste la calidad de heredero legítimo del Sr. Juan Enrique Zurita, quien ha demostrado su posesión en los autos “ Juan Enrique Zurita C/ Juan Ayala S/ Prescripción Adquisitiva”

Expte. N° 240-2002, en archivo desde 2019. Que independientemente del resultado de tal acción, la posesión de su padre quedó demostrada y que son siete los herederos del campo, y si bien el Sr. Zurita es quien realiza de modo ostensible la actividad rural, lo cierto es que sus hermanos no son ajenos a la actividad agropecuaria y las actividades de sostenimiento del campo.

Opone también falta de legitimación activa y sostiene que MPA Servicios y Hospitalidad S.A. no ha adquirido ni podrá adquirir su calidad de propietario ya que no recibió el bien mediante tradición de su Donante, y por lo tanto al no tener la posesión no encuadra en ninguna de las personas legitimadas.

Afirma la inoponibilidad de la escritura pública de donación y explica que la posesión no puede transmitirse por un documento (aunque esta sea una escritura pública) ya que la posesión es una relación de hecho con la cosa, conforme art 1909 CCC.

Aclara que el Sr. Zurita Juan Enrique poseía su campo desde antes de 2002, año en que inició la Usucapión contra Juan Ayala, públicamente conocido y Gobernador de las Tierras que le fuesen otorgadas en la Conquista aledañas al Río Colorado. Entonces, desde hace ya más de 20 años que Juan Enrique Zurita y sus Hijos ejercen la posesión ininterrumpida del bien que hoy MPA S.A. pretende desalojar.

Alega que el contrato de donación de fecha 26 de Octubre de 2018, por medio del cual MPA Servicios y Hospitalidad S.A ha pretendido adquirir derechos dominiales es nulo e inoponible frente a terceros ya que tal como SERVIPLEM SAU y su antecesora e iniciadora del Juicio de usucapión “ Construcciones Maquinarias y Obras Publicas Lebrero S.A”, jamás han poseído de forma alguna ni por si ni por terceros. Por tanto, podrían haber transferido el título viciado de nulidad, pero en cuanto al Modo, esto es la tradición de la cosa para que se efectiva la donación, ha sido imposible de consolidar al carecerse del corpus del bien inmueble.

Niega en general y en particular, ofrece prueba y funda en derecho y solicita se rechace la presente acción de desalojo con costas.

5.- Que en fecha 08/03/2023 y 09/03/2023 la parte actora contesta las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por las codemandadas. Respecto de la primera, manifiesta que MPA acreditó su calidad de propietario con los Informes de Dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro. Expone

que no acreditan que no haya existido la tradición del inmueble que se pretende desalojar y que del contrato de donación de fecha dos de octubre de 2018 celebrado entre Serviplem S.A.U y MPA surgen los antecedentes dominiales, registrales y catastrales sobre la titularidad de las Parcelas objeto de este desalojo y de ninguno de ellos surgen los nombres de los Intrusos como poseedores.

Aclara que tal como surge de la Donación, la tradición se hizo efectiva y MPA tomó posesión de las Parcelas, lo cual hace plena fe hasta redargüir de falsa la escritura de Donación. Además, de los antecedentes dominiales asiento de los derechos de MPA, surge que en la sentencia de usucapión del 2 de junio de 2014 dictada en autos “Construcciones Maquinaria de Obras Públicas Lobrero S.A. c/Moyano s/Usucapión” se menciona la existencia de un plano de mensura particular para prescripción adquisitiva del lote Cinco, Fracción A, de la Sección XXV, del Depto. de Gral. Roca con una superficie actual de 3.244 hs, con nomenclatura catastral de origen DC:01, C:1. Asimismo, de la sentencia de usucapión surge que los derechos posesorios de MPA se remontan al año 1975 por Boleto de Compraventa suscripto entre los Sres. Juan Santiago Obligado, Aquiles Rene Baraldo y Juan Bautista Mesa, quien poseía el Lote Cinco desde hace cuarenta años y al juicio de usucapión iniciado en el año 1977 por el Sr. Juan Santiago Obligado caratulado “Obligado Juan s/ Usucapión” ante el Juzgado Civil N° 5 de Gral. Roca. En toda la cadena de antecedentes descrita en la sentencia de usucapión en los autos caratulados “Construcciones Maquinaria de Obras Públicas Lobrero S.A. c/Moyano s/Usucapión” no se mencionan a los Intrusos ni como tenedores, ni como poseedores. Asimismo, los Intrusos mencionan que el único dueño originario de las Parcelas objeto del desalojo sería el Gobernador Juan Ayala y que ningún Moyano figura en registro alguno, pero en la sentencia de usucapión correspondiente a los autos “Construcciones Maquinaria de Obras Públicas Lobrero S.A. c/Moyano s/Usucapión” se explica que “(...) *el señor Víctor López declaró que efectivamente transfirió el lote cuya prescripción adquisitiva hoy se pretende. Sostuvo que en un principio era una sola fracción y el plano para prescribir era una sola fracción, porque se había iniciado la acción contra quien figuraba como titular, pero no registral de apellido Ayala (...). Que así se obtuvo de la Escribanía Gral. de la Nación una copia de la escritura donde consta la transferencia de Ayala a Moyano (...)*”.

Destaca que la sentencia dictada en autos “Construcciones Maquinaria de Obras Públicas Lobero S.A. c/Moyano s/Usucapión” está firme, consentida y pasada en autoridad de cosa juzgada y es plenamente válida, al igual que la Donación celebrada entre Serviplem S.A.U y MPA, que no fue redargüida de falsedad por los Intrusos ni por nadie, lo cual le otorga plena validez frente a los Intrusos.

Remarca que quien tiene una escritura traslativa de dominio, aun sin tradición, tiene legitimación activa para promover el desalojo, dado que por la escritura se transmiten todos los derechos y acciones del vendedor y que el adquirente de un inmueble que obtuvo escritura pública está legitimado para iniciar acción de desalojo aun cuando no haya acreditado haber recibido la tradición del inmueble, pues si en esas condiciones tiene derecho a hacer efectiva la acción real de reivindicación del bien contra quien ejerce su posesión, esa conclusión es aplicable por analogía al desalojo que es una acción personal. Solicita que se rechace con costas la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los Intrusos con costas.

En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva manifiesta que los intrusos alegan ser supuestos dueños de las Parcelas, pero no acompañan títulos de propiedad, ni usucapiones reconocidas judicialmente que puedan ser opuestas a su mandante. Solo acompañan mensuras sin ningún valor y supuestos juicios en trámite, sin que se hayan reconocido sus derechos, simplemente porque no los tienen. Por el contrario, se acreditó con la Diligencia Preliminar caratulada "MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD S.A. S/ DILIGENCIA PRELIMINAR" (Expte. N° 0-1084-C-19), que tramitó por ante esta Unidad que los Intrusos son “ocupantes” ilegales que no viven dentro de las Parcelas, conforme surge del mandamiento de constatación.

Afirma que el proceso de desalojo no puede versar sobre cuestiones excluidas de su ámbito de conocimiento sumario o limitado, como lo son los asuntos de corte posesorio (propios de los interdictos, acciones posesorias o petitorias), o la donación de la escritura traslativa de dominio, en la cual los Intrusos fundan su excepción. Por lo tanto, la excepción opuesta es totalmente improcedente, pues en la acción de desalojo no se discuten derechos reales, sino que es una acción personal que se inicia contra Intrusos o tenedores precarios, sin derecho alguno.

Cita jurisprudencia, ofrece prueba y solicita se rechace las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuestas por los Intrusos, con costas.

6.- El 10/03/2023 se difiere el tratamiento de las excepciones

planteadas, hasta el momento de dictar sentencia. En fecha 14/03/2023 ratifican gestión Pedro Juan Zurita y Gerardo Peñailillo. En dicha fecha se presenta la Dra. Virginia Soto por derecho propio con el patrocinio del Dr. Lucero, y manifiesta que se la ha demandado por desalojo de un inmueble que no ocupa ni posee por si misma ni por medio de terceros, y solicita se condene en Costas al Actor por falta de legitimación pasiva.

En fecha 12/05/2023, luego del correspondiente traslado, se la tiene a la parte actora por desistida de la acción contra la Dra. Virginia Soto.

7. En fecha 05/07/2023 existiendo hechos controvertidos, se dispone la apertura de la causa a prueba, fijando fecha de audiencia preliminar, la que se desarrolló en los términos que surgen en el acta de fecha 10/08/2023, con la presencia de ambas partes donde se les informa los alcances de la misma, instando a una actitud conciliadora, obteniendo resultados negativos, por lo que se pasó a proveer la prueba ofrecida. El detalle final de las efectivamente producidas, luego de vencido el plazo probatorio fijado, emerge de la certificación del actuario obrante en fecha 19/06/2024 y 26/12/2024 y del acta de audiencia de prueba celebrada en fecha 19/09/2024. En fecha 26/12/2024 se clausura el período probatorio y seguidamente se ponen los autos para alegar, incorporándose los alegatos presentados por la actora, y los de la parte demandada con lo que en fecha 21/03/2025 se dispuso el llamado de autos que nos ocupa, y:

CONSIDERANDO:

8- Que conforme se desprende de la pretensión contenida en la demanda, la acción se interpuso a fin de obtener el uso y goce de los inmuebles identificados como parcelas N° 662.856, N° 573.868 y N° 571.898, ubicados en la ciudad de Catriel (Rural), Matriculas 01-7536, 01-7537 y 01-7538, respectivamente, del Departamento de General Roca, Lote 5, Fracción a Plano CO 368/2004, Río Negro por parte de la accionante MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD S.A. quien ha manifestado que el mismo se encuentra ocupado por los demandados, negando que les asista derecho alguno que pueda justificarlos.

9.- Que desde ya adelantando decisión, considerando las particularidades del caso, sobre la base de las alegaciones de las partes, y

las probanzas acompañadas y producidas en el desarrollo del proceso; considero que la acción de desalojo no es la vía idónea para esclarecer los presuntos derechos que las partes aducen en orden a la ocupación del inmueble. Síguese de ello que la acción será rechazada por los motivos que se exponen; pero aclarándose que esta decisión no supone abrir juicio alguno sobre posibles eventualidades propias del cauce posesorio o petitorio; y sin que sea necesario adentrarnos a analizar las otras defensas ensayadas por los accionados de falta de legitimación para actuar o en los demandados.

Es que, conceptualmente, la vía del desalojo sólo procede contra quienes son meros “tenedores” que reconocen en otro la titularidad del dominio; o directamente intrusos, sobre quienes pesa una obligación de restituir el bien frente al accionante. Sin embargo, media coincidencia en doctrina y jurisprudencia sobre la ineptitud de este tipo de juicio, de desalojo, para lograr la exclusión de otros ocupantes que, contrariamente, invocan “animus domini” o bien algún derecho de raigambre eficiente para “poseer” a nombre propio.

Ese que en este último caso, no se constituye aquella obligación exigible de restituir de la cual el actor sea acreedor, a los efectos de la pertinencia de la vía.

Y exactamente esa es la situación que considero se verifica en la especie, atento a que de las probanzas colectadas surge que ambas partes aducen, en sustento de sus respectivas posturas, distintos títulos que virtualmente se contraponen, y que sintetizan - en definitiva- una controversia vinculada al derecho que tienen cada una de ellas a la posesión del inmueble.

Si bien la actora se lo discute, lo cierto es que los demandados han logrado probar de manera suficiente a los fines de fundar su defensa, por medio de la pericial arquitectónica, la prueba documental acompañada, la prueba testimonial, diversos actos posesorios sobre el bien de los que pretende la accionante desalojarlos. Al menos, se reitera, con el alcance requerido a los fines de funcionar como una defensa que pueda repeler el reclamo de desalojo. A tales fines emerge basta la prueba del ejercicio de la posesión de los inmuebles, desde hace más de 20 años.

Es ampliamente acordado que, cuando el demandado invoca y liminarmente acredita un derecho a la “posesión” en sentido jurídico, la vía del desalojo no es

procedente; sin perjuicio de que el interesado pueda acudir por el carril de las acciones reales pertinentes, posesorias o reivindicatorias, o bien otras personales, que pudieran corresponderle.-

Existe acuerdo unánime en doctrina y jurisprudencia con respecto a que no cabe ordenar el desalojo frente a la alegación de un derecho a la posesión del inmueble, aún cuando ésta pudiera ser viciosa. En los ámbitos citados las discrepancias se reducen a la posibilidad de examinar la suficiencia de la mera invocación de ese derecho a la posesión para obstar al desalojo, o bien a la necesidad de justificarse de manera liminar, además, aquél derecho (criterio sentado por el añojo plenario de la C.N.C. in re: “MONTI” del 15.9.60).

Decía Augusto Morello que “...como principio general cabe destacar que la acción de desalojo no procede contra el inmueble de quien se dice poseedor cualquiera que sea el vicio de su posesión; el afectado debe recurrir a las acciones reales o personales. No procede discutir dentro de la órbita del procedimiento sumario el mejor derecho de poseer ni la posesión misma” (conf. Juicios Sumarios, pág. 261, Ed. Platense).

10. Que ajustados al caso de autos la actora afirma tener derecho a reclamar el desalojo y restitución del bien inmueble que reclama, en base a la titularidad registral que acredita con los informes de dominio acompañados.

Pero lo cierto es que la prueba recabada, aún cuando pueda resultar un tanto escasa para fundar el derecho de propiedad que alegan sobre el inmueble y obtener una sentencia declarativa de dominio; alcanza y emerge suficiente como defensa del presente desalojo en tanto cuentan con fortaleza de convicción, para sostener la postura de los accionados, en abono de su posesión argüida con ánimo de dueños; lo que impiden reconocer la procedencia del desalojo pretendido.

En específico, los testimonios aportados, han coadyuvado a sostener la postura de los accionados; manifestando que son ellos quienes habitan el campo desde hace mucho tiempo (más de 40 años en algunos casos).

El testigo Johnston manifiesta que conoce a los demandados hace 30 años aproximadamente que son agropecuarios y tienen animales en el campo como chivos, ovejas y ganado vacuno. Por su parte el Sr. Sifuentes declara que conoce a la Sra. Sanhuesa desde hace más de 30 años que es propietaria del campo, que él mismo le

vendió la posesión en el año 2006, campo que a su vez le compró a Aranguez en el 2003 e hizo la mensura. Aranguez se lo había comprado a Gonzalez hace más de 20 años . La Sra. Sanhueza tiene un carrito de hamburguesas y lomo y manifiesta que no conoce a otra persona que se comporte como dueña y que cuando él fue poseedor nunca nadie se presentó como dueño. Además manifiesta que Peñailillo, Zurita y Soto viven en el campo desde que él tiene conocimiento.

A su turno el Sr. Fuentes Oscar Ernesto declara que conoce a los demandados: a la familia Peñailillo desde chicos y que crían animales. Aranguez tiene un puesto al lado del río y cría animales; viven ahí "hace añares" del puente dique para arriba, Soto tiene animales y una cantera de arena y ripio y Zurita cría animales; Sanhueza está instalada en el campo ("del puente dique para abajo") y tiene un puesto de venta. El Sr. Arco Walter conoce a Sanhueza desde el año 2000 y conoce que vive en la casita del campo pasada la caminera por la ruta 151 tiene animales y un carrito panchero. Peña Norme Celina conoce a Sanhueza desde hace 15 años y vive en el campo, tenía animales ovejas, chivos, gallinas. Aclara que no conoce a nadie que se haya comportado como dueño tiene un carrito "La Curva".

Pavez Ramón Hector relata que Soto tiene un campo hace más de 40 años, que se lo conoce como "Puesto Soto" donde cría animales. Por su parte el testigo Rodolfo Ernesto Lillo declara que conoce a los demandados y que todos viven de sus actividades del campo. El Sr. Roberto Tkaczgk declara que Aranguez vivió toda la vida en el campo (antes tenía al padre) y que dicho campo se encuentra alambrado. En igual sentido declara Perez Reinaldo.

Todos los testimonios aportados dan cuenta de la posesión de varios años de los demandados en el inmueble.

11.- La demanda de desalojo es una acción que sólo procede para repeler el uso sin derecho de quien se constituye frente al actor como un intruso, o quien ha dejado de detentar el derecho que lo asistía a ocuparlo (locatario contrato vencido o impago, comodatario etc.); pero no es procedente respecto de quienes invocan un "derecho a la posesión" del bien, aún cuando esta pudiera ser viciosa.

También tengo por constatado que tampoco se trató en sus orígenes de una intrusión, dado la posesión pacífica que invocan desde hace más de 20 años y la prueba aportada al proceso (contrato de cesión de derechos, testimoniales, etc) y por no haber

mediado oposición de ninguno que pudiera considerarse con derechos. (víd. criterio seguido in re "SUCESION DE TERESA MONTOYA c/ GUERRERO GASTON RAUL s/ DESALOJO " (Expte. N° 2358-SC-13 de la Cámara Local, sent. 20/12/2013) Recuerdo que “ *El intruso es el que accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición con el objeto de realizar actos de uso y goce o de dominio, sea con la intención de poseer a nombre propio -poseedor- o reconociendo en otro la posesión -mero tenedor-*.

Ahora bien, si el propietario del inmueble consiente la ocupación, ya sea por un contrato o por la simple anuencia con la tenencia del bien, no se puede calificar al tercero como intruso.” (Sumario N°20537 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil). SURIANI, Juan Alberto c/ SURIANI, Jorge Ángel s/ DESALOJO. - CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL. - Sala B. - Fecha: 21/12/2010 - Nro. Exp. : B562969

12.- A modo de conclusión entonces, en el caso de autos, no se advierte que la situación de los accionados encuadre en aquellas tipificaciones previstas para la figura de un legitimado pasivo cuya obligación de restituir sea patentemente exigible. Y si bien es cierto que contra quien se alegue poseedor (siendo irrelevante su carácter de legítimo o ilegítimo, su buena o mala fe), no cabe la acción de desalojo sino en su caso las posesorias o petitorias; no es suficiente con su sola invocación para hacerla valer como defensa, sino que debe acercarse elementos probatorios que la sustenten, al menos en forma indiciaria, como ocurre en el caso de autos.

Existen desde mi óptica plurales razones que avalan (siempre de manera liminar, y conforme la doctrina indicada) la verosimilitud de la invocación de un derecho posesorio, de parte de los aquí accionados, que alcanza para repeler el desalojo incoado. Considero que los demandados han traído suficiente prueba en sustento de esa posesión a título de dueños, que alcanza -al menos para repeler este desalojo en su contra intentado- para enervar la acción.

En definitiva, considerando que “El proceso de desalojo, de carácter especial, presupone la existencia de un acto vinculante del que resulte la calidad de tenedor del demandado y su obligación de restituir, la que, además, debe ser exigible; extremos

respecto de los cuales la carga probatoria gravita sobre el actor (art. 377 del Cód. Proc.) y fundamentalmente que el juicio de desalojo no es la vía procesal adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objeto, como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma (PALACIO, pág. 279)...”Auto: GAZZOLI, LUIS c/RIOS, RAMONA MIRTA Y OTROS s/DESALOJO - Sala: Civil - Sala G - Mag.: GRECO - Tipo de Sentencia: Sentencia Definitiva - N° Sent.: C. 096390 - Fecha: 12/09/1991; me inclinaré por el rechazo en este supuesto.

No obstante, recalcando el objeto de este proceso, y dado que el sentido y fundamento de este fallo finca en la improcedencia de la vía cuando se esgrime un derecho a la posesión, REITERO y dejaré expresamente aclarado que lo aquí sentenciado no implica abrir juicio alguno sobre el tópico del dominio, de eventuales derechos reales o posesorios; ni implica tampoco examen, ni juicio alguno, de otras cuestiones que excedan aquel fundamento sobre la improcedencia de la vía.-

Por ello,

RESUELVO:

I.- Rechazar la demanda de desalojo promovida por MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD en contra de GRISELDA SANHUESA, RAUL ARANGUE, GERARDO PEÑAILILLO, PEDRO ZURITA y RAÚL SOTO, con costas a la actora en virtud del hecho objetivo de la derrota (art. 62 y ccdtes. del CPCyC).-

II.- A los efectos regulatorios, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 26 de la L.A. en vistas a la determinación del monto base del desalojo aquí tramitado; oportunamente se fijará audiencia a los fines del art. 24 de la LA .-

III. Queda registrada en Protocolo Digital.

Notifíquese conforme art 120 CPCC.

SOLEDAD PERUZZI - JUEZA