

Villa Regina, 21 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en "MARTINEZ, MIGUEL ANGEL C/ NAVONI, MILAGROS CANDELA Y OTROS S/ ORDINARIO - REIVINDICACIÓN" (Expte. N° VR-00368-C-2025); de los cuales,

RESULTA:

Que mediante presentación de fecha 20/10/2025 19:21:11 comparece el Sr. MIGUEL ANGEL MARTINEZ, con el patrocinio letrado de PEDRO FRANCISCO CASARIEGO y del Dr. ROMÁN DENARI, en su carácter de titular de dominio, a iniciar acción de reivindicación, a recuperar la posesión y tenencia de los inmuebles (casa y departamento al fondo) ubicados en Leloir N° 278, Barrio Mitre de la ciudad de Villa Regina, Provincia de Río Negro, contra MILAGROS CANDELA NAVONI, D.N.I. 42.809.667 y contra SABRINA AYELEN NAVONI, D.N.I. 45.884.057, y/o quienes resulten ocupantes de los mismos, al encontrarse en poder de las demandas o cualquier otro ocupante, habiendo las mismas entrado y tomado los inmuebles sin consentimiento ni permiso del actor.

Mediante providencia de fecha 31/10/2025 se tiene por iniciada la presente acción.

Mediante presentación de fecha 04/12/2025 11:28:08 (Mov E0002) comparece la actora a los efectos de solicitar medida cautelar de entrega inmediata.

Refiere que conforme se acredita con las cédulas diligenciadas en autos, las demandadas MILAGROS CANDELA NAVONI y SABRINA AYELEN NAVONI fueron notificadas personalmente en el domicilio a reivindicar el día 04/11/2025, sin que a la fecha se hayan presentado a derecho, ni negado las afirmaciones de esta parte.

En consecuencia, el silencio de las demandadas tornó operativas las

previsiones del último párrafo del Art. 315 CPCC, con el consecuente reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos expuestos en la demanda por esa parte, como asimismo el reconocimiento de la documentación (es decir no se cuestiona la titularidad dominial de esa parte, ni se han expuesto restricciones reales o contractuales al ejercicio pleno de dicho derecho).

Que conforme todo lo expuesto, solicita cautelarmente la entrega inmediata del inmueble a la parte actora, en aplicación extensiva del Art. 601 CPCC, por cuanto estipula que *“Cuando la acción de desalojo se promueva contra intrusos, el Juez o Jueza, anoticiado de la situación, puede tomar las prevenciones que considere necesarias en el caso, y a pedido del actor, después de trabada la litis, puede disponer la entrega inmediata del inmueble si el derecho invocado al efecto fuere suficiente verosímil y previa contracautela”*.

Indica que pretende coadyuvar lo requerido, sugiriendo aplicar “extensivamente” las disposiciones y soporte doctrinal del mentado art. 601 CPCC, que aunque evidentemente prescriptas para el juicio de desalojo, entienden analógicamente aplicables al presente reclamo.

En cuanto a la verosimilitud en el derecho respecto de la medida peticionada la consideraran acreditada, en principio, con la documentación traída a juicio que acredita la propiedad del inmueble en cabeza del actor, luego que las demandadas fueron notificadas personalmente en el inmueble a recuperar, las que lo ocupan sin autorización de éste.

Continúa diciendo: *“el peligro en la demora se justifica y magnifica al encontrarse ya anoticiado el trámite del presente litigio, resultando en que el predio a reivindicar con sus construcciones corren claro peligro de ruina, daño/vandalismo (ante la previsión de sus ocupantes de que no podrán mantener su usurpación en el futuro) y/o ser usurpado por más u otras personas, tornando muy riesgosa la futura restitución en buen*

estado. Que conforme lo expuesto, se ha acreditado con extrema certeza la legitimidad del reclamo incoado, superando la simple verosimilitud que genéricamente se exige para la procedencia cautelar estándar. Asimismo, se ofrece en contracautela real el dominio acreditado e indisputado del mismo inmueble reclamado”.

Mediante providencia de fecha 16/12/2025 previo a pasar a resolver conforme lo peticionado, se ordena librar mandamiento de constatación a diligenciar por intermedio del Oficial de Justicia de Villa Regina, a efectos de que se constituya en el inmueble designado catastralmente como 06-1-B-794A-31, ubicado en Leloir N° 278, Barrio Mitre de la ciudad de Villa Regina, procediendo a identificar a sus ocupantes, y solicitando que informen el carácter en cuya virtud ocupan los mismos, exhibiendo los títulos que posean respecto a dicha ocupación y en el supuesto de no poder efectivizar la medida informar los motivos.

En movimiento I0007 de fecha 30/03/2026 12:55:06 obra mandamiento de constatación del cual surge que el día 30/03/2026 comparecen los oficiales de justicia al domicilio sito en calle Leloir N° 278 de ésta ciudad, siendo atendidos por una persona que dijo ser Jonathan Díaz, de 19 años de edad, pareja de la Sra Sabrina Navoni. El mismo indicó ser solo visita y que las ocupantes de la vivienda estarían en el Hospital de la ciudad. Que en la vivienda viven la Sra. Sabrina Navoni y su hijo menor de edad ‘E’, de 4 años, en un dpto ubicado en la parte trasera del inmueble. Que en la vivienda principal viviría la Sra. Milagros Navoni con sus dos hijos menores ‘T’ y ‘M’. Informan que el Sr. Díaz desconoce el carácter en el que las Sra. Navoni ocupan el inmueble, que no sabe si tienen documentos que avalen la ocupación.

Mediante providencia de fecha 09/04/2026 se agrega el mandamiento de constatación.

Mediante providencia de fecha 04/05/2026 pasan las presentes a resolver.

CONSIDERANDO:

1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento a la medida cautelar de entrega inmediata solicitada por la parte actora.

2) En lo que refiere a la medida cautelar peticionada tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación que: *"Las medidas cautelares no exigen de los magistrados el examen de certeza sobre la existencia del derecho protegido, sino sólo su verosimilitud. Es más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que excede del marco de lo hipotético, dentro del cual, asimismo agota su virtualidad (CS, Fallos 306- II: 2060)"*.

Asimismo que: *"Está en el ADN de la tutela cautelar la íntima relación funcional que existe entre tres requisitos de naturaleza diversa: la verosimilitud del derecho -requisito de fundabilidad de la pretensión cautelar-, el peligro en la demora -requisito de admisibilidad intrínseco de la pretensión cautelar- y la contracautela -requisito de ejecutoriedad de la resolución cautelar-. Esos tres diversos requisitos se hallan íntimamente vinculados entre sí a través de un sistema de vasos comunicantes. ¿Qué significa eso? Que la demostración y medida de cualquiera de esos requisitos debe apreciarse teniendo a la vista la patencia y la magnitud de los restantes; así, si fuera muy importante la patencia y la magnitud de uno de ellos, podría bajarse el nivel de exigencia en cuanto a los otros dos. Por ejemplo: a) si la verosimilitud del derecho fuera muy grande, podría bajarse el nivel de exigencia en cuanto al peligro en la demora y la contracautela; b) si el peligro en la demora fuera muy grande, podría ser menos exigente el requerimiento en cuanto a la verosimilitud del derecho y la contracautela (LA "TEORÍA DE LOS VASOS COMUNICANTES" Y LOS REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD Y FUNDABILIDAD DE LA PRETENSIÓN CAUTELAR, Sosa, Toribio E., Publicado en: SJA*

17/12/2014, 4, JA 2014-IV, Cita: TR LALEYAR/ DOC/5687/2014)”.
3) Dicho todo esto, y sin perjuicio de la similitud que mantiene la medida requerida con el objeto de las presentes, corresponde dar tratamiento a la misma.

3.1) En cuanto a la verosimilitud en el derecho entiendo se encuentra acreditado toda vez que surge de la documentación acompañada al momento de iniciar las presentes la titularidad del inmueble objeto de litigio, aunando a ello que las accionadas fueron debidamente notificadas y no han comparecido a estar a derecho considerando oportuno no adentrarme más en ello, todo a los efectos de evitar todo tipo de prejuzgamiento.

3.2) En cuanto al peligro en la demora más allá que la actora indicara que: *”se justifica y magnifica al encontrarse ya anoticiado el trámite del presente litigio, resultando en que el predio a reivindicar con sus construcciones corren claro peligro de ruina, daño/vandalismo (ante la previsión de sus ocupantes de que no podrán mantener su usurpación en el futuro) y/o ser usurpado por más u otras personas, tornando muy riesgosa la futura restitución en buen estado”*, lo cierto y concreto es que dichas circunstancias no superan el umbral de las apreciaciones personales. Quiero dejar asentado que con esto no se desconoce y mucho menos se intenta cuestionar lo que al respecto aprecia la actora, pero teniendo en consideración que la medida solicitada guarda estrecha vinculación con el objeto de las presentes, obliga a la suscripta a observar con mayor profundidad, rigurosidad y carácter restrictivo que los presupuestos -en este caso el peligro en la demora- estén suficientemente acreditados, lo cual no es el caso.

3.3) En cuanto a la contracautela, y sin perjuicio de que el peligro en la demora no fue acreditado, se tiene presente la tramitación del beneficio de litigar sin gastos oportunamente denunciada al momento de iniciar las

presentes.

4) Conforme lo expuesto, en el entendimiento de que el peligro en la demora no se encuentra suficientemente acreditado, a la medida cautelar solicitada, no ha lugar.

En consecuencia,

RESUELVO:

1) No hacer lugar a la medida de entrega inmediata solicitada por la parte actora.

2) Diferir la imposición en costas de la presente incidencia al momento de determinarlas en sentencia.

3) En atención al estado de autos, no habiendo comparecido la parte accionada a los presentes, y en conformidad con lo dispuesto por el art. 332 del CPCC, declarar la cuestión como de puro derecho, y conceder el plazo de 5 días a los fines determinados en la norma citada in fine.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw

PAOLA SANTARELLI

Jueza