

Cipolletti, 14 de abril de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**DIÓCESIS DE ALTO VALLE DE RIO NEGRO C/ LLANCUFIL, MIGUEL ARCANGEL S/ DESALOJO (SUMARISIMO)**" (EXPTE. N° CI-00177-C-2024) de las que;

RESULTA:

I. Que en fecha 08/03/2024 (I0001) comparece la Dra. Laura Silvina Rojas en representación de la actora DIOCESIS DE ALTO VALLE DEL RIO NEGRO, y con el patrocinio letrado del Dr. Sergio Carlos D'agnillo, e interpone formal demanda de desalojo del inmueble ubicado en PARAJE EL 30 CURRI LAMUEL ENTRE CALLE B 13 BIS Y CALLE B 13 localidad de Cipolletti – Río Negro nomenclatura catastral 03-1- f-87-1, contra el Sr. MIGUEL ARCANGEL LLANCUFIL y/o cualquier otro ocupante.

Relata que el inmueble ha sido adquirido por medio de la escritura número doscientos seis realizada por el Padre Gustavo Ricardo Varela, DNI 13942194, quien lo compra a favor de la Diócesis de Alto Valle del Río Negro.

Seguidamente expone que la Diócesis de Alto Valle del Río Negro a través del Pbro. Gustavo Varela da en préstamo de uso en forma verbal a la Municipalidad de Cipolletti el inmueble para realizar en el lugar acción social. Al momento de culminar el préstamo de uso realizado al Municipio con el afán de que el inmueble no quede solo por miedo a la usurpación, el cuidador colocó allí al Sr. LlanCUFIL y su familia en el año 2017 por dos años. Pasado el tiempo se le requirió el inmueble en forma verbal, pero el Sr. siempre manifestaba una necesidad de él o de su familia.

Informa que la Diócesis realizó la mediación a los efectos de acordar

con el demandado la entrega del inmueble, él y su pareja fueron a la primera mediación pero no participaron en la segunda, agotando la instancia.

Manifiesta que con el objetivo de poder brindar cursos de formación profesional a través de Caritas, es que se solicita el desalojo del inmueble alegando que la Diócesis siempre ha actuado de buena fe con el ahora demandado, no abonando este los impuestos básicos del inmueble, generando así un perjuicio a su parte.

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

II. Que en fecha 28/10/2024 (**I0005**) se ordena correr traslado de la demanda, notificación que se cumple en fecha 22/11/2024 conforme surge de la cédula Nro. 202405098834.

III. Que en fecha 27/11/2024 (**E0006**), se presenta el Sr. MIGUEL ARCANGEL LLANCUFIL, por derecho propio, con patrocinio letrado del defensor oficial, y contesta demanda.

Interpone como defensa la falta de legitimación para obrar por parte del actor por carecer de derecho suficiente para instar la acción desalojo, aduciendo la ausencia de demostración alguna por parte de la actora sobre el traspaso o ejercicio de la posesión sobre el inmueble cuyo desahucio se pretende, lo que impide reconocerle legitimación activa.

A su vez interpone la prescripción adquisitiva como defensa, justificando que la misma puede ser articulada por vía de excepción ya que el demandado ha ocupado legítimamente el inmueble desde el año 2012, efectuando en el lugar diversos tipos de actos posesorios.

Formula las negativas de rigor. Luego relata que desde hace 12 años su grupo familiar habita el inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Que siempre se comportaron como dueños del lugar, cuidando de que el predio fuera usurpado, asimismo procedieron a realizar

mejoras en la vivienda que se ocupa con la finalidad de mejorar la habitabilidad. Que tanto él como su esposa no disponen de recursos ni tienen trabajo, que ambos tienen avanzada edad y serios problemas de salud.

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

IV. Que en fecha 06/12/2024 (**I0007**) se tiene por contestada la demanda y se da traslado de la excepciones planteadas por el término de Ley.

V. En fecha 13/12/2024 (**E0007**) la actora contesta el traslado conferido y en fecha 23/12/2024 se dispone la apertura a prueba de la causa, fijándose fecha de audiencia preliminar para el día 18/02/2025. En dicha fecha obra acta de audiencia en donde consta la imposibilidad de arribar a una conciliación y se fija el término probatorio.

VI. En fecha 28/11/2025 (**I0017**) se clausura el término probatorio y se colocan los autos para alegar. En fecha 05/12/2025 el demandado presenta su alegato.

VII. En fecha 10/03/2026 (**I0020**) 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 en los términos del Art. 599 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro (C.P.C.C.), respecto del inmueble sito ubicado en PARAJE EL 30 CURRI LAMUEL ENTRE CALLE B 13 BIS Y CALLE B 13 de la localidad de Cipolletti.

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), sent. 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 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 el actor invoca haber efectuado un préstamo de uso a favor de la Municipalidad de Cipolletti, y ésta última colocó en la vivienda, en carácter de cuidadores, al Sr . Llancufil y su familia en el año 2017 por el término de dos años. Habiendo transcurrido dicho plazo, informa que realizó reiterados pedidos de restitución del inmueble, sin resultados favorables al efecto.

La parte demandada por su parte expresa que desde hace 12 años que vive en el lugar junto a su grupo familiar, integrado por su conviviente la

Sra. Miriam Palma, su hijo Miguel Llancufil y su esposa y el hijo de esa pareja, de 4 meses de edad. Indica que ocupan el inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como dueños y cuidando que el predio no fuera usurpado.

Denuncia haber realizado mejoras en la vivienda, toda vez que las instalaciones son de suma precariedad y no disponen de recursos ni trabajo, siendo ambas personas de avanzada edad y con serios problemas de salud.

Asimismo niega haber celebrado comodato con el actor, motivo por el cual no puede prosperar la presente demanda de desalojo.

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 ccs. del C.P.C.C 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. 347 inc. 3 del CPCC, por carecer el actor de derecho suficiente para instar la acción desalojo por no haber detentado la posesión del inmueble y por no encontrarse acreditado en autos la existencia de título alguno que tenga por probado que la propiedad le pertenece.

Entiende que la actora nunca tuvo la “posesión material” del inmueble ni ha demostrado haberla tenido en ningún momento y tampoco acredita tener derecho alguno sobre la vivienda.

Ante ello el actor, al momento de contestar el traslado de la mentada excepción, expresa que se trata de una excepción meramente dilatoria y que al inicio de las actuaciones se acompaña la escritura donde surge que el

Sacerdote Gustavo Varela compro para la Diócesis de Alto Valle del Río Negro dicho inmueble.

Alega que muy por el contrario a lo que el demandado expresa, la Diócesis de Alto Valle tuvo en forma constante la posesión del bien, dado que en el se celebraba la Santa Misa los días domingos, y semanalmente trabajaban catequistas y grupos de oración. Indica que ante la necesidad del Municipio de llegar a los barrios, en el año 2011 se celebró un acuerdo para la realización en el inmueble de talleres municipales, teniendo en todo momento acceso para continuar con la labor pastoral.

Pasando algún tiempo, y por temor a una usurpación, el Municipio coloca una persona al cuidado del inmueble. Y en el año 2017, el cuidador que prestaba servicios para el municipio acuerda con el Sr Llancufil que por dos años pueda vivir en el inmueble.

Llegada tal situación a conocimiento del actor, el sacerdote del lugar se apersona en el inmueble y el Sr Llancufil se mostró esquivo y ante el intento de corroborar el estado del inmueble, se le negó su acceso.

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, cabe resaltar que mediante escrito [I0001](#), la actora acompaña como prueba documental la Escritura N° 206, de donde surge en su clausula primera que: *"El señor Aldo H. Kristensen por medio de la presente VENDE al señor Gustavo R. Varela, la parte indivisa de un inmueble de su propiedad, ubicado en la Provincia de Río Negro, Departamento General Roca, Colonia Curri Lamuén, en jurisdicción del municipio de Cipolletti el que a su vez es parte del lote "siete", Nomenclatura Catastral :03-I-f-87-1.(...)"*. En sus segunda clausula se expone: *"El señor Gustavo Ricardo Varela, en su carácter de Cura Párroco de la Parroquia Nuestra Señora del Carmen de Cipolletti realiza*

la compra para la Diócesis del Alto Valle de Río Negro", y en su cláusula quinta: *"En este acto el vendedor entrega al comprador la posesión definitiva del bien inmueble, la que es recibida de conformidad."*

Dicho documento solo fue objeto de un desconocimiento general por parte del demandado, sin ser atacado por los mecanismo que requiere un instrumento público.

Vale decir, que el propietario tiene legitimación activa para iniciar un juicio de desalojo según el artículo 1941 CCyC, que define al dominio como el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer materialmente y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. Conforme dicha norma, el dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

Y en lo que aquí resulta útil, el titular registral goza del derecho de dominio conforme lo dispuesto por el art. 1944 del CCyC que dispone *"El dominio es excluyente. El dueño puede excluir a extraños del uso, goce o disposición de la cosa, remover por propia autoridad los objetos puestos en ella (...)"*

El CCyC presume que el propietario tiene un derecho exclusivo; por lo tanto, quien reclama un derecho sobre la cosa de otro tiene la carga de probar su pretensión.

Dicho ello, el actor acredita legitimación activa en su persona con base a la documentación referida , en consecuencia, corresponde rechazar la defensa incoada por la demandada.

b. Legitimación pasiva: Continuando el análisis que se efectúa en relación de la legitimación de las partes, corresponde pronunciarme sobre este punto. Nuestro ordenamiento procesal prescribe en su art. 600 que *"La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible"*.

El demandado en su escrito de contestación de demanda (E0006) no menciona cual fue lo causal (contrato escrito o verbal, préstamo, venta) por la que comenzaron habitar el inmueble de autos, limitándose a exponer que su hijo los invitó a vivir en el lugar junto a su familia, a fin de cuidar el inmueble de eventuales usurpaciones.

Por lo expuesto, es dable concluir que el accionado es legitimado pasivo en el presente proceso, de acuerdo a los términos del art. 600 del CPCC.

c. Prescripción: También el demandado planteó excepción de prescripción adquisitiva, basado en el hecho de haber ocupado legítimamente desde el año 2012 el inmueble, efectuando en el lugar diversos tipos de actos posesorios, que menciona acreditar.

Sin perjuicio de la prueba testimonial ofrecida y producida, la parte demandada no acompaña ninguna constancia documental que acredite sus dichos. Más aún, no acredita ni de manera remota haber ejercido la posesión con animo de dueño. A ello se adiciona que ambas partes, manifiestan que sus respectivas presentaciones que el ingreso a la vivienda tuvo como causa evitar usurpaciones de terceros.

Toda vez que la actora acredita el dominio perfecto del inmueble (con escritura traslativa de dominio), y ello le otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley, no le cabía probar la posesión a su cargo, que sin perjuicio de ello, surge del mismo instrumento público reseñado.

La prueba testimonial es insuficiente sin el auxilio de otros medios probatorios para generar convicción, con mayor razón en este caso donde el juicio de desalojo previo contradice toda posesión pública y pacífica denunciada por el accionado.

Así se ha dispuesto: "*Por otro lado, y en lo que hace específicamente a la defensa de prescripción, se dice en la obra referenciada que ...*

Entendemos que tanto la adquisitiva como la liberatoria, por su esencia misma, no pueden ser opuestas en el marco del proceso de desalojo, donde lo que se pretende es dejar libre el uso de un bien y entregarlo al acreedor de la obligación de restituir, sin entrar en controversia en torno a la propiedad o a la posesión. Por ende concluimos que la excepción referida podrá ser discutida en el ámbito de un proceso reivindicatorio o posesorio, más no en el juicio de desalojo. En este último se decidirá en relación con la tenencia del inmueble, sin que la sentencia haga cosa juzgada en procesos donde se entienda sobre la posesión del inmueble. En tal sentido se ha resuelto que en el juicio de desalojo resulta inadmisibles toda reconvencción fundada en una acción real o en la prescripción adquisitiva, las que se deben tramitar por por juicio separado, dado que en este tipo de proceso solo se discute la tenencia (...)" (Cf. Cámara de Apelaciones de General Roca, en autos "CARENTE ORNELA SOFIA Y OTRO C/ TELECOM ARGENTINA SA S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)" (CH-59919-C-0000) (B-2CH-90-C2021), sent. de fecha 07/10/2024).

IV. CONCLUSIÓN: En virtud de la suerte que merecen las excepciones incoadas por la accionada y del material probatorio considerado, es factible afirmar que en principio, se encuentra acreditado por parte de la actora su derecho a la restitución del bien, y que a tal derecho no fue opuesta prueba en contrario que desvirtuara tal extremo.

En prieta síntesis conforme lo analizado, corresponde hacer lugar a la petición de restitución perseguida por el dueño del inmueble, por cuanto se verifican los recaudos de procedencia 600 CPCyC.

Por todo lo expuesto estimo ajustado a derecho hacer lugar a la acción y en consecuencia ordenar el desahucio de la parte demandada del inmueble de autos.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. RECHAZAR las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción adquisitiva interpuestas por la demandada por las razones expuestas en los considerandos.

II. HACER LUGAR a la demanda incoada, y condenar al Sr. MIGUEL ARCANGEL LLANCUFIL, dependientes, subinquilinos y/o DEMÁS OCUPANTES a desalojar el inmueble sito en ubicado en PARAJE EL 30 CURRI LAMUEL ENTRE CALLE B 13 BIS Y CALLE B 13 de la localidad de Cipolletti, debiéndoselo restituir a la actora DIOCESIS DE ALTO VALLE DEL RIO NEGRO, en el término de DIEZ (10) DÍAS, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Cf. Art. 608 inc. 1 del CPCyC).

Hágase saber al oficial de justicia, que a tenor de las constancias obrantes en autos, PREVIO a proceder a dar cumplimiento con el desalojo ordenado precedentemente, deberá individualizar a los ocupantes del inmueble y en el caso de constatarse que en el mismo habitan menores de edad, deberá suspender el cumplimiento de la medida e informar a esta Unidad Jurisdiccional de modo de poder disponer la intervención de la Defensoría de Menores.

III. Imponer las costas a cargo de la demandada vencida, en atención al principio objetivo de la derrota (Cf. Art. 62 CPCyC).

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

V. Conforme lo informado por la demandada en su presentación inicial ([E0006](#)) córrase vista de la presente a la Defensora de Menores en su público despacho, para que en caso de ser necesario, adopte las medidas tendientes a la protección integral de los derechos de las personas menores de edad que habiten el inmueble.

VI. 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