

Cipolletti, 23 de abril de 2026.-

Reunidos oportunamente en Acuerdo los señores Jueces y la señora Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, los doctores Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia, y -por subrogancia legal- la doctora María Marta Gejo, con la presencia de la señora Secretaria Guadalupe Rita Dorado, para el tratamiento de los autos “**PESINEY, Ariel Edgardo c/ BENITEZ, Juana Antonia s/ DESALOJO (Sumarísimo)**” (Expte. Puma N° CI-01869-C-2024), que fueron elevados por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A la primera cuestión el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

1).- Antecedentes.-

Se iniciaron estas actuaciones a raíz de la demanda que, por intermedio de su apoderado, interpuso Ariel Edgardo Pesiney a los efectos de obtener el desalojo de la señora Juana Benítez, en lo concerniente a dos parcelas colindantes ubicadas en calle Perito Moreno 45 de esta ciudad, e identificadas bajo las nomenclaturas NC 031-H-533-12 y 031- H-533-10B.-

Sostenía, en breve resumen, que era el titular registral de los inmuebles

merced a una escritura otorgada por ante el Registro Notarial N° 12 de la ciudad de General Roca, siéndole otorgada la posesión al celebrar el boleto de compraventa, sabiendo que el predio se hallaba ocupado (a tenor de un comodato vencido) y la vendedora se encargaría de la desocupación en el plazo de un año desde la suscripción del contrato. Arguyó que la hoy demandada era la beneficiaria de ese préstamo de uso y que la vendedora (Transportes Mabellini S.A.) ya la había intimado a desocupar. Agregó que a principios del año 2022 conoció las razones que invocaba la demandada para no desocupar, iniciándose un intercambio epistolar y un derrotero infructuoso, que derivó en mediación y luego en esta vía jurisdiccional.-

Respondió esa pretensión la accionada Juana Benítez, alegando (también en breve reseña) que la documental resultaba una estrategia fraudulenta y falsa, desconociendo que el actor hubiera adquirido el inmueble. Alegó que era la poseedora del bien, de buena fe y a título de “dueña” desde el 15 de noviembre de 1990, en orden a las fracciones individualizadas que, integrarían una sola fracción por estar unificados y ser indivisibles; y asimismo haberlos adquirido por compraventa realizada con José Espil. Decía que se mudó al lugar, ocupó la vivienda existente al frente, pagando los impuestos, ocupándose del mantenimiento del predio y realizando mejoras y construcciones. Añadió que en el fondo del lugar residía el señor Félix Natalio Mabellini, accionista de Transporte Mabellini S.A.C.I.A.I. con quién afianzó una unión convivencial, mudándose a la casa principal, desde febrero de 1991 hasta el fallecimiento del mencionado el 18 de mayo de 2016. Narró que continuaba ocupando el lugar como dueña y desde el mes de noviembre de 1990, en título nunca controvertido y de público y notorio conocimiento. Dijo que desde la suscripción del boleto, por años, intentó regularizar la situación registral, lo que aduce que se vio impedido por razones económicas y por otras gestiones sobre la parcela 10B, que efectuaba el señor José Gil, que se decía presidente de la sociedad

Mabellini. Relató también que al intentar un juicio de usucapión advierte que las propiedades habían sido traspasadas desde la sociedad al hoy accionante, iniciando a raíz de ello acciones penales; a la par que relata antecedentes referidos a supuestas acciones fraudulentas del actor en orden a bienes de la sociedad, como otros que habrían también motivado denuncias penales. Ensaya la ausencia de una legitimación activa para este proceso de desalojo, como asimismo resalta que de su parte siempre efectuó actos posesorios.-

2).- Para resolver el entuerto la Jueza de primera instancia dictó la sentencia fechada el 12 de diciembre de 2025, mediante la cual -en definitiva- rechazó la demanda por desalojo aquí tramitada.-

Al así decidir sostuvo (medularmente) que la acción de desalojo no es la vía apta para ventilar y aclarar los presuntos derechos que ambas partes aducen en abono de su pretensión para ocupar el inmueble, sin que ello suponga abrir juicio sobre las eventualidades correspondientes a un cauce posesorio o petitorio; siendo innecesario examinar otras defensas articuladas (vgr. falta de legitimación). Estimó la ineptitud de este tipo de proceso para lograr la exclusión de ocupantes que, no aparecen como meros tenedores, sino que invocan “*animus domini*” u otro derecho de raigambre eficiente para “*poseer*” a nombre propio; lo que estimó que es el caso de autos.-

Expresa el fallo que la demandada acreditó de manera suficiente, a los fines de fundar su defensa, con la documental acompañada, testimonial, informativa e instrumental, diversos actos posesorios sobre el bien; haciéndolo en el alcance requerido a los fines de repeler el desalojo, y sin óbice del debate posesorio o dominial más profundo en otras vías.-

3).- Los agravios y su contestación.-

Luego de desestimar una reposición “*in extremis*” del actor, el Juez de la causa concedió la apelación también interpuesta, que fue posteriormente sostenida en la expresión de agravios del 03 de febrero del año en curso.-

Luego de sintetizar lo sustancial de la motivación sentencial, expresa que el fallo omite toda consideración de constancias del expediente “*Quezada, Manuel Arnoldo s/ Turbación de la Posesión en Concurso Ideal con Daño*” (N°MPF-CI-00168-2018) que fue acompañado en formato digital por el titular de la Fiscalía N° 4, de las que surgirían elementos decisivos y sustanciales para resolver en las presentes, y en particular el carácter de “comodataria” de la demandada, lo que dice que tornaba superfluo el despliegue probatorio dirigido a comprobar el carácter de la ocupación de la demandada.-

Sintetizó las posturas de las partes expresando que adquirió y tomó posesión del inmueble sabiendo que existía un contrato de comodato entre la vendedora “Transportes Mabellini S.A.” y la hoy accionada, ensayando que esa empresa habría asumido la carga de desalojar a la comodataria, lo que no sucedió. Dice que la accionada se opone al desalojo negando la existencia del comodato e invocando derechos de propiedad, pues dijo que lo habría adquirido del señor José Espiel, que a su vez lo había adquirido de “*Transportes Mabellini S.A.*”; pero que sin embargo no acompañó ningún instrumento de esa operación, manifestando simplemente que sería poseedora “*animus domini*”. Prosigue relatando, desde su óptica, vicisitudes argumentativas entre las partes y recalca que del expediente de la Fiscalía mencionado surgía un ejemplar del comodato que la propia demandada había acompañado al formular denuncia en el legajo mencionado. Entiende que con la escritura traslativa de dominio se acreditó

la propiedad del bien y estima improcedente falta de tradición de la cosa, propugnada por la accionada, agregando que se perfeccionó por la denominada “traditio brevi manu”. Califica a la conducta de la demandada como ambivalente y contradictoria, y señala que no existiría prueba alguna de la compra a José Espiel, ni que éste antes adquiriese de “Transportes Mabellini S.A.”, basándose todo en declamaciones; por lo que la obligación de desocupar surgía de la ilegítima ocupación.-

Manifiesta que la sentenciante rechazó el desalojo al tener por acreditada una posesión “*animus domini*” basada en testigos y actos posesorios, pero que omitió totalmente considerar el expediente penal “Quezada”, que incluiría el comodato, el cual resulta incompatible con la calidad que la sentencia le atribuye a la demandada. En síntesis estima que el fallo carece de fundamentación, que confunde ocupación con posesión, y que resulta arbitrario por omitir prueba decisiva.-

4).- Contestó el recurso la accionada Juana A. Benítez mediante su presentación del 11 de febrero pasado, peticionando el rechazo de la impugnación y la confirmación de lo resuelto.-

Luego de reproducir partes del fallo, la demandada sostiene que el mismo es claro al precisar que el tipo de proceso elegido no es el idóneo para poder establecer los derechos que las partes esgrimen sobre el inmueble; lo que estima coincidente con su responde, dado las restricciones propias de la vía para ejercer el derecho de defensa en juicio. Ante todo recalca que el actor alegó tener la posesión del inmueble en el acto escriturario, lo que nunca fue así. Sostiene que la plena convicción de la existencia de una posesión por más de veinte años echa por tierra cualquier alegación probatoria de la actora. Expresa que miente la recurrente al afirmar que la jueza no tuvo en cuenta el “*supuesto*” comodato, que dice devenido de una

“*simple copia*” que ha desconocido, y que no fue introducido en este juicio por los medios y carriles normales y habituales, con afectación del derecho de defensa en juicio, la bilateralidad, control y posibilidad de ofrecer contrapruebas.-

Pregona que el supuesto comodato y actos que emergen del trámite penal han sido expresamente negados, desconocidos e impugnados cuando fueron introducidos impropiaamente al proceso.

Concretamente reitera que se trata de “...*copias simples, cuya autenticidad de firma y contenido han sido desconocidos Achacarle el alcance y efecto de un instrumento público es improcedente e indebido ya que, en todo caso, son meras copias simples emergentes de supuesto expediente hoy inexistente. Inadmisibile resulta apoyar la postura de la actora al alegar que esas copias adjuntas por una causa penal que un fiscal dice haberse destruido y no existir mas, introducidas a través de una prueba informativa (no documental, vendado así la posibilidad de defensa, bilateralidad y confronte)...*” (sic.). Enfatiza haber negado y desconocido toda pieza agregada por vía informativa, cuyos originales no tuvo a la vista, aseverando que carecen de valor probatorio.-

Afirma también que, de cualquier modo, no hay probanzas que refute la posesión continua y pacífica de 20 años de la accionada, dice que -como entendió la “*a quo*”- las pruebas sientan la convicción de la posesión continua y con ánimo de dueño de la demandada. Desmerece también la interpretación de su contraria de las cartas documento, que no habrían sido validadas por el correo, y resalta la prueba propia, en particular la documental referida a veinte años de impuestos y tasas pagadas, de planos de mensuras realizados a los fines posesorios y de las testimoniales rendidas a favor de su versión defensiva.-

Propone que la actora prácticamente no produjo prueba, entendiendo

desistida la testimonial, y dado sus quejas sobre lo allegado mediante el expediente de la Fiscalía, carente de los originales.-

Por otra parte destaca que ha negado y que no está acreditada la tradición posesoria a favor del actor, pues persiste la exigencia legal de título y de modo “*suficientes*” que ya contemplaba el Código derogado, y que completan la inscripción registral. Opina que, maguer el acompañado, en autos no habría certezas sobre la titularidad y condiciones de dominio del inmueble al tiempo de promoverse la demanda, ni tampoco después; invocando el criterio de esta Cámara en los autos “*Pesiney, Ariel Edgardo y Otra c/ Mabellini, Vanesa Roxana s/ Desalojo*” (Expte. N° CI-01095-C2023); alegando que existe un reconocimiento de no haber adquirido la posesión del inmueble, que no puede ser retractado, a la par que constituiría un valladar infranqueable para el perfeccionamiento del supuesto derecho de dominio invocado en sustento de la legitimación activa.-

Desde otra perspectiva expresa que adquisición del inmueble estaría vinculada a un accionar ilícito, con implicancia sobre otro inmueble de la sociedad Mabellini y de Félix Natalio Mabellini, situado en calle Berni 2150 de esta ciudad, en una actividad bajo investigación penal de la Fiscalía en el expediente “*Ojeda, Hernán Raúl; Montoya, Leandro Fabián; Martínez, Sergio Alexis; Domínguez, Javier Alejandro; Vidal, Delia Mabel; Rubertoni, Viviana Ester y Pesiney, Ariel Edgardo s/ Estafa*” (Expte. N° MPF-04137-CI-2023).-

5.- Consideración y resolución del recurso.-

Habiendo sido alegado el criterio resolutivo de esta Cámara en los autos “*Pesiney, Ariel Edgardo y Otra c/ Mabellini, Vanesa Roxana s/ Desalojo*” (Expte. N° CI-01095-C2023, sent. del 24 de septiembre de 2025), resultará conveniente indicar que los presentes guardan cierta analogía con dicho antecedente, así como algún punto de conexión en el aspecto subjetivo -

vgr. el accionante Ariel E. Pesiney- y asimismo, en consecuencia, un punto de contacto claro en un ingrediente que los criterios de esta Cámara han estimado como troncales, en orden a la “*legitimación activa*”, cuando quién acciona lo hace afirmando que es en su calidad de propietario, titular del derecho real de dominio (vid. este Tribunal en el fallo indicado, y en “Paulovich” del 25 de abril de 2023).-

Si bien el fallo no se extendió en el tópico, el asunto fue planteado en la causa y reiterado en la contestación del recurso. No obstante, téngase en cuenta que la legitimación es una condición que puede y debe ser examinada aún de oficio, pues está vinculada a la titularidad activa o pasiva de la relación controvertida, y es un presupuesto para el desarrollo de un proceso válido (conf. STJ de Entre Ríos, en “Bressan de Lesniesvky c/ Pandiani s/ Desalojo Cobro de Arrendamientos” del 30 de septiembre de 1994; y vid. O. Gozaíni, Cód. Proc. T° 2, pág. 329, Ed. La Ley 2006, íd. CNCiv. Sala K, en LL 1999-E-5), y para la admisión de la pretensión en la sentencia (conf. CNCiv. Sala A, en ED 30-356; Sala D, en ED32-642; CNCCom Sala A, en LL 1978-A-349; id. ED 93-559, Sala C, ED 88-449). Solo después de reconocer la legitimación para obrar de las partes, debe el juez entrar en el juzgamiento de la fundabilidad de la pretensión (vid. A. Morello, G. Sosa, R. Berizonce, “Códigos ...”, T° 2B, pág. 221 y sus citas).-

Asimismo conviene tener presente que, una vez admitida la legitimación del demandante, el debate que admite el litigio se circunscribe a la existencia de un título legítimo e idóneo, originado en las partes o en la ley, para oponerse a la restitución del inmueble que es su objeto (Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Buenos Aires, La Ley, 2006, t. VI, pág. 323, núm. 1).

Sobre esas base cuadra comenzar el examen del caso y del recurso, para lo

cual necesariamente habré de apoyarme y citar los criterios asumidos por esta Cámara en situaciones parecidas ya indicadas; incluso cuando para ello pudiera incurrirse en reiteraciones de conceptos propios, o de otros fallos antes citados e incluso algunos de ellos transcritos por las partes. La primera y determinante cuestión se relaciona con las limitaciones que imponen la forma y los términos de la traba de litis. El caso debe dirimirse con apego a los referidos términos en que se consolidó la traba del entuerto, correspondiendo resolver las pretensiones de las partes en la misma forma y por la misma “causa” en que han sido presentadas y se ha formulado la oposición (vid. A. Morello, en, "Prueba, Incongruencia, Defensa en Juicio", pág. 56 y sgtes.; y vid. STJ, in re: “Mutual del Personal Judicial de la Pcia. de Río Negro”; Sent. 49/99). Para el caso la acción debe visualizarse, en su faz legítima activa, bajo el título de propietario invocado por el actor Ariel E. Pesiney; y en su faceta pasiva, en atención a la adjudicación del carácter de “comodataria” por el que se le reclamaba a Juana Benítez.-

Forzoso es mencionar, como ya puede avizorarse (y se expresó en el fallo propio anterior ya indicado), la incidencia que para resolver esas cuestiones conlleva una correcta y estricta configuración del título suficiente y del modo suficiente, a la hora de la adquisición y perfeccionamiento del derecho real argüido; y que necesariamente completan la inscripción registral. La invocada condición de propietario y titular del derecho real sólo es tal cuando aparece cumplida de modo estricto e íntegro según los presupuestos establecidos por la ley. No es el caso en estudio.-

Indefectiblemente debe acreditarse el carácter de dueño o propietario en virtud del cual se demanda, el que -ciertamente- se prueba con la escritura traslativa del dominio del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad; pero además, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia que esta Cámara sigue, exige que se le haya efectuado la tradición del

inmueble, y que se haya entrado en real y efectiva posesión del mismo para poder repeler cualquier excepción a la legitimación. En los presentes la demandada niega la tradición posesoria a favor del actor, esgrimiendo la ausencia y falta de acreditación de la misma.-

Obsérvese que incluso después de la vigencia del CCCN, para que se opere la transmisión de un derecho real continúa vigente la teoría del título y el modo, que ya imperaba en el Código derogado. Tratándose de inmuebles hace falta un título suficiente (escritura pública, art. 1017 del CCCN), y un modo suficiente (tradición, art. 750 del mismo plexo), requisitos que completan la inscripción del título en el Registro para lograr plena oponibilidad (art. 1893 del cuerpo indicado). En este caso el actor presentó el título (escritura N° 41 del 06 de mayo de 2021), pero –como hemos señalado en otras oportunidades- no hay certezas sobre la titularidad y condiciones de dominio del inmueble al promoverse la demanda y después, dado que se carece de un informe actualizado a ese tiempo sobre la situación jurídica del bien. Maguer lo dicho, cierto es también que la inscripción registral del inmueble no implica que quien figura como titular registral sea efectivamente “*poseedor*”; habida cuenta que la titularidad justifica un derecho a poseer, que en campo de la realidad puede efectivizarse o no.-

Y para lo que aquí interesa tampoco podía tenerse por probada la tradición posesoria (el modo suficiente, art. 750 CCCN), lo que se desprende de los propios términos de la escritura al consignar la misma que “...*la parte compradora manifiesta que sobre los inmuebles se encuentran ocupados por quien detentaba un contrato de comodato, el que se encuentra vencido, cuyo proceso de desocupación será llevado a cabo por la Vendedora, en el plazo de un año a contar desde la Celebración del Boleto de Compraventa, en fecha 23 de Diciembre del 2020, todo conforme lo convenido por las*

partes en el mismo...” (sic.). Ello no sólo relativiza la intención y manifestaciones de las partes sobre la tradición del inmueble, sino que pone sobre el tapete la efectiva posesión de la demandada (según esta lo invoca en autos) al tiempo de aquél acto, así como la subsistencia de ese estado de cosas en el futuro posterior y hasta la promoción de la demanda y en la actualidad. Obvio aparece, además, que la accionada arguyó una muy extensa posesión material anterior.-

La falta de tradición también emerge de la conjunción de aquella escritura con la demanda en los presentes, que lisa y llanamente manifiesta la permanencia de la demandada en la posesión del bien, aún cuando se denomine de otras maneras ese estado “*material*” y “*de hecho*” existente en el inmueble.-

Ciertas expresiones del acto notarial no pueden llevarse a extremos alejados de la ley, pues se ha dicho en la doctrina (conforme dijimos en el análogo y esgrime la interesada) que “*...tradición y entrega son conceptos diferentes. La entrega es un acto material por el cual un sujeto pone en manos o en poder de otro a alguien o algo. La tradición, si bien comprende el acto material de la entrega, también requiere del acto material de recepción. Por ello, la simple manifestación del deudor en virtud de la cual se considera desposeído de la cosa, o la declaración dirigida a dar al adquirente la posesión de esta, no alcanzan para ser consideradas como tradición. Así lo expresa el art. 1924 CCyC al establecer “hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla”. Nada obsta a que el acto de entrega y recepción puedan llevarse a cabo en momentos distintos.*” (conf.

M. Herrera, G. Caramelo y S. Picasso, en 'Código Civil y Comercial comentado', pág 41/42).

Queda entonces claramente patentizado que la demandada Juana Benítez, más allá del rótulo de su relación de poder con la cosa, era quién efectivamente ocupaba el inmueble al que se refiere la pretensión de desalojo, desde antes que el actor concretase la compraventa, y subsistió aún con ulterioridad a la misma, a la registración efectuada y hasta los momentos actuales.-

La tradición de la cosa opera por el consentimiento de las partes y la realización de actos materiales, siendo que en este caso no se describió ni probó ninguno idóneo y útil; pero además, es necesario satisfacer otra exigencia legal, consistente en que la llamada “*relación de poder vacua*”, conforme a los términos en que lo prescribe el art. 1926 del CCCN; premisa que tampoco se observa cumplimentada en el caso. Enfatizaré que el modo (tradición) es un recaudo legal para que nazca el derecho real, y tiene carácter constitutivo, de manera que sólo cuando se lo cumple podrá constituirse el derecho real.-

Sostuvimos en “*Pesiney c/ Mabellini*” (ya individualizado), citando a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, que “*...no debe soslayarse en esta línea, que de conformidad con el art. 2383 del Código Civil, para que se concrete la tradición, además de la realización de actos materiales de por lo menos una de las partes y su consentimiento recíproco, es necesario que la cosa se encuentre libre de otra relación, lo que el artículo 1926 explica ahora con mayor precisión. Esto es lo que se denomina relación de poder vacua. La necesidad de la relación vacua no significa que el inmueble deba estar vacío, sino que al menos esté "libre de toda relación excluyente, y no debe mediar oposición alguna"*. Así, si como ocurre en el caso, otra persona se encuentra en posesión del inmueble, la tradición

para transmitir la posesión no se puede realizar dado que no pueden concurrir dos poseedores de la misma naturaleza sobre la cosa (art. 1913). La relación vacua es un requisito ineludible para que se opere la tradición, el cual como se señalara, no puede reputarse satisfecho respecto de los compradores por escritura” (el subrayado me pertenece) (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala I, CAROL MARIA LUISA Y OTROS c. HARAS EL MORO S.A. Y OTRO s/NULIDAD DE ESCRITURA/INSTRUMENTO • 14/07/2023. Cita: TR LA LEY AR/JUR/92243/2023)...” (sic. fallo propio mencionado de fecha 24 de septiembre de 2025, voto de la doctora E. Álvarez y adhesión del infrascrito).-

El adquirente con escritura de compraventa que no acreditó el “*modo*” en los términos de los preceptos indicados, no se ve favorecido por el presupuesto referido a la tradición posesoria del inmueble, por lo que carece de aptitud para accionar como por desalojo, en base a la invocación de la calidad de dueño o propietario o titular del derecho real; y ello con prescindencia que la parte contraria haya o no demostrado una posesión o derecho a poseer. El pretensor no acreditó que se le haya hecho tradición del inmueble para provocar la transmisión y consecuente perfeccionamiento del derecho real en el que sustentan su calidad de propietario del bien cuyo desalojo persigue, o titular de un derecho real sobre el mismo. A ello se añade la clara existencia de una contradictora, con lo cual el juicio de desalojo no es la vía adecuada para esclarecer las cuestiones aquí configuradas, no puede sustentarse la legitimación activa merced a la que se accionó, y ello obsta a la modificación del resultado que la Jueza de grado le adjudicó al litigio; resultando innecesarios análisis adicionales.-

6).- No obstante que lo expresado, a mi entender, define la suerte de la impugnación, considero adecuado examinar someramente el tópico relativo a la copia del pretenso “*comodato*” que fue remitida por en formato digital por la Fiscalía, a tener del expediente ya mencionado, dado las expectativas del recurrente. Dejo en claro que si bien no aparece una mención expresa en el fallo atacado, también es verdadero que la sentenciante no está obligada a seguir a las partes en todos sus postulados, y en el caso eligió el enfoque que -a su entender- definiría su criterio, expresando que a raíz de ello era innecesario examinar otras defensas y cuestiones. Allende su acierto o error, esa modalidad de juicio podrá o no compartirse, pero en mi opinión no encuadra en arbitrariedad. Se trata también de seleccionar el valor convictivo de cada prueba, lo que es propio de la labor del sentenciante, sin que necesariamente deba compartirse el carácter superlativo que alguna de las partes le adjudique a un tópico singular.-

Sentado ello, y en orden a la pieza en cuestión, destaco que se ha puesto oportunamente en entredicho el modo y alcance de esa agregación, merced al pedido de negligencia efectuado por el actor (22/07/2025), la respuesta del Fiscal al oficio (30/07/2025), la decisión del grado desestimando el acuse y la agregación de lo que fue remitido (08/08/2025) y la impugnación ulterior (13/08/2025).-

Claro es que en el responde al oficio agregado el 30 de julio de 2025 el Fiscal dice que en aquellas actuaciones “*no consta ninguna documentación original*”, puntualizando que incluso las piezas fueron destruidas. No hay entonces posibilidades de cotejos y contrapruebas por parte de la persona contra la que se pretende hacer valer la pieza; siendo que tampoco tuvo en etapas anteriores oportunidad de ofrecer contrapruebas, etc. debido a que la pieza en concreto recién emergió en las postrimerías del proceso.-

El derrotero de la cuestión indica que en el escrito de demanda del 02 de

octubre de 2024 se aludía a un comodato, pero no se agregó documental alguna referida al mismo; ni se describió tampoco ese pretense contrato, fechas y cláusulas, ni se mencionaba siguiera el expediente de la Fiscalía, ni se lo ofrecía un contrato como supuesta prueba documental en poder de terceros o instrumental. Es posteriormente, en la ampliación de la demanda del 15 de octubre de igual año, que se ofrece la informativa “...a la Unidad Fiscal N° 5 de esta ciudad, para que informe si en el legajo N° MPF-CI-00168-2018 “Quezada Manuel Arnoldo s/ Turbación de la Posesión en Concurso Ideal con Daños” compareció la Sra. Juana Benítez y, en su caso, en qué carácter...” (sic.). En los mismos términos fue reiterado en la segunda ampliación del 24 de octubre, y va de suyo que la “informativa” se limitaba a requerir un informe sobre la comparencia y el carácter de la misma. Sin embargo en la audiencia preliminar del 04 de febrero de 2025 el asunto no fue despachado como “informativa” en el alcance ofrecido, sino como “instrumental” y se pedía la remisión del expediente.-

Agregado el mismo el 08 de agosto del mismo año, con las particularidades ya mencionadas, emerge que se trata de elementos digitalizados a su vez de copias, a la par que han sido desconocidos tanto en su contenido y significación intrínseca, como en orden al modo de introducción, dado que se postulaba que virtualmente se trataría de una documental tardía, allegada en pugna con normas que hacen al debido proceso y la igualdad, sin oportunidad de ofertar contrapruebas ni debatirlas con amplitud, a la par que sólo cabía desconocer la pieza y la suscripción del instrumento (arts. 360, 361, 368 y ccdtes. del CPCC). Tan es así que, ciertamente, la “a quo” no se extendió en consideraciones sobre el asunto, encarando la resolución del entuerto desde otros ángulos, y máxime ante la inexistencia de la comprobación prevista por el art. 361 del CPCC, ni posibilidad de ello.-

7).- A mera guisa ilustrativa puede agregarse que el pretenso comodato aludiría sólo al inmueble N 031H533-12, partida 28698; pero no así al restante lote por cuyo desalojo se acciona (031- H-533-10B); y ello así, aún ante la incertidumbre catastral referida a posibles modificaciones de designaciones. En el mismo, además, se fijaba un supuesto plazo de 2 años, desde el 01 de julio de 2016 hasta el 30 de junio de 2018, lo que denota décadas de permanencia anterior de la demandada en el predio, así como otros varios años ulteriores luego del vencimiento del plazo, períodos en los que se observa una clara aquiescencia y una restringida o inexistente resistencia a dicha permanencia.-

En todos los casos, y lapsos, la accionada abonó impuestos y tasas, y - según las testimoniales- se comportaba públicamente con ánimo de dueña desde tiempo anterior. Se agrega a ello que la demandada mantuvo una extensa unión convivencial con el señor Félix N. Mabellini, también ocupante en el lugar y otrora vinculado a la sociedad anónima que le transmitió el inmueble al actor, siendo que el nombrado falleció el 18 de mayo de 2016; es decir en fecha anterior muy próxima a la de suscripción del supuesto comodato, siendo que las piezas remitidas por la Fiscalía también indican que el Presidente de Transportes Mabellini, señor Masip, que habría suscripto el comodato, también habría expresado en aquél trámite que las cosas se hacían “*en confianza*”.-

En ese marco de sombras y situaciones contrapuestas (vgr. pagos impuestos) no puede soslayarse que (además del impugnarse el modo de su introducción procesal en esta causa) es ampliamente aceptado que el contrato de comodato, por sus notas tipificantes se debe interpretar restrictivamente, y sólo se considerará celebrado si los medios de convicción aportados a la causa no ofrecieran dudas al respecto (conf. CNEsp. Civ. y Com., Sala I, del 13/10/1988, in re: “Olmedo, Susana B. c/

Lueiza vda. de Unamuno, María s/ desalojo”, citado por Alí J. Salgado, en “Locación, Comodato y Desalojo - Código Civil y Comercial de la Nación .Ley 26994”, pág. 215, Ed. Rubinzal Culzoni , 2016); lo que -desde mi perspectiva- no acontece en este caso.-

La parte recurrente en autos parte de la premisa de entronizar de un modo exclusivo y absoluto la significación que -desde si misma- le adjudica a las piezas del expediente de Fiscalía ya indicado. Y ello sin haber acompañado el pretenso contrato (si es que existiese), ni tan siquiera recabarlo como documental en poder de la empresa que le vendió los lotes, sino basándose tardíamente en una copia de un legajo que fue destruido, sin que consten originales, ni se haya seguido el curso del art. 361 CPCC, en opinable mecanismo de incorporación. Si sabía de la existencia del instrumento en el mentado expediente, bien pudo el interesado recabarlo y presentarlo en tiempo oportuno.-

De otro lado, nada permite elucidar las eventuales circunstancias de hecho (subjetivas y objetivas) en que pudiera haberse llegado a la pretendida suscripción de aquella pieza, ni hay elementos que superen la pugna entre la significación que el actor le adjudica a la misma y la pluralidad de circunstancias fácticas (extendidas más de dos décadas) que dan cuenta de actos posesorios jurídicos y materiales de la accionada que fueron manifiestamente tolerados. En esas condiciones estimo que (sin perjuicio del tópico de la legitimación) aún en el contexto postulado por el apelante, aparecen elementos serios y suficientes para validar el rechazo de la acción de desalojo; y ello sin perjuicio -como expresa y claramente dice la sentencia atacada- de la posibilidad que las partes desentrañen las realidades inherentes a los hechos y a sus derechos, en las respectivas vías posesorias y/o petitorias. En mi opinión, en este caso no aparece configurada con la nitidez y contundencia suficientes, la obligación

exigible de restituir que caracteriza el desalojo, lo que redundará en el rechazo del recurso, como añadidura a la motivación inicialmente expresada.-

8).- Finalmente cabe dejar en claro que tampoco es el marco de un desalojo el espacio propicio para examinar ni abrir juicios de ninguna naturaleza, con respecto a las supuestas maniobras ilícitas en su perjuicio que postuló la parte demandada, en orden al expediente de Fiscalía caratulado “*Ojeda, Hernán Raúl; Montoya, Leandro Fabián; Martínez, Sergio Alexis; Domínguez, Javier Alejandro; Vidal, Delia Mabel; Rubertoni, Viviana Ester y Pesiney, Ariel Edgardo s/ Estafa*” (Expte. N° MPF-04137-CI-2023).-

Con tales precisiones, considero que el recurso no debe ser admitido, y **VOTO POR LA NEGATIVA.**-

A la misma cuestión el señor Juez doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

Adhiero al voto de mi colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos. ASI VOTO.

A la misma cuestión la señora Jueza, doctora María Marta Gejo dijo:

Atento la coincidencia de los votos precedentes, me abstengo de emitir opinión. ASÍ VOTO-

A la segunda cuestión el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Por lo expresado al tratar la primera cuestión propongo al Acuerdo:

Primero: Rechazar el recurso de apelación deducido por el actor Ariel Edgardo Pesiney el 21 de diciembre de 2025, que fuera sostenido mediante el memorial presentado el 03 de febrero de 2026, y confirmar la sentencia de primera instancia fechada el 12 de diciembre de 2025, en lo que ha sido materia de recurso y con costas al actor sustancialmente vencido (arts. 62, 222, 242 y ccdtes. del CPCC).-

Segundo Los honorarios del letrado del accionante, doctor Horacio Freiberg, se regulan en el 25% de lo que oportunamente se le fije por su actuación ante la primera instancia, a tenor de la remisión efectuada en el fallo de grado en el punto segundo de la parte dispositiva del fallo, en orden a la dilucidación del monto base; y los estipendios del profesional de la demandada, doctor Hernán Daniel Minetto, se establecen en el 30%, a calcular de igual manera (art. 15 y ccdtes. de la L.A.).-

Tercero: Regístrese, notifíquese con arreglo a las normas vigentes y oportunamente vuelvan.-

A la misma cuestión el señor Juez doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

Compartiendo la propuesta de solución de mi colega, adhiero a ella.

A la misma cuestión la señora Jueza, doctora María Marta Gejo dijo:

Atento la coincidencia de los votos precedentes, me abstengo de emitir opinión. ASÍ VOTO-

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL,
COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA, Y CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación deducido por el actor Ariel Edgardo Pesiney el 21 de diciembre de 2025, que fuera sostenido mediante el memorial presentado el 03 de febrero de 2026, y confirmar la sentencia de primera instancia fechada el 12 de diciembre de 2025, en lo que ha sido materia de recurso y con costas al actor sustancialmente vencido (arts. 62, 222, 242 y ccetes. del CPCC).-

Segundo: Los honorarios del letrado del accionante, doctor Horacio Freiberg, se regulan en el 25% de lo que oportunamente se le fije por su actuación ante la primera instancia, a tenor de la remisión efectuada en el fallo de grado en el punto segundo de la parte dispositiva del fallo, en orden a la dilucidación del monto base; y los estipendios del profesional de la demandada, doctor Hernán Daniel Minetto, se establecen en el 30%, a calcular de igual manera (art. 15 y ccetes. de la L.A.).-

Tercero: Regístrese, notifíquese con arreglo a las normas vigentes y oportunamente vuelvan.-