

Cipolletti, 18 de febrero de 2026

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados “ZANARDI, CARLOS C/ PINO, MARIA CRISTINA S/ DESALOJO (SUMARISIMO)” (Expte. CI-00060-C-2025), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- En fecha 12/02/2025 (I0001) se presentó Carlos Zanardi con el patrocinio letrado del Dr. Roberto Federico Rappazzo, y promovió demanda de desalojo contra María Cristina Pino, ocupante del inmueble identificado NC 03-1-L-004A-04A, matrícula 03-23794, en Puente 83 de la ciudad de Cipolletti.

Sobre los hechos, señaló que es el propietario y titular registral del inmueble ya identificado y que le entregó en comodato a la demandada la vivienda instalada dentro del mismo, a los fines de que pueda vivir junto a su grupo familiar.

Indicó que el comodato se originó por una solicitud expresa de Pino, quien no tenía donde residir y puesto que él disponía temporalmente del inmueble no existieron objeciones para proceder al préstamo.

Manifestó que nunca se firmó un contrato de comodato, pese a que en el último tiempo insistió con ello, pero se encontró con la negativa de la contraparte. También puso de resalto que Pino asumió el compromiso y obligación de desalojar y restituir el inmueble ante el primer requerimiento, toda vez que su permanencia en la vivienda se acordó en forma precaria.

Indicó que la demandada ocupa junto a su familia una fracción lindante al canal de riego secundario N° III ex Roca, donde manifestó que se instalaría una vez desocupado el inmueble objeto de autos.

Mencionó que en numerosas oportunidades concurrió al domicilio de la demandada a los efectos de requerirle la restitución del inmueble, encontrándose con la negativa expresa de la misma y sufriendo amenazas y violencia verbal.

Sostuvo que en fechas 15/01/2025 y 21/01/2025 se apersonó, en al menos una oportunidad con Leonardo Mainhard, para solicitar la restitución, y que ante las negativas, concurrió a la Comisaría N°26 de Gral. Fernández Oro, donde requirió una notificación a Pino a los mismos fines, la cual se efectivizó el 23/01/2025.

Refirió que hasta el presente no hubo respuesta de la demandada, por lo que considera que consintió la totalidad de los términos de la notificación aunque continuaba con la ocupación del inmueble.

Fundó en derecho. Acompañó documental, ofreció prueba y petitionó que se haga lugar a la demanda con costas.

2.- En fecha [09/06/2025](#) se dio curso a la contienda según las normas del proceso sumarísimo (cfr. arts. 295, 433 y 599 del CPCC) y se ordenó el traslado de la demanda.

3.- En fecha 17/06/2025 se presentó María Cristina Pino con el patrocinio letrado de Juan Ignacio Iglesias, a contestar la demanda solicitando su rechazo con costas ([E0004](#)).

En primer lugar, efectuó las negativas generales y particulares y desconoció la documental acompañada por el actor.

Sobre los hechos, relató que ocupa el inmueble desde mayo de 2011, cuando su ex pareja Claudio Daniel Navarrete, trabajaba para el actor.

Manifestó que, a partir del año 2013, comenzó a realizar tareas de poda y trabajos agrarios en la chacra del actor, en carácter de trabajadora

rural por temporada, percibiendo un salario por dichas tareas. También destacó que realizó tareas de cuidado del predio sin contraprestación económica e introdujo mejoras en el inmueble que contribuyeron a su conservación y habitabilidad.

Sostuvo que estaba residiendo allí junto a su nieto menor de edad y sus cinco hijos de diversas edades (algunos mayores de edad y otros adolescentes).

Mencionó cuestiones de derecho vinculadas a la naturaleza del contrato como un comodato sin plazo y gratuito, improcedencia de la restitución anticipada, buena fe contractual y vulnerabilidad del grupo familiar.

Acompañó documental, ofreció prueba y petitionó que se rechace la demanda con expresa imposición de costas.

4.- Al traslado de la documental de la demanda (27/06/2025), la parte actora rechazó y desconoció la misma (E0006).

Se abrió la causa a prueba en fecha 24/07/2025, fijándose la audiencia preliminar (art. 333 CPCC), que luego fue celebrada según constancias de fecha 12/08/2025 (I0007). Al manifestar las partes la posibilidad de conciliar, se suspendieron los plazos procesales hasta que cualquiera de las partes requiera la prosecución del trámite.

Luego, frente a la petición expresa de la parte actora (E0007), se proveyeron las medidas probatorias ofrecidas por las partes.

En fecha 15/10/2025 se certificaron las pruebas producidas.

Se llevó a cabo la audiencia de prueba el día 5/11/2025 (art. 339 CPCC), oportunidad en la que declararon cuatro (4) testigos.

Se clausuró el período probatorio en fecha 11/11/2025 y se pusieron

los autos a disposición de las partes para alegar, facultad que ejerció la parte actora mediante su presentación de fecha 1/12/2025 (E0017).

Finalmente, el 29/12/2025 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

5.- El juicio de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra 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.

Con un alcance general se ha sostenido que si bien es cierto que para la promoción de la acción de desalojo no hace falta ser titular del inmueble, el actor, para estar legitimado, debe acreditar que tiene un derecho personal a exigir la entrega de la cosa, encontrándose el demandado obligado a su restitución.

La acción asiste tanto al titular registral, a quien resulte ser poseedor, como asimismo a quien, sin ser poseedor o dueño haya otorgado la tenencia y tenga derecho a requerir la restitución.

Según Lino Palacio, están legitimados para interponer la pretensión de desalojo, el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante (Palacio, Derecho Procesal Civil, T. VII, pág. 89).

En cuanto a los legitimados pasivos, el art. 600 del CPCC dispone que *“La acción de desalojo procede contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”*.

De ese modo, "*... mediante el juicio de desalojo se pretende recuperar la tenencia perdida; de ahí que la acción compete al propietario, al poseedor y aún al simple tenedor (v.gr. locatario), y en contra de aquel que la detenta sin derecho.*" (Ramírez, Jorge Orlando. *El juicio de Desalojo*, 5° edición actualizada y ampliada. Editorial Jurídica Nova Tesis. pág. 35).

Desde que el ocupante del inmueble invoque la calidad de poseedor, deja de ser la vía adecuada para obtener la restitución de la cosa, porque el medio idóneo será entonces las acciones posesorias o la acción de reivindicación; aunque es preciso destacar que no basta la mera invocación de la posesión, sino que la misma debe estar corroborada por las pruebas que prima facie la avalen.

Por lo que, verificada esa demostración resulta excluido el debate relativo a la naturaleza de la posesión. A la inversa, si el demandado no ha producido prueba alguna acerca de la posesión, la sentencia favorable al actor no es obstáculo para que aquel se valga posteriormente de la vía ordinaria pertinente.

La naturaleza personal de la acción de desalojo determina la exclusión de su ámbito de todas aquellas cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que exceden el conflicto meramente referido a la tenencia (Ramírez, Jorge Orlando, "El juicio de desalojo", Buenos Aires, Depalma, 1.997, pág. 3 y sigs.).

Entonces, el juicio de desalojo previsto en el artículo 600 y siguientes del CPCC —Ley 5777—, de naturaleza especial, solo admite discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa, ya que persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, por personas que entraron en la tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse ya existentes o en su caso, cuando se encuentran sin derecho y contra la

ley, en el uso o goce de la cosa ajena: intrusos.

6.- En autos, de acuerdo con los antecedentes de la causa que ya fueron relacionados, el actor promovió el desalojo invocando su calidad de propietario del inmueble objeto de autos y que existía entre las partes un comodato verbal.

A fin de acreditar tal extremo, acompañó el respectivo título —Escritura Pública N° 42, Folio 160, Registro Notarial N° 74, Cipolletti—, así como el correspondiente informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble (E0012), de los cuales surge la titularidad registral invocada.

Por su parte, la demandada reconoció su carácter de comodataria, manifestando la gratuidad y plazo indeterminado del mismo. Es decir, reconoció su carácter de tenedora (art. 1910 CCyC), en razón de aceptar su obligación de restituir propia del contrato de comodato (art. 1536 inc. e) CCyC).

Sin perjuicio de que Pino sostuvo que el acuerdo entre las partes era de plazo indeterminado, ello no torna aplicable el art. 1539 inc. a) CCyC que prevé la restitución anticipada solo por circunstancia imprevista y urgente alegada y probada por el comodante. Ya que, justamente, este artículo es pertinente para aquellos contratos de comodato con plazo determinado y frente a los cuales es requerida su restitución anticipada de forma previa al vencimiento del plazo estipulado.

Frente a la base fáctica que ambas partes reconocieron expresamente —comodato sin plazo determinado—, resulta aplicable el art. 1536 inc. e) CCyC, que establece: “*Son obligaciones del comodatario: ... e) restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos... Si la duración del contrato no está pactada ni surge de su finalidad, el*

comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento” (deber restitutorio que también establecía el código civil derogado en su art. 2271).

Así lo hizo la parte actora. En efecto, mediante informe de la Comisaría N°26 de Gral. Fernández Oro (E0013), demostró que la policía notificó fehacientemente en fecha 23/01/2025 la exposición efectuada por él mismo —Carlos Zanardi— el día 21/01/2025 en la cual dejó asentado su carácter de titular y la reticencia de la demandada a desocupar el inmueble dado en préstamo.

Asimismo, de los testimonios (audiencia de prueba de fecha 5/11/2025), incluso el ofrecido por la demandada, Sr. Pereira, surge que el inmueble en cuestión fue dado por Zanardi a Pino para que esta última fuera con su familia a vivir y cuidar el mismo.

Y por su parte, los testigos ofrecidos por la parte actora (Hugo Atilio Recchioni, Norma Elsa Nobile y Carlos Manuel Carrascos) coincidieron en que Zanardi resulta ser el dueño del inmueble en cuestión, y que fue dado en calidad de préstamo gratuito a Pino (comodato cfr. art. 1533 CCyC).

Es decir, la demandada inicialmente contó con autorización para habitar el mismo por parte del dueño. No obstante, y aunque no fue alegado expresamente por la accionada —solo hizo alusión en los hechos al señalar tareas de cuidado e introducción de mejoras—, ello no configura por sí mismo el ejercicio de posesión con ánimo o a título de dueño (*animus domini*), sino una simple tenencia que solo le confiere un derecho personal de uso, temporario y revocable.

Del propio relato de la demandada surge su calidad de comodataria, quien no negó haber contado con la autorización para el ingreso por parte del dueño y se limitó a defenderse simplemente señalando que no se pactó

una condición de resolución anticipada, sin contradecir tampoco la calidad de dueño y comodante del actor.

En esa línea de razonamiento, al momento de ser requerida y al tratarse de una tenencia precaria —comodato verbal no escrito y sin plazo—, la demandada carece de derecho de permanecer en el inmueble.

Con relación a la supuesta introducción de mejoras a los fines de conservación y habitabilidad del inmueble, tal como alegó la demandada y como hizo referencia el testigo Pereira al postular, por ejemplo, que *“la ha pintado, le ha arreglado el techo...”*; ello no obsta a la procedencia de la presente acción. Dado que el art. 1538 CCyC establece: *“El comodatario no puede solicitar el reembolso de los gastos ordinarios realizados para servirse de la cosa; tampoco puede retenerla por lo que le deba el comodante, aunque sea en razón de gastos extraordinarios de conservación”*.

En todo caso, ello eventualmente deberá ser reclamado y acreditado por la vía pertinente, ya que excede el estrecho marco del proceso de desalojo. Y, aunque no demostrados acabadamente en esta instancia, los gastos extraordinarios de conservación no dan derecho a la retención de la cosa. Siendo, por lo tanto, indebido e ilegítimo su ejercicio ante el requerimiento de devolución y desocupación del inmueble efectuado por su titular – comodante Zanardi-.

Concordantemente, se ha dicho en otros precedentes jurisprudenciales que *“...El juicio de desalojo es un procedimiento especial, que tiende a la celeridad de la acción para que la persona que se crea con un título suficiente obtenga el inmueble de aquel que se encuentra obligado a restituirlo, por lo que es ajeno a cualquier otra pretensión que se intente debatir. Partiendo de la premisa que el desalojo es una acción de*

naturaleza personal que tiene por objeto recuperar la tenencia del bien inmueble cuando existe una obligación de restituir, resulta impropio incluir en la disputa cuestiones que exceden tan acotado marco procesal. Por ello su objeto queda limitado a verificar si existe o no entre las partes, la referida obligación. No resulta viable acumular otras pretensiones que desvirtúen el objeto especial o particular de esta clase de proceso planteando cuestiones propias de otra vía procesal que no coincide con la estructura y trámite del proceso sumario." (L.D.T., C.Civ. Dolores, 06/12/2007, Suc. Jofré Abel Leonardo c/Díaz Virginia s/Desalojo, Mag. Votantes: Dabadie-Hankovits).

De esa forma, también debe asumirse que la accionada tiene la obligación de restituir el inmueble objeto del juicio, ya que no ha opuesto ni acreditado ningún título válido que justifique su permanencia en el mismo.

Por ello, **RESUELVO**:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por CARLOS ZANARDI y, en consecuencia, condenar a MARIA CRISTINA PINO y/o a cualquier otro ocupante, a desalojar dentro del término de DIEZ (10) días el inmueble que se designa como PARCELA 04A CHACRA 004A (SUBRURAL) de la ciudad de Cipolletti, NC. 03-1-L-004A-04A, inscripto en el RPI en la Matrícula 03-23794, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento (cfr. art. 608 ap. 1 del CPCC).

II.- Imponer las costas a la demandada por su condición objetiva de vencida (art. 62 CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente, se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de la ley 2212 —al que remite el art. 27 de la misma norma— para establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a la parte actora y su letrado a través de la publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

Asimismo, surgiendo del informe de la notificación diligenciada el 10/06/2025 (E0003) la existencia de menores de edad en el inmueble a desalojar, para que se notifique sobre lo resuelto y manifieste y/o peticione lo que estime corresponder, dese vista a la Defensora de Menores e Incapaces.-

Diego De Vergilio
Juez