



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 6 de Septiembre del año 2024, la **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por el Dr. Pablo G. Furlotti y el Dr. Juan Manuel Menestrina, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"ARANDA LUIS SEGUNDO C/ URRA BRUNO S/INTERDICTO DE RETENER LA TENENCIA"**, (Expte. Nro.: 12342, Año: 2020), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería con asiento en la ciudad de Villa La Angostura y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Juan Manuel Menestrina** dijo:

I.- Antecedentes

El 23/02/2024 el juez de primera instancia dictó la sentencia definitiva por medio de la cual decidió: **a)** rechazar el interdicto de retener la tenencia iniciado por Luis Segundo Aranda (actor) contra Bruno Urra (demandado); **b)** imponer las costas al actor vencido; y, **c)** diferir la regulación de honorarios (pp. 291/303).

Disconforme, el actor apeló la sentencia, expresó agravios y solicitó el dictado de una medida para mejor proveer (pp. 308/313).

El demandado contestó los agravios (pp. 316/18) y, una vez radicadas las actuaciones en este tribunal, se rechazó la medida anterior y/o el pedido de apertura a prueba, y se llamaron los autos para dictar sentencia (pp. 322/24).

II.- Agravios del actor

1. Tenencia

El apelante cuestiona el rechazo de la demanda. Cita el art. 612 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC) y dice que



el juez erró cuando soslayó el análisis de algunas pruebas de cara a demostrar su tenencia.

Aduce que le causa agravio que la sentencia no se expida acerca de si él ejerce o no la tenencia del inmueble.

2. Turbación

Critica que el juez no haya calificado como turbatorio a la intimación extrajudicial cursada por el demandado.

Aduce que el magistrado no ponderó las pruebas existentes en otros dos procesos (conexos) que habría tenido a la vista al momento de fallar (exptes. 15918/2022 y 15879/2021).

Dice que el juez aplicó literalmente el concepto de «actos materiales» (art. 610 inc. 2° del CPCyC y art. 2238 del Código Civil y Comercial, CCyC).

Señala que la solución del magistrado contradice una cita doctrinaria incluida en la sentencia, que sería favorable a su posición.

Agrega que, con posterioridad a la promoción de la demanda, Urra le solicitó al municipio local que clausure su local comercial, y que esto evidencia su propósito turbatorio. Invoca el art. 2242 del CCyC.

3. Otras consideraciones

Sostiene que el juez no valoró diferentes circunstancias que legitimarían su ocupación del inmueble.

Explica el contexto en el cual inició esta acción y afirma que lo hizo para evitar ser demandado por desalojo.

Entiende que la medida cautelar dictada en este proceso debió haber impedido que el demandado iniciara su juicio de desalojo.

Argumenta acerca de su obrar de buena fe y dice que en la sentencia no se ponderó la mala fe del demandado, que lo intimó sin tener facultad alguna respecto del inmueble.

Finalmente, entiende que el fallo también es arbitrario porque el juez acumuló oficiosamente este proceso con otros



(exptes. 15879/2021 y 15918/2022), sin haber decidido previamente su conexidad.

III.- Contestación del demandado

En primer lugar, menciona que este es un proceso sumarísimo y que el plazo para apelar era de dos (2) días hábiles (art. 498 del CPCyC). Por ello, considera que la interposición y fundamentación del recurso son actos extemporáneos.

En segundo lugar, de manera subsidiaria, solicita que se declare desierto el recurso porque entiende que el memorial no contiene una crítica concreta y razonada del fallo (art. 265 del CPCyC).

En último lugar y también de manera subsidiaria, contesta los agravios -a cuyas consideraciones me remito en honor a la brevedad- y pide que se rechace el recurso, con costas.

IV.- Admisibilidad del recurso

Por un lado, en cuanto a la denuncia de extemporaneidad efectuada por el demandado, cabe estar al rechazo decidido por esta Sala -con una integración parcialmente diferente- mediante Resolución Interlocutoria de fecha 26/04/2024, que se encuentra firme (pp. 322/324).

Por otro lado, entiendo que el apelante expuso los motivos por los cuales estima que la decisión es equivocada. Por ello, de conformidad con el criterio amplio forjado por nuestro TSJ en los casos «Espinosa»«Espinosa, Laura Adriana c/ Murúa, Analía del Valle y otro s/ daños y perjuicios derivados de la responsabilidad contractual de particulares», expte. n. 43.443/2015, Acuerdo 13/2020, Sala Civil. y «González»«González, Marcelo Fabián c/ Capex SA s/ despido por causales genéricas», expte. n. 501.559/2013, Acuerdo 26/2021, Sala Laboral., cabe desestimar el planteo de deserción formulado por el demandado y, en cambio, admitir el recurso (art. 265 del CPCyC).

V.- Análisis del recurso

1. En la sentencia que llega apelada el magistrado repasó la posición de las partes y expuso el marco normativo que



consideró aplicable al caso: arts. 2238, 2240, 2242, 2243 y 2245 del CCyC, y arts. 498, 606, 610/3 y 621/2 del CPCyC.

Fijó como hechos controvertidos la tenencia del actor al inicio de la demanda y la turbación del demandado mediante actos materiales.

De cara a lo anterior, descartó la utilidad de algunos documentos porque no serían idóneos para demostrar la turbación; y detalló el resultado de otros medios de prueba.

Por un lado, en cuanto al hecho de la tenencia del actor, sostuvo que el contrato de comodato sería objeto de análisis en un expediente conexo.

Por otro lado, respecto de los actos materiales de turbación, juzgó que la prueba reunida no permitía tener por acreditado ningún acto turbatorio perpetrado por el demandado.

Al mismo tiempo, señaló que el hecho de que el demandado hubiera intimado extrajudicialmente al actor para desalojar el inmueble (único acto denunciado en la demanda) no podía ser considerado como turbatorio de la tenencia. Apoyó esta decisión en las consideraciones vertidas en el precedente «Ramírez» de su Juzgado, revisado por esta Cámara de Apelaciones.

2. En mi parecer, las críticas del apelante no son suficientes como para modificar el fallo impugnado; sin perjuicio de algunas precisiones que habré de puntualizar acerca de la estructura de la sentencia. A continuación expongo mis razones por las cuales entiendo que la decisión debe ser confirmada.

3. En efecto, es sabido que, en un «interdicto de retener» la pretensión consiste en que se condene a la parte demandada para que cese en la turbación y se adopten las medidas pertinentes para impedir que esta última vuelva a producirse (art. 2242 parte final del CCyC).

En ese marco, es carga de la parte actora afirmar primero en su demanda y -eventualmente- demostrar después, dos hechos bien concretos: primero, la existencia de una relación de poder sobre la cosa (tenencia o posesión) al momento de iniciar



la demanda; y segundo, la turbación (o amenaza de tal) atribuida a la parte demandada (arts. 377 y 610 del CPCyC, y arts. 2238 y 2242 del CCyC).

En principio, esto es lo único que interesa en el escueto marco de conocimiento de este tipo de procesos, que buscan evitar las vías de hecho y donde solo se debate una cuestión eminentemente fáctica. Por ello es que no importa el mejor derecho que cualquiera de las partes pudiera tener sobre la cosa ni interesan los medios de prueba que tengan por objeto acreditar ese extremo (art. 612 del CPCyC).

Estas consideraciones bastan para desestimar de plano las últimas quejas vertidas por el apelante y que hicieron foco en la eventual legitimación de su ocupación o en el obrar del demandado.

4. Ahora bien, Aranda afirmó en su escrito de demanda que se encontraba ejerciendo la tenencia del inmueble al momento de iniciar esta acción y explicó los antecedentes de esa relación de poder.

A su vez, cuando Urra contestó la acción reconoció expresamente el hecho anterior. Concretamente, dijo: *«...La vinculación contractual lo fue el inmueble que hoy intrusa el actor, del cual surge indubitadamente su calidad de tenedor, y esto no requiere prueba ya que la verosimilitud del derecho, la propia documental del actor y la realidad comercial de este no hacen más que ratificar la TENENCIA del mismo...»* (textual, el subrayado me pertenece, p. 68vta.).

En este contexto, discrepo con el juez de grado cuando consideró que la tenencia invocada por el actor era un hecho controvertido.

Es que, el modo en que quedó trabado el conflicto pone de manifiesto que este primer hecho fundante de la pretensión no resultó controvertido. Sencillamente, ambas partes coincidieron en que Aranda ejercía una relación de poder (tenencia) sobre el inmueble al momento de iniciar su demanda.



Asimismo, en casos como el presente (eminentemente dispositivos), donde no está en juego el orden público ni media una exigencia probatoria especial, cabe estar a la regla general que indica que los hechos no controvertidos no requieren de prueba que los acredite (arts. 360, 364, 377 y concordantes del CPCyC).

A partir de este correcto encuadre del asunto, la primera crítica del apelante se diluye. Mal podría causarle agravio la no ponderación de prueba tendiente a demostrar un hecho no controvertido cuando ese modo de obrar es -precisamente- el que indica el mandato normativo. No es propio de un correcto razonamiento judicial valorar prueba que apunte a demostrar un hecho no controvertido.

5. En este orden de ideas, más allá de que las razones apuntadas precedentemente ofrecen una respuesta concreta a la crítica del apelante, entiendo que sí le asiste razón a este último en otro argumento deslizado en el memorial, aunque ello no alcance para variar el sentido de la decisión.

Me refiero al particular modo en que el magistrado abordó el análisis de este hecho relevante y conducente para la solución del caso.

Recuerdo que, para el juez de grado, la tenencia del actor era un hecho controvertido. En esa línea de pensamiento, su única respuesta fue la siguiente: *«Atento a que el contrato de comodato es objeto de análisis en el expediente conexo resuelto también el día de la fecha, pasaré a analizar únicamente el siguiente supuesto, el cual, como ya adelantara, no ha sido probado»* (textual, p. 298vta./299).

Disiento absolutamente con el análisis anterior.

En primer lugar, no termino de comprender de qué modo podría influir en este caso el estudio de un contrato de comodato suscripto con un tercero (el demandado aquí es Bruno Urra), cuando ello -a lo sumo- tendría relación con el título de la



ocupación o con la legitimación de la intimación, más no con el hecho mismo de la tenencia o la turbación.

En segundo lugar, el juez no puede remitirse sin más al análisis que habría hecho en otro proceso (que no identificó), sin siquiera dejar constancia en la sentencia acerca de cuál fue el sentido de aquella decisión. El párrafo transcrito en modo alguno satisface el recaudo constitucional y legal de ofrecer una respuesta jurisdiccional razonablemente fundada.

En este sentido, nuestra Constitución Provincial prevé que *«...Las sentencias deben ser motivadas bajo pena de nulidad...»* (art. 238, 2° párrafo); mientras que el art. 3° del CCyC consagra el deber de quienes ejercemos la judicatura de *«...resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada»*.

En tercer lugar, también es -cuanto menos- un desatino valerse de otro expediente al que calificó como «conexo» -recién en la sentencia- cuando ello no se corresponde con las constancias de la causa.

Como bien lo pone de resalto el apelante, en este caso no hubo acumulación de procesos (arts. 188 y siguientes del CPCyC): ello no fue decidido de oficio por el juez ni tampoco peticionado por ninguno de los litigantes. Nótese que, de haber mediado una auténtica acumulación de procesos, se debió decidir antes del llamado de autos para sentencia (art. 190 del CPCyC) y se debió dictar una sentencia única (art. 194 del CPCyC), no tres diferentes el mismo día. Huelga decir que esto último no es acumulación de procesos y, por lo tanto, no puede tener los efectos de ese instituto.

En cuarto lugar, no paso por alto la certificación actuarial y la providencia de la p. 286, pero ello solo da cuenta de que este proceso fue ofrecido como prueba en un juicio de desalojo (art. 376 del CPCyC). Es decir, una circunstancia totalmente diferente y ajena a la figura de la acumulación de procesos.



Por lo demás, ninguno de los otros dos expedientes judiciales que menciona el apelante (desalojo y cumplimiento de contrato) fue oportunamente ofrecido como prueba por algunas de las partes en este proceso. De ahí que, mal podría el juez de grado o esta Cámara echar mano a alguna de las constancias allí existentes como para alcanzar convicción en estas actuaciones.

Todas estas precisiones, que pueden ser útiles para estos u otros litigantes e, incluso, para quienes ejercen la magistratura de grado, son también relevantes para descartar la crítica del apelante que se centró en la falta de consideración de constancias existentes en aquellos dos expedientes.

6. A continuación abordaré la queja que apunta al argumento dirimente de este caso y que se vincula con el segundo requisito de admisibilidad de este tipo de acciones: la turbación atribuida al demandado.

En efecto, tal como bien lo resaltó el juez de grado, de una detenida lectura del escrito de demanda se desprende que Aranda afirmó la existencia de un único acto turbatorio. Concretamente, dijo que el ataque a su tenencia consistió en el hecho de que el demandado lo había intimado mediante carta documento para que desaloje el inmueble, ante el vencimiento de un contrato de comodato.

Por su parte, Urra reconoció expresamente haber remitido una misiva en esos términos, pero negó el carácter turbatorio de tal obrar.

Así expuesto el conflicto, el envío de la misiva y su contenido no resultaron hechos controvertidos.

En cambio, el núcleo de la divergencia estaba en la calificación jurídica de ese hecho: turbatorio en la tesis del actor, no turbatorio en posición del demandado.

El magistrado dirimió el asunto en favor del demandado, en tanto juzgó que la intimación a desalojar no reunía las características de un «acto material», que es lo que exige la ley para admitir este tipo de acciones.



En esta instancia, el actor intentó cuestionar el juicio anterior con dos críticas menores e insustanciales como para modificar el fallo: aplicación literal de la norma y supuesta contradicción entre la solución y una cita doctrinaria. Realmente dudo que el apelante haya creído que podría albergar algún tipo de éxito con tan débil argumentación recursiva.

Por un lado, en la tarea de fijar el alcance de una norma, comenzar por sus palabras, lejos de impresionar como una conducta arbitraria, responde a una exigencia normativa expresa. El art. 2 del CCyC textualmente dispone que «*La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras...*».

Además, el apelante no explicó de qué modo el alcance literal de la norma sería contrario a su finalidad, como para aventurar una solución diferente (art. 265 del CPCyC). Es dable resaltar aquí -una vez más- que la regulación de las defensas de las relaciones de poder tiene por finalidad evitar el uso de las vías de hecho.

Por otro lado, la denuncia de contradicción entre la decisión y la cita doctrinaria sólo puede ser el resultado de una lectura superficial y comprensión inadecuada de las enseñanzas del distinguido procesalista, Roland Arazi.

En su particular visión de las cosas, el recurrente soslaya que la ley habilita este tipo de acciones ante la existencia de turbación (consumada) o amenaza de turbación. Es en el contexto de esta última donde es posible admitir la demanda sin un acto material de turbación, porque el recaudo se configuraría con el acto de la amenaza.

En el presente caso no media -ni siquiera- amenaza. La intimación extrajudicial consiste en desalojar el inmueble con base en la finalización de un contrato. Nada más. Ello no trasluce una amenaza de turbación.

El apelante pretende extraer de la cita una conclusión que ella no abona. Además, para su mayor satisfacción, en palabras del propio Arazi, «*El mero envío de un telegrama en que*



el remitente amenaza con recurrir a los estrados judiciales en procura de que se dirima la cuestión suscitada entre las partes no justifica la promoción del interdicto...» **ARAZI**, Roland y **ROJAS**, Jorge A. «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo III». 2° edición. Santa Fe: Rubinzal Culzoni, 2007, p. 143..

En este mismo sentido, el resto de la doctrina también es pacífica en señalar que un acto como el que se ventila en este proceso (intimación extrajudicial a desalojar) no es un supuesto de «acto material» que pueda reputárselo como turbatorio de una relación de poder.

Así, Marina Mariani de Vidal enseña que «...A fin de que se desencadene el derecho a promover las defensas (...) se requiere la existencia de "actos materiales" (físicos) sobre el objeto - producidos o de inminente producción-, ya sea que afecten todo el objeto o sólo una parte de él. La promoción de un juicio de deslinde, o de una acción reivindicatoria, o una intimación para desalojar un inmueble, o cualquier turbación, no de hecho sino de derecho -judicial o extrajudicial-, no dan lugar a estas defensas porque no constituyen tales actos materiales» **MARIANI DE VIDAL**, Marina. «Acciones posesorias. Finalidad y lesiones que las habilitan» en Revista de Derecho Privado y Comunitario 2022-2: Acciones posesorias y acciones reales. Santa Fe: Rubinzal Culzoni, 2022, pp. 24/5..

Por su parte, desde antiguo, Santiago Fassi explicaba que los actos materiales de perturbación «los constituyen aquellos que revelan el propósito de privar al poseedor o tenedor de su situación de hecho respecto de la cosa, como ser la perturbación resultante del retiro de tranqueras, la destrucción de alambrados y cercos, la introducción de hacienda, la mensura practicada por orden de autoridades judiciales o administrativas, como acto preliminar para la atribución de derechos posesorios» **FASSI**, Santiago. «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo II». Buenos Aires: Astrea, 1972, p. 610..



Asimismo, observo que el juez de grado también apoyó su decisión en el precedente «Ramírez» «Ramírez Juan Carlos c/ Ramírez Juana Carmen s/ interdicto», expte. 16230/2022, RI del 29/12/2022, Sala 1, Dras. Barroso-Calaccio, OAPyG de SMA. de esta Cámara que, en este aspecto, resulta similar al presente. En aquella oportunidad, con importante cita autoral, mis ex-colegas confirmaron el rechazo -incluso- *in limine* de una demanda interdictal (casualmente, patrocinada por los mismos profesionales que en este caso) en la cual también se había afirmado como único acto turbatorio la recepción de una carta documento.

En el memorial de agravios no encuentro que el apelante hubiere confrontado seria y razonadamente las consideraciones vertidas por las ex-Camaristas, al punto tal que me permita arribar a una solución diferente (art. 265 del CPCyC).

Tampoco corresponde en esta instancia ponderar el otro acto que el apelante califica como turbatorio (pedido de clausura del local comercial). Ello es así porque se trata de un hecho que no fue legalmente introducido en este proceso sumarísimo (cfr. arts. 275, 365 y concordantes del CPCyC, y lo considerado -especialmente- en el voto del Dr. Furlotti en la RI del 26/04/2024, pp. 322/324).

Así, la opinión de versados estudiosos del tema y la clara posición ya adoptada por esta Cámara en un caso similar, me persuaden en cuanto a que la intimación extrajudicial a desalojar el inmueble no constituye un acto material de turbación.

7. En síntesis, más allá de que -en rigor- el hecho de la tenencia actual del inmueble no resultó controvertido, la insuficiencia del único acto afirmado como turbatorio, justifica el rechazo de la demanda (art. 610 inc. 2° del CPCyC y arts. 2238 y 2242 del CCyC).

VI.- Decisión, costas y honorarios

En definitiva, propongo al Acuerdo lo siguiente:



1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por Luis Segundo Aranda y, en consecuencia, confirmar el fallo apelado.

2. Imponer las costas de esta instancia al actor, en su condición de vencido (art. 68 del CPCyC).

3. Diferir la regulación de honorarios de esta instancia para una vez que se establezca la base regulatoria y se determinen los emolumentos profesionales por la labor desplegada en la instancia de origen (arts. 15 y 24 de Ley 1594, modificada por ley 2933). **Mi voto.-**

A su turno, el **Dr. Pablo G. Furlotti** dijo:

Por compartir los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Así voto.-

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por Luis Segundo Aranda y, en consecuencia, confirmar el fallo apelado.

II.- Imponer las costas de esta instancia al actor, en su condición de vencido (art. 68 del CPCyC).

III.- Diferir la regulación de honorarios de esta instancia para una vez que se establezca la base regulatoria y se determinen los emolumentos profesionales por la labor desplegada en la instancia de origen (arts. 15 y 24 de Ley 1594, modificada por ley 2933).

IV.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.



**Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara**

**Dr. Juan M. Menestrina
Juez de Cámara**

**Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara**

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por los Sres. Vocales y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 6 de Septiembre del año 2024.-

**Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara**