000639/2026

Comodoro Rivadavia, 21 de septiembre de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **“ <PER_1> Y OTROS c/ <PER_2> s/ MEDIDA CAUTELAR”, Expte. N° 639/2026,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. Nº 343/2026).

I. Las presentes actuaciones llegan a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora (ID <TEXTO_1>) contra la providencia fechada el 3/7/2026 que rechaza la medida cautelar de restitución –art. 622 del C.Pr.-

II. Luego de relatar los antecedentes del caso, se agravia la recurrente (ID 2457181) porque la jueza consideró que no se encuentran verificados los requisitos de verosimilitud del derecho y peligro en la demora. Critica los cuatro argumentos de la jueza para no otorgar la medida: 1) que el contrato de locación respecto de los <DIRECCION_1> se encontraba formalmente vencido a la fecha del despojo; 2) que la autorización de venta acompañada fue suscripta por personas distintas a la locadora que figura en los contratos, lo que introduciría “incertidumbre” sobre la situación jurídica de los inmuebles, 3) que no se incorporaron “elementos objetivos y contemporáneos” independientes de las declaraciones testimoniales (tales como actuaciones administrativas, judiciales o intimaciones fehacientes) y 4) que no se encontraría prima facie acreditado el efectivo funcionamiento de la actividad comercial denunciada ni la existencia y alcance de las mejoras cuya compensación se afirmó convenida.

Se queja porque la jueza supedita la verosimilitud del derecho a la vigencia o perfección formal del contrato o de las autorizaciones de venta, considera que

Documento anonimizado por AymurAI

pretender escrutar la vigencia de su relación contractual con un tercero ajeno al proceso (la locadora Sra. <PER_3>) constituye un error de derecho. Agrega que tanto la vigencia del contrato de locación sobre los Lotes 7 y 8, y la regularidad de la autorización de venta entre la locadora, sus hijos y el corredor inmobiliario, son cuestiones atinentes a la causa del título, enteramente ajenas al juicio de hecho, lo único aquí jurídicamente relevante a los fines cautelares es que ellos ostentaban la tenencia material al momento del despojo. Sostiene que aún en la hipótesis de un contrato con plazo formalmente vencido, la relación de poder (tenencia) no desaparece, ni legitima la justicia por mano propia.

Expresa que la circunstancia de que la autorización de venta fuera firmada por los hijos de la locadora y no por ella misma es, a todo evento, una cuestión de validez del mandato o de la relación representativa frente a la inmobiliaria y a eventuales terceros compradores; en nada invalida ni atenúa el hecho objetivo de que ellos -en su condición de tenedores materiales del inmueble y poseedores de sus llaves - le otorgaban acceso al corredor inmobiliario <PER_4> para exhibir los terrenos a potenciales interesados, demostrando el ejercicio efectivo de la relación de poder.

Refiere que respecto del Lote luce agregado el contrato de locación celebrado con la Sra. <PER_3> de fecha 1/2/2024, por un plazo de 60 meses, cuyo vencimiento formal operará recién el 31/1/2029, de allí que existiendo un contrato plenamente vigente al momento del despojo, el reparo de la jueza sobre la expiración contractual impide denegar la restitución de este lote; y respecto de los <DIR_1>

imizado por AymurAI

(<TEXTO_ANONIMIZAR_2>), si bien el contrato original y su prórroga fijaban como fecha de vencimiento el 4/4/2025, la prueba documental acompañada acredita que la ocupación continuó ininterrumpida con pleno consentimiento de la locadora.

Añade que de la declaración testimonial del corredor <PER_4> surge que la autorización de venta del 30/1/2026 contemplaba abonar a los "locatarios" la suma de U$S 350.000 en concepto de compensación por las mejoras construidas; ello demuestra que, meses después del vencimiento del plazo formal del contrato, la relación continuaba bajo un marco de conformidad tácita que configura una tenencia protegida frente a vías de hecho de terceros.

En segundo lugar, se queja porque se exige un estándar probatorio propio de la sentencia definitiva inaplicable a una medida cautelar. Sostiene que exigir la incorporación de —actuaciones administrativas o judiciales, intimaciones fehacientes u otras constancias independientes- ajenas a las declaraciones testimoniales notariales para dar por acreditados los hechos, tergiversa el instituto cautelar. Concluye que exigir actuaciones administrativas o judiciales previas, en un caso de despojo violento - perpetrado por un grupo de personas del S. demandado - importa desconocer la dinámica fáctica de las vías de hecho. Relata las pruebas aportadas –tres declaraciones testimoniales instrumentadas en escritura pública (una de ellas de un tercero desinteresado), fotografías del momento del despojo, y una conversación de WhatsApp mantenida durante el acto de despojo - es del tipo y entidad que la doctrina admiten como suficiente para tener por configurada la verosimilitud del derecho propia de una medida cautelar, sin que sea exigible, en

Documento anonimizado por AymurAI

esta etapa liminar, la prueba plena y contradictoria propia del proceso principal.

Afirma que la medida peticionada solo tiende al inmediato restablecimiento de la situación anterior al despojo, por lo que no comprende la decisión sobre la causa o móvil de la privación, ni el derecho a la posesión o la tenencia.

Asimismo, se queja porque considera que no corresponde exigir prima facie acreditar el funcionamiento efectivo del comercio y el alcance y existencias de las mejoras, siendo extremos ajenos a la procedencia de la medida. No obstante, dicho funcionamiento quedó de todos modos acabadamente demostrado mediante las constancias fotográficas unidas a las escrituras públicas notariales que instrumentan las declaraciones testimoniales, en las que se aprecian las instalaciones en pleno uso (salón de exposición, oficinas vidriadas, cartelería identificatoria —"<TEX>" y lavadero). En cuanto a las mejoras expresa que ello atañe exclusivamente al marco obligacional entre los actores y la locadora dentro de la relación locativa o de las tratativas de venta, resultando un tema enteramente inoponible y ajeno a la pretensión cautelar de restitución dirigida contra el tercero despojante que irrumpió mediante violencia.

En cuanto al peligro en la demora afirma que constituye una realidad evidente y de agravamiento continuo; la privación ilegítima de la relación de poder de hecho sobre los inmuebles genera un perjuicio cualificado en dos frentes concurrentes: (i) la retención indebida de la totalidad de las instalaciones, enseres y del automotor depositado en el predio no solo paraliza en forma absoluta la explotación económica de nuestros mandantes, sino que incrementa exponencialmente el riesgo de

imizado por AymurAI

responsabilidad civil frente a terceros ajenos a la contienda y el mantenimiento de los despojantes en la tenencia del predio consolida una situación de hecho violenta que facilita la alteración material de los lotes, incidiendo sobre la integridad de las mejoras e instalaciones introducidas por ellos.

Por último, se agravia por los bienes muebles y el automotor individualizados en el Capítulo VI de la demanda, respecto de los cuales concurre un peligro en la demora autónomo y agravado. Señala que a través de la prueba documental se acreditó la existencia de veinticuatro (24) bienes muebles dentro del predio (mobiliario de oficina, cámaras de seguridad, DVR, módem, matafuegos, heladera, cerramientos, entre otros). Asimismo, la prueba testimonial aclaró que las diez (10) cámaras existentes no estaban operativas al momento del hecho, fundando la razón de la ausencia de un registro de video propio y respecto del automotor <MARCA_AUTOMOVIL_1> dominio X, se acompañó la cédula de identificación que demuestra que la titularidad registral pertenece a un tercero ajeno a las partes, domiciliado en la ciudad de Esquel, quien le había entregado el vehículo para su reparación. Indica que la retención indebida de este bien los expone a acciones de responsabilidad por parte del propietario, configurando un perjuicio grave e inminente. Finaliza que el peligro en la demora respecto de estos bienes es cualitativamente distinto, autónomo y de mayor urgencia que el predicable respecto de los inmuebles: se trata de cosas muebles y de un rodado de un tercero que permanecen, desde hace exactamente tres meses (desde el despojo perpetrado el 5/5/2026), dentro de un predio bajo el control de hecho de los propios despojantes.

Solicita que para el supuesto en que se confirmase el rechazo de la restitución respecto de los <DIRECCION_1>

Documento anonimizado por AymurAI

de la <DIRECCION_2> del Barrio X. de esta ciudad, se ordene igualmente - como medida cautelar autónoma - la inmediata restitución de los bienes muebles y del automotor individualizados en el Capítulo VII del escrito de demanda; pidiendo se autorice su retiro bajo la intervención de un Oficial de Justicia, con habilitación de días y horas inhábiles, facultades de allanamiento y auxilio de la fuerza pública.

III. Tratamiento del recurso

En forma liminar es dable recordar que el art. 622 del CPCC dispone la posibilidad de peticionar, en el marco de un interdicto de recobrar, la restitución anticipada del bien objeto del proceso cuando "el derecho invocado fuere verosímil y pudieren derivar perjuicios si no se decretare la restitución inmediata del bien (...) previa fianza que prestará el reclamante para responder por los daños que pudiere irrogar la medida".

En tal caso, lo que debe exigirse al actor es la justificación de la "posibilidad de un derecho" y no la "existencia incontestable de ese derecho" que sólo es afirmable luego de agotarse el trámite respectivo (Cfme. CNCiv, Sala C, 3/7/90, JA, 1993-II, síntesis).

Así, para la procedencia de la restitución provisional y anticipada del bien el interdicto debe presentarse manifiestamente fundado y la falta de devolución inmediata derivar en graves perjuicios. Siendo el interdicto un procedimiento cuyo objeto es evitar la violencia y la realización de la justicia en forma privada, con limitado alcance cognoscitivo, circunscribiéndose a la defensa del hecho de la posesión, con independencia del derecho en que ésta se

imizado por AymurAI

sustente o la extensión de los respectivos títulos que pretenden hacer valer las partes, es presupuesto ineludible la acreditación de la posesión o tenencia del bien (Cfme. Palacio y Alvarado Velloso: op. cit. T 10 ps. 284 a 285, doctrina y síntesis de fallos en comentario al art. 606; 1998).

Tales presupuestos debieron ser analizados por la magistrada de primera instancia.

En el caso de autos, promovieron el presente interdicto contra el <PER_2>, alegando que la demandada ocupó compulsivamente el inmueble en que funciona una agencia de compra venta de automotores y lavadero “ <TEXTO_ANONIMIZAR_2> ”, ubicadaen <DIRECCION_2> sito en <DIRECCION_3>) y Lote <DIRECCION_2> sito en <DIRECCION_3>), ambos el Barrio <TEXTO_3>

y a sita <PER_6> árcamo: Lote <DIRECCION> en calle <DIRECCION_4> de Comodoro Rivadavia.

Relataron que encontrándose la Sra. <PER_7> en los lotes, abrió el portón y el negocio con las llaves que le había entregado PER para que a las 9.30 hrs. ingresara el Sr. <PER_4> y dos personas más del comercio <TEXTO_ANONIMIZAR_4> para exhibirles los mismos. Unos minutos después por el lote (que da a la ruta) se introducen dos camionetas y bajaron 5 personas que se identificaron como del <PER_2>, los cuales sin autorización ingresaron a los lotes y con un comportamiento, que la Sra. <PER_7> califica de “matones”, agresivas y a través de insultos, la amenazaron que si no salía del inmueble traerían a mujeres del Sindicato para que la saquen a la fuerza. Luego de unos minutos se presentó P P en los inmuebles, quien mantuvo sucesivas conversaciones con quien se

Documento anonimizado por AymurAI

había identificado como <PER_9> , quien se mostró nuevamente agresivo e increpó a P al inmediato abandono de los inmuebles y la entrega de las llaves, porque si no los iban a correr del lugar, afirmando que ellos eran los dueños de los lotes y que hacían lo que querían. Finalmente, ante el temor por su integridad física y la de su madre, P P se retiró de los inmuebles con su madre (<PER_7> <PER_7>), debiendo abandonar los bienes muebles de los locatarios, el automotor, y las llaves del lugar.

Es decir, aducen que los accionados en forma ilegal, intempestiva y violenta ocuparon los mencionados lotes. Refieren que Los perjuicios que se ocasionan a <TEXTO_ANONIMIZAR_2> y a P como consecuencia del despojo son evidentes, toda vez que se impide la explotación comercial de la agencia de automotores que funcionaba en la misma; el pleno goce de la tenencia que detentaban los actores de los Lotes y se los ha privado de la totalidad de los bienes muebles y el automotor que se encontraban en los lotes.

En sustento de su presentación acompañó la siguiente documental: Contrato de Constitución de Sociedad <ANONIMIZAR> con constancia inscripción en IGJ; Escritura pública Folio <TEX> del Adscripto Registro Notarial –Sr. <PER_8> ñon-; impresión de los mensajes cursados el 5/5/26 entre <PER_7> y <PER_10> ; Contrato de locación suscripto entre <PER_3> y <TEXTO_ANONIMIZAR_2> , y su Prórroga – vencimiento 24/4/2025-; Contrato de locación suscripto entre <PER_3> P y <PER_6> –febrero 2024 por cinco años (60 meses)-; Plano de los lotes objeto del presente interdicto; Autorización de venta otorgada por los Sres. P, <PER_13> y <PER_3> a REMAX AUSTRAL el 30/1/2026-; Foto de la cédula del automotor dominio

<PATENTE>; Escritura pública <TEXTO_7> del Adscripto Registro Notarial –Sra. <PER_7> -; Escritura pública <TEXTO_ANONIMIZAR> del Adscripto Registro Notarial –Sr. <PER_4> - y fotografías de las instalaciones.

Allí, fundaron la verosimilitud del derecho en su carácter de tenedores del inmueble, acompañando los contratos de locación y su prórroga; en el caso de <TEXTO_ANONIMIZAR_2> ., no interesa que el mismo se encontrara vencido, toda vez que existen contratos tácitos. Además, tampoco se puede soslayar las declaraciones testimoniales realizadas mediante Escrituras Públicas Nros <TEXTO_8> , y que refieren que la parte actora en ese momento, era la tenedora del inmueble. Allí, también se señaló que ante la situación violenta perpetrada por la demandada y en virtud de las amenazas recibidas procedieron a retirarse del lugar la Sra. <PER_7> y su hijo, quien se encontraba en ese momento en el predio. Acompañaron el contrato social y fotografías del lugar, certificadas por escribano público.

El art. 622 del CPCC prevé, como se dijo, la posibilidad de ordenar la entrega anticipada del bien objeto del proceso antes que se dicte la sentencia, lo que constituye una aplicación práctica de las medidas cautelares (conf. Elena I. Higthon y Beatriz A. Areán; "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Hammurabi, Ed. 2005, Tomo 12, pág. 74).

Así, el análisis del peligro en la demora requiere

Documento anonimizado por AymurAI

una apreciación minuciosa de la realidad, para determinar si los efectos de los hechos que se buscan evitar podrían restar eficacia al reconocimiento del derecho en una sentencia posterior.

Los requisitos de verosimilitud del derecho y peligro en la demora están relacionados de forma inversa, permitiendo flexibilizar la exigencia de uno si el otro se encuentra claramente acreditado La cognición cautelar, limitada a un juicio de probabilidad, busca establecer si el derecho invocado tiene suficiente apariencia de validez sin adelantar opinión sobre el fondo del asunto, dado que exigir certeza implicaría prejuzgar la resolución definitiva del proceso.

Reiteramos, de las constancias de autos, se observa que se encuentre suficientemente acreditado el requisito de la verisimilitud del derecho, ya que fue manifiestamente fundado el pedido efectuado por la parte actora. Ello así, puesto que con la presentación se acreditó que, prima facie, que las actoras eran tenedoras de los inmuebles y los demandados tomaron la posesión de los inmuebles objeto del proceso de manera violenta, intempestiva e ilegal.

En cuanto al peligro en la demora se advierte en el perjuicio ocasionado tanto a la empresa como a la Sra. P dado que se le impide su explotación comercial de la agencia de automotores que allí funcionaba, el goce de la tenencia que los actores detentaba de los inmuebles y se los privó de la totalidad de los bienes muebles y del automotor que se encontraban en el lugar. Ergo, de la documentación aportada traída a la causa se desprende prima facie el fumus bonis iuris y la posibilidad del perjuicio por lo que consideramos que debe accederse a la restitución provisional inmediata previa fianza que deberá prestar la actora en la

imizado por AymurAI

instancia de origen, para responder por los daños que pudiera acarrear la medida.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 2439690) y en consecuencia revocar la providencia fechada el 3/7/2026. Ordenar la inmediata restitución de los <DIRECCION_1> de la Manzana del Barrio <TEXTO_ANONIMIZAR_3> de la ciudad de Comodoro Rivadavia a <TEXTO_ANONIMIZAR_2> . y a la Sra. <PER_6>, previa fianza que deberán prestar en la instancia de origen. Líbrese el correspondiente mandamiento de restitución

IV. En virtud de lo resuelto precedentemente y por no existir contradictorio, las costas de esta instancia se imponen en el orden causado (art. 69 CPCC).

Regular los honorarios de los letrados intervinientes atendiendo al mérito a la labor profesional, éxito obtenido y la naturaleza de la cuestión que se resuelve. (arts. 5, 6, 13, 32 y cctes. Ley XIII N° 4, modif. Nº 15).

Por ello, la **Sala N° 2** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora (ID <TEXTO_1>) y en consecuencia revocar la providencia fechada el 3/7/2026.
2) Ordenar la inmediata restitución de los <DIRECCION_1> de la Manzana <TEXTO_ANONIMIZAR_3> de la ciudad de Comodoro Rivadavia a <ANONIMIZAR_2> . y a la Sra.

Documento anonimizado por AymurAI

<PER_6>, previa fianza que deberán prestar en la instancia de origen. Líbrese el correspondiente mandamiento de restitución

3) Imponer las costas de esta instancia en el orden causado.

4) Regular los honorarios profesionales por su actuación en esta instancia de los Dres. <PER_15> y J. <PER_16> en la suma equivalente a DIEZ (10) JUS, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

5) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 708 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

imizado por AymurAI