



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA FEDERAL DE SAN MARTÍN - SALA II

Causa FSM 13066746/2009/CA1

“Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) c/ Galante, Fernando Daniel s/ Ley de desalojo”

Juzgado Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín, Secretaría N° 1.-

SALA II

En San Martín, a los 4 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala II de la Cámara Federal de San Martín, a fin de pronunciarse en los autos caratulados “INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA AGROPECUARIA (INTA) c/ GALANTE, FERNANDO DANIEL s/ LEY DE DESALOJO”, de conformidad con el orden de sorteo,

El Dr. Néstor Pablo BARRAL, dijo:

I.- El 18/09/2024, el Sr. Juez de primera instancia hizo lugar a la demanda promovida por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), ordenando, dentro de los 10 días de quedar firme el pronunciamiento, el desalojo del Sr. Fernando Daniel Galante y de cualquier otro ocupante de la parcela 362 del Parque de Innovación Tecnológica de la Estación Experimental Agropecuaria Castelar, situado en calle La Tradición y Camino del Buen Ayre, partido de Morón.

Para así decidir, rechazó la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el Sr. Galante, al considerar que lo esencial en este punto consistía en demostrar que se contaba con derecho a exigir la restitución del uso y goce



del bien respecto de quien carece de derecho a ello y, en efecto, el INTA acreditó que el Estado Nacional, titular de dominio, le asignó el uso y goce de la parcela en cuestión.

Asimismo, señaló que la acción de desalojo procedía frente a cualquier persona que no tuviera razón suficiente para resistir la entrega reclamada por parte de aquél que se encontraba con mejor derecho para tener, usar o gozar de la cosa, de modo que el objeto se circunscribía al desahucio, con exclusión de toda otra cuestión vinculada que excediera el conflicto atinente a la tenencia de la cosa. Así, a quien imputara a los ocupantes el carácter de intrusos por carecer de título le bastaba probar el simple hecho de la ocupación.

Sentadas estas bases, hizo hincapié en que el Sr. Galante reconoció la rescisión del contrato de locación entre el INTA y Cariquima Agropecuaria S.A., en virtud del cual había arribado al inmueble, y se refirió a la defensa del demandado relativa a que existía un "acuerdo informal" entre las partes -por medio del cual lo "dejarían ocupar el predio/inmueble sin abonar un canon locativo por 19 años, a los fines de recuperar las inversiones..."-, apreciando que dicha circunstancia no se encontraba acreditada en autos.

A su vez, en lo atinente a las inversiones que el demandado alegó haber realizado en el inmueble, la magistrada tuvo en consideración que, en el curso del proceso, dedujo un





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA FEDERAL DE SAN MARTÍN - SALA II

Causa FSM 13066746/2009/CA1

“Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) c/ Galante, Fernando Daniel s/ Ley de desalojo”

Juzgado Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín, Secretaría N° 1.-

SALA II

incidente de retención de mejoras en el que se decretó la caducidad de instancia, decisorio que se hallaba consentido.

Por tales razones, concluyó que se encontraba demostrado el derecho del organismo para reclamar el desalojo y, a la vez, la ocupación sin derecho del demandado, de modo que hizo lugar a la pretensión, impuso las costas al vencido y difirió la regulación de honorarios para su oportunidad.

II.- Disconforme con lo decidido, el Sr. Galante apeló la sentencia, expresando agravios el 21/11/2024, con réplica de la parte actora de fecha 06/12/2024.

Por un lado, cuestionó el rechazo a la excepción de falta de legitimación activa, al señalar que el instituto del desalojo, en función del cual el “*a quo*” reconoció la legitimación activa del INTA, era propio del derecho civil, resultando inaplicable al caso, puesto que el vínculo que unía a las partes era de naturaleza administrativa.

Asimismo, expuso que el negocio de producción y venta de hongos previsto inicialmente por Cariquima Agropecuaria S.A. se vio frustrado por causas imputables al



INTA -falta de planos zonificados del inmueble para obtener el permiso municipal-, lo cual daba la pauta de que las partes arribaron al referido "acuerdo informal" con el propósito de que recuperara las inversiones realizadas.

A su vez, planteó que el perjuicio económico no había sido debidamente ponderado y refirió que si bien la sentencia hizo mención a la caducidad de instancia decretada en el incidente de retención de mejoras, tal decisión fue arbitraria, por cuanto obvió la "*inestabilidad procesal*" ocasionada por la pandemia de COVID-19 entre 2019 y 2021.

Además, adujo que el INTA había actuado "*de mala fe y con una negligencia extrema*" al desconocer el vínculo existente entre las partes y evitar la generación de pruebas documentales que pudieran serle adversas. Refirió que este accionar se tradujo en: la negativa a otorgarle recibos del pago de alquiler y servicios, en la circunstancia de haber firmado un contrato de rescisión con el Sr. Norberto Oscar González Bruni -quien, según alegaba, ya no era parte de Cariquima Agropecuaria S.A.- y en el hecho de que el Sr. Arquímedes Bolondi -por entonces Gerente de Servicios Complementarios del INTA- lo había instado a firmar la "*Adecuación Reglamento Uso Viviendas INTA*" cuando en realidad no vivía allí, sino que utilizaba el predio para la producción de hongos, de acuerdo a lo pactado inicialmente.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA FEDERAL DE SAN MARTÍN - SALA II

Causa FSM 13066746/2009/CA1

“Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) c/ Galante, Fernando Daniel s/ Ley de desalojo”

Juzgado Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín, Secretaría N° 1.-

SALA II

Por lo tanto, solicitó que se revocara la sentencia apelada, rechazándose la demanda de desalojo promovida por el INTA, con costas de ambas instancias a la parte actora.

III.- Antes de entrar en el examen de los agravios, debo decir que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido (Fallos: 258:304; 272:225 y otros).

Tampoco es su obligación ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estimen apropiadas para resolver el conflicto (Conf. Art. 386, in fine, del CPCCN; CNC, Sala B, en autos “P., A. c/ S., E. S.”, del 5/02/2010, entre otros), examinándolas detenidamente con un criterio lógico jurídico y asignándoles su valor correspondiente de acuerdo con las reglas de la sana crítica (Conf. CCAF, Sala II, en autos “Schalscha, Germán c/ ANA”, del 14/05/2010).

IV.- Sentado ello, es oportuno destacar que no ha sido objeto de controversia en las presentes actuaciones el



hecho de que el Estado Nacional, en su carácter de titular dominial del inmueble, cedió la tenencia al INTA.

De esta manera, es dable remarcar lo señalado por el magistrado de grado en cuanto que el objeto del proceso de desalojo es el recupero de la cosa, en donde quien tiene la acción no debe alegar ni probar la propiedad del bien, puesto que se trata de una acción personal y no de una acción real fundada en el carácter de propietario del inmueble.

En la misma línea, este Tribunal tiene dicho que el objeto de este procedimiento especial se circscribe a la desocupación de un inmueble a favor de quien alegue un derecho sobre él o contra quien lo retenga, es decir, su objeto es que el demandado devuelva la cosa que detenta, poniéndola a disposición de quien tiene derecho para ello, por lo que quedan excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa. Así, lo esencial, en orden a acreditar la legitimación activa en este tipo de procesos, consiste en demostrar que se tiene derecho a exigir la restitución del uso y goce del bien de quien carece de derecho a ello (Conf. Sala I de este Tribunal en autos "AYSA S.A. c/ Pettersson, Elena Yolanda s/ Ley de desalojo", del 09/05/2022, y sus respectivas citas).





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA FEDERAL DE SAN MARTÍN - SALA II

Causa FSM 13066746/2009/CA1

“Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) c/ Galante, Fernando Daniel s/ Ley de desalojo”

Juzgado Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín, Secretaría N° 1.-

SALA II

Por otra parte, es preciso indicar que, en las presentes, las partes han sido contestes en cuanto a que el Sr. Galante arribó al predio en virtud de un contrato de locación suscripto entre el organismo accionante y la empresa Cariquima Agropecuaria S.A., de la cual formaba parte. Ahora bien, toda vez que al momento de iniciarse las presentes actuaciones el contrato había sido rescindido por las partes, el accionado sostuvo que su permanencia en el predio obedecía a un “acuerdo informal” con las autoridades del INTA, por medio del cual se lo había autorizado a permanecer allí por un plazo de 19 años sin abonar alquiler, a fin de que recuperara las inversiones realizadas para reacondicionar el inmueble y llevar a cabo la producción y venta de hongos, negocio que, según alegaba, se vio frustrado por causas imputables al INTA -falta de planos zonificados del inmueble para obtener el permiso municipal- (vid apartado III, “REALIDAD DE LOS HECHOS”, en la contestación de demanda; apartados 1, 3, 5 y 6 del memorial).



En efecto, la versión de los hechos expuesta por el Sr. Galante importó un reconocimiento de los derechos de uso y goce que asistían al organismo, siendo insoslayable que, pese a no ser titular de dominio, poseía legitimación para requerir a la accionada su desalojo. Ello en razón de que, como ha sido señalado, quien tiene dicha acción no debe alegar ni probar la propiedad del bien, en tanto se trata de una acción personal cuyo objeto es precisamente la restitución del bien ocupado (Arts. 1493 y sgtes. del Código Civil; Arts. 679 y sgtes. del CPCCN).

Asimismo, resultan inadmisibles las protestas sobre la errónea categorización del vínculo entre las partes y la supuesta inaplicabilidad del instituto del desalojo ya que, aun encontrándose regidos por el derecho público, los contratos de locación celebrados por organismos del Estado Nacional admiten, de conformidad con su objeto, la aplicación en subsidio de normas de derecho privado (Art. 1502 del Código Civil, vigente al momento de su celebración; Balbín, Carlos F., "Manual de Derecho Administrativo", 2018, 4º ed. Act. y Amp., La Ley-Thomson Reuters, págs. 577-578); de modo que la mera invocación al derecho público, tal como ha sido formulada por el demandado, no supone obstáculo alguno para la aplicación al caso del instituto del desalojo (Arts. 1493 y sgtes. del Código Civil; Arts. 679 y sgtes. del CPCCN).





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA FEDERAL DE SAN MARTÍN - SALA II

Causa FSM 13066746/2009/CA1

“Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) c/ Galante, Fernando Daniel s/ Ley de desalojo”

Juzgado Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín, Secretaría N° 1.-

SALA II

VI.- Por otro lado, es oportuno remarcar que si a la parte demandada le asistía el interés de que sus afirmaciones quedaran debidamente acreditadas, debió aportar la prueba pertinente a tal fin, circunstancia que no ha tenido lugar en autos con relación a la existencia del referido “acuerdo informal” (Arg. Art. 377 del CPCCN).

En este punto, he de señalar que el Sr. Galante sostuvo -en lo sustancial- que debieron haber ponderarse las inversiones que realizó en el inmueble (vid apartados 1, 3, 4 y 6 del memorial), argumento que evidencia una débil e insuficiente vinculación entre lo invocado -realización de las inversiones- y la conclusión a la que pretende arribar -existencia del acuerdo- (Arg. Art. 386 del CPCCN).

En este mismo sentido, si bien alegó como prueba del convenio las declaraciones testimoniales de la Sra. María de los Ángeles García y el Sr. Jorge Ernesto Zamora, tales testigos se limitaron a indicar la realización de mejoras en el inmueble, sin hacer referencia alguna a que existiera un acuerdo entre las partes (vid actas del 06/10/2021).



Ahora bien, aun en el supuesto de que dicho convenio hubiera existido, el Sr. Galante habría actuado sin la debida diligencia exigible, siendo previsibles las consecuencias a las que se encontraba sometido al consentir la ocupación del predio sin título alguno (Arg. Arts. 1493 y sgtes. del Código Civil; 679 y sgtes. del CPCCN).

Por otra parte, su sola existencia no bastaría para impedir el desalojo, puesto que el presunto acuerdo no demostraría por sí mismo un mejor derecho para tener, usar o gozar de la cosa que aquél que asiste a la parte actora en el caso (Arg. Arts 1493, 1502, 2352 y ccdtes. del Código Civil).

Máxime, debe tenerse en cuenta que se encuentra vencido el plazo de 19 años al que el Sr. Galante hizo referencia tanto en su contestación de demanda (vid apartado III) como en su expresión de agravios (vid apartados 1, 3, 5 y 6) y que el organismo lo intimó fehacientemente a restituir el inmueble en reiteradas ocasiones (vid Nota N° 2006266 remitida al Sr. Galante el 30/06/2006, carta documento enviada por el INTA el 22/06/2007, entre otras constancias).

De tal modo, teniendo en miras que el inmueble no se entregó pese a haber operado la rescisión del contrato celebrado originariamente con Cariquima Agropecuaria S.A. y que el accionado no ha demostrado razón alguna que justifique su derecho a permanecer en el inmueble, he de concluir que se





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA FEDERAL DE SAN MARTÍN - SALA II

Causa FSM 13066746/2009/CA1

“Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) c/ Galante, Fernando Daniel s/ Ley de desalojo”

Juzgado Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín, Secretaría N° 1.-

SALA II

encuentra en la actualidad en carácter de mero ocupante del predio, sin título alguno y con obligación de restituirlo (Art. 2352 del Código Civil; Arts. 377 y 386 del CPCC).

VI.- Por lo expuesto, voto por confirmar la sentencia apelada, con costas de ambas instancias a la demandada vencida (Art. 68, primer párrafo, del CPCCN).

El Dr. Alberto Agustín LUGONES, por análogas razones, adhiere al voto precedente.

En mérito a lo que resulta del Acuerdo que antecede, el Tribunal RESUELVE:

CONFIRMAR la sentencia del 18/09/2024, imponiendo las costas de Alzada a la demandada vencida (Art. 68, primer párrafo, del CPCCN).

A los fines del Art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional, se deja constancia de que la Vocalía 4 de esta CFASM se encuentra vacante.

Regístrese, notifíquese, publíquese, hágase saber a la Dirección de Comunicación y Gobierno Abierto de la CSJN (Ley 26.856; Acordadas 24/2013 y 10/2025) y devuélvase.-



NÉSTOR PABLO BARRAL

JUEZ DE CÁMARA

ALBERTO AGUSTÍN LUGONES

JUEZ DE CÁMARA

MARCELA SILVIA ZABALA

SECRETARIA DE CÁMARA

