

El Bolsón, 12 de marzo de 2026.-

**VISTO:** El expediente caratulado "**PEREZ, CRISTIAN ELADIO C/ COBOS, ZULMA ESTER S/ SUMARÍSIMO - INTERDICTOS**", **EB-00090-C-2024**, que se encuentra para dictar sentencia;

**ANTECEDENTES:**

1) Que el 13 de mayo de 2024 se presenta el Sr. Cristian E. Pérez con el patrocinio letrado de la Dra. Marcela Fragalá deduciendo interdicto de recobrar en contra de la Sra. Zulma E. Cobos respecto del inmueble individualizado como Lote 03 M502T. Secc K, Casa 3 del Barrio El Mirador, Los Repollos.

Relata los hechos afirmando que esa era su casa y que se encuentra reconocida y registrada en la dirección de Tierras de la Municipalidad de El Bolsón.

Dice que el inmueble fue ocupado indebida y coactivamente por la Sra. Cobos, tal como surge de la documentación que acompaña.

Continúa su relato manifestando que luego de ponerse de novio con la demandada, pasado el tiempo de tres años aproximadamente, ella comienza a visitarlo y quedarse de a días, luego semanas y después hasta meses. Cuando se enteró que ella había entregado su casa a su hijo intentando decirle que ella ya tenía donde vivir, es que le dijo que estaba equivocada, que este era el lugar de descanso de él y que era su casa, a lo que ella comienza a realizarle denuncias de violencia.

Que junto con la primera denuncia de violencia interpone una medida cautelar de exclusión del hogar, instalándose ella en la casa pese a que él se negaba.

Afirma que el despojo se produjo el 6 de marzo de 2023 cuando se convalidó la medida en el expediente de violencia EB-00064-jp-2023 "**COBOS, ZULMA ESTER C/PEREZ, CRISTIAN ELADIO**

S/VIOLENCIA" obrante en este Juzgado.

Funda en derecho, cita doctrina y jurisprudencia, y dice que se trata de una desposesión viciosa en sentido amplio por haber mediado abuso de confianza.

Adjunta prueba y peticiona en consecuencia.

2) El 28 de junio de 2024 se presenta la demandada con el patrocinio letrado de la Defensora Oficial Dra. María Teresa Hube y luego de formular negativas y desconocer la documental del actor, relata los hechos y argumenta que esas tierras pertenecían a su familia y que fue ella quien propuso construir una vivienda allí. Mientras que el Sr. Pérez aún no vivía en el Barrio El Mirador.

Afirma que contrariamente a lo que manifiesta el actor, fue ella quien le dio un lugar en el predio dado que no tenía casa donde vivir y manifiesta que hicieron la vivienda entre ambos.

Considera que lo central en la acción que se intenta, es que NO HUBO DESPOJO alguno, sino que el actor tuvo que retirarse del predio por orden judicial, por exclusión del hogar convivencial. En todo caso, si pretende algún derecho, no es la vía el interdicto, ya que no se dan los presupuestos de la acción.

Analiza que el actor no cumple con ninguno de los requisitos de procedencia de la acción posesoria intentada, ya que: 1) Al momento de interponer la acción -Junio de 2021- no tenía la posesión porque él se había retirado del domicilio en cumplimiento de la orden judicial de restricción de acercamiento dictada en el expediente de violencia. Resulta aplicable aquí la doctrina de los propios actos. 2) No existe despojo, porque el retiro del inmueble se produce por una orden judicial de exclusión del hogar. 3) No hay clandestinidad, dado que el actor se retiró por sus medios de la vivienda y por voluntad propia, cumpliendo una orden judicial. 4) No existe abuso de confianza ni abuso de derecho.

Sostiene que el interdicto requiere desapoderamiento, lo que no se dio en el caso, ya que, al momento de iniciar la acción, existía y existe aún, una restricción de acercamiento del actor a la demandada por cuestiones de violencia, de manera que su ausencia del lote que pretende recuperar, es fruto de sus propios actos y de una decisión judicial que -además-, se encuentra firme y consentida.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

3) Mediante audiencia celebrada el 31 de octubre de 2024, se abre la causa a prueba y se fija el objeto de prueba consistente en demostrar el hecho de la posesión o tenencia invocada y el despojo y la fecha en que este se produjo, en un todo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 615 del CPCC, sustanciándose la siguiente prueba :

Ambas partes, oportunamente, desconocieron la prueba documental de la contraria. La demandada en su contestación y el actor en su escrito de fecha 30 de julio de 2024.

De la informativa producida se desprende que:

Cabañas Shanti: informó que el actor realizó trabajos de construcción en el predio.

La Municipalidad de El Bolsón remitió las actuaciones existentes en esa entidad vinculadas al terreno en cuestión. De ese informe se desprende que por Resol. 057/19 se le expide certificado de ocupación al actor el 19 de octubre de 2023, mientras que la demandada solicita que se le adjudique el terreno y el 17 de mayo de 2024 se le expide un certificado de tramitación para ser reconocida como ocupante.

La audiencia de prueba testimonial es celebrada el día 19 de diciembre de 2024, encontrándose agregadas a autos las declaraciones testimoniales de Lina Pérez, Rodolfo Gamero, Jorge Vega y Ricardo Flandes.

Se incorpora como prueba el Expediente EB-00064-JP-2023 "COBOS, ZULMA ESTER C/PEREZ, CRISTIAN ELADIO S/VIOLENCIA" del que

surge que el 26 de enero de 2023 la Sra. Cobos denuncia que su pareja con la que convive hace 11 años está teniendo problemas con el alcohol y relata situaciones vinculadas a ello, para luego dejar constancia de “que es violento, agarra las cosas y las destruye, rompe todas las cosas de la casa, presta las cosas y no las recupera más, y otras de las cosas que más lastiman es su vocabulario, lastima mucho con las cosas que dice, ya no tenemos circulo familiar ni de amistades por su consumo de alcohol y con su vocabulario”. De dicho expediente también se desprende que el 11 de julio del mismo año, se celebra una audiencia con el Sr. Pérez en el Juzgado de Paz donde reconoce que “ese terreno lo consiguieron estando en pareja y que después el municipio le dio el certificado de ocupación a él”. Luego, el 6 de septiembre se prorrogan las medidas dictadas por el Juez de Paz por el plazo de seis meses y el 12 de septiembre de 2023 la Sra. Cobos solicita la exclusión por la fuerza pública. Sin embargo el 19 de septiembre de 2023, se retira del domicilio, lo que se confirma con su presentación del 29 del mismo mes denunciando su nuevo domicilio. Finalmente del mismo expediente surge que se prorrogaron las medidas por cinco meses más para luego archivar el expediente de violencia en febrero de 2024.

4) El 13 de mayo de 2025 se clausura el período probatorio y luego de incorporados los alegatos, se disponen los presentes autos - mediante providencia de fecha 18 de febrero de 2026 - para dictar sentencia, providencia que firme y consentida motiva el dictado de la presente, en los términos del art. 3 del Código Civil y Comercial de la Nación y el art. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro.

**Y CONSIDERANDO:**

I.- El interdicto de recobrar se acuerda exclusivamente para tutelar de manera eficaz a quien resulte perturbado en el ejercicio de la posesión o tenencia, a fin de evitar la justicia por mano propia. Constituye el remedio

para una circunstancia de hecho y no para amparar derechos basados en relaciones contractuales, ni esclarecer situaciones jurídicas, pues la pretensión debe relacionarse solo con la restitución y no es admisible el planteo ni la discusión sobre mejores títulos. El interdicto de recobrar la posesión o la tenencia tiene por objeto recuperar la cosa cuando ella ha sido perdida, es decir el recupero del corpus posesorio.

Por ende, en el interdicto de recobrar debe ser objeto de prueba el "hecho en sí de la posesión" y el "despojo con violencia o clandestinidad", siendo ajeno a su ámbito el debate sobre la propiedad del bien, pues éste proceso tiene por finalidad reponer las cosas al estado en que se encontraban, impidiendo que cada uno haga justicia por mano propia, con la consiguiente alteración del orden público.

Recuerdo que el artículo 552 del CPCC dispone que: "Los interdictos sólo podrán intentarse:...3. Para recobrar la posesión o la tenencia....".

Antes de avanzar en el análisis de los requisitos, tengo presente que la parte actora invoca como causal el abuso de confianza. La interpretación doctrinario- jurisprudencial predominante recepta el abuso de confianza que se da cuando se ha entregado una cosa para restituirla y no se cumple con ello. Se presume así que la entrega fue dada en la inteligencia de la devolución y no para que se excluya al poseedor o tenedor, sea de manera directa o mediante maniobras engañosas (Falcón, E., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T° IV, p. 43 y sus citas de fallos). Distintos autores incluyen al abuso de confianza como causal de despojo. Así, han dicho PETTIS - CAUSSE, que el desapoderamiento debe haberse producido con violencia o clandestinidad, a lo cual la doctrina ha añadido al abuso de confianza, la que tiene lugar frente a cualquier maniobra dolosa o fraudulenta tendiente a tomar la posesión o la tenencia, o la pretensión de controvertir en éstas, la simple calidad de servidor de la posesión.

Asimismo, PALACIO agrega que tanto la clandestinidad como el abuso de

confianza implican vías de hecho demostrativas de la voluntad de apropiarse de una cosa sin el consentimiento del poseedor o tenedor. (L., Q. S. y otros vs. R., G. y otro s. Interdicto de retener - Recobrar - Obra nueva Juzg. CC y Lab., Mercedes, Corrientes; 26/10/2021; Rubinzal Online /// RC J 7676/21).

Sin embargo, si bien se la ha admitido en algunos supuestos aislados, y con prueba contundente; lo cierto es que en términos generales la jurisprudencia mayoritaria no la considera un modo de despojo en los términos del artículo 560 CPCyC. "El abuso de confianza no es supuesto configurante del interdicto de recobrar, considerándose como únicas causales del despojo la violencia y la clandestinidad (conf. art. 614 del Código Procesal)". (Obligado 2961 S.A. C/Ambrosini, Julio S/Interdicto 24/10/1995 C. I089420 Civil - Sala I Ba; "El abuso de confianza no es supuesto configurante del interdicto de recobrar. Ello es así, pues en el art. 614 del Código Procesal, en su actual redacción, al igual que en el texto derogado, claramente establece como únicas causales de despojo, la violencia y a la clandestinidad, resultando la primera extraña a la ley." CC0000 Pcia.BA DO 86032 RSD-201-7 S, Fecha: 07/09/2007 Cepeda Olga N.C. c/ Sosa Nirba s/ Interdicto de Recobrar; "Para que proceda el interdicto de recobrar, es menester que existan- conjunta o individualmente- violencia o clandestinidad, sin extenderse las posibilidades al supuesto de abuso de confianza. Obs. Del Sumario: Criterio De Esta Camara En Autos:"Corvalan Victor Hugo C/ Rosa Luna Y/U Otro Ocupante S/ Interdicto De Recobrar"-Fecha:14/10/93.- Conf. Cam. Civ. Y Com. 2°; Sala 1; La Plata, Causa 85.959, Sent. 200/57, Idem Cam. Apel. 1°, Mar Del Plata, Ll 118-128.- Cc02 Se, C 10035 S; Fecha: 11/04/1995 Caratula: Diaz, Juan A C/ Luis Navarrete S/ Interdicto De Recobrar La Posesión).

En definitiva, y en caso de entender que se trata de un despojo por abuso de

confianza, tengo presente que ni la obligación de devolución ni las maniobras engañosas han sido probadas en la causa. Y de hecho ha quedado probado que la posesión la ostentaban ambos.

A todo evento, si esta fuera la cuestión a dilucidar, es decir si la Sra. Cobos entró con el consentimiento del Sr. Pérez (como ocurre en el abuso de confianza), el conflicto deja de ser una cuestión de "orden público y paz social" (que es lo que protege el interdicto) para pasar a ser un conflicto sobre el derecho a la restitución, el cual debe ventilarse por un proceso de conocimiento más amplio (Desalojo o Acción Posesoria propiamente dicha).

Despejado el punto, en lo que al abuso de confianza se refiere, introducido aquí por el actor, avanzaré con los presupuestos exigidos por la ley para determinar la procedencia o no del interdicto de recobrar.

Dichos presupuestos se encuentran regulados por las disposiciones de los artículos 560 al 563 del C.P.C.C.

El primero de ellos enumera los requisitos para su procedencia: 1. Que quien lo intente o su causante, hubiere tenido la posesión actual o la tenencia de una cosa mueble o inmueble. 2. Que hubiere sido despojado total o parcialmente de la cosa, con violencia o clandestinidad".

Al comentar el art. 606 del Código Procesal en lo Civil y Comercial de la Nación , Colombo y Kiper, con apoyo en jurisprudencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, apuntan que los interdictos tienen el "carácter de medida policial de la protección contra el despojo de orden público, destinada a restablecer el orden alterado, aún para el mero tenedor, contra quien de por sí se apodera con violencia o clandestinidad. No es una acción posesoria propiamente dicha ni una acción real fundada en presunción de propiedad. No importa el tiempo que quien lo intenta tenga en relación con el bien." ( Desalojo de intrusos. Un fallo ejemplar en un caso muy peculiar, Álvaro Romero, Miguel, LA LEY 18/10/2016 , 5, LA

LEY 2016-F , 13 Thompson Reuters: AR/DOC/3186/2016.Thomson Reuters).

Es decir que no interesa establecer en mérito a qué antecedente se tiene la cosa y lo que en él se resuelve no afecta los derechos sustanciales de las partes, pues su resultado se limita provisionalmente a mantener la posesión o la tenencia despojada. (Op. Cit.).

Ello significa que la resolución que se dicte no obstará a que las partes entablen entre ellas ulteriores acciones que ingresen en el tratamiento de la materia que excede al presente, por cuanto la sentencia que aquí se dicte tiene efecto de cosa juzgada material en todo cuanto se refiere a la posesión o tenencia, sin pretender abrir juicio sobre el derecho a la propiedad.

Por ende, las pruebas a producirse deben demostrar el hecho de la posesión o de la tenencia, invocadas de conformidad con lo previsto en el art. 560 CPCC.

En el caso de autos resulta necesario determinar si el actor ejercía la posesión o tenencia actual de la cosa y en su caso si fue despojado mediando violencia o clandestinidad.

Analizaré entonces el primer requisito exigido por el ordenamiento jurídico procesal, esto es que quien lo intente o su causante, hubiere tenido la posesión o tenencia actual de una cosa mueble o inmueble.

Tengo entonces por probado que es cierto que el Sr. Pérez estuvo en ejercicio de la posesión de la propiedad. Si bien los testigos afirmaron que fue desde antes de estar en pareja con la demandada, lo cierto es que el propio actor, en la audiencia celebrada el 11 de julio de 2023 en el expediente de violencia frente al Juez de Paz, dijo expresamente que ese terreno lo consiguieron estando en pareja y que después el municipio le dio a él el certificado de ocupación. Por ende, podemos afirmar que tanto el Sr. Pérez como la Sra. Cobos en el marco de su relación de pareja son poseedores del inmueble en cuestión.

Respecto al segundo requisito exigido por el ordenamiento procesal, éste es que hubiere sido despojado total o parcialmente de la cosa, con violencia o clandestinidad, tengo en cuenta aquí lo actuado en el expediente de violencia para dilucidar si hubo o no despojo. Veamos.

Se advierte de dicha causa que existió una orden de exclusión del hogar como así también que para el 29 de septiembre de 2023 el actor informó junto a su letrado patrocinante su nuevo domicilio, sin que exista en dicha causa que se haya tomado algún tipo de medida (exclusión por fuerza pública por ejemplo) para que eso suceda. No se trató de un despojo, sino de un acto de voluntad del actor. Luego, no pudo volver a ingresar a su domicilio por una orden judicial firme en la cual se le prohíbe acercarse. Por lo que tampoco se le puede atribuir a la demandada este hecho, sino que, por el contrario, la exclusión del hogar del actor derivó de un acto judicial. En ambas situaciones la Sra. Cobos no intervino provocando el despojo. De hecho no lo hubo, tal como ha quedado demostrado en autos.

Es cierto que hubo maltrato y situaciones de violencia, pero no vinculados a la posesión misma que tuviera el Sr Pérez sobre el inmueble.

La violencia del despojo se configura con la sola comunicación de una firme oposición al reintegro de la cosa a quien hubiere perdido involuntariamente la tenencia." ("Desalojo de intrusos. Un fallo ejemplar en un caso muy peculiar", Álvaro Romero, Miguel, LA LEY 18/10/2016 , 5, LA LEY 2016-F , 13. Thomson Reuters: AR/DOC/3186/2016).

Y la clandestinidad es "la que se toma furtiva u ocultamente, en condiciones tales que el poseedor haya podido ignorar los actos de desposesión, se trata de una actuación oculta y sorpresiva, artera, disimulada; la clandestinidad depende más de la publicidad frente a terceros, del desconocimiento del perjudicado que ha obrado con diligencia." (Op. Cit.).

Es decir, que el ingreso de la Sra. Cobos a la propiedad no fue con fuerza,

ni violencia y la imposibilidad de ingresar por parte del Sr. Pérez no tiene origen en un acto de despojo proveniente de la demandada sino en un acto voluntario de él, continuado con una orden judicial.

Consecuentemente, lo que le queda al actor es promover una acción tendiente a obtener su restitución, pero que de modo alguno puede ser el interdicto de recobrar, justamente en virtud de la naturaleza de tal acción y los requisitos que se exigen para su viabilidad, no siendo por ello la vía idónea tendiente a obtener la restitución del inmueble objeto de la presente litis.

En consecuencia, y por los motivos antes detallados como así también la normativa procesal invocada y jurisprudencia imperante, resulta improcedente la demanda incoada.

II.- Costas y honorarios: Las costas se imponen a la parte actora por resultar vencida (Art. 68 del CPCC).

Los honorarios se regularán tomando como base el valor actualizado de la tierra objeto de autos, por lo que la parte interesada deberá adjuntar la valuación fiscal actualizada debiendo procederse a fijar, si correspondiere, la audiencia prevista en el art. 24 de L.A.

Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

**RESUELVO:**

I.- Rechazar el interdicto de recobrar deducido por el Sr. Cristian Eladio Pérez, por las razones invocadas precedentemente.

II.- Imponer las costas a la parte actora por resultar vencida (art. 68 CPCC).

III.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obre en autos valuación fiscal actualizada del terreno objeto de la presente litis y proceder de acuerdo a lo dispuesto en el punto II) de los considerandos (arts. 33 y 24 de la Ley 2212).

IV.- Hacer saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos del artículo 120 del CPCC.

**Paola Bernardini**

**Jueza**

**FIRMADO DIGITALMENTE**