

San Carlos de Bariloche, 1 de julio de 2024.

**VISTOS:** Los autos caratulados "Kuraczinsky, Viviana Beatriz c/ Pacchini, Leandro s/ interdicto de recobrar" (BA-18815-C-0000), para dictar sentencia.

**RESULTA:**

A) En fecha 27.10.21 Viviana Beatriz Kuraczinsky interpuso interdicto de recobrar contra Alejandro Pacchini y/u ocupantes por el despojo de una porción del inmueble denominado catastralmente como 19-2-N-142-18. Según explicó el 03.04.2019 celebró una compraventa con la empresa Fracciones Lago Gutiérrez S.A. por el lote en cuestión pero al momento de tomar la efectiva posesión del inmueble realizó el amojonamiento y allí advirtió que Pacchini tiene ocupado casi la mitad del terreno que adquirió de la empresa. Relató que citó al demandado a la instancia de mediación prejudicial con la intención de arribar a un acuerdo de desocupación por pago de los metros que ocupa indebidamente, pero el requerido señaló que contaba con la documentación respaldatoria y negó la ocupación. Insistió que a partir del certificado de amojonamiento, con visado municipal, suscripto por el agrimensor Aliz Anuar, el terreno está parcialmente ocupado por una edificación realizada por Pacchini. Detalló los requisitos para la procedencia de la acción, con citas legales y doctrinarias, acompañó documental y ofreció prueba.

B) A través de la presentación E0014 contestó demanda Leandro Pacchini. Efectuó las negativas genéricas y dio su versión de los hechos, según la cual adquirió el lote NC 19-2-N-142-17 a fines del año 2012, mediante instrumento privado y al año siguiente comenzó a construir; una vez abonado el total del lote, suscribió el boleto definitivo con fecha 11.06.2014 de parte de Fracciones Lago Gutiérrez S.A., en su carácter de vendedora, pero un mes antes, es decir, mayo de 2014 realizó el amojonamiento a cargo del agrimensor Julio Eduardo Posse; por último, a principios del año 2018 la construcción se encontraba finalizada y el 09.08.2019 suscribió la escritura traslativa de dominio. Enfatizó que en todos esos años no vio a nadie poseyendo el inmueble lindero, a que refiere la actora, razón por la cual no tiene sustento la acción intentada. Precisó que la fracción del lote que Kuraczinsky señaló como despojada se encuentra delimitada por su cerco perimetral que cuenta con más de siete años y contiguo a éste, yace el quincho de su vivienda que data del año 2018, por lo tanto, mal puede referirse a desapoderamiento alguno. Señaló la improcedencia de la acción. Fundó en derecho y ofreció prueba.

C) Mediante providencia del 18.04.24 se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar; de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad sólo la parte demandada (conf. presentación del 25.04.24) y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron éstos en condiciones de dictar sentencia.

**Y CONSIDERANDO:**

1. Cabe recordar, en primer término, que "el interdicto de recobrar es la pretensión procesal mediante la cual quién ejerce la posesión de un bien mueble o inmueble del que ha sido total o parcialmente despojado reclama judicialmente la restitución de esa posesión o tenencia" (Arazi-Rojas, C.P.C.y.C.d.l.N., t. III, pág. 129, ed. Rubinzal Culzoni, año 2001).

Como así también que "es una medida de carácter policial cuya finalidad inmediata es la de impedir que se altere el orden establecido, evitando que las partes hagan justicia por mano propia que apunta a revertir una situación fáctica alterada, con prescindencia del derecho sustancial que asista a las partes, pues tiende a restituir las cosas al estado en que se hallaban a la fecha de la desposesión" (Kipper, Claudio en Tratado de Derechos Reales, T II, pág. 422, seg. ed. actualizada, T. II, ed. Rubinzal Culzoni, año 2017).

Sentado ello, cabe recordar que el art. 614 del Código Procesal establece que, para que proceda el interdicto de recobrar se requiere que, quién lo intente o su causante, hubiere tenido la posesión actual o la tenencia de una cosa mueble o inmueble; como así también que haya sido despojado total o parcialmente de ella, con violencia o clandestinidad.

2. Ninguno de dichos recaudos fue debidamente acreditado por la actora. Concretamente, no demostró haber detentado la posesión del inmueble objeto de ésta acción ni, por lógica consecuencia, haber sido despojado de ella.

En cuanto al primero de ellos, sólo acreditó, mediante instrumento privado con firma certificada, ser el propietario del bien mencionado, pero no, que el vendedor le haya hecho entrega de la posesión.

Como principio general, quien alega un hecho, en este caso el despojo, debe demostrarlo.

Ahora bien, la actora circunscribió su actividad probatoria a la documental presentada al momento de la interposición de la demanda, pero no aportó elementos

relativos al goce de la efectiva posesión ni demostró la concurrencia de violencia o clandestinidad en el acto de despojo reclamado a Pacchini. Es más, ordenado el traslado de la contestación de demanda y de la documental, no negó ni desconoció los hechos relatados y acreditados en dicha oportunidad.

Sumado a todo ello, con fecha 27.12.23 se decretó la caducidad de la prueba testimonial ofrecida por la actora atento no haber impulsado las notificaciones pertinentes ni haber comparecido a las audiencias; y también, con fecha 23.02.24, se resolvió la negligencia de la prueba informativa y del reconocimiento judicial, como consecuencia del claro desinterés de la accionante respecto de las mismas. Ambas resoluciones se encuentran firmes.

Por ello, en consonancia con lo reseñado en el punto 1, insisto en señalar que los interdictos no indagan sobre quién tiene derecho a poseer o tener la cosa. Simplemente deben establecer quién tenía o poseía efectivamente la cosa y quién despojó la tenencia o la posesión. Es indiferente a esta acción policial quien tiene mejor derecho a poseer o a tener la cosa, ya que lo que se persigue con la acción mantener el estado de cosas existente ante vías de hechos.

La Cámara de Apelaciones del fuero señaló al respecto: "El despojo implica la privación de la cosa que se encuentra en poder del actor. La ocupación efectiva de éste tiene que aparecer clara e indudable en el momento del despojo; por ello si la prueba acumulada no logra crear esa certidumbre el interdicto debe rechazarse (CSJN, 23-10-79, LL 1980-A-442; CNCiv., Sala A, 13-5-80, ED 89-225 y Revista Doctrina Judicial, 1989-2-633, N° 12; C.2a.Civ.Com. La Plata, Buenos Aires, Sala II, 13-6-78, Rep. LL XXXIX-63, N° 15). Así, quien intenta el interdicto de recobrar solamente debe justificar (probar) haber tenido la posesión actual o la tenencia de la cosa mueble o inmueble y su despojo. En conclusión, no basta a los fines específicos del interdicto de recobrar con esgrimir la posesión del título, sino que se requiere como condición acreditar aunque fuere sumariamente la posesión de hecho actual o subsistente al momento de sobrevenir la desposesión" ("VALDERAS SANCHEZ, ROSAMEL PATRICIO Y OTRA C/ MOLINA, LUCIANO S/ INTERDICTO DE RECOBRAR (SUMARÍSIMO)" EB-01239-C-0000. 20.10.23).

A su tiempo, el demandado se ocupó de aportar los instrumentos notariales que indican que su posesión es anterior a la invocada por Kuraczinsky. Así lo corroboró la Cooperativa de Electricidad de Bariloche, al señalar que desde 20.11.2014 el suministro de energía eléctrica está en cabeza del Sr. Leandro Ariel Pacchini.

Por último, si Kuraczinsky adquirió la propiedad del inmueble lindero cuando ya lo ocupaba parcialmente el demandado, cabe descartar la existencia de despojo, pues éste implica un acto de desposesión y no puede ser desposeído quién no la detentaba.

Como consecuencia de todo lo expuesto cabe rechazar el interdicto de recobrar deducido por Kuraczinsky.

3. Las costas se imponen a la actora vencida, atento que no median razones que permitan apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 68, Cód. Procesal).

4. Corresponde diferir la pertinente regulación de honorarios para una vez determinado el valor de la porción del inmueble objeto de estos autos, conforme lo establece el art. 33 de la ley 2212. En atención de todo lo cual,

**FALLO:** I) Rechazar el interdicto de recobrar deducido por Viviana Beatriz Kuraczinsky. II) Imponer las costas a la actora (art. 68, Cód. Procesal). III) Diferir la regulación de honorarios para una vez establecido el valor de la porción del inmueble base de esta acción (art. 33, L.A.) . Notifíquese de conformidad a lo dispuesto por la Ac. 36/22, Anexo I Pto. 9 "a".

Santiago V. Moran

Juez