

San Antonio Oeste, emitida en la firma de la fecha digital.-

Y VISTO: este caso "**VILLARROEL, GIORDANO ARIEL C/ AZIZ, YESIKA ROXANA S/ ACCION POSESORIA**" **Expte. SA-00011-C-2025**, para dictar sentencia, de los que;

RESULTA:

I.- Que, el día 10/02/2025 se presentó Giordano Ariel Villarroel DNI. 26.121.976, por derecho propio, y promovió demanda de Acción Posesoria contra Yesika Roxana Aziz DNI. 26.665.615, a efectos de mantener la posesión del inmueble identificado como Parcela 7 de la Manzana 740, con la nomenclatura catastral 17-1-N-740-07, Matrícula Original 17- 6181, del balneario Las Grutas, partido de San Antonio Oeste, provincia de Río Negro.-

Indicó que en fecha 16 de septiembre de 2019, suscribió con la demandada un instrumento privado por medio del cual se efectuaba la reserva de venta del inmueble objeto de estos autos, y que la compraventa se formalizaría por el precio total de cuatrocientos cincuenta mil dólares billetes estadounidenses (US\$ 450.000) que serían abonados según plan de pago y condiciones que pactadas entre ambas partes, que surgen de la documental acompañada y que por brevedad me remito.-

En este sentido, sostiene que tiene la posesión del bien, toda vez que la "oferta de reserva" fue aceptada el mismo día y le fue entregada la posesión del inmueble en carácter de comprador.-

Que, luego de la fecha de pago de la primera cuota -que vencía el 01-04-2020-, se declaró el aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) con motivo de la pandemia por CoVid19, lo que alteró la vida y la economía de todas las personas -lo que resulta ser de público y notorio-, y especialmente la de su comercio, toda vez que el inmueble adquirido fue para el funcionamiento de un supermercado como actividad principal, por lo que dicha actividad fue afectada de modo sustantivo por las medidas de aislamiento durante la pandemia. No obstante ello, realizó pagos parciales que fueron aceptados por la vendedora.-

En el mes de mayo de 2021 la vendedora envió una carta documento por Correo Argentino (fecha el 18-05-2021) por medio del cual se intimaba al pago de dólares billetes estadounidenses sesenta y seis mil ciento setenta y uno (US\$ 66.171), bajo condición de rescindir la operación, perdiendo los valores entregados ante la fecha.-

Luego, el 11-06-2021 y habiendo realizado pagos parciales, fue remitida una nueva carta documento por la cual se intimaba bajo apercibimiento de rescisión contractual, el

pago de otras sumas.-

Posteriormente, en octubre del año 2021 se llevó a cabo una mediación, dónde ambas partes acordaron la renegociación del contrato primitivo, fijando un nuevo ordenamiento de cuotas, montos, fechas y penalidades, así como también el precio inicialmente pactado, la que tramitó bajo el legajo "Villarroel Giordano Ariel y Aziz, Yesika Roxana" Legajo 0249-21-SAO, del registro de la CIMARC de San Antonio Oeste, de la Primera Circunscripción Judicial de Río Negro.-

Posterior a ello, alegó un intercambio de misivas con intimaciones al pago, por lo que sostiene que la intimación al desalojo lo privaría de la posesión del inmueble aún cuando ha cancelado la mitad del precio de compra, cuando existirían al menos dos cuotas sin vencer (abril de 2025 y marzo 2026) y negándose el derecho a obtener el reembolso del dinero abonado, lo cual constituye un claro abuso del derecho y de configurarse el desalojo, un enriquecimiento sin causa de la parte vendedora.-

Además, postuló que se produce una turbación de la posesión, ya que la intimación por medio fehaciente de proceder al desalojo del inmueble, claramente implica un acto de turbación de la posesión y con el peligro inminente de despojo, por ello inició la presente acción.-

Que, asimismo solicitó se dicte una medida cautelar.-

Fundó en derecho su pretensión y ofreció pruebas.-

II.- Que, impuesto que fuera el trámite del proceso ordinario, se ordenó de conformidad con lo establecido en el Art. 212 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial, la prohibición de innovar respecto de la situación de hecho y de derecho imperante en relación al bien inmueble con NC 17-1- N-740-07, inscripto en la matrícula 17-6181, a cuyo fin se ordenó librar oficio al Registro de la Propiedad del Inmueble, con su debida caución juratoria de conformidad con lo dispuesto en el Art. 181 CPCC.-

Que, corrido el traslado pertinente, el 26/08/2025 se presentó la Sra. Yesika Roxana AZIZ, mediante apoderado, contestó demanda, negó los hechos y ofreció prueba.-

Sostuvo que el 14 de abril del 2025, promovió demanda de reivindicación contra el Sr. Villarroel, caratulada "AZIZ, YESIKA ROXANA c/ VILLARROEL, GIORDANO ARIEL s/ ACCIÓN REIVINDICATORIA", Expte. SA-00085-C-2025, la cual fue iniciada con fecha 22 de abril de 2025, Movimiento I0002, la que fuera notificada a la demandada el 7 de mayo de 2025 según FORMULARIO DE INFORME DE RESULTADO DE DILIGENCIAMIENTO (IRD) Trámite N° 202505033416, y que se acompañó como adjunto, ocurriendo esto con anterioridad a cualquier comunicación de

la presente acción posesoria.-

Que, la Sra. Aziz fue notificada de la presente acción posesoria el día 24/07/2025, siendo este acto procesal posterior a la notificación de la acción reivindicatoria.-

Por ello, planteó la acumulación de procesos por conexidad por identidad de partes y objeto, y solicitó suspender el trámite hasta la resolución de la acción de reivindicación y el levantamiento de las medidas cautelares.-

Sostuvo que el actor carece de posesión legítima porque: ocupa el bien en virtud de un contrato incumplido y resuelto, no acredita acto alguno de turbación por parte de su parte, y que la interposición de una acción reivindicatoria no constituye turbación, sino ejercicio legítimo del derecho real de dominio.-

Sostuvo que el actor no abonó las cuotas conforme a lo pactado, que incurrió en mora y fue notificado de la resolución del contrato mediante carta documento fechada el 20/05/2024. Que, en consecuencia, su permanencia en el inmueble carece de sustento jurídico, deviniendo en tenedor precario sin título legítimo.-

Seguidamente, la actora en fecha 16/09/2025 contestó el traslado conferido, fundamentó sus argumentos, y solicitó que se tenga por reconocida la documental aportada y por desconocida la restante y, oportunamente se rechace el pedido de acumulación, con expresa imposición de costas.-

III.- Que, resuelta la cuestión sobre la acumulación -rechazo del 24/09/2025-, se fijó la audiencia preliminar, la que fuera celebrada el día 13/11/2025.-

Que, producida la prueba según certificación del actuario, se decretó la clausura del período probatorio, se pusieron los autos para alegar -presentando los alegatos la demandada en fecha 03/03/2026 y la actora en fecha 10/03/2026-, y se llamó a autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.-

Y CONSIDERANDO:

I.- En atención a cómo quedara trabada la litis, y respecto al régimen legal aplicable, tengo que el Código Civil y Comercial brinda protección judicial a todo tenedor o poseedor (aún vicioso) contra quien lo turba en todo o en parte material de la cosa o de la universalidad de hecho (Art. 2245 CCyC), a fin de eliminar el ataque y sus causas, y permitir al titular de la relación mantenerse en su goce pleno.

Así, el Art. 2238 del CCyC establece que: "*Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto*

sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor. Hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor. La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños".-

Por su parte, el Art. 2242 del CCyC, establece: "*Corresponde la acción de mantener la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o una universalidad de hecho, aunque sea vicioso, contra quien lo turba en todo o en parte del objeto. Esta acción comprende la turbación producida por la amenaza fundada de sufrir un desapoderamiento y los actos que anuncian la inminente realización de una obra".-*

Y por último y en lo que aquí interesa, el Art. 2245 refiere a quiénes están legitimados para ejercer la acción, así: "*Corresponden las acciones posesorias a los poseedores de cosas, universalidades de hecho o partes materiales de una cosa...".-II.-* Expuesta la normativa imperante, cabe señalar que todo interdicto tiende a evitar vías de hecho, y su fin es devolver las cosas al estado anterior. Es una medida de carácter policial, tendiente a prevenir violencia o actos que lleven implícita la justicia por mano propia. La finalidad del interdicto es resguardar el hecho material de la posesión o tenencia.-

Doctrinariamente se ha sostenido que el interdicto de retener, "*constituye el medio eficaz para que el poseedor o tenedor de una cosa mueble o inmueble obtenga la cesación de actos materiales de terceros, que perturben dicha posesión o tenencia; se trata de una medida de carácter policial que tiene por fin garantizar al poseedor o tenedor el pleno goce de su posesión o tenencia actual y está dirigida contra aquellas personas a las que se les atribuyen actos de turbación (art. 611), pero cabe excluir de su naturaleza las cuestiones de derecho que pudieran alegar los justiciables, que quedan derivadas al conocimiento típico de las acciones reales" (cfr. Highton-Areán, "Código Procesal, t. 12, págs. 20 y sgtes.).-*

También que: *...En este tipo de acciones sólo se protege el "hecho material" de la posesión o tenencia, sin abrir juicio sobre el derecho a*

poseer ni la propiedad, pues no constituye una acción posesoria ni real (arts. 622 y 623 del CPCyC). Se trata, conforme lo tiene dicho tanto la doctrina como la jurisprudencia, de un remedio sumario o una medida de carácter policial destinado a evitar que impere en el terreno jurídico la justicia por mano propia, reestableciendo el "estado de hecho" anterior al despojo" (vid. A. Morello, Juicios Sumarios, pág. 69 y sigtes., Editorial Platense; L. Palacio y Alvarado Velloso, Cód. Comentado, T° 10, pág. 314 y sigtes., Ed. Rubinzal Culzoni).-

De lo expuesto entonces se concluye que es un remedio rápido y sumario para las situaciones de hecho, resultando ajenas a sus estrechos límites la discusión y resolución de los derechos y obligaciones basados en relaciones contractuales que pudieren relacionar a las partes en conflicto.-

Respecto al requisito relativo a la turbación de la posesión, constituye exigencia de fundamentación indicar con precisión aquellos actos posesorios que perturben la posesión. El requisito debe ser probado sin valerse de presunciones....*En suma, el objeto de prueba del interdicto de retener la posesión es el hecho de la posesión invocada por el actor, la verdad o falsedad de los actos de perturbación atribuidos al demandado y la fecha en que estos se produjeron, interesando, en definitiva, el estado de hecho existente en el momento mismo de producirse la supuesta perturbación, esto es, la real y efectiva ocupación del bien y no los títulos en que se basa posesión...Para el caso, basta con la amenaza cierta y verosímil para que proceda el interdicto, porque no es requisito que el hecho de la perturbación esté consumado ni en vías de ejecución. ". (Idem ut supra, págs. 584 y 585).-*

III.- Analizada la cuestión planteada por las partes, se advierte que en el marco de una negociación por la compraventa de un inmueble, las partes convinieron voluntariamente la forma en cómo se llevaría a cabo dicha negociación. Primeramente por medio de una reserva de venta, y luego en

atención a la falta de pago de las cuotas del aquí actor, se renegoció nuevamente dicho acuerdo ante Centro Integral de Métodos Autocompositivos de Resolución de Conflictos de esta localidad.-

Lo expuesto, ha quedado probado con la documentación reconocida y acompañada por las partes, y más precisamente, que la aquí demandada hizo tradición del inmueble al aquí actor, por lo que tengo acreditado y probado que es este quién tiene la posesión.-

Entonces, los hechos materiales denunciados por el actor, tales como la emisión de misivas reiteradas por parte de la vendedora con la finalidad de rescindir el contrato de compraventa del inmueble objeto de estos autos - nótese que hay 9 CD intimando al aquí actor al desalojo del inmueble y rescisión del contrato- encuadrarían en el concepto legal de turbación, máxime cuando y a pesar de haber hecho pagos parciales el actor a la demandada, éstos fueron aceptados por esta última, yéndose ambas partes de lo que oportunamente habían convenido y acordado -ver acta de mediación-.-

Al respecto, se ha dicho: *Que entonces, si bien nos encontramos dentro del marco de las acciones posesorias reconocidas a los poseedores para ejercer su derecho de defender dicho estado, con independencia que el mismo repose o no en un derecho, en tanto para intentarlas no se requiere título pues precisamente el litigio posesorio no se decide sobre la base de alguno, por el contrario, la ley manda a prescindir de ello, y siendo que el interdicto sólo tiene por finalidad evitar que se haga justicia por mano propia e imponer entonces que la restitución en la cosa se requiera judicialmente, y que a los efectos de las acciones posesorias no interesa la legitimidad de la posesión, en tanto a estar a lo dispuesto en el art. 2472 del C.C. "...será inútil la prueba en las acciones posesorias del derecho de poseer por parte del demandante o demandado", como tampoco es necesaria la buena fe conforme la directiva del art. 2473 del citado Código*

(ver Bueres, A. - Highton E., "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial", T° 5A, págs.. 346, 380/381, Ed. Hammurabi; Arazi-Rojas en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. III, págs. 135/136, Ed. Rubinzal-Culzoni). CÁMARA APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA IRA – VIEDMA.Sentencia225 - 21/10/2014 - MORTADA JORGE AMADO C/ HUENTELAF VALERIO Y OTRO S/ INTERDICTO DE RECOBRAR (Sumarísimo).-

Por ello, y en atención a todo lo expuesto, encontrándose legitimado el actor para ejercer esta acción, por ser a quién se le ha hecho entrega de la posesión del inmueble, porque pese a los pagos parciales estos fueron aceptados por la compradora, y porque - sin perjuicio de no ser objeto de este caso-, el principio rector en materia contractual es la prevalencia del contrato por haberse celebrado de buena fe entre las partes, la normativa aplicable, y Arts. 1909, 1910, 1911, en concordancia con el art. 2238 y ccs del CcyC, corresponde ordenar a la demandada que cese en la turbación, bajo apercibimiento de imponer sanciones conminatorias en caso de desobediencia.-

IV.- Que, las costas en este caso se imponen de acuerdo al principio general consagrado en el Art. 62 del CPCyC, es decir a la demandada.-

Que, a los fines de regular los honorarios de los profesionales intervinientes, se diferirá para la oportunidad en que exista base para ello.-

V.- Por lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia citada;

FALLO:

- 1.- Hacer lugar a la demanda de Acción posesoria entablada por Giordano Ariel Villarroel contra Yesika Roxana Azyz, y ordenar a esta última se abstenga de realizar actos que perturben la posesión que detenta el primero, sobre el inmueble identificado como Parcela 7 de la Manzana 740, con nomenclatura catastral 17-1-N-740-07, Matrícula Original 17- 6181, del balneario Las Grutas, partido de San Antonio Oeste, provincia de Río Negro, bajo apercibimiento de imponer astreintes.-
- 2.- Imponer las costas a la parte demandada (Art. 62 del CPCC).-
- 3.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello, Art. 27 de la Ley G 2212.-
- 4.- Regístrese, protocolícese y notifíquese, art. 120 del CPCC.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza