

San Carlos de Bariloche, 6 de agosto de 2026.-

VISTOS: Los autos **CHAVES ABREGO, MARIELA VANESA Y OTROS C/ BOOCK, ANA MARIA Y OTROS S/ ORDINARIO - REIVINDICACIÓNBA-01767-C-2025**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que al contestar demanda en fecha 29/05/2026 los Dres. Juan Manuel Garcia Berro y Ana María Rodriguez abogados apoderados de la Sra. Boock Ana María y Malva Edith Villagrán promueven como de previo y especial pronunciamiento la falta de cumplimiento de condena en costas por parte de la aquí actora conforme art. 2272 del CCyC.

Indica que conforme surge de los expedientes “Boock, Ana María c/ Chaves, Juan Carlos s/ interdicto de retener (sumarísimo)”, BA-17658-C-0000 y “Villagrán, Malva Edith c/ Chaves, Juan Carlos s/ interdicto de retener s/ sumarísimo”, BA18188-C-0000, sus representadas promovieron acciones posesorias contra el Sr. Juan Carlos Chaves en resguardo de la posesión que ejercen sobre los inmuebles objeto de la presente reivindicación, obteniendo sentencia favorable, en virtud de la cual se ordenó al demandado abstenerse de ejecutar actos de turbación.

Asimismo, indica que la acción promovida por el Sr. Juan Carlos Chaves contra Malva Villagrán en los citados autos “Chaves, Juan Carlos c/ Villagran, Malva y otro s/ interdicto de recobrar (sumarísimo)”, Expte. BA-18135-C-0000, fue rechazada en su totalidad y que el Sr. Juan Carlos Chaves -pretenso transmitente del derecho invocado por los aquí actores-, resultó vencido con expresa condena en costas, circunstancia que reviste directa relevancia a los fines de la aplicación de los arts. 2269 a 2273 del

Código Civil y Comercial, en tanto se trata de procesos judiciales destinados a la tutela de la posesión.

Que el art. 2272 del Código Civil y Comercial establece que el vencido en juicios posesorios no puede promover la acción real sin haber cumplido previamente las condenaciones impuestas en dichos procesos, y la norma configura una condición de procedibilidad para el ejercicio de la acción real, destinada a impedir que quien resultó vencido en sede posesoria traslade el conflicto al plano del dominio sin haber previamente cumplido con las condenaciones allí impuestas.

Sostiene que en el caso se encuentran impagas las costas derivadas de los interdictos referidos, extremo que surge de las ejecuciones de honorarios promovidas en su consecuencia, y que el vencido está legalmente impedido de habilitar la vía real mientras subsista dicho incumplimiento.

2º) Corrido el traslado de ley, la parte actora manifestaba que ni las accionadas, ni el Sr. Juan Carlos Chaves, en su momento, promovieron las acciones posesorias previstas por el Código de Vélez Sarsfield —todavía no regía el C.C.yC.N.—, por lo que no resulta aplicable la previsión del artículo 2.272 del C.C.yC.N., ya que incoaron interdictos judiciales regulados por los artículos 610 y sstes., y 614 y sstes. del CPCC vigente en ese entonces.

Describe que de las mismas carátulas de los procesos judiciales emerge con elocuencia que se trató de un interdicto de recobrar y de dos interdictos de retener y que el CPCC que estaba vigente al momento de interposición de los interdictos y que continuó vigente durante toda su tramitación, distinguía —como también lo hace el actual— entre interdictos y acciones

posesorias, estableciendo para esta última categoría, en su artículo 623, un trámite diferenciado para “las acciones posesorias del Título III, Libro III, del Código Civil”, las que tramitaban por juicio ordinario.

Explica que el legislador diferenció los interdictos judiciales de las acciones posesorias del Código Civil, asignándoles incluso un trámite procesal distinto, toda vez que los interdictos tramitaban por juicio sumarísimo conforme artículo 321 inc. 2 del derogado CPCC, mientras que las acciones posesorias, como se dijo, lo hacían por juicio ordinario.

Que, además, el artículo 622 de dicho Código Ritual rezaba: “Las sentencias que se dictaren en los interdictos de adquirir, retener y recobrar no impedirán el ejercicio de las acciones reales que pudieran corresponder a las partes”, disposición que ha sido replicada textualmente en el artículo 568 del CPCC actualmente vigente, y que tira por el suelo el planteo efectuado por la contraria ya que expresamente, y sin limitación o condición alguna, faculta a quien o quienes promovieron un interdicto, sea cual sea el resultado del mismo, a ejercitar las acciones reales a las que tiene/n derecho.

3º) Que, en primer lugar, corresponde señalar que resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial toda vez que la presente acción se inició con posterioridad a la vigencia de esa nueva normativa y dado que la nueva normativa se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Ello, siempre y cuando no se afecten derechos amparados por garantías constitucionales (art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación), lo que no se observa que ocurra en este caso.

4º) Que, en segundo lugar, cabe señalar, que la parte demandada posee legitimación para plantear la defensa que opuso, pues al no haberse acreditado el pago de los honorarios por el condenado costas, se encuentra habilitada a formular el planteo previsto en el art. 2272 del CCyC, aunque el mismo no resulte procedente por las

razones que se brindan a continuación.

El art. 2272 del CCyC establece que: "quien sea vencido en el juicio posesorio no puede comenzar la acción real sin haber satisfecho plenamente las condenaciones pronunciadas en su contra".

La norma indicada se refiere expresamente al juicio posesorio, es decir a las acciones posesorias previstas en los arts. 2238 y subsiguientes del Código Civil y Comercial y no a los interdictos procesales, que entiendo son instituciones diferentes aunque ligadas en algún punto.

En ese orden de ideas, se ha dicho que: "en las acciones posesorias el objeto del pleito recae sobre la posesión o la tenencia actual en sí misma (que corresponde a uno de los litigantes), para mantener o recuperar la relación de poder atacada". (...) En cambio, es ampliamente conocido 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 implícito la justicia por mano propia. La finalidad del interdicto es resguardar el hecho material de la posesión o tenencia. El interdicto de retener en lo particular, 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" (STJ. NAVARRO JUAN IVAN C/ SALINAS YAMILA BEATRIZ S/ ACCION

POSESORIA" CH-00182-C-2023 83 - 24/07/2025 - DEFINITIVA).

Como se puede ver el interdicto no es una acción posesoria propiamente dicha, ni una acción real fundada en una presunción de propiedad, sino una acción destinada a restablecer el orden alterado.

Entonces los interdictos no resuelven quién tiene derecho a poseer o tener la cosa. Simplemente deben establecer quién tenía o poseía efectivamente la cosa y quién perturbó, amenazó o despojó la tenencia o la posesión. Es indiferente a esta acción policial de urgencia quién 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 hecho.

Por ende en los interdictos lo que realmente interesa no es la titularidad de la propiedad del inmueble (situación que en su caso deberá ser resuelta en el proceso correspondiente), sino la efectiva tenencia o posesión que del inmueble hubiese ostentado el actor, y que el demandado la erradicara con violencia y/o clandestinidad.

En este sentido, el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro ha expresado que “No puede sostenerse que de lo resuelto en la sentencia final dictada en un interdicto de recobrar deriven efectos de cosa juzgada que condicionen el ejercicio ulterior de las acciones posesorias o petitorias que se juzguen conducentes porque en este interdicto son inoperantes las alegaciones sobre el dominio y los títulos que puedan acreditarlo, ya que el objeto de la litis tiende a restablecer la situación de hecho sin abrir juicio sobre la posesión o propiedad” (CH-55001-C-0000 - MUNICIPALIDAD DE CHOELE CHOEL C/ GONZALEZ LUIS EDUARDO S/ INTERDICTO DE RECOBRAR (SUMARÍSIMO) 29 - 21/07/2025 - DEFINITIVA.

Y más precisamente, tiene dicho el STJRN que los interdictos son un remedio policial que no constituye una acción posesoria propiamente dicha, al señalar que: "Los interdictos constituyen procesos sumarios de naturaleza eminentemente procesal, destinados a brindar una tutela urgente de la relación de poder frente a actos de turbación o despojo, sin resolver el derecho a poseer ni la titularidad del bien. Su finalidad es evitar la justicia por mano propia y preservar el estado de hecho existente hasta que, en su caso, se promueva la acción correspondiente. (...) Es en concreto un remedio policial, urgente y sumario, que no constituye una acción posesoria propiamente dicha, ni una acción real fundada en una presunción de propiedad, sino una disposición de orden público tendiente a prevenir la violencia y el atentado de hacerse justicia por sí mismo, tratándose de un medio expeditivo ideado para suprimir las vías de hecho." (STJ 27015/14 - MARTINEZ PEREZ JOSE LUIS Y OTRA C ÑANCUNAO MIRTA Y OTROS S INTERDICTO DE RETENER SUMARISIMO S/ CASACION. Se 27 - 27/05/2014 - INTERLOCUTORIA).

En consecuencia, al tratarse de acciones diferentes, la prohibición prevista en el art. 2272 del CCyC, solo puede limitarse a los supuestos expresamente previstos (acciones posesorias) y no puede extenderse por analogía a los interdictos porque no es supuesto contemplado expresamente por el legislador.

Para arribar a esa conclusión es necesario interpretar la norma según sus palabras, su finalidad, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos de modo coherente con todo el ordenamiento (art. 2 del CCyC).

En el caso, del propio texto de la normativa normativa se desprende que no se encuentra previsto el supuesto de los interdictos y tampoco surge del resto del plexo normativo que permita aplicar en forma analógica lo regulado para los casos de acciones posesorias dadas las diferencias aludidas.

Por todo lo expuesto corresponde rechazar la excepción articulada en relación al cumplimiento de condena en costas planteada por la demandada.

6°) Que las costas se impondrán al demandado vencido atento a no existir mérito para apartarse del principio general de la derrota. (art. 62 y 63 del CPCC.)

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Rechazar la excepción planteada por la parte demandada. **II)** Imponer las costas de lo resuelto al demandado vencido. **III)** Remitir en carácter de devolución, mediante OTICCA, los autos “Boock, Ana María c/ Chaves, Juan Carlos s/ Interdicto de Retener (Sumarísimo), BA-17658-C-0000” a la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1; “Villagrán, Malva Edith c/ Chaves, Juan Carlos s/ Interdicto de Retener s/ Sumarísimo, BA-18188-C-0000” a la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1; y “Chaves, Juan Carlos c/ Villagrán, Malva y Otros s/ Interdicto de Recobrar (Sumarísimo), BA-18135-C-0000” a la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3.- **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez