

Proceso. MUNICIPALIDAD DE CHOELE CHOEL C/ GONZALEZ LUIS EDUARDO S/ INTERDICTO DE RECOBRAR (SUMARÍSIMO), Expte. CH-55001-C-0000.

Organismo. UNIDAD JURISD CONTENCIOSO ADM N° 15 2DA CJ (UJCA) - ROCA

General Roca, 23 de diciembre de 2025.

I. VISTO

Este proceso caratulado MUNICIPALIDAD DE CHOELE CHOEL C/ GONZALEZ LUIS EDUARDO S/ INTERDICTO DE RECOBRAR (SUMARÍSIMO), Expte. CH-55001-C-000, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional Contenciosa Administrativa a mi cargo y del que resulta;

II. ANTECEDENTES

a. Escrito de inicio

En fecha 07/01/2020 -expediente papel-, se presenta la Municipalidad de Choele Choel, mediante apoderado.

Promueve interdicto de recobrar, en los términos de los artículos 2241 y siguientes del CCyC y 614 del CPCyC, contra el Sr. Eduardo Luis Gonzalez.

Pretende obtener la restitución inmediata de dos fracciones del inmueble que son parte de la parcela NC 08-1-H-12-01C, afectadas según explica, a calles públicas de la ciudad de Choele Choel.

Solicitó además, que se condene al demandado a la remoción, a su costa, de las obras ejecutadas en dichas fracciones de terreno.

Comienza por indicar que en fecha 23/12/2019 la Policía de Río Negro procedió a constatar la realización de trabajos no autorizados sobre las calles Conrado Villegas -entre Brown y Urquiza-, y Almirante Brown -entre Villegas y media calle-, por parte de los Sres. Lucas Martin Grandon y Diego Walter Fernández, impidiendo y restringiendo el tránsito vehicular y su uso público.

Refiere que, conforme surge del acta de constatación realizada, las personas mencionadas desempeñaban trabajos por cuenta y orden del demandado Luis Eduardo "Pipe" Gonzalez.

Explica, que la Municipalidad de Choele Choel detenta sobre el inmueble un poder de hecho ostensible y continuado por lo que, la construcción en dicho espacio de una obra, sin permiso ni autorización, constituye un ataque a la posesión pública

municipal en la terminología del CCyC.

Entiende que tratándose de una relación de hecho, no resulta exigible la acreditación de título, no obstante detalla como antecedente la Ordenanza 11/93, de fecha 20/04/1993, que afecta dicho espacio al uso público de la comunidad y el plano de mensura particular de deslinde, amojonamiento y cesión del mes de Julio de 1993.

Señala que se encuentran reunidos en el caso los presupuestos procesales y de fondo para la procedencia del tipo de acción incoada.

Peticiona se ordene medida innovativa a fin de que se reestablezca en forma inmediata el tránsito vehicular, en los términos del art. 616 del CPCyC, aclarando que se encuentra exento de la obligación de prestar contracautela.

Acompaña documental y ofrece prueba que hace a su derecho.

b. Cautelar innovativa

Mediante decreto de fecha 13/07/2020, el Juzgado previniente hace lugar a la medida cautelar innnovativa requerida por la actora, ordenando a la parte demandada restablecer de manera inmediata el tránsito vehicular y el destino y finalidad de uso público de las dos fracciones de terreno que son parte de la Parcela 1C de la Quinta 12 de Choele Choele.

La resolución de la medida cautelar es notificada al demandado en fecha 28/08/2020.

El día 02/11/2020 se lo intima a dar cumplimiento con la orden cautelar en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de imponerle astreintes.

Mediante presentación de fecha 14/12/2020, la actora hace saber que el demandado no cumplió con la medida cautelar ordenada, acompañando al efecto acta de inspección Municipal labrada por el Inspector General Diego Manriquez, en la cual el funcionario refiere que "todavía sigue el montículo de tierra en calle Brown, lo cual no permite la libre circulación por ella".

En fecha 23/12/2020 la jueza de la Unidad Jurisdiccional actuante hace efectivo el apercibimiento, imponiendo astreintes que comenzarían a ejecutarse a partir del tercer día de notificado del decreto que así lo ordenaba.

No se observan, en los registros del sistema SEON, cédulas notificando las sanciones conminatorias al demandado, sin embargo, consta que el día 10/03/2021, el accionado hace saber que había cumplido con la medida cautelar, manifestando además que la actora había procedido intempestiva y clandestinamente a pasar la máquina por el sector, quitando los mojones que correspondían a la mensura preexistente a la subasta

en la que adquiriera la propiedad del inmueble.

c. Contestación de demanda

En fecha 03/09/2020 se presentó el demandado con patrocinio letrado.

Solicitó el rechazo de la demanda impetrada por la Municipalidad de Choele Choel.

Interpuso excepciones de falta de personería, falta de legitimación activa y pasiva.

Respecto a la falta de personería, precisa que el Dr. Pablo Forte no podría resultar apoderado de la Municipalidad en tanto es apoderado de la Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro en esa Circunscripción Judicial.

En relación a excepción de falta de legitimación activa, arguye que la actora nunca fue poseedora del inmueble, por lo que no es posible que la Municipalidad pretenda recuperar algo que nunca ha poseído.

Indica que el inmueble le pertenece en carácter de cotitular y coposeedor, como consecuencia de haberlo adquirido -junto a los Sres. Carlos Alcides Gonzalez y Teresa Dejesús Gaona Centurión- por compra en subasta pública realizada en el marco de la quiebra de la empresa Tecnología de Alimentos Alide S.A.

Refiere que al momento de la adquisición del inmueble, no tenía restricciones al dominio y que fue adquirido libre de deudas, asumiendo a partir de su compra la obligación de pago de tasas e impuestos.

Precisa que ha tomado posesión del inmueble en la fecha indicada en el acta de entrega, es decir el 18/10/2011, circunstancias que no pueden ser desconocidas por la actora en tanto no solo emitió los informes de deudas que pesaban sobre él, previo al acto de subasta, sino que también tomó intervención en dicho acto a través de sus representantes.

Argumenta, que si se tiene en consideración la fecha de toma de posesión del inmueble (18/10/2011), a la fecha de interposición de la demanda ha transcurrido holgadamente el plazo de un año previsto en el art. 621 del CPCyC para el impulso de la presente acción, por lo que solicita se declare la caducidad del derecho y se archiven las actuaciones.

En cuanto a la falta de legitimación pasiva, precisa que su parte nunca realizó maniobra de despojo, ni actuó con violencia ni clandestinidad.

Luego de realizar las negaciones de manera general y particular, contesta demanda de manera subsidiaria.

Manifiesta que su parte tiene la posesión del inmueble luego de que comprara en

pública subasta y sin que existiera o exista limitación al dominio, recordando que incluso abona las tasas municipales y el impuesto inmobiliario por la totalidad de la superficie.

Se opuso a la medida cautelar, desconociendo la vigencia y alcances de la Ordenanza 11/93, entendiendo que la Municipalidad de Choele Choel no ha desarrollado acto administrativo alguno tendiente a materializar el contenido de dicha ordenanza.

Por último acompañó y ofreció prueba, efectuando reserva del caso federal.

d. Audiencia preliminar

Ante la imposibilidad de arribar a una conciliación oportuna y la existencia de hechos controvertidos, el Juzgado previniente abre la causa a prueba, ordenando la producción de medidas probatorias ofrecidas por las partes que se entendieron útiles y conducentes para resolver el proceso.

e. Avocamiento

En fecha 01/07/2022, es decir transcurridos más de dos años del inicio del presente interdicto -ver cargo de inicio del día 07/01/2020-, y como consecuencia de la puesta en funciones de la Unidad Jurisdiccional N° 15, me avoco -por remisión- al conocimiento de estos actuados.

f. Caducidad de instancia

Mediante Sentencia Interlocutoria N° 2024-I-107 (14/06/2024), ante la denuncia de la demandada, y luego de observar transcurridos los plazos de ley sin actividad útil de la actora, decreto la caducidad de la instancia.

g. Alzada revoca caducidad de instancia

Recurrida la sentencia por la Municipalidad actora, la Excma. Cámara de Apelaciones emite Sentencia Interlocutoria N° 2024-I-448 (02/09/2024), por la que revoca la caducidad de la instancia declarada oportunamente, ordenando la remisión del proceso a la instancia de origen para dar continuidad al proceso.

h. Prueba producida

El día 16 de mayo de 2025 se [clausura el periodo probatorio](#).

g. Alegatos de las partes

La actora presenta su alegato en fecha [02/06/2025](#) y la demandada hace lo propio el día [28/05/2025](#).

h. Pase a sentencia

En fecha 18/06/2025 dispuso el pase del expediente a despacho a los fines del

dictado de la sentencia definitiva.

i. Sentencia

Emito [Sentencia Definitiva](#) N° 2025-D-29 (21/07/2025), por la que resuelvo declarar en abstracta la cuestión de fondo analizada en el marco del interdicto de recobrar.

El pronunciamiento es recurrido por ambas partes y concedida la apelación, el expediente es elevado a la Excma. Cámara local.

j. Alzada revoca sentencia. Reenvío

Por Sentencia Definitiva N° 2025-D-246 (18/11/2025), el Tribunal de alzada [revoca](#) la sentencia emitida y ordena el reenvío del proceso a primera instancia para que resolver el fondo del asunto.

k. Pase a sentencia.

Recepcionado el proceso ante la UJCA 15, paso inmediatamente el expediente a despacho para dar cumplimiento con lo ordenado por la Cámara de apelaciones local.

III. HECHOS NO CONTROVERTIDOS

Tal como lo sostuve oportunamente, no resulta controvertido que el inmueble objeto del proceso fue donado por la Municipalidad de Choele Choel en forma gratuita y sin cargo, a la empresa "Tecnología en Alimentos Alide S.A".

Tampoco, que en el marco del proceso de quiebra de dicha empresa, el inmueble fuera comprado en subasta pública, ocurrida el día 18/10/2011, por el demandado y los Sres. Carlos Alcides Gonzalez y Teresa Dejesús Gaona Centurión.

Por último, y en tanto no se aportó prueba, ni se redarguyeron de falsedad las actas realizadas por la Policía de la Provincia de Río Negro y por funcionarios públicos de la Municipalidad, tendré por acreditado que el día 23/12/2019 los Sres. Lucas Martin Grandon, Diego Walter Fernández, se encontraban realizando obras sobre dos fracciones del inmueble que forman parte de la parcela NC 08-1-H-12-01C, por cuenta y orden del demandado.

IV. ITER PROCESAL

1. La medida cautelar ordenada

No puedo dejar de advertir que en el marco de la medida cautelar ordenada por el Juzgado previniente -en fecha 13/07/2020-, se compelió a la parte demandada a restablecer de manera inmediata el tránsito vehicular y el destino y finalidad de uso público de las dos fracciones de terreno que son parte de la Parcela 1C de la Quinta 12 de Choele Choel, de propiedad del demandado.

Como lógica consecuencia del cumplimiento de lo ordenado cautelarmente, la Municipalidad de Choele Choel ha podido disponer materialmente sobre las fracciones de inmuebles que pretendía recobrar y se removieron los obstáculos que afectaban la prolongación de las calles Conrado Villegas (entre calles Almirante Brown y Juan Justo de Urquiza) y Almirante Brown.

2. Proceso abstracto

Al momento de resolver en [Sentencia Definitiva](#) N° 2025-D-29 (21/07/2025), pronunciamiento luego revocado por la Alzada, procuré, en atención a la anómala tramitación del proceso -duración superior a cinco años a la fecha-, atendiendo la naturaleza jurídica del interdicto de recobrar, y encontrándose vigente (por un excesivo plazo) una medida cautelar que en definitiva coincidía con el fondo del asunto, merituar el consecuencialismo de la decisión y evitar con el resolutorio generar impactos que pudieran afectar no sólo a las partes intervinientes, sino también a la ciudadanía de Choele Choel en general, mientras se discutiría, en el proceso adecuado, la titularidad de las fracciones del inmueble en conflicto.

Recuérdese que la CSJN y destacada doctrina nacional han sostenido que una sentencia imprevisor resulta arbitraria cuando "(...) no mide los efectos de lo decidido, sea en cuanto al caso concreto o, también, las secuencias posteriores o el impacto del fallo en otros pronunciamientos...el derecho no puede prescindir de la previsión de las consecuencias que pueden derivarse del dictado de una norma, o de una sentencia. Un derecho imprudente e imprevisor es, a todas luces, un derecho en gran medida ya injusto, en cuanto posibilita la ineficacia, el desorden o la arbitrariedad." (Sagüés, Néstor, Derecho Procesal Constitucional – Recurso Extraordinario, 2º edición, Astrea, Bs. As., 1989, Tomo II, págs. 264/26; Rosatti, Horacio, Tratado de Derecho Constitucional, Ed. Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires, 2010, Tomo I, págs. 203/204 y Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina en Recursos de hecho deducidos por la demandada en la causa Municipalidad de Berazategui c/ Aguas Argentinas SA” y otros”, Exptes. N° M 2695. XXXIX; N° M. 60. XLIII; N° M. 214.XXXIX y N° M. 72.XLIII.).

V. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL FONDO

Sin perjuicio de lo antes explicado, recurrida que fuera la sentencia por las partes y receptados los agravios por la alzada, deberé pronunciarme -aun a riesgo de las consecuencias disvaliosas que se deriven de lo que resuelva-, sobre el fondo de la acción intentada;

1. Elementos de prueba

a. Quedó acreditado con la prueba documental obrante en el proceso que la demandada ha adquirido el inmueble NC 08-1-H-12-01C mediante subasta pública.

b. Del expediente 11876/2006 "Tecnología de Alimentos s/quiebra" (cuyo expediente en formato papel se encuentra agregada por cuerda), observo a fs. 98, la orden de subasta sobre la totalidad de la superficie.

A fs. 142/145 y 154/157 obra publicación de edicto de remate en el Diario Río Negro y Boletín Oficial, en el que se especifica la superficie a subastarse por 1 ha, 33 as, 61dm², 88 cms²;

A fs. 185 luce el Acta de Toma de Posesión (fecha 18/10/2011) del inmueble.

A fs. 195/198 luce agregado el Oficio de inscripción de subasta.

c. Que al momento de interponer el interdicto de recobrar, la actora omite dar precisiones en relación a la fecha en la que toma posesión de las porciones del inmueble que pretende recobrar.

d. Que la demandada produjo prueba testimonial de [Rubi Zuain](#) y [Julio Enrique Malnis](#). Los testigos, quienes participaron en distintos roles durante el acto de subasta pública por la que Gonzalez -entre otros- adquiriera el inmueble, son contestes en sostener que no se informó, en oportunidad de desarrollarse el procedimiento de subasta que el inmueble se encontraría afectado a algún tipo de restricción de dominio.

También ilustran que las autoridades municipales tuvieron conocimiento de la subasta e incluso participaron y hasta tuvieron intención de adquirir los terrenos en el proceso concursal.

El Sr. Malnis -martillero- cuando se le requirió que explique si las condiciones de venta en subasta incluían algún tipo de restricción al dominio y/o la posesión para el comprador, respondió que, según la orden del Juzgado, ninguna, que por lo menos del expediente no surgió.

Al interrogarlo en relación a si la Municipalidad de Choele Choel a través de representante realizó alguna objeción al remate del inmueble y superficies involucradas, respondió que no lo recuerda, pero por el seguimiento del expediente tiene entendido que no. Por lo menos a él no le constaba que se haya hecho un planteo al respecto.

Manifestó también que no tenía conocimiento que la ordenanza 11/1993 afectara parte de la superficie subastada.

A su turno el Dr. Rubí Zuain, en calidad de testigo, explicó que se desempeñaba como Asesor Legal de la Municipalidad de Choele Choel y concurrió al remate. Explicó

que la Municipalidad de Choele Choel compulsó en dicha subasta, pero no adquirió al terreno.

Preguntado respecto si en algún momento, durante su desempeño como asesor legal de la Municipalidad de Choele Choel, la misma tomó posesión de superficie total o parcial del inmueble objeto de autos, respondió que no recuerda que la municipalidad de Choele Choel haya tomado posesión de las superficies reclamadas.

e. La prueba pericial [en agrimensura](#) explica que la sobre parcela individualizada catastralmente como 08-1-H-012-01C y sus linderos, existen calles que la atraviesan y son utilizadas en la actualidad -informe de fecha 21 de abril de 2023- para circular y poder llegar a otras propiedades linderas.

Describió el experto que el Plano de Mensura para tramitar Prescripción Administrativa sobre el inmueble, que en copia adjuntó al informe, se encuentra en trámite.

f. En el devenir de este trámite, la Municipalidad actora desiste de las pruebas testimoniales que oportunamente ofreciera, por considerarlas innecesarias. La misma suerte corrió la prueba informativa oportunamente ofrecida a Catastro.

g. El cuadro probatorio se completó con prueba informativa de RPI del que surge que no obra inscripta ninguna restricción al dominio sobre la parcela en cuestión.

2. Derecho aplicable y conclusiones

Debo recordar que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320).

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

Ampara el mero hecho de la tenencia, y constituye un remedio urgente contra quien perturba con violencia o clandestinidad la posesión (conf. Bueres – Highton “Código Civil y Normas Complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial”... T° 5ª, pag. 346).

Lo que en el caso 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 -Art. 560 del CPCC-.

En este proceso, el demandado Gonzalez pretendió acreditar la titularidad del inmueble, extremo que -tal lo desarrollara en los párrafos anteriores-, en el marco de un interdicto de recobrar, no resultaba de interés.

A su turno la actora, ha omitido -en mi entendimiento-, acreditar los extremos necesarios para receptor favorablemente su pretensión.

En efecto, la Municipalidad no demuestra haber detentado y en su caso desde cuando, la posesión de las porciones del inmueble que pretende recobrar.

Su cuadro probatorio se circunscribió por un lado, a acreditar la existencia de tareas de cercado que el demandado realizara sobre una porción de terreno (que además Gonzalez entiende de su propiedad), y por el otro, a discutir la presunta propiedad de la porción de ese terreno, fundada en la vigencia de la Ordenanza 11/93, art. 8 vo del Código urbano, dando, al igual que el demandado, una discusión que deberá ser objeto de otro tipo de proceso.

En efecto, la demostración del cercado o de restantes obras desarrolladas por el demandado no acreditaban necesariamente que el municipio detentara la posesión de esa porción del inmueble.

Insisto, la actora no acreditó, debiendo hacerlo, desde qué momento detentó la posesión de las porciones del inmueble de las que alega haber sido despojado con violencia o clandestinidad por el demandado.

La Municipalidad debió acreditar cómo y desde cuándo afectó esas porciones de terreno al uso público -prolongación de las calles Conrado Villegas (entre calles Almirante Brown y Juan Justo de Urquiza) y Almirante Brown-, también los actos conservatorios y/o obras de infraestructura realizados desde ese momento en ejercicio de su poder de policía municipal sobre las porciones de tierra que pretende recobrar, pero sin embargo, nada de ello probó en este legajo.

Recuerdo que quien alega un hecho, en este caso la posesión y el posterior despojo, debe demostrarlo.

La ocupación efectiva del actor 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).

Por tales razones, no demostrado por la actora que poseía la tenencia de las porciones del inmueble que pretende recobrar, el despojo denunciado no puede tenerse

por ocurrido y el interdicto deberá ser rechazado.

3. Medida cautelar.

Conforme doctrina legal del STJ ([STJRN4](#), [Se. 88/2019](#); [ASOCIACION CIVIL ARBOL DE PIE](#)) resulta un obstáculo para la procedencia de las medidas cautelares que las mismas coincidan exactamente con la materia que será objeto de la sentencia definitiva.

En el caso, encontrándose vigente una mediada cautelar que coincidía con el objeto de la pretensión de fondo, el rechazo del interdicto de recobrar sellará la suerte de la cautelar oportunamente ordenada, la que deberá ser revocada.

4. Las costas del proceso

Las costas se imponen a la actora vencida, atento que no median razones que permitan apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62, Cód. Procesal).

Corresponde diferir la pertinente regulación de honorarios de los abogados y perito actuante para una vez determinado el valor de la porción del inmueble, conforme lo establece el art. 33 de la ley 2212. Por lo expuesto;

VI. RESUELVO

1. Rechazar el interdicto de recobrar deducido por la Municipalidad de Choele Choel, contra el Sr. Eduardo Luis Gonzalez -por dos fracciones del inmueble que son parte de la parcela NC 08-1-H-12-01C-, por las razones de hecho y derecho expuestas precedentemente.

2. Revocar la [medida cautelar](#) dispuesta en fecha 13 de julio de 2020 por la magistrada a cargo del Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 31, por los motivos antes dados.

3. Imponer las costas a la actora (art. 62, Cód. Procesal).

4. Diferir la regulación de honorarios para una vez establecido el valor de la porción del inmueble que pretendió recobrar (art. 33 L.A.).

5. Notificar de conformidad con lo establecido por el art. 120 CPCC.

Matías Lafuente

Juez