

San Antonio Oeste, 6 de agosto de 2025.-

Y VISTOS: Los presentes caratulados "**AZIZ, YESIKA ROXANA C/ VILLARROEL, GIORDANO ARIEL S/ REIVINDICACIÓN. Expte. SA-00085-C-2025**, traídos a despacho para resolver;

Y CONSIDERANDO:

I.- Que, el día 18/05/2025 la demandada previo a contestar demanda introdujo una cuestión preliminar solicitando la suspensión del presente proceso, en los términos de los arts. 2271 y 2269 del Código Civil y Comercial, por entender que no puede admitirse o continuarse una acción real antes de haber terminado la instancia abierta con una acción posesoria, como así tampoco pueden acumularse una acción posesoria y una acción real.-

Que, a esos fines cabe decir que se encuentra tramitando ante esta misma judicatura una causa caratulada "**VILLARROEL, GIORDANO ARIEL C/ AZIZ, YESIKA ROXANA S/ ACCION POSESORIA**" Expte. SA-00011-C-2025.-

Que, en dicho proceso se ha dictado una medida cautelar de "*... 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...*" la cual ha sido inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

II.- Que, corrido que fuera el traslado, el día 07/06/2025 la actora contestó el traslado conferido respecto de la cuestión preliminar planteada por la demandada, considerando que el planteo resulta improcedente por entender que la demandada pretende confundir a la judicatura, toda vez que la imposibilidad de acumulación de acciones reales y posesorias solo rigen cuando en ambas las partes revisten calidad de actora y demandada de manera refleja en cada acción.-

Que, en el caso sub-análisis esas calidades se invierten, toda vez que la actora en una es actora y demandada en la otra.-

Sostiene que la aplicación de los Arts. 2269 del Código Civil, no se condice con la cuestión de autos, toda vez que si bien el mismo artículo dice: "Prohibición de acumular las acciones reales con las acciones posesorias", el desarrollo de dicha prohibición tiene lugar cuando quien se encuentra en situación de poseedor con derecho a poseer, es quien tiene también el derecho real y además posee efectivamente el inmueble. Que, en tal caso si el mismo es turbado en su posesión o desposeído de la misma, tendrá frente a

sí la posibilidad de optar por la acción posesoria o la acción real que corresponda. Pero no puede acumular ambas.-

Que, considera que cada parte ha recurrido a la herramienta judicial a su alcance para el legítimo ejercicio de sus derechos y deben transcurrir cada una por su vía.-

Que, además la presente acción reivindicatoria ha sido notificada, con carácter previo a la acción posesoria que invoca la contraria.-

III.- Que, analizada la cuestión planteada, corresponde señalar que el Art. 2248 del CCyC prescribe que la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión, y corresponde ante actos que produzcan el desapoderamiento. Es una acción de carácter restitutorio que le compete al titular del derecho real que perdió la posesión, contra quien posee la cosa indebidamente (Conf. Kiper C., Tratado de Derechos Reales, Código Civil y Comercial de la Nación, T II, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 450).-

Por su parte 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 (CAMELO Gustavo, PICASSO Sebastián, HERRERA Marisa, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, TOMO V, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, Libro cuarto, Derechos Reales - Título XIII - Acciones posesorias y acciones reales, Arts. 1.882 a 2.276, Comentarios a los arts. 2.238 a 2.276 elaborados por Mario Zelaya, págs. 366 a 368).- (cit. "NAVARRO JUAN IVAN C/ SALINAS YAMILA BEATRIZ S/ ACCION POSESORIA" CH-00182-C-2023") .-

Así se ha dicho que: *"Las acciones posesorias (son aquellas) 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..., 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) (voto Dra.*

Fillipuzzi in re "Mortada J.A. c/Huentelaf V y Ot. s/interdicto de recobrar (Sumarísimo) Expte. CAV N° 7698/2013.-

IV.- Ahora bien, definida las acciones para comprender la cuestión introducida por las partes, tengo en cuenta que el art. 2473 del CCyC, dispone: *“El titular de un derecho real puede interponer la acción real que le compete o servirse de la acción posesoria; si intenta la primera, pierde el derecho a promover la segunda; pero si interpone la acción posesoria puede iniciar después la real”*.-

En este sentido se ha dicho que: *“para no perder una instancia, el poseedor ha de preferir el camino lógico iniciando primero el posesorio, en cuyo caso tendrá luego, si fracasa en su pretensión, la segunda línea defensiva, que estará dada por la acción real que le corresponda según el ataque. Pero si se decide por la última no podrá recurrir luego a la de menor sustancia que sería la posesoria. Así, si frente a un ataque a la posesión el actor fracasa con la acción más importante y de mayor sustanciación, como lo es la petitoria que protege el derecho real, será inútil conferirle la posibilidad de intentarlo mediante una acción de inferior jerarquía que solo respalda o tutela la relación de poder. La protección a la posesión busca en verdad amparar el derecho de propiedad, por lo que resulta un verdadero contrasentido volver a la posesoria cuando ha quedado probado en el petitorio que no tiene el derecho real. Como una necesaria consecuencia de la distinta naturaleza de las acciones posesorias y petitorias, y frente a la prohibición expresa de acumulación de ambas, sentada en la norma del art. 2269 del CCC, si por alguna circunstancia se pretendiese iniciar por el mismo hecho, acción posesoria y*

acción real simultáneamente, deberá suspenderse ésta hasta el definitivo resolutivo de aquella, pero no sólo nos referimos a la sentencia, sino también al cumplimiento de todas las condenaciones que la misma haya dispuesto, según surge de las normas de los artículos 2271 y 2272 del CCC”, publicado en <https://www.acaderc.org.ar>, ACCIONES POSESORIAS, ACCIONES REALES Y ACCIONES DE REPARACION DE DAÑOS, Por Gabriel B. Ventura.-

Sostiene entonces el art. 2271 del CCyC que: *“Iniciado el juicio posesorio, no puede admitirse o continuarse la acción real antes de que la instancia posesoria haya terminado”*.-

Por ello se ha sostenido doctrinaria y jurisprudencialmente que en el caso de que se pretendieran las dos simultáneamente, sea que se intente iniciar el petitorio antes de la conclusión del posesorio, sea que ya se haya iniciado, el juez, como habíamos

adelantado, deberá negarse a admitir la acción o suspender la misma, según cual fuere el supuesto.-

Claramente se advierte de lo expuesto que en nada tiene que ver la calidad de parte que asume cada persona al ejercer la acción, porque como quedó expuesto mas arriba, la naturaleza jurídica respecto a cada una es totalmente diferente, pero en atención a la prosecución que se haga de ellas, determinará que siempre la posesoria, suspende a la real.-

Por todo ello, y doctrina y jurisprudencia citada, **RESUELVO:**

- 1.- Hacer lugar al pedido de suspensión del proceso hecho por la aquí demandada, hasta tanto finalice la acción posesoria (incluyendo costas).-
- 2.- Imponer costas a la aquí actora, Art. 62 in fine del CPCC.-
- 3.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto haya pautas para ello.-
- 4.- Regístrese y notifíquese.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza