

San Carlos de Bariloche, 28 de julio de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**NAHUEL, GRACIELA ANA C/ OLIVA CARCAMO, RODRIGO JONATHAN Y OTRA S/ INTERDICTO DE RETENER**", **BA-01727-C-2023**, de los que

RESULTA: I. Que el 11/09/2023 se presentó Graciela Ana Nahuel, con el patrocinio letrado de los Dres. Gustavo Suarez, Defensor Oficial Subrogante y de Germán Corbella, Defensor Adjunto, e interpuso interdicto de retener contra Yonatan Rodrigo Carcamo Oliva y Jesica Aldana Bustos respecto del inmueble ubicado en calle Soldado Arraldo Zabala 4919 del Barrio 2 de Abril, identificado catastralmente 19-2-P-248-05.

Relató que desde el 11/11/2019, el IMTVHS la declaró pre adjudicataria del inmueble objeto de autos.

Asimismo, sostuvo que ejerce la posesión de dicho inmueble en forma continua, permanente, pacífica y con ánimo de dueña desde hace más de veinte años, esto es con anterioridad a la adjudicación.

Indicó que en el año 2002, ingresó en la propiedad en virtud de la relación que sostuvo con quien en vida fuera José Porfilio Oliva, con quien tuvo un hijo.

Sostuvo que el Sr. Oliva tenía otro hijo de una relación anterior, el Sr. Rodrigo Jonathan, hoy demandado, quien convivió en el hogar familiar hasta los 14 de edad aproximadamente, momento en que se habría ido a vivir con su madre y otros familiares.

Manifestó que luego del fallecimiento del Sr. José Oliva y a raíz de la emergencia habitacional de Rodrigo y su pareja -la Sra. Jessica Bustos (co-demandada)-, estos le solicitaron utilizar la parte de atrás de la vivienda, la que cuenta con una entrada independiente, a lo que accedió provisoriamente, solicitando a cambio la cobertura de algunos gastos.

Alegó que pasado un tiempo, el Sr. Rodrigo empezó a reclamar derechos sobre el inmueble, ejerciendo violencia verbal contra ella y su familia.

Afirmó que el 28/05/2023 realizó una denuncia, la que tramitó por ante la UFT N.º 7, donde manifestó que en forma clandestina los demandados intentaron instalar postes y realizar la división del terreno en dos.

Que habiendo continuado los hechos de violencia, manifestó que inició ante el Juzgado de Familia Nro. 10 la causa: "NAHUEL, GRACIELA ANA C/ OLIVA, RODRIGO JONATHAN Y OLIVA, FABIAN S/ VIOLENCIA, EXPTE. BA-00491-F-2023, en el cual el 07/07/2023 se decretó una prohibición de acercamiento, razón por la cual desde esa fecha los demandados ya no residen en el inmueble. Fundó en derecho su pretensión en derecho y ofreció pruebas.

II. Impuesto fuera el trámite sumarísimo, el 09/10/2023 se presentaron Yonatan Rodrigo Cárcamo Oliva y Jesica Aldana Bustos, con el patrocinio letrado del Dr. Facundo Barrios, Defensor Oficial de la Defensoría de Pobres y Ausentes N.º 8.- Contestaron demanda y negaron los hechos.

Sostuvieron que la Sra. Nahuel comenzó hace algún tiempo a realizar distintas maniobras, intentando apropiarse de un terreno que no le corresponde en su totalidad.

Sostienen que Rodrigo vivía en ese inmueble desde pequeño, cuando el Sr. José Oliva se encontraba en pareja con su madre, la Sra. Lorena Cárcamo.

Indicaron que a raíz de la separación, el Sr. Rodrigo Oliva Cárcamo se fue a vivir con su madre, alrededor del año 2003.

Manifestaron que, posteriormente, el Sr. José Oliva conoció a la Sra. Nahuel, quien se mudó al inmueble objeto de éstos autos.

Sostuvieron que el Sr. José Oliva falleció en el año 2019, y raíz de ello la Sra. Nahuel comenzó a realizar maniobras tendientes a apoderarse de la totalidad de la propiedad.

Señalaron que la Sra. Nahuel omite contar que, al momento de fallecer el Sr. José Oliva, acordaron de palabra en dividir el terreno, a fin que pudieran construir su vivienda.

Afirmaron que con posterioridad a dicho acuerdo y una vez instalados en el inmueble, comenzaron las amenazas y denuncias por parte de la actora, tanto en sede penal como civil.

Relataron que en dicho inmueble quedaron muchísimos enseres personales, incluyendo ropa de su hijo menor de edad e incluso documentación, entre ellas, la partida de nacimiento.

alegaron que la Sra. Nahuel mantuvo una actitud amenazante, registrando una conducta violenta, poniendo en riesgo a mi hijo menor de edad y que dichas actitudes le ha traído muchos problemas con los vecinos.

Manifiestan que los hechos denunciados en la causa que tramita ante el Juzgado de Familia son inexistentes, y que la medida se tomó con fines preventivos, por lo que solicitaron el rechazo de la demanda.-

III. Que en fecha 03/04/2024 se recibió la causa a prueba, y habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 27/04/2026 y demás constancias de autos.

En fecha 16/06/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme y consentida.

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.-

CONSIDERANDO: I.- Los interdictos, constituyen una herramienta que la legislación procesal ha previsto para que, quien se vea perturbado por vías de hecho en relación a un bien (mueble o inmueble) cuya posesión o tenencia detenta, procure aventar el peligro de optar por hacer justicia por mano propia.

Así también se ha dicho 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. Rubinza Culzoni, año 2017).

Sentado ello, cabe recordar que el art. 556 del Código Procesal establece que, para que proceda el interdicto de retener se requiere que quién lo intente se encuentre en la actual posesión o tenencia de una cosa mueble o inmueble, como así también que alguien amenace o perturbe su posesión o tenencia mediante actos materiales.

En atención a la forma en que quedara trabada la litis y respecto al régimen legal aplicable, entiendo 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. Sentado el marco normativo de la acción incoada por la actora, corresponde expedirme sobre la prueba aportada.

Conforme surge del mandamiento de constatación realizado el 10/03/2026 y de las imágenes agregadas el 23/03/2026, en el lote hay dos construcciones, una de las cuales se encuentra sin habitar.

Consta también que en ésta última hay cantidad de muebles y artículos personales.

Que si bien es cierto -conforme surge de las declaraciones de los testigos y también fue reconocido por la actora-, que los demandados ocuparon, realizaron mejoras y en consecuencia detentaron una posesión y/o tenencia sobre dicho inmueble, lo cierto es que ello aconteció con el consentimiento de la actora, atento un acuerdo verbal entre las partes, y que por desavenencias y desacuerdos posteriores los demandados abandonaron la propiedad.

Por ello, entiendo que quien posee la posesión/tenencia ininterrumpida es la actora. En eso también son coincidentes los testigos (ver registros audiovisuales), en relación a que la Sra. Nahuel habita desde hace varios años el inmueble.

A mayor abundamiento, se encuentra agregada -el 30/09/2024- la respuesta del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, IMTVHS, en la cual se informó que mediante Resolución 1015-IMTVHS2019, según artículo 2º, resulta pre adjudicataria del inmueble objeto de autos. la Sra. Nahuel Graciela Ana (actora)

Asimismo, se indicó que hasta tanto el Concejo Deliberante de esta ciudad no apruebe el proyecto de ordenanza, el lote en cuestión continua siendo dominio del Estado Municipal; que hasta que no suscriba el boleto de compraventa y el eventual plan de pagos, no hay adjudicación formal; y que la Sra. Nahuel Graciela se encuentra obligada a habitar el lote personalmente con su núcleo familiar hasta tanto se formalice la ordenanza.

Por lo expuesto, no cabe duda que quien detentaba y detenta la posesión/tenencia del inmueble con anterioridad a los demandados es la Sra. Nahuel, quien accedió al mismo sin clandestinidad y con la anuencia del entonces poseedor/tenedor, el Sr. José Oliva.-

Es la prueba de la posesión/tenencia anterior y actual con el inicio de la acción lo que sella la suerte de la presente acción.

Así se tiene dicho 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 la acción promovida constituye 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 vincular a las partes entre si o con otros organismos.-

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).-

En este sentido, considero que una medida dictada en el marco del proceso judicial -el cual fuera reconocido por ambas partes-, a saber: "NAHUEL, GRACIELA ANA C/ OLIVA, RODRIGO JONATHAN Y OLIVA, FABIAN S/ VIOLENCIA, EXPTE. BA-00491-F-2023, en tramite ante el Juzgado de Familia Nro. 10, es prueba suficiente.

En el contexto del presente proceso, considero que se encuentran acreditados los extremos y requisitos concurrentes para la procedencia del interdicto, sin perjuicio de las acciones que pudieren hacer valer los demandados contra la actora o contra los organismos pertinentes, por la vía y forma que corresponda, toda vez que la presente decisión no implica un reconocimiento sobre cual de los litigantes tiene más o mejor derecho sobre el inmueble, pues ello resulta indiferente a los fines del limitado marco del interdicto.-

III. Sin perjuicio de ello, conforme surge de las constancias de autos, de las declaraciones testimoniales y del mandamiento de constatación, se evidencia que dentro de la construcción que habitaban los demandados quedaron efectos personales, por lo que la parte actora deberá arbitrar los medios para restituir dichas pertenencias.

IV. En cuanto a las costas del proceso, corresponde imponerlas a los demandados en su calidad de vencidos (art. 62º del CPCC).

Por todo lo expuesto y normativa citada, **FALLO:** 1) Hacer lugar a la demanda de acción posesoria (tramitada como interdicto) entablada por Graciela Ana Nahuel contra Yonatan Rodrigo Cárcamo Oliva y Jesica Aldana Bustos, condenando a estos últimos a que se abstengan de realizar actos que perturben la posesión que detenta aquella sobre el inmueble identificado catastralmente 19-2-P-248-05, bajo apercibimiento de fijar astreintes. 2) Ordenar a la actora a que dentro del plazo de 5 días, arbitre los medios necesarios para devolver a los demandados sus pertenencias, bajo apercibimiento de fijar astreintes. 3) Imponer las costas a la parte demandada (Art. 62 del CPCC).- 4) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello, Art. 27 de la Ley G 2212.- 5) Notifíquese a las partes en los términos del art. 120 del CPCC.-

Mariano A. Castro

Juez