

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

Y VISTO: este caso "**BERTOLINI, NORBERTO LUCIANO C/ GUEVARA, MARCELA BEATRIZ S/ ACCION POSESORIA**" **Expte. SA-00168-C-2025**, para dictar sentencia;

RESULTA:

I.- Que, el día 04/07/2025 se presentó Norberto Luciano BERTOLINI DNI. 16.252.569, por derecho propio, y promovió demanda de Acción Posesoria contra Marcela Beatriz GUEVARA DNI. 23.507.333, a efectos de mantener la posesión del inmueble identificado con la nomenclatura catastral D:25 C:4 S:F M:450 L:09, Partida N° 232305 de la localidad de Sierra Grande, Provincia de Río Negro.-

Indicó que en Enero de 2021, suscribió con el Sr. Lucas David Liria DNI. 29.955.702 un instrumento privado por medio del cual se efectuaba la venta del inmueble ubicado en Calle 117 N° 94 en el Barrio Industrial de Sierra Grande, por la suma de PESOS TRES MILLONES (\$3.000.000) en cuotas. Se pactó que una vez abonada en su totalidad, el vendedor haría entrega del boleto de compraventa, lo que ocurrió en marzo de 2024. Sostuvo que el día de la suscripción le fue entregada la posesión del inmueble en carácter de comprador, habitando de manera permanente, publica y notoria la vivienda, sin tener ningún tipo de problemas con los vecinos.-

Que, a fines de abril de 2025, se apersonó en la vivienda la Sra. Marcela Guevara junto a la policía manifestando que la casa era de su propiedad y que debía desocuparla. Que, ante ello, él le explicó a quién le compró la propiedad y como la pagó, teniendo conocimiento que el Sr. Liria vivía allí con su familia desde el año 2000.-

Que, a partir de allí, en su casa comenzaron a aparecer animales muertos, y que desde la aplicación de Camuzzi la demandada dio de baja el servicio de gas, y solicitó también la baja de agua y luz.-

Posteriormente, en octubre del año 2021 se llevó a cabo una mediación, dónde ambas partes acordaron dejar de perturbar la posesión, comprometiéndose a iniciar las acciones correspondientes para dirimir cuestiones de fondo.-

Así, postuló que las molestias ocasionadas, provocaron actos de turbación de la posesión, con el peligro inminente de despojo, por lo que inició la presente acción.-

Que, asimismo solicitó se dicte una medida cautelar de prohibición de innovar, tanto física como jurídicamente sobre la situación del inmueble objeto de litigio.-

Fundó en derecho su pretensión, acompañó prueba documental y ofreció demás 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 inscripto en la matrícula D:25 C:4 S:F M:450 L:09, Partida N° 232305, a cuyo fin se ordenó librar oficio al Registro de la Propiedad del Inmueble, prestando el actor caución juratoria de conformidad con lo dispuesto en el Art. 181 CPCC.-

III.- Que, el día 07/11/2025 se notificó a la demandada del presente proceso, y vencido el plazo para contestar demanda sin que lo hubiere efectuado, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento previsto por el Art. 53 del CPCC, declarándose rebelde en juicio a Marcela Beatriz Guevara.-

Que, el día 12/03/2026 se abrió la presente causa a prueba, agregándose la documental ofrecida, y de conformidad a los Arts. 334 inc. 2 y 429 del CPCC, se dispuso los autos para alegar.-

Que, seguidamente, el día 12/05/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que, 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, 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 en las acciones posesorias no interesa profundizar en las relaciones de derecho, sino que lo que importa es restaurar la paz; por ello que se encuentra vedado a las partes la prueba que tienda a acreditar el derecho que puedan tener a la posesión.

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.-

III.- Analizada la cuestión planteada por el actor, se advierte que en el marco de una negociación por la compraventa de un inmueble mediante un instrumento privado, el Sr. Norberto Luciano BERTOLINI le compró al Sr. Lucas David Liria, el inmueble objeto de autos -14/05/2024.-

Lo expuesto, ha quedado probado con la documentación acompañada por la parte, y más precisamente, con los recibos de servicios de Camuzi, EDERSA y Rentas abonados por el actor, por lo que tengo acreditado y probado que es este quién tiene la posesión.-

Asimismo, cabe tener en cuenta la situación procesal de la demandada que fue declarada rebelde de conformidad a lo dispuesto por el Art. 53 CPCC, por lo que de acuerdo a lo normado por el Art. 54 de rito, se aplican a ésta sus efectos, a saber: *"La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de*

acreditar los hechos invocados, los que se tienen por ciertos salvo que fueran inverosímiles...".-

IV.- En consecuencia, teniendo en cuenta la prueba colectada y en especial lo que surge del Boleto de Compraventa, y ante el silencio de la demandada que fuera declarada rebelde en los términos del CPCC, importa tener por cierto y verosímiles los hechos invocados por el actor, pues no se ha aportado ningún otro elemento de prueba que me permita arribar a una solución diferente.-

V.- 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.-

Por lo expuesto, normativa y doctrina citada;

FALLO:

1.- Hacer lugar a la demanda de acción posesoria entablada por Norberto Luciano BERTOLINI DNI. 16.252.569, contra Marcela Beatriz GUEVARA DNI. 23.507.333, y ordenar a esta última se abstenga de realizar actos que perturben la posesión que detenta el primero, sobre el inmueble identificado con nomenclatura catastral D:25 C:4 S:F M:450 L:09, Partida N°232305, ubicado en la localidad de Sierra Grande 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