

CAUSA N° CH-00081-C-2026

Choele Choel, 26 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**MUNICIPALIDAD DE CHOELE CHOEL Y OTRA C/ LAFFITTE ESTEBAN GERARDO Y OTROS S/ ACCIONES REALES**", EXPTE. PUMA N° CH-00081-C-2026, de los que,

RESULTA: Que en fecha 20/03/2026 adjunta documental y se presenta el Dr. Pablo Alejandro Forte, en carácter de letrado apoderado de la Municipalidad de Choele Choel y de gestor procesal de la Provincia de Río Negro, interponiendo formal demanda de reivindicación contra los Sres. José Omar Sancho, Cecilia Diana Laffitte y Esteban Gerardo Laffitte; y/o contra aquellos que resulten poseedores, tenedores, ocupantes a cualquier título de los inmuebles cuya reivindicación aquí se pretende.

Afirma que mediante este proceso judicial se busca recuperar la posesión y plena disponibilidad de hecho de los terrenos pertenecientes a la actual manzana 140 correspondientes a "ex cauce" o "antiguo cauce" del río Negro, todo ello según el plano de mensura particular 887/09, los cuales de acuerdo a las constancias de los expedientes 736/06 y 1136/08 del registro de la Dirección General de Catastro e Información Territorial corresponden al dominio privado de la Provincia de Río Negro, y de los terrenos pertenecientes a la actual manzana 140 correspondientes a la "Isla 92", todo ello según plano de mensura particular con fraccionamiento Chacra 001, Parcela 01 nro. 1124/2009 y plano de mensura particular de deslinde y amojonamiento nro. 2966 inscripto en la mat.08-3372, el cual corresponde al dominio público de la Municipalidad de Choele Choel en virtud de donación efectuada por la Provincia de Río Negro mediante Ley 1954.

Que los inmuebles que se reivindican fueron designados catastralmente como solares A y B de la Manzana 65; luego parcelas 08C, 9A y 10 de la Manzana 140 y finalmente como lotes 13 a 21 de la Manzana 140, todos de la localidad de Choele Choel.

Refiere que entre los años 1999 y 2005 la Municipalidad de Choele Choel en forma conjunta con el Departamento Provincial de Aguas (DPA) ejecutaron, de acuerdo

a un proyecto del Departamento Provincial de Aguas denominado "Sistematización de cauces - Rectificación del brazo secundario Isla 92 de Choele Choel", una obra de canalización del brazo norte de la Isla 92 procediendo a la rectificación del brazo secundario de la Isla 92.

Que de acuerdo a las especificaciones técnicas los trabajos realizados consistieron en el desbosque, destronque y limpieza del terreno, excavación para apertura del cajero, conformación de cunetas y banquetas y relleno de la antigua traza; incorporando una extensión de aprox. 7 hectáreas al ejido urbano, completándose el trazado de las manzanas 138, 139 y 140, continuándose el Boulevard de la Av. San Martín uniendo el centro y el barrio Almafuerte y generándose el Paseo Costero Jesús Zuain y el Parque Recreativo.

Dice que una vez finalizada la obra comenzaron los planteos por parte de vecinos que invocando títulos anteriores a la ocupación del río dispusieron la ejecución de mensuras suscitando la competencia de la Dirección de Catastro e Información Territorial -Exptes. 736/06 y 1136/08-, que dio intervención a la Fiscalía de Estado, organismo que determinó que los terrenos correspondientes al ex cauce del río Negro pertenecen al dominio privado de la Provincia de Río Negro.

Que en ese sentido, por Resolución N° 050-09, el Director de Catastro e Información Territorial, dispuso ordenar la registración de la Mensura Particular de Deslinde y Amojonamiento de los solares A y B de la manzana 65 de la localidad de Choele Choel, con indicación que la misma se realizaba en los términos de lo establecido por el Art. 22 de la Ley 3483 y el Art. 28 del Decreto 1220/02, consignando en los respectivos folios parcelarios las notas de referencia recíprocas que otorguen publicidad y dejen constancia de la superposición dominial parcial registrada con la Chacra 001, Parcela 01, como así también con el cauce seco del río Negro, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Art. 22 de la Ley 3483.

Que en sentido, el Art. 4 expresamente dispone que debe comunicarse a la Fiscalía de Estado sobre la existencia del cauce seco del río negro detectado en la tramitación del plano de mensura nor. 1136/08 y que afecta la parcela designada catastralmente como 08-1H-140-09A; empero ello, no existe en el municipio ningún registro y/o constancia de la efectiva notificación al organismo.

Continúa diciendo que en fecha 22/09/2005 el municipio constató el primer

intento de desapoderamiento por parte del Sr. José Omar Sancho, quien ejecutó trabajos de cerramiento perimetral sobre el ex lecho del río en la manzana 140, invocando un asiento registral previo a la ocupación de las aguas a favor de Agustina Roca de Marcó, entrando en conflicto con los linderos (ex ribereños), Cecilia Diana Laffitte y Esteban Laffitte, quienes invocaban una cesión de derechos del año 1949, suscitándose entre ellos una serie de actuaciones judiciales caratuladas "LAFFITTE CECILIA DIANA Y OTRA C. SANCHO JOSE OMAR S. SUMARIO" (Expte. 10.960/05), "LAFFITTE CECILIA DIANA Y OTRO C. ROCA DE MARCO AGUSTINA Y OTROS S. USUCAPION" (Expte. 17.405/11) y "SANCHO JOSE OMAR C. LAFFITTE CECILIA DIANA Y OTRO S. ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN" (Expte. 15.553/10), todos en trámite por ante la Unidad Jurisdiccional N° 31 de Choele Choel.

Que en este último expediente de reivindicación, los Sres. José Omar Sancho, Cecilia Diana Laffitte y Esteban Laffitte, aquí demandados, en la Audiencia celebrada el 05/04/2018, a sabiendas de la superposición de dominio con el cauce seco del río Negro arribaron a un acuerdo para beneficiarse con el fraccionamiento y adjudicación de las parcelas 08C, 9A y 10 de la manzana 140, todo ello defraudando los intereses del fisco, ya que los verdaderos dueños resultan ser la Municipalidad de Choele Choel y la Provincia de Río Negro.

Refiere que el acuerdo arribado por un lado refiere a derechos fictos, es una mera apariencia jurídica, y por otro lado que no resulta oponible a los propietarios, es decir, a la Municipalidad de Choele Choel, en su carácter de propietario de la porción de la manzana 140 que se superpone con terrenos correspondientes a la Chacra 001 parcela 01 (la denominada Isla 92, bien de dominio público municipal, cfr. Carta Orgánica art. 9°), todo ello según plano 1124/09; y a la Provincia de Río Negro, en su carácter de propietario del cauce seco del río Negro determinado según plano de mensura nro. 887/09; todo ello de acuerdo a los antecedentes y dictámenes obrantes en los expedientes 736/06 y 1136/08 del registro de la Dirección de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

Que así, no existiendo el derecho de dominio, el acto celebrado por los demandados José Omar Sancho, Cecilia Laffitte y Esteban Laffitte resulta además de inoponible e ineficaz, nulo de nulidad absoluta, siendo de imposible subsanación sus efectos; en tanto las porciones de inmueble designadas lotes A y B de la manzana 65, posteriormente los lotes 08C y 9 de la manzana 140, constituían hasta la ejecución de la obra de canalización, lecho del río y -parcialmente- Isla 92.

Que este hecho resultó reconocido por los demandados en los escritos postulatorios de los procesos judiciales ya referidos de trámite por ante este Organismo, todo lo cual revela que cualquier título y/o derecho real que pudieren invocar sobre la base de antiguos asientos registrales fueron extinguidos por la acción de las aguas, es decir, por aluvión, no pudiendo pretenderse al momento de la rectificación del curso del río por la obra pública su resurgimiento o renacimiento, todo ello de acuerdo a la interpretación de los Arts. del CC Velezano aplicables en aquel momento y replicados en el actual CCC.

Indica que conforme fuera establecido por la Cámara de Apelaciones de General Roca en autos "PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ZAVALA GASTON Y OTROS S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" (Expte. N° RO-70427-C0000), no es posible valerse de asientos en los registros inmobiliarios o la falta de registración, para adquirir la propiedad de un derecho de dominio sobre inmuebles.

Que en este sentido el Superior Tribunal de Justicia tiene dicho que *"el sistema de los registros inmobiliarios llena una simple función publicitaria, pues la inscripción es meramente declarativa y no perfeccionadora o constitutiva del dominio, tanto por lo dispuesto en el Art. 2505, como por lo estatuido en la ley 17.801, Art. 4°, en el que se dice que la inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes"* (STJ autos "D.F.C/M.L.S/ACCION REIVINDICATORIA S/CASACIÓN", Secretaría Civil N° 1, Sentencia 27 de fecha 7/6/1999).

Que por todo lo expuesto, a fin de declarar la plenitud del derecho de propiedad de la Municipalidad de Choele Choel y la Provincia de Río

Negro, corresponde ordenar la restitución, disponiendo en su caso la nulidad del acuerdo arribado en autos "SANCHO JOSE OMAR C. LAFFITTE CECILIA DIANA Y OTRO S. ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN" - Expte. 15.553/10 y de todos los actos, inscripciones y/o asientos registrales que afectaren o se contrapusieren a la plenitud del derecho de propiedad de los aquí accionantes sobre los inmuebles reivindicados.

Manifiesta que el título de la Municipalidad de Choele Choel sobre el inmueble que se reivindica surge de la donación gratuita efectuada por el Estado Provincial mediante la Ley 1954, promulgada por el Decreto 403/8569 y aceptada por Ordenanza N° 41 de fecha 08/08/1986, inscripta por ante el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula 08-3372.

Que el Art. 9 de la Carta Orgánica Municipal establece: *"la Isla 92 y las tierras recuperadas a la misma e incorporadas al ejido urbano, son patrimonio inalienable de la ciudad de Choele Choel"*, implicando ello que los terrenos pretendidos por los demandados son un bien público del estado con los caracteres que surgen de las normas del CCC: inajenabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.

Que, por otro lado, la Municipalidad de Choele Choel no reconoció derecho alguno a los demandados sobre los inmuebles reivindicados, habiendo denegando en todas las instancias administrativas las vistas de planos de mensura, todo ello en protección de su derecho de propiedad y los de la Provincia.

Que las aprobaciones catastrales de los planos se realizaron en los términos de lo dispuesto en el Art. 22 de la Ley 3483, consignándose la superposición de dominio, disponiendo la comunicación a la Fiscalía de Estado para coordinar las acciones de reivindicación, no pudiendo por ende generar derechos a favor de los demandados.

Afirma que el título de la Provincia de Río Negro surge de lo dispuesto en el Art. 2340 inc. 3ro del CC, actual Art. 235 inc. c del CCC: *"Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias"*; no pudiendo invocarse la adquisición de derechos o el resurgimiento de derechos anteriores a la ocupación del río por tratarse de una rectificación de cauce producida por obra del hombre, todo ello conforme surge del Art.

1959 del CCC.

Que todo lo expuesto revela no solo la inoponibilidad, ineficacia y nulidad absoluta por falta de objeto del acuerdo obrante en el expediente "SANCHO JOSE OMAR C. LAFFITTE CECILIA DIANA Y OTRO S. ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN2 - Expte. 15.553/10, sino también de todos los actos que son su consecuencia, fundamentalmente la nulidad de todas las operaciones conducentes al fraccionamiento y/o adjudicación de derechos fictos o aparentes sobre el lecho del río, bien de dominio privado de la Provincia de Río Negro, y sobre terrenos pertenecientes a la Isla 92, bien de dominio público de la Municipalidad de Choele Choel.

Peticiona que se disponga en forma urgente una medida de no innovar a los efectos de evitar la alteración predial en el transcurso del presente y una prohibición de contratar a los efectos de evitar la enajenación por los demandados de los inmuebles que según plano CO 116/25 se designan como lotes 13 a 21 de la manzana 140 de la localidad de Choele Choel.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

En fecha 26/03/2026 se tiene por presentado en el carácter invocado. Advirtiéndose que se presenta una cuestión de competencia en tanto el carácter de sujeto estatal de la actora, pasan las presentes a despacho para resolver.

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los efectos de resolver respecto a si esta Unidad Jurisdiccional N° 31, resulta competente para intervenir en estos autos, en tanto se suscita una cuestión relativa a la competencia en razón de la materia en virtud del carácter de sujeto estatal de la actora.

II.- Las normas que regulan el instituto de la competencia son de orden público por lo tanto la incompetencia puede ser declarada en cualquier estado del proceso, inclusive de oficio y en cualquier instancia.

Así lo ha interpretado reiteradamente la doctrina, sobre el carácter absoluto e improrrogable de la competencia en razón de la materia (Fenochietto-Arazi, "Código...", Astrea, 1993, tomo 1, página 45, y sus citas; Morello-SosaBerizonce, "Códigos...", Abeledo-Perrot, 1984, tomo II-A, páginas 62 y subsiguientes; Miguel S. Marienhoff, "Tratado de Derecho Administrativo", Abeledo-Perrot, 1970, tomo III-A, páginas 87 y

subsiguientes).

Asimismo, ha resuelto el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro *"es de orden público, por ende indisponible para las partes, y verificada debe ser declarada aún de oficio"* (FLORES NORA EMILIA Y OTROS C CHOILAO ANSELMO S ACCION DE NULIDAD S/ CASACION, 25744/12, SD: 80, 05/12/2012, SECRETARÍA CIVIL STJ N°1).

III.- Que con la aprobación del Código Procesal Administrativo se ha dejado de lado el criterio objetivo para definir la competencia, sustituyéndolo por la asignación de la misma en razón del sujeto, es decir con un criterio subjetivo.

El Artículo 1° del mencionado cuerpo legal dispone: *"Competencia material. Corresponde a los tribunales con competencia en lo procesal administrativo el conocimiento y decisión de la causas en las que sean parte los Estados provincial o municipal, sus entidades descentralizadas y los entes públicos no estatales o privados en cuanto ejerzan potestades públicas"*.

En consonancia, el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro en "ZAHIDAS S.A. C/UTE PECAM SA- DINALE SA Y OTROS S/ORDINARIO - COBRO DE PESOS S/COMPETENCIA" (Expte. N° CI-01276-C-2022) estableció que la competencia administrativa se determina por el sujeto público interviniente, con independencia de la normativa aplicable: *"... La definición en razón del órgano/del sujeto simplifica significativamente la asignación de competencia y garantiza la revisión judicial amplia del actuar administrativo, pues la materia objeto del proceso no queda limitada a los actos de la Administración, sino a toda su conducta"*. (Cf. Código Procesal Administrativo de Río Negro: comentado y anotado; comentarios de Ricardo Alfredo Aparian; Silvana Mucci - 1° ed. Bariloche; págs. 20/21). En rigor, uno de los destinatarios de la demanda es un sujeto público estatal -Provincia de Río Negro- y, por consiguiente, debe resolverse, atribuyendo la competencia al fuero que atiende la materia contencioso administrativa. No existe otra interpretación posible ...".

IV.- En consecuencia, siendo que por la Ac. N° 7/22 del STJ se ha puesto en funcionamiento la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa (UJCA) N° 15 de la Segunda Circunscripción Judicial de esta Provincia, con asiento de funciones en la ciudad de General Roca, corresponde declarar la incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional Civil N° 31 para entender en los presentes obrados y disponer su remisión

a la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa (UJCA) N° 15 de la Segunda Circunscripción Judicial.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO: I.- Declarar la incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional Civil N° 31, con asiento de funciones en Choele Choel para entender en los presentes obrados, conforme fuera expuesto en los considerandos.

II- Firme que se encuentre la presente, remítase a la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa (UJCA) N° 15 de la Segunda Circunscripción Judicial de esta Provincia, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos, sirviendo la presente de atenta nota de remisión.

III.- A los fines de materializar el traspaso de las presentes, realícese el cambio de radicación por sistema Puma.

IV.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 del CPCC.

mvm

Dra. NATALIA COSTANZO
JUEZA