

San Carlos de Bariloche, 11 de junio de 2025.

I. VISTOS: Los autos caratulados "**FISCALIA DE ESTADO DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ VERGARA, GRISELDA Y OTROS S/ DESALOJO**" (EB-01512-C-0000), puestos a despacho para el dictado de la sentencia definitiva y de los que;

II. RESULTA:

Antecedentes de la causa.

a.1. Pretensión del Estado: La Dirección General de Tierras y Colonias de la Provincia de Río Negro, inició la presente acción por medio de la Fiscalía de Estado con fecha 14 de septiembre de 2021 (SEON 277877); ante el Juzgado N°11 de El Bolsón. En un primer momento demandó por reivindicación y desalojo, de un inmueble fiscal parte del Lote 83, Sección IX, Dpto. Bariloche, Río Negro. Ello, en contra de Griselda Vergara, Hugo Héctor Oyarzo, y Alberto Oyarzo, con domicilio en Barrio San José, calle Sirio Ambra n° 4607 de la ciudad de El Bolsón; y/o contra quienes detenten la posesión y/o tenencia del inmueble objeto de los presentes.

Sostuvo que los demandados se encuentran ocupando el predio en calidad de tenedores, en virtud de un "permiso precario de ocupación" que surge de la disposición n° 272 "DTyC" del 2 de noviembre de 2004 (fs. 16 del expediente administrativo Nro. 6832). Que si bien en el referido expediente solo se le reconoce el carácter de tenedora precaria del inmueble a la Sra. Griselda Vergara, además se presentaron como apoderados de aquella los Sres. Hugo y Alberto Oyarzo, sus hijos. Que el permiso fue otorgado por un plazo de un año, con posibilidad de renovación, e implicaba una serie de obligaciones como el pago del canon de pastaje, la no indemnización por

mejoras y -sobre todo- la prohibición de transferencia del mismo por ser personal e intransferible. Y que el incumplimiento, permitía la revocación del mismo ante la verificación de dicha circunstancia.

En mérito a ello, explicó que agosto de 2021 se llevó a cabo una inspección en el lugar como consecuencia de una denuncia de los vecinos, elaborándose un informe donde se consignó que se había constatado el cerramiento total de una laguna, el cerramiento de los caminos de acceso a la misma con candados y -dentro de dicho perímetro, de forma circular- la existencia de nuevos alambrados y fajas de desmonte con estacas pintadas (como las que utilizan los agrimensores) formando un loteo alrededor de la laguna mencionada. Frente a ello, la Dirección tomó puntos de GPS y colocó un cartel en la tranquera de ingreso donde se informó que se estaba realizando una obra sin la autorización correspondiente, en un predio de propiedad del fisco provincial.

Ante esta situación, y con el fin de resguardar la situación dominial, el Director de Tierras de la provincia de Río Negro emitió una disposición intimando a los ocupantes y/o quienes se encuentren explotando de forma ilegítima el inmueble a que, dentro de 10 días de notificados, desalojen el inmueble mencionado; y girando las actuaciones a la Fiscalía de Estado para solicitar a su vez una medida cautelar de no innovar.

Finalmente, manifestó que se ha dictado resolución fundada y que no se ha logrado avenimiento entre la demandada y el Estado provincial. Fundó en derecho y ofreció pruebas.

a.2. El Juez que previno concedió la medida cautelar solicitada en la demanda el 26 de noviembre de 2021. A su vez, previo a dar trámite a la

acción, libró mandamiento de constatación (agregado en fecha 13/10/2021). Y mediante proveído del 19 de octubre de 2021, requirió a la Fiscalía de Estado que aclare qué tipo de proceso interponía -desalojo o reivindicación- y en base a qué normativa; manifestando así la actora que demandaba por desalojo (arts. 92 incs. a y b y cc de la Ley Q 279) y readecuando la demanda en ese único sentido.

De acuerdo a lo actuado, el 3 de noviembre de 2021 se recaratuló el expediente como desalojo y se individualizó el inmueble como: "parte del Lote 83, Sección IX, Depto. Bariloche, parcela identificada catastralmente como 20-1-*--405675-0, que según mensura de catastro plano DUP 3976 tiene aproximadamente 98 has., 21 a., 07 ca.). También se solicitó a la actora que individualice a los demandados en los términos del art. 5 de la ley A2629, y 330 inc. 2 del CPCC vigente en ese momento; aclarando luego la Fiscalía de Estado que se dirigía contra las personas mencionadas anteriormente: Griselda Vergara, LC. 4.727.227; Hugo Héctor Oyarzo, DNI 14.933.180; y Alberto Luis Oyarzo, DNI 17.065.358.

a.3. Cumplido todo ello, el 9/11/2021 el Juzgado ordenó correr traslado de la acción de desalojo a los demandados por el término de 5 días, y conforme lo dispuesto en el art. 5 de la ley A2629.

b. Contestación de la demandada: El 23 de noviembre de 2021 (SEON 369870) comparecieron los accionados Griselda Vergara, Hugo Héctor Oyarzo, y Luis Alberto Oyarzo; mediante gestor. Efectuaron las negativas generales y en particular negaron: que el último permiso precario de ocupación sea del 2 de noviembre de 2004, que se esté realizando un fraccionamiento y venta de terrenos, el cerramiento de caminos utilizados por el SPLIF y de la laguna; y que se hubieran colocado estacas pintadas formando un loteo alrededor del espejo de agua.

Relataron su versión de los hechos manifestando -en lo sustancial- que desde 1930 la familia Vergara ejerció la ocupación del lote en forma permanente e ininterrumpida; tal como obra en el Expediente Administrativo N° 50-695 letra T año 88. Que el certificado precario de ocupación, condena a la familia Vergara a la pobreza más irremisible ya que en 91 años el Estado Provincial no les otorgó el título de propiedad del suelo que ocupan, cuidan y defienden; pese a los reiterados reclamos. Y que la Dirección de Tierras de la Provincia les fué otorgando por décadas certificados precarios de ocupación con un magro alcance jurídico. Que en la inspección efectuada se consignó haber encontrado la tranquera de acceso cerrada con candados, alegando que ello impedía el acceso del SPLIF a la laguna; cuando la misma permanece seca desde hace cuatro años. Y que la tranquera fue cerrada para evitar el robo de leña.

Además expusieron que el 08/10/2011 construyeron un camino de acceso alternativo, y que si bien es cierto que en su ignorancia pensaron que podían vender parte del bien -frente a la necesidad de procurarse un sustento- tal negocio no se concretó. Que los alambrados y las estacas obedecen a una cuestión de conservación y seguridad ante la realidad de la zona. Y que la Sra. Griselda Vergara cuenta con Certificado de Discapacidad debido a la enfermedad que sufre desde hace años, y que la familia se encuentra en una situación de pobreza y vulnerabilidad; conforme las circunstancias que especialmente señala. Ofrecieron pruebas y solicitaron el rechazo de la demanda.

c. Sustanciada la prueba documental acompañada, la Fiscalía de Estado negaba particularmente cada una de ellas. Y posteriormente, denunciaba el incumplimiento de la medida cautelar dictada, extremo rechazado por el

Juez Sustituto -previa inspección ocular- el 5/10/2022 ([Resolución](#)).

d. Audiencia preliminar. Apertura del periodo probatorio. Remisión a la UJCA N°13: El 24 de octubre de 2022 se recibió la causa a prueba y se fijó audiencia preliminar ([I0005](#)). Celebrada la misma, no fue posible arribar a un acuerdo conciliatorio ([I0008](#)). Y el 5/12/2022 se ordenó la producción de los medios probatorios ofrecidos ([I0009](#))

El 29 de agosto de 2024, remitidos los autos a esta unidad, me avoqué al conocimiento de la causa ([I0030](#)); conforme lo normado por los arts. 1, 2 y cc del Código Procesal Administrativo, y lo dispuesto por la Acordada 10/24 STJ.

e. Clausura del periodo probatorio. Alegatos. Autos para Sentencia. El 28 de febrero de 2025 se clausuró el periodo probatorio y se pusieron los autos para alegar ([I0035](#)). Previa suspensión y reanudación de los términos conforme surge del proveído de fecha 15/04/2025 ([I0043](#)); [alegó la demandada](#) el 7/05/2025 y el 19/05/2025 se llamaron los [autos para sentencia](#).

III. CONSIDERANDO:

1°) Que los jueces no estamos obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino aquellos que se consideren pertinentes para la resolución del pleito (Conf., CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225) entre otros; criterio reiterado por destacada doctrina (Fassi-Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T.1, pág. 825; Fenochietto-Arazi. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, pág. 620).

2°) El marco normativo.

2.a. De acuerdo a la rectificación efectuada por la Fiscalía de Estado y el trámite asignado por los proveídos de fechas 3 y 9 de noviembre de 2021 (todo lo cual se encuentra firme y consentido); en el presente proceso se demanda el desalojo de un bien del Estado a tenor de la ley especial A2629, y de la ley Q279 (arts. 92 y cc). Esto respecto del inmueble identificado como "parte del lote 83, Sección IX, Depto. Bariloche, parcela NC 20-1-*405675-0", que según el plano de mensura de catastro (plano DUP 3976) tiene una superficie aproximada de 98 has., 21 a., 07 ca.

Como consecuencia del trámite asignado, las normas en que se funda la misma y lo normado por el art. 145 inc. 6 del CPCC; corresponderá -a los fines de respetar el principio de congruencia- resolver el presente conforme los términos señalados, constitutivos de la litis.

De este modo, la ley Q279 del Régimen de Tierras Fiscales de la Provincia de Río Negro; dispone en su art. 92 que el desalojo deberá ser dispuesto por resolución fundada de la Dirección de Tierras, Colonias y Asesoramiento Técnico Institucional, en los casos de: **a)** caducidad del permiso precario de ocupación, **b)** caducidad de la concesión en arrendamiento, **c)** extinción de la adjudicación en venta, en los casos del artículo 65, **d)** intrusión. Mientras que la reivindicación está dispuesta en el art. 97 de la misma ley para el caso de que el ocupante la posea sin título por sí o a nombre de otro, pero con ánimo de dominio.

Por otro lado el art. 93 refiere que la resolución que disponga el desalojo debe establecer el plazo dentro del cual el tenedor deberá desocupar el bien, y que vencido el mismo, la Fiscalía de Estado requerirá el inmediato desahucio. Dicha resolución es inapelable en sede administrativa (art. 94). Efectuada la presentación, el Juez sin más trámite deberá ordenar el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

Respecto de la ley A2629, la misma también está destinada al desalojo de bienes de dominio estatal -pero ya no exclusivamente de tierras fiscales- para el caso de que se cumplan ciertas condiciones que deben ser previamente valoradas en sede administrativa. Así dispone en su art. 1 que la ley regirá el trámite de desocupación de inmuebles de propiedad del Estado (provincial o de los municipios o comunas), cuya tenencia o posesión otorgada a particulares de acuerdo a los requisitos legales o reglamentarios pertinentes, hubiese sido resuelta por decisión fundada de la autoridad competente.

Es decir que la normativa específica para el caso de tierras fiscales surge de la ley Q279, y en lo no previsto -como traslado para formular el descargo- debe ser complementada por la ley A2629; tal como lo entendió oportunamente el Juez Sustituto que previno. Ello, aunque el trámite del expediente se haya ordinarizado, excediendo las previsiones contenidas en las citadas normas.

El Superior Tribunal de Justicia ha señalado que las normas procesales contenidas en la Ley A2629 son "especiales" (PROVINCIA DE RIO NEGRO S/QUEJA EN: FISCALIA DE ESTADO DE LA PCIA. DE R.N. c/GODOY, Juan José s/DESALOJO S/QUEJA, Sentencia 02/02/2005, Expte. 19867/04-STJ-) e implican un carácter de derecho público a la regulación del desalojo de los inmuebles del dominio privado del Estado provincial.

2.b. Entonces, a los fines de evaluar la procedencia de la vía intentada deberá verificarse como primera cuestión, la concurrencia de los presupuestos legales señalados; siendo que desde su aspecto formal el tipo

de trámite ya ha sido convalidado. Además, teniendo en cuenta el acotado margen de conocimiento previsto para este tipo de procesos, lo que se decida en esta instancia, podría ser replanteado a través de uno de mayor amplitud (STJ MSCB C/ EMPRENDIMIENTOS BARILOCHE SA, [SD 11/15](#), 19/02/2015).

3°) Que con las constancias agregadas a la causa (expte. admin. 6832), el Estado provincial acreditó su legitimación para reclamar el desalojo; circunstancia que no fue cuestionada. Del mismo modo, no esta controvertida la legitimación pasiva de los accionados (beneficiaria del permiso precario y familiares ocupantes del inmueble). Recordemos que la legitimación se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, y contra todo el que está en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que por su precariedad, engendra obligación de restituir (conf. C. Nac. Civ, Sala C 14/7/92 "Municipalidad de Buenos Aires v. Balmaceda, David, J.A. REP 1996-612); tal como ocurre en este caso.

4°) La prueba de los presupuestos legales.

4.1. Como se mencionaba, la ley Q279 dispone (art. 92) que el desalojo deberá ser dispuesto por resolución fundada de la Dirección de Tierras, Colonias y Asesoramiento Técnico Institucional, en los casos de caducidad del permiso precario de ocupación, caducidad de la concesión en arrendamiento, extinción de la adjudicación en venta en los casos del artículo 65, e intrusión.

Sin embargo en este caso, no se acompañó la resolución fundada que menciona la norma. Es decir, no obra en autos el acto administrativo que dispuso el desalojo en examen. Tampoco fue requerido durante el periodo probatorio.

Nótese que la demanda remite a fs. 75/77 del expediente administrativo N° 6832; y en esas fojas obra un proyecto de resolución -sin número ni fecha- que remitido luego a la Asesoría Letrada obtuvo dictámen favorable (fs. 78), y del cual posteriormente se confirió vista al Fiscal de Estado -aunque tampoco obra su respuesta- (fs. 79). Pero en ningún momento se agregó al expediente el acto administrativo final (la Resolución a que refiere el art. 92).

Tal extremo permite inferir que el procedimiento previo tendiente a obtener la declaración de voluntad de la Administración no se encuentra finalizado (arts. 12 y cc de la LPA); y esta circunstancia importa a mi entender, el primer obstáculo para el progreso de la acción intentada. Prueba de ello es que del trámite administrativo, no aparece como cumplido el procedimiento final dispuesto por los arts. 8 y 10 de la ley K88.

En otras palabras, solamente se acompañan los actos preparatorios del acto administrativo que se pretende hacer valer judicialmente en los términos de los arts. 93 y 94 de la ley Q279. Actos preparatorios, que no producen los efectos jurídicos del acto administrativo. Tampoco surge de las actuaciones remitidas por la Dirección (expte. N°6832) ninguna constancia de su notificación a los demandados.

Recuérdese que como regla, los actos preparatorios no generan efectos jurídicos como el acto administrativo, ni son impugnables en sede judicial (art. 89 LPA). La jurisprudencia ha dicho que "*quedan excluidos del concepto de acto administrativo todos los "actos preparatorios" (informes, dictámenes, proyectos, etc.) y en general cualquier acto que por sí mismo no sea suficiente para dar lugar a un efecto jurídico inmediato en relación a un sujeto de derecho; esos actos no son impugnables administrativa ni judicialmente, aún cuando el dictamen haya sido notificado al interesado.* (ABDALA CESAR c/ GOB. DE LA PROVINCIA s/ RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE PLENA JURISDICCION, 3/09/2007, SAJ: SUZ0013165).

También Gordillo refiere que quedan excluidos del concepto, todos los “actos preparatorios” (informes, dictámenes, proyectos, etc.) y en general cualquier acto que

por sí mismo no sea suficiente para dar lugar a un efecto jurídico inmediato en relación a un sujeto de derecho; esos actos no son impugnables administrativa ni judicialmente. Y agrega que "a veces se indican actos no eficaces ni aptos por ende para producir efectos jurídicos, a los proyectos de acto sometidos expresamente al referendo o aprobación de una autoridad superior: el acto es de los que calificaríamos como no jurídicos, apócope de actos no aptos para ser por sí mismos productores de efectos jurídicos directos e inmediatos". [Gordillo Agustín](#), Tomo 3, pdf. II-4, 2.2.).

En el mismo orden de ideas, el STJ de Río Negro aclaró "*...es dable traer las expresiones de Comadira sobre esta materia. Así este autor, diferencia entre el acto definitivo, el acto que causa estado y el acto firme; respecto del primero considera que es aquél que resuelve, directa o indirectamente, la cuestión de fondo planteada en un procedimiento, reflejando la voluntad concreta de la Administración y produciendo los efectos jurídicos deseados por ella acerca de dicha cuestión, y se opone, conceptualmente, al acto preparatorio o de mero trámite, que ni contiene ni expresa la voluntad de la Administración respecto de aquella cuestión, ya que concurre meramente a formularla; acto que "causa estado", es el acto definitivo en relación con el cual se han agotado las instancias del recurso en sede administrativa y que se halla en estado de ser impugnado ante la justicia.*" (MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI C/ ED.AL.CO.SA. SA Y OTRO S/ DESALOJO S/ CASACIÓN, [SD 14/2007](#)).

Y como explica Juan Bautista Justo, conforme la jurisprudencia mas reciente del Superior Tribunal, no se admite subsanar en sede judicial las omisiones o irregularidades producidas en el procedimiento administrativo; en tanto en un Estado de Derecho el principio de legalidad impone a las Administraciones Públicas un obrar consistente con el ordenamiento jurídico. Desde esa perspectiva, el adecuado cumplimiento del procedimiento configura un elemento inherente a la legitimidad del acto administrativo. (Justo Juan Bautista, Derecho Administrativo de la Patagonia Norte, Tomo I, pag. 546, Ed. Abaco, Buenos Aires 2022).

En síntesis, lo reseñado evidencia que no se acreditó en autos el presupuesto legal requerido por el art. 92 de la ley Q279. Esto es, la resolución fundada de la autoridad administrativa; por lo que el desalojo deberá rechazarse en este estado.

4.2. Del mismo modo, la ley A2629 también requiere la existencia de una resolución fundada de la autoridad administrativa (art. 1), ejecutoriada (art. 2) y el vencimiento del plazo otorgado para la desocupación del bien. Circunstancia que por lo expuesto anteriormente, no se encuentra acreditada.

Téngase en cuenta que esta ley también está destinada al desalojo de bienes de dominio estatal -pero ya no exclusivamente de tierras fiscales- para el caso de que se cumplan ciertas condiciones que deben ser previamente valoradas en sede administrativa. Y así dispone en su art. 1 que la ley regirá el trámite de desocupación de inmuebles de propiedad del Estado (provincial o de los municipios o comunas), cuya tenencia o posesión otorgada a particulares de acuerdo a los requisitos legales o reglamentarios pertinentes, hubiese sido resuelta por decisión fundada de la autoridad competente.

5°) Ahora bien, más allá de lo expuesto precedentemente y a todo evento; siendo que el principal fundamento del Estado para requerir el desalojo se centra en la posible venta de fracciones por parte de los demandados, y que sobre esta imputación los accionados formularon su defensa; entiendo que corresponde igualmente formular las siguientes distinciones.

5.1. Que no se encuentran debidamente acreditadas en este proceso las circunstancias invocadas por la Dirección de Tierras para justificar su pretensión (la venta sin autorización de parte del bien cuya tenencia fue otorgada mediante permiso precario de ocupación). Además del cerramiento de la laguna, y de los caminos utilizados por el SPLIF.

Téngase en cuenta que frente a tal cuestionamiento, la defensa de los

accionados se fundó en la falta de acreditación de esos extremos, en que ocupan y cuidan el bien -según exponen- desde hace mas de 90 años; y que por razones de seguridad tuvieron que proceder al cerramiento del inmueble, realizar la apertura de un camino alternativo y de picadas (autorizadas por SPLIF). También alegaron que por su situación socio-económica, creyeron que podían vender legalmente. Sin embargo, que la venta que se les endilga no se formalizó. Y que nunca obtuvieron respuesta a los sucesivos pedidos de titularización del inmueble.

5.2. Que del proyecto de resolución surge que la decisión de desalojo se había fundado justamente -ante la inspección realizada en el predio- en la "*posible venta de manera ilegal y no autorizada*" del inmueble; consignando el titular en los considerandos de aquella que: "*surge de la prueba documental agregada al expediente, que se está pretendiendo un fraccionamiento "loteo" y venta de los mismos, sin la debida autorización de la Dirección de Tierras*".

5.3. Y que en ese orden de ideas, de la prueba producida por las partes no surgen probados acabadamente los hechos alegados por el Estado. Nótese que: **a)** El expediente administrativo 6832 DTyC 2003, da cuenta de que conforme el expediente originario 50.695-T-1988, la Sra. Vergara era adjudicataria del predio (parte del Lote 83, Sección IX, del Depto. Bariloche) al 15/09/2003 (fs. 3). Que por Disposición 272 DTyC 2004 (fs. 16) se otorgó a la Sra. Vergara el permiso precario de ocupación (N° 142, croquis de fs. 22). Y que en fechas 21/06/2005 y 21/05/2007, la demandada solicitó la adjudicación en venta del lote y el título de propiedad. A fs. 51 solicitó autorización para transferir los derechos en virtud de la enfermedad y discapacidad que padece (artritis reumatoidea, fs. 55). Y luego, el Director de Tierras le respondió que no era posible porque aún no estaba cumplido el trámite de mensura definitiva con el precio de venta; y que si

quería transferir sus derechos, debía citar al interesado quien debía dirigirse a la Dirección para la posterior confección de un Boleto (fs. 36, 25/06/2007). El 3/07/2007 solicitó se le fije el precio de pastaje para poder requerir el título de propiedad (fs. 38); frente a ello se ordenó la inspección del predio (fs. 39). El 31/10/2011 la Sra. Vergara presentó por medio de agrimensor la mensura del bien (plano dup. 3976, fs. 47), y el 9/12/2013 solicitó nuevamente la adjudicación en venta. La inspección se efectuó el día 03/08/2021 (fs. 57/69), pero a consecuencia de las manifestaciones de un vecino. En el informe se consignan la existencia de un acceso cerrado con tranquera y candado, la laguna cercada parcialmente, alambrados de 3 hilos, desmonte y estacas que los inspectores identifican como "un loteo" alrededor de la laguna. Agregaban fotografías que ilustran el informe, con las tomas de GPS del parcelamiento referido, los alambrados, las estacas y postes).

b) El mandamiento de constatación realizado y las fotografías adjuntas (SEON 13/10/21) consignan que una vecina del campo de los demandados, Sra Miriam Miranda del establecimiento Chacra El Chacay; fue quien manifestó que originalmente la ocupación era de Juan Vergara. Que nadie vive allí permanentemente y que los hijos de la Sra. Griselda Vergara de apellido Oyarzo ejercen la ocupación pero no viven permanentemente. También le dijo al Oficial de Justicia que los accionados le habían vendido a mucha gente, como una señora de apellido Garrido que tiene una fracción que identifica con un cartel "la Ponderosa"; en la zona que era el puesto de Vergara. Que hay gente de Neuquén que compró fracciones de media hectárea. Y que al lado de la laguna hay varias fracciones. El Sr. Rubén Matus, otro vecino, le dijo que hace 40 años no vive nadie allí; y que conversó con gente que compró terreno allí. Además, la Oficial de Justicia constató que alrededor del perímetro de la Laguna Seca, se podía observar un cercado de alambre con varillas y postes. Consignó que se observaban ramas de pinos y otras especies cortadas recientemente y estacas de hierro pintadas de color rojo a modo de mojones. Las fotografías ilustran lo informado por el Auxiliar de Justicia al momento del acto (cerramientos con postes y alambres).

c) Los testigos por su parte, declararon lo siguiente ([video](#)); Diego Lawrie,

Director de Tierras de la Provincia de Río Negro dijo que los inspectores detectaron actividades no acordes con la ocupación de una tierra fiscal, como aperturas hechos con máquinas, alambrados y una posible subdivisión. Que se notificó en el lugar que se abstengan de hacer este tipo de trabajos y de colocar estacas. Que todo ello contraria el Decreto 764/81 y la Ley de Tierras en cuanto establecen unidades económicas de explotación y uso agrícola del suelo. Que un beneficiario de esa supuesta subdivisión se había acercado a la Dirección con el fin de regularizar su situación, donde le informaron que eso no era posible. Y finalmente, expuso que al momento de la inspección, no existía ni ocupación efectiva - como requiere la norma-, ni producción aprobada por la provincia; circunstancias que obstaban a la concesión de la titularidad.

El Sr. Gregorio Hernandez, quien vive a 7 km del lugar, manifestó que los abuelos de la demandada ocupaban el campo desde hacía mas 60 años. Que él hacía años que iba al lugar, aunque sabía de la existencia de cuadros alambrados de mas o menos una hectárea, que creía que eran para animales -porque aclaraba- los abuelos tenían animales y sembraban. También dijo que sabía de la apertura de un camino; y que desconocía si la familia vivía en el lugar.

Juliana Ortega, Jefa de la Delegación de Tierras de El Bolsón, inspeccionó 3 veces el lugar. Relató que en ningún momento vió una explotación agropecuaria, nunca había nadie. Que constató la existencia de muchos cuadrados de alambrados rodeando la laguna y postes de cercado, que no eran corrales. También que había una casita precaria, un puesto, de madera sobre la entrada de una de las tranqueras. Que la familia no vivía en lugar, sino que tienen otro predio a nombre de Ricardo Oyarzo -quien fuera esposo de la Sra. Vergara- donde existen construcciones, y viven varios de ellos. Es una chacra y tienen animales. Que en una inspección en un predio cercano, un vecino manifestó que estaban fraccionando y aparentemente, vendiendo.

El testigo Ricardo Miranda, vecino colindante, manifestó que la familia Vergara esta en el lugar hace unos 40 años. Que la familia hizo unos cuadros para animales, que actualmente no tienen animales, y una casilla. Que ahora están yendo permanentemente al lugar.

Fabriciero Oliviero Gasperoni relató que fue a hacer un relevamiento al lugar a raíz de la denuncia de un vecino que había dicho que el camino hecho por el SPLIF estaba cerrado con candado porque lo había comprado alguien de afuera; y que al ingresar constataron ese hecho. Que vieron un proyecto de loteo alambrado (varios terrenos) con estacas de tipo agrimensor, y que hicieron un croquis del fraccionamiento y tomaron puntos de GPS. Que no había nadie.

El Sr. Hugo Alvarez, declaró que le quiso comprar 6 hectáreas a Hugo Oyarzo en abril de 2010. Pero que cuando quiso escriturar supo que no era posible por lo que se asesoró con profesionales. Que la escribana le recomendó consultar en la Dirección de Tierras, donde Diego Lawrie le dijo que era imposible transferir ese bien. Al comunicárselo a Hugo Oyarzo acordaron dejar sin efecto el negocio. Ante las preguntas del Juez interviniente, respondió que fue él quien le pidió a Oyarzo comprarle 6 has. porque era conocido, pero que ante la imposibilidad el negocio no se materializó y se reintegraron lo entregado. Que escuchó de otras ventas pero no pudo aseverarlo, además dijo que no había visto ninguna publicidad en ese sentido.

Julian Andres Portada, Inspector, comentó que cuando fue a realizar una inspección por la denuncia de un vecino, vió que estaban haciendo subdivisiones, que no observó explotaciones agropecuarias, ni casas particulares. Y que el parcelamiento tenía aproximadamente 50 mts. de ancho, cada terreno, y que eran mas de 10 o 15 parcelas.

Bernardo Seguel que vive a 1 km de distancia del campo, dijo que el mismo es fiscal, que los hijos de Ricardo (Oyarzo) siempre van a trabajar ahí, que la familia esta hace mas de 90 años en el lugar y que han hecho alambrados para animales, caminos para llegar con vehículos, y que van siempre pero no residen permanente.

Roque Sepúlveda dijo que vive casi lindero al campo que era del Sr. Vergara, que luego se repartió entre los hijos, que en el lugar hicieron un camino y unas fracciones para animales aunque actualmente no hay animales. Tampoco viviendas permanentes, aunque usan una cabaña pequeña para hacer cosas.

Finalmente, Arturo Palma testificó que vive a unos 7 kilómetros, que es amigo de la familia y sabe que ocupan el lugar hace mucho tiempo y que estaban trabajando haciendo alambrados en los linderos y para animales. Que tienen animales y habitan el lugar.

d) El [Informe Socio Ambiental](#) muestra con claridad la situación de la familia. En lo pertinente a considerar en este caso, da cuenta respecto de

Griselda Vergara que si bien nació en el campo de su abuelo que actualmente se encuentra en conflicto; al conocer luego a quien fuera su pareja, se mudó al campo donde vive actualmente. Que sus hijos y nietos se han criado en el campo, aprendido las diversas actividades agrícolas y ganaderas; conservando y cuidando el ambiente. Y que sus necesidades básicas se encuentran satisfechas, pese a la insuficiencia de ingresos. Con relación a sus hijos, particularmente Luis Alberto Oyarzo, consigna que no vive en el predio en cuestión; sino en el Barrio San José de Bolsón. Y que trabaja en relación de dependencia para el DPA. Que desde el aspecto socioeconómico se observa al grupo familiar con las necesidades básicas satisfechas, y los ingresos estarían por encima -a penas- del costo de la canasta básica. Y referido a Hugo Héctor Oyarzo, informa que vive desde hace 20 años en una vivienda ubicada en calle Pellegrini y Costanera casa N°14 Barrio Terminal. Que el hecho de no tener un trabajo formal, coloca a su familia en una situación de precariedad y por debajo del nivel de pobreza.

e) De la prueba oficiatoria, se observa que la Dirección de Tierras respondió (**informe**) que el Expediente N° 50695-T-88 no había sido encontrado en el organismo; sin perjuicio de lo cual, reconstruido con las actuaciones de la ficha obrante en el Departamento de Registro, surgía que **1)** los únicos movimientos que había tenido eran la solicitud en compra de parte del Lote 83 de la Sección IX de la Provincia, por los Sres. Vergara y Porfiria; **2)** que por Disposición N° 50, de fecha 11 de junio de 1992 no se hizo lugar a las solicitudes; **3)** Que por Disposición N° 63 de fecha 19 de abril de 1995 se declaró libre de ocupantes y afectación administrativa la superficie aproximada de 900 has, ubicadas en el Lote 83, Sección IX de la Provincia; y **4)** que por Disposición N.º 64, de fecha 24 de abril de 1995, se otorgó a favor del Sr. Daniel Alejandro Satragni, sin perjuicio de terceros, permiso precario de ocupación, la superficie aproximada de 50 has, ubicadas en el Lote 83, Sección IX de la Provincia. (**I0034**). Edersa respondió que no existe suministro en el lugar (**I0013**).

f) Finalmente, la documental presentada por el accionado acredita en coincidencia con lo que surge de las actuaciones administrativas, el permiso de ocupación de fecha 02/11/2004 otorgado por un año a la Sra. Vergara (Disp. 272 DTyC). Además, prueba a) la apertura del camino, las picadas, y el estado de sequía de la laguna; b) la discapacidad de la Sra. Vergara, y de dos de sus nietos; c) la certificación de la ocupación al 22/02/2010; d) el pedido de expedición del título de propiedad (junio

2005 y 2007, diciembre de 2013), y respuesta nota 476/07; e) la autorización del SPLIF para la realización de picadas para la colocación de alambre divisorio con el campo vecino.

5.4. Que entonces, a modo de conclusión, sin perjuicio de lo expuesto en el considerando 4, y por todo lo reseñado previamente; entiendo tampoco se han acreditado de manera suficiente los extremos invocados por el Departamento de Tierras para justificar el presunto incumplimiento, generador de la obligación de restituir que se demanda. Esto es: la venta de fracciones del inmueble fiscal (siendo que la única intención de vender a un conocido para poner animales en el lugar no fue concretada ante la comprobación de su imposibilidad, conforme las averiguaciones efectuadas en la Dirección), la venta a otras personas, y la existencia de un loteo como infirieron los inspectores.

En efecto, de las imágenes satelitales (fs. 58/59) y de los dichos de los testigos, no surge con claridad que las divisiones que se observan en el lugar se correspondan con un loteo -en lugar de cuadros de pastaje-, ni que haya intervenido un agrimensor para su demarcación; y tampoco que se haya cerrado totalmente la laguna o los caminos del SPLIF; más allá de la tanquera de acceso (fs. 60). Finalmente, no existe prueba alguna de que, en los años que la familia ocupa el predio (entre 90 y 40), se los haya intimado a ejercer una explotación específica, ni a vivir efectivamente en el lugar. Contrariamente, la Sra. Vergara ha insistido en varias oportunidades con obtener la titularidad (21/06/2005, 21/05/2007, 9/12/2013), ha solicitado permiso para transferir sus derechos (fs. 36, 25/06/2007), y ha requerido se le fije valor de pastaje (fs. 38). E inclusive, y pese a su situación económica y de salud; presentó oportunamente la mensura requerida por la Autoridad administrativa (plano dup. 3976, fs. 47, expte. 6832) para acceder a la adjudicación en venta.

6°) Conclusión: Como consecuencia de todo ello, siendo que no existe resolución fundada que disponga el desalojo del inmueble (art. 92 ley Q279), y que a todo evento, no se ha acreditado el incumplimiento imputado que podría fundar esa decisión administrativa; es que corresponderá rechazar la acción intentada en todas sus partes.

7°) Costas y Honorarios:

7.1. Las costas serán impuestas a la actora vencida, atento el modo en que se resuelve y conforme lo normado por los arts. 62 y cc del CPCC.

7.2. En cuanto a los honorarios profesionales, la jurisprudencia provincial ha resuelto que: *"en relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, viene resolviendo esta Cámara (in re: "MUNICIPALIDAD DE GENERAL FERNANDEZ ORO C/ SEPULVEDA CARLOS RIGOBERTO Y OTROS s/ DESALOJO Ley 2629" Receptoría N° F-4CI-2-CC2021; entre otros) que el presente no constituye un típico proceso de "desalojo" con los alcances previstos en el CPCyC para esa figura, en tanto el aquí ventilado no es un proceso de conocimiento, sino una virtual vía de ejecución especial, ceñida por una ley a la oposición de limitadas defensas y gran expeditividad, dado el interés público en ciernes; que sólo deja al desalojado (a todo evento) un juicio resarcitorio distinto y posterior, si aquél se considerarse afectado. Consecuentemente no aparece como justo, razonable, ni legal aplicar, para regular en este tipo de procesos, los criterios análogos o normas que la ley contempla para otros asuntos, ni lo establecido en la Ley de Aranceles para los desalojos por vía del juicio sumarísimo; pues el resultado final aparece como excesivo y desproporcionado". (PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ VEGA, OSCAR RAMON S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - DESALOJO LEY A2629, 07/03/2025).*

Coincidiendo con tal criterio, se regularán los honorarios del Dr. Miguel Alberto Wisky, patrocinante de los accionados, en la suma de \$ 900.435 equivalentes a 15 Jus (suma comprensiva de todas las actuaciones e incidencias). Ello en mérito a lo expuesto y a lo normado por los arts. 6, 7,

y cc de la Ley G2212 (valor del Jus: \$60.029).

Respecto de los honorarios del letrado apoderado de la Fiscalía de Estado, no corresponde su regulación de conformidad a lo dispuesto por el art. 22 del CPA, 17 de la ley K88, y lo resuelto por el STJ en "[ESPINOZA](#)", (SD 39, 16/06/2016).

Y con relación a la Lic. Pamela Parra, por la pericia presentada en autos, regular sus honorarios profesionales en la suma de \$300.145 equivalente a 5 Jus (arts. 19 y cc de la ley G5069, valor del Jus: \$60.029).

En consecuencia, **RESUELVO:**

I) Rechazar la acción de desalojo interpuesta por la Dirección de Tierras de la provincia de Río Negro a tenor de la Ley Q279 y A2629. **II)** Imponer las costas del juicio a la parte actora vencida (arts. 62 y cc del CPCC). **III)** Regular los honorarios profesionales del Dr. Miguel Alberto Wisky, patrocinante de los accionados, en la suma de \$ 900.435 equivalentes a 15 Jus (suma comprensiva de todas las actuaciones e incidencias). Ello conforme lo expuesto en el considerando respectivo y lo normado por los arts. 6, 7, y cc de la Ley G2212 (valor del Jus: \$60.029). Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo y en los términos de los arts. 26 del CPA y 55 de la C.RN. **IV)** Respecto de los honorarios del letrado apoderado de la Fiscalía de Estado, no corresponde su regulación de conformidad a lo dispuesto por el art. 22 del CPA, 17 de la ley K88, y lo resuelto por el STJ en "[ESPINOZA](#)", (SD 39, 16/06/2016). **V)** Regular los honorarios de la Lic. Pamela Parra, en la suma de \$ 300.145 equivalente a 5 Jus (arts. 19 y cc de la ley G5069, valor del Jus: \$60.029). **VI)** Vincúlese a Caja Forense a los fines de su notificación. **V)** Notifíquese la presente en los términos del art. 120 del CPCC, y por Secretaría al Fiscal de Estado -atento la condena en costas- (art. 22 del CPA).

Sosa Lukman, Roberto Iván

Juez