

General Roca, 9 de septiembre de 2026.

PROCESO: Este proceso "'[MJF]' C/ '[MRA]' S/ REIVINDICACION" (EXP. RO-02757-C-2023), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

A.- ANTECEDENTES:

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

El 17/10/23 [MJF] (DNI [DNI_ACTOR_1]), por mandante -su padre-, promueve acción por reivindicación contra [MRA] y/o cualquier persona poseedora, tenedora, ocupante y/o subocupante que ilegítimamente se considere con derecho a poseer el inmueble ubicado en [LUGAR_1]. Esto como resultado de considerar la presentación del 14/2/24.

Manifiesta que su padre adquirió el inmueble rural por Escritura Pública N° 207 del 18 de agosto de 2010, otorgada por la Escribanía General de Gobierno y resultaba ser el legítimo propietario; que la Provincia de Río Negro actuó como transmitente y afirma que tomó posesión efectiva con anterioridad, realizando mejoras y tareas de explotación forestal y frutal en el predio desde el año 1991, que esto resulta de conocimiento público y notorio.

Agrega que en ejercicio de su carácter de propietario alquiló el predio el 15 de abril de 2013 por un plazo de cinco años, que recibía el respectivo canon e individualiza un proceso judicial iniciado contra el inquilino -del registro de la actual Unidad Jurisdiccional 5-. Entiende que tal proceso importa su preocupación como legítimo propietario.

Detalla que aproximadamente en junio de 2016, durante la madrugada, una persona de apellido [TERCEROS_1] rompió con violencia el candado de la tranquera de acceso e ingresó con una camioneta Chevrolet LUV verde, instalándose de forma ilegítima en la vivienda destinada al personal de peonaje de temporada.

Fue realizada denuncia policial y el 11/08/2016 una denuncia penal por usurpación ante el ingreso a la propiedad mediante clandestinidad y violencia, con cambio del candado de la tranquera.

Menciona que el allanamiento ordenado el 20/02/2017 constató la presencia de [TERCEROS_1] (DNI [DNI_APOYOS_Y_FAMILIARES_O_TERCEROS_1]) y [MRA] (DNI [DNI_DEMANDADO_1]), quienes refirieron ser ocupantes del inmueble.

Detalla lo actuado en sede penal y que según testimonios del vecindario estarían realizando una tala continua de álamos y del monte frutal.

Solicita la restitución y la desocupación inmediata de la parte demandada y/o de cualquier otra persona que se encuentre poseyendo, teniendo o subocupando el inmueble sin derecho.

Hace reserva de reclamar daños y perjuicios por la destrucción de las plantaciones y la tala de árboles.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la acción con costas.

En la presentación del 14/2/24 hace referencia a la donación a su favor, efectuada por su padre.

2.-CONTESTACIÓN DEL DEMANDADO. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

El 9/04/24 contesta el traslado de esta acción [MRA] (DNI [DNI_DEMANDADO_1]), por derecho propio.

Formula la negativa de rito y luego brinda su versión sobre los hechos sobre la base de una ocupación familiar histórica.

Expone que la ocupación física de la parcela (un islote rural de aproximadamente 12 ha, que linda con la Isla 43) no es reciente ni clandestina sino que fue iniciada por su abuelo -[ABUELO]-, quien explotaba el lugar para la actividad ladrillera y obtuvo la titularidad

precaria estatal -Ley de Tierras N° 279; Permiso Precario de Ocupación-; dice que esto queda acreditado con los recibos de impuestos, resoluciones impositivas y actuaciones administrativas que datan del año 1974.

Manifiesta que su abuelo reclamó todo el tiempo su derecho sobre esas tierras; que además le fue reconocido el derecho indemnizatorio por haberse considerado esas tierras de dominio público -o al menos eso le fue informado por nota que adjunta-; que desde esta perspectiva, y al no tenerse por público ese dominio, la escritura del actor posee un vicio permanente y actual.

Alega sobre la falta de indemnización por parte de la Provincia o el Municipio, sobre el despojo de sus pertenencias y los reclamos realizados; que pasados estos hechos, la familia [DEMANDADO_1] regresó al predio y mantuvo en forma ininterrumpida la posesión física y los reclamos administrativos, obtuvo un certificado de ocupación.

Dice no saber porqué o de qué modo la parte actora logró la escrituración; hace reserva de atacar el instrumento público presentado.

Luego sostiene que el derecho de su abuelo fue continuado por sus sucesores; que su padre siempre hizo uso de las tierras y el 23/03/16 le cedió gratuitamente las acciones y derechos posesorios (ante funcionariado policial) y que en la actualidad ocupa el lugar.

Detalla que durante el año 2016, solicitó inspecciones a la Dirección de Tierras y abonó tasas de pastaje -como hicieron su padre y abuelo- dado que llevaba adelante proyectos de pasturas, forestación y crianza de animales de granja, envió certificado de defunción de su abuelo y reclamó la continuidad de los derechos posesorios; el 18/04/17 la Dirección de Tierras le otorgó un Certificado de Ocupación bajo la Ley 279 y al peticionar la adjudicación en venta de la parcela, la autoridad estatal le notificó el 23/08/17 que el trámite quedaba supeditado a una reforma del marco legal de la tierra pública.

Argumenta luego que la denuncia penal por usurpación que inició la parte actora terminó archivada con el sobreseimiento definitivo al determinarse que no existió clandestinidad ni violencia sino una continuidad en la posesión familiar.

Advierte a su vez que la escritura de la actora surge de un expediente administrativo de 1967 (Expte. N° 13.556-R-1967) mientras que los derechos de la familia [DEMANDADO_1] tramitan bajo los expedientes de 1963 y 1974; que existen incompatibilidades catastrales y podría tratarse de parcelas distintas, duplicadas administrativamente o de un vicio de origen en la escrituración de la actora.

Solicita el rechazo de la acción y hace reserva de reclamar las mejoras introducidas por la familia [DEMANDADO_1] en el inmueble rural y los daños patrimoniales nunca resarcidos por el desapoderamiento previo.

Fundamenta su derecho en la continuidad ininterrumpida de las personas herederas y la cesión de derechos realizada de conformidad con las prácticas administrativas locales, ofrece prueba y solicita el rechazo con costas.

3.-AUDIENCIA. PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El [19/4/24](#) la parte actora responde el traslado de la documental presentada por la demandada y la desconoce.

El 6/6/24 fue celebrada audiencia preliminar y ante la falta de acuerdo fue dispuesta la apertura a prueba, admitiéndose los medios ofrecidos.

El [30/12/24](#) fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio, pruebas producidas y las pendientes.

El 20/5/25 fue declarada la negligencia de la parte demandada en la producción de la informativa a la Dirección General de Tierras y dispuesto la clausura del debate, colocándose para alegar; el [7/6/25](#) presenta alegatos la parte demandada -únicamente-.

El 8/6/26 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en

condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

Ante el tipo de acción elegida, pesaba sobre el reclamante acreditar la titularidad del derecho real que invoca y la justificación de su título -a través de actos o hechos que sirvan para acreditarlo, anteriores a la ocupación denunciada- (art. 2256 del Código Civil y Comercial).

De la prueba producida tendré en consideración (art. 356 del C.P.C.C.):

-el informe del Registro de la Propiedad Inmueble -[31/07/2024](#)-; allí surge asentada la titularidad del actor por donación del 22/3/22 (pág. 9) y la de su antecesor -por compraventa al Estado Provincial, en fecha 14/12/2010);

-el informe de SENASA -[22/07/2024](#)-; de su lectura surge que “según nuestro Sistema Integrado de Gestión de Trazabilidad Frutícola (SIGTRAZA), el inmueble de NC 05-6-079460 posee Renspa N° 15.006.9.20186/00, cuya última actualización fue en el año 2013, se adjunta como archivo embebido la declaración jurada del mismo”. Quedó identificada en la documental adjunta tal persona y coincide con quien fuera condenada en el proceso ofrecido como prueba por responsabilidad contractual (incumplimiento del deber de conservación de la cosa dada en arriendo) ante perjuicios ocasionados al aquí actor (RO-27570-C-0000, del registro de la Unidad Jurisdiccional 5 de esta ciudad; sentencia confirmada por la Alzada). Entiendo que con tal antecedente logra acreditar la realización de actos posesorios -dar en arrendamiento y reclamar/ser reconocido judicialmente como perjudicado en contexto de tal contrato-;

-[mandamiento de constatación](#); da cuenta de la ocupación por parte de una persona junto a su grupo familiar -con presencia de un niño-; tal persona dijo que ocupaba desde diciembre de 2024; fue constatada la falta de mantenimiento e incorporadas fotografías; el texto de la Oficina no resulta del todo legible;

-testimoniales; de las personas que declararon caben destacar los dichos de la segunda persona (dijo que durante los años 2000/2004 trabajó

bajo relación de empleo para el actor; en 2012/2013 realizó trabajos con maquinarias; realizó trabajos por una cancha de tenis; dijo que tenía en el lugar frutales y que antes iban a pescar y dejaron de hacerlo por la ocupación de la chacra); la tercera persona se trató de la declaración de quien arrendó el predio (involucrado en el proceso civil anteriormente citado); la quinta persona dijo que trabajó con el actor, que hizo negocios de empaque y fruta provenientes de la chacra de este proceso (desde el año 1998 hasta el 2010, 2011 -aproximadamente-). Logra acreditar la parte actora el ejercicio de actos posesorios con anterioridad al desapoderamiento denunciado.

Con lo apuntado precedentemente tengo por acreditada la versión sobre los hechos traída por la parte actora en cuanto a la propiedad invocada y el ejercicio de su derecho de propiedad, no así en cuanto al ingreso a la propiedad por parte del demandado a través de actos de violencia y/o clandestinidad ya que en la sentencia dictada en RO-27570-C-0000 (ya referenciada), el magistrado reseñó que la parte actora -entre otras personas- denunció la rotura de candados por parte de una empresa y esto contradice, pone en duda lo aquí argumentado.

Por otro, la denuncia penal culminó con el archivo de las actuaciones (legajo [Y_ACUMULADO], requerido de oficio y agregado en soporte virtual y en papel).

En cuanto a la versión traída por la demandada -el título de propiedad no sería perfecto- corresponde decir que la escritura pública hace plena fe sobre la titularidad del dominio mientras no sea declarada nula o redargüida de falsedad (art. 289 y 296 del Código Civil y Comercial); la falta de promoción de la acción de nulidad y de prueba concreta -pericial de mensura y catastro para delimitar con exactitud la parcela y lograr así acreditar el vicio de origen alegado, en su caso- quita viabilidad a su planteo y debe desestimarse.

Por otro, en modo alguno logró acreditar la existencia de una ocupación familiar legítima, permanente y con un expediente administrativo en trámite. La totalidad de la documentación fue desconocida y fue declarada negligente en la producción de la prueba informativa a la Dirección General de Tierras.

Los dichos de la parte demandada, su hipótesis, no logra sostenerse; tampoco interpuso excepción ni reconvino ni inició acción por separado por prescripción adquisitiva; en cuanto a lo sostenido sobre la ocupación “no indemnizada” debe decirse que excede los límites y marco de este proceso.

Siguiendo, el certificado expedido el 18/4/2017 y que obra en pág. 62 del legajo penal (2RO-60108-MP2016), da cuenta de un permiso de ocupación fiscal de la [LUGAR_3]-; no constituye un título oponible frente al derecho real de propiedad perfeccionado e inscripto de la parte reclamante, tampoco especifica a qué parte del inmueble refiere y no fue despejada tal incertidumbre.

En definitiva, es el único elemento probatorio que aportó la demandada (al ofrecer el como prueba el legajo penal) y no logra incorporar claridad ni soporte suficiente, de peso a lo alegado ya que fue declarada negligente en la producción de la prueba informativa a la Dirección de Tierras.

En cuanto a la cesión de derechos invocada, debe vincularse a tales antecedentes por servirle de causa y al no estar acreditados con fuerza suficiente para resistir esta acción, resulta de aplicación lo dispuesto por el art. 399 del Código Civil y Comercial.

Los argumentos defensivos para lograr un hipotético rechazo de la acción o poner en duda su objeto -inmueble- no se sostienen.

Sin embargo diré que tal permiso de ocupación permite reforzar lo dicho respecto a la falta de acreditación del ingreso al inmueble por actos

de violencia como también descartar la clandestinidad -alegado por la parte actora-.

Concluyendo, la parte actora logró justificar su título (artículo 2256 del Código Civil y Comercial) y por ende corresponde hacer lugar a la acción promovida, con costas a la parte demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

1. Haciendo lugar a la acción reivindicatoria promovida por [MJF] contra [MRA] y/o cualquier persona poseedora, tenedora, ocupante y/o subocupante del inmueble individualizado como [LUGAR_2] por las razones expuestas; condenando a la parte demandada -para que dentro del plazo de 10 días de notificada- restituya el inmueble referenciado y bajo apercibimiento de realizarse con el auxilio de la fuerza pública; ante la presencia de una persona menor de edad en el lugar, deberán ordenarse y coordinarse -en la etapa de ejecución de esta sentencia- las medidas adecuadas para garantizar sus derechos, con la debida intervención de la Defensoría de la Niñez y Adolescencia.

2. Costas a la parte demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.).

3. Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad prevista por el art. 24 de la ley G 2212. **REGISTRAR.**
NOTIFICAR.

Andrea V. de la Iglesia

Jueza