

CAUSA N° CH-59964-C-0000

Choele Choel, 02 de Febrero de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: **"SAURA GUILLERMO Y OTRA C/ TITOS SILVIA ISABEL Y OTRO S/ ACCION NEGATORIA (ORDINARIO)"**, EXPTE. N° CH-59964-C-0000, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 16/11/2021 adjunta documental digitalizada y se presenta el señor Guillermo Saura y la señora Norma Saura, por su propio derecho, con el patrocinio letrado de la abogada Maiten A. Perfumo, iniciando acción real negatoria contra la señora Silvia Isabel Titos y otros, a fin de que cesen los actos de perturbación en el espacio terrestre de su propiedad individualizado como LOTE 699 Mza. T, Nomenclatura catastral 07-2-J-007-01-0 y LOTE 699, Mza. T, Nomenclatura catastral 07-2-J-007-02-0, ubicado en la localidad de Lamarque, Provincia de Río Negro, solicitando se dicte sentencia declarativa de la existencia, plenitud y libertad de su derecho real de dominio respecto de dicho inmueble, como así también, se ordene una condena, disponiendo lo necesario para hacer cesar la situación objeto del reclamo.

En torno a la legitimación activa exponen que, en carácter de herederos, son titulares de dominio del inmueble sobre el cual no se les permite ejercer el dominio y la posesión en toda su plenitud. Que en efecto, tal limitación tiene lugar en virtud de que no se les permite colocar los mojones identificatorios del predio, siendo estos retirados inmediatamente después de que el Agrimensor los colocara en reiteradas oportunidades.

En torno a la legitimación pasiva, exponen que, como lo establece el artículo 2248 del Código Civil y Comercial, la acción negatoria puede ser dirigida contra todo aquel que atente contra el libre ejercicio del derecho de posesión del legitimado activo, tal como ocurre en el caso de autos con los demandados.

Dicen haber agotado la instancia de mediación obligatoria acompañando el acta de cierre, habiéndose llevado a cabo la misma el día 08/02/2021 bajo el legajo 00017-21-CCC, que se cerró por no haber acuerdo entre las partes.

Como hechos relatan que recibieron de su madre, Corina Galeche, fallecida el día 03/02/1972, el inmueble, conforme surge del Expte. caratulado "GALACHE CORINA s/SUCESIÓN", que tramita por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil,

Comercial y de Minería de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con sede en Viedma, a cargo del Dr. Ramón Manuel Lostralo, donde se los declara como únicos y universales herederos junto a su padre

Fulgencio Saura, sin perjuicio de los derechos que a él le correspondían respecto de los bienes gananciales. Que, en fecha 12/01/1999 falleció su padre, Fulgencio Saura, tramitando su sucesión bajo Expte. Caratulado "SAURA FULGENCIO s/SUCESIÓN AB INTESTATO" tramitado en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número 19 a cargo de la Dra. Elisa M. Diaz de Vivar, donde se los declara únicos herederos. Que, tal como se puede comprobar en los documentos que adjuntan, ellos son quienes se hacen cargo de los impuestos correspondientes a ambos lotes.

Que, en octubre del 2020 decidieron poner los lotes en ventas, ya que, ambos viven lejos de donde se encuentran situados, para lo que, contrataron a la inmobiliaria "Filippi-Puñalef" de la localidad de Choele Choel para que realice la venta, encontrándose al momento de colocar los mojones para determinar el predio por parte del Agrimensor Sr. Nicolas Fontanini con la noticia de que los vecinos colindantes estaban tramitando en la Municipalidad de Lamarque un plano de mensura con la intención de prescribir su bien y varios más. Cuentan que el agrimensor procedió a colocar los mojones que luego fueron retirados por el esposo de la Sra. Titos de muy mala manera, motivo por el cual, se vieron en la obligación de requerir los servicios de la Escribana Erika Gabriela Rach a fin de que proceda a acompañar al agrimensor en la colocación nuevamente de los mojones y dejando en acta notarial dicha constatación. Dicen que estos mojones fueron nuevamente removidos, motivo por el cual en fecha 08/02/2021 llamaron a la Sra. Titos a una mediación en el CEJUME a la que concurrió ella, su esposo y su abogado el Dr. Emilio Re, manifestando su intención de prescribir su bien y varios más colindantes alegando vivir en la zona hace años, no logrando llegar a ningún acuerdo, ya que, las turbaciones no cesarían porque no era la intención de los aquí demandados. Es por esto que se ven en la obligación de recurrir ante la judicatura a fin de solicitar se sirva ordenar la finalización de los actos de perturbación por parte de los demandados permitiendo a su parte poder colocar los mojones en su propiedad y proceder así a la venta de la misma.

Seguidamente ofrecen prueba, fundan el derecho en el Artículo 2248 del Código Civil y Comercial, y art. 17 de la Constitución Nacional y culminan con el petitorio.

El día 16/12/2021 se los tiene por presentados, parte, con patrocinio letrado y por

constituido domicilio procesal. De la acción que se deduce, a la que se le asigna el trámite según las normas del proceso ordinario, se dispone conferir traslado.

El día 23/03/2022 adjuntan copia digitalizada del plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio y se presenta la señora Silvia Isabel Titos y el señor Javier Vicente Pichiguen, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los abogados Emilio Alberto Re y Walter Orlando Zavala, a contestar la demanda solicitando su rechazo, con costas.

Liminarmente niegan con carácter general todos los hechos expuestos en la demanda por los actores. Niegan y rechazan haber realizado actos de perturbación en la superficie individualizada como Lote N° 699 Mza, T, Nomenclatura catastral 07-2-J-007-01-0 y Lote 699, Mza, T, Nomenclatura catastral 07-2-J-007-02-0; que los actores detenten un derecho real de dominio en los términos expuestos en la demanda; haber ellos atentado contra el libre ejercicio de posesión de los actores; que los actores hayan recibido el inmueble por la sucesión de la Sra. Corina Galache; que los actores resulten herederos universales del Sr. Fulgencio Saura, así como su carácter de herederos universales de este; que en el año 2020 hayan decidido poner en venta los lotes objeto de la acción negatoria; que Javier Vicente Pichiguen haya retirado los mojones que indica quisieron colocar de mala manera. Niegan y rechazan asimismo la documental adjuntada por no constarle su autenticidad.

Como versión de los hechos exponen que la zona en la que se ubican los lotes fue ocupado por el abuelo de Silvia Titos, Juan Bautista Mesa, y su familia aproximadamente en el año 1956, junto con otras familias. Que el terreno del lugar era monte, y fue trabajado y emparejado poco a poco por el padre de la demandada. No estaba canalizado el servicio de riego, ni había luz. Que al crecer los hijos de este fueron retirándose del predio quedando solo allí viviendo la Sra. Dora Argentina con su esposo Arturo Titos, a la postre progenitores de Silvia Titos. Que en la zona también vivían otras familias quienes poco a poco fueron abandonando el lugar en razón de que el pueblo (Lamarque) se fue urbanizando, por lo que finalmente quedaron viviendo en toda la zona (incluida la zona objeto de la acción negatoria) los padres de Silvia Titos junto a ella. Apuntan a que con "zona" hacen referencia a la superficie individualizada en la documental adjuntada por la actora como catastro parcelario provincia de Río Negro, plano Prot. T° 28 F° 68 y que incluye la leyenda manuscrita "164/06 prescripción". Que esta, a medida que fue siendo abandonada por sus ocupantes, fue

poseída en su totalidad por los padres de Silvia (adviértase que los actores apuntan que su madre y titular -sin que importe reconocimiento de hechos- falleció en el año 1972 y su padre en el año 1999 (entendiendo que el domicilio de este era en Cap. Fed. atento el juzgado en donde tramitó el sucesorio de este). Que así las cosas, se continuó trabajando y ocupando dicha zona hasta que falleció la madre de Silvia (Argentina Mesa) en el año 1978 y su padre (Arturo Titos) en el año 2012, quedando como únicos poseedores de la superficie apuntada Silvia Titos quien lo hacía desde su nacimiento junto a sus padres, y su esposo Javier Vicente Pichiguen quien se casó con ella en el año 1991 quienes además construyeron una nueva casa, en esta oportunidad de materiales más duraderos. Que en ese lugar -extensión ocupada- se criaron y vivieron los 5 hijos que tuvieron, de los cuales aún continúan viviendo dos. Como obras realizadas en la superficie objeto de posesión tras largos años, apuntan canales de riego internos, un puente aéreo sobre el desagüe que permite regar los terrenos hoy objeto de la acción negatoria y de cuya construcción da cuenta la constatación realizada notarialmente en fecha 29/06/2021 por la escribana Erika Rach ya que en el punto diligencia se consigna: *"...ahora nos dirigimos en la camioneta por calle publica hacia otro esquinero de la chacra, que se encuentra aproximadamente a cuatrocientos metros desde el mojón 1, llegamos y veo que hay una construcción de cemento, observo que se trata de un canal de riego que se encuentra en esta zona..."* y alambrado, teniéndose presente que la cría de animales no requiere mayores obras culturales.

Seguidamente contesta demanda, solicitando su rechazo toda vez que tiende a proteger la turbación, entendida, según la definición que proporciona el art. 2238 -párr. 2º, 1 parte- del CCCN, como actos de los cuales no resulta una exclusión absoluta del titular, es decir, cuando el titular del derecho real ejercible por la posesión no se ve privado de ella, ni en todo, ni en parte, sino que, como consecuencia de los actos realizados por el demandado, solo sufre molestias o perturbaciones en su posesión. Dicen que en la especie no se trata de una simple molestia a la libertad en el ejercicio de la posesión, sino lisa y llanamente una posesión ejercida por ellos -los demandados- desde larga data, ininterrumpida y continua como da cuenta el proceso de prescripción que tramita por ante este mismo juzgado bajo la caratula "TITOS, SILVIA ISABEL C/ SALERNO, OSCAR LUIS Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", EXPTE. N° A-2CH330-C31-22, el cual, cuenta, entre varias otras, con prueba documental -un plano particular de mensura N° 164-06 para tramitar prescripción adquisitiva de dominio

sobre una superficie mayor a la objeto de la acción negatoria y registrado por ante catastro en fecha 22/08/2006-, con lo cual ya hay una aproximación de lo antiguo de la posesión efectivamente detentada por ellos en la superficie en cuestión. Entienden que es indudable que al momento de tramitar la confección de dicho plano y su inscripción, ya estaban cumplidos los años exigidos para prescribir, ya que de otro modo tal acción no habría tenido sentido, y por otro lado, aporta claridad en relación a la efectiva posesión apuntada de la superficie en cuestión. Dicen que Avala lo expuesto -en relación a su efectiva, continua e ininterrumpida posesión por el termino exigido por la ley (art. 1899 del CCCN), por un lado, que el objeto de la mediación, fue el desalojo, lo cual implica que en los hechos existía una ocupación de la superficie en cuestión, y como segundo y contundente argumento que surge de la propia documental adjuntada con la demanda, en relación a los bienes con designación catastral 07-2-J-007, parcela 1 y 2 (folio parcelario de catastro de la provincia de Río Negro), que en ellos se encuentra consignado como anotado el plano N° 164-06 (en fecha 20/03/06) prescripción.

Oponen por tales fundamentos la prescripción adquisitiva como defensa y agregan que todo lo expuesto avala lo postulado en su defensa en relación a que la acción incoada (eventualmente) debió ser la acción reivindicatoria, entendiéndola como la que tiene la finalidad de defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento. (art. 2248 CCCN).

Exponen que como ha sido enunciado en párrafos anteriores, la prescripción deducida ya ha sido planteada por ellos como acción en la causa referida, y respecto a varios demandados, en tanto resulta ser una superficie mayor a la ventilada en autos, trámite el cual, ante el desconocimiento del domicilio de los demandados, se encuentra pendiente de denuncia de estos, o de búsqueda vía oficios de estilo a diversos registros, pero cuyo tenor y pruebas ofrecidas, solicitan expresamente sean incorporadas a estos autos en carácter de prueba instrumental y documental respectivamente.

Sin perjuicio de ello refieren adjuntar, a los fines ilustrativos de la contraria y la suscrita, copia del plano adjuntado al expediente iniciado anteriormente para su debido conocimiento.

Seguidamente plantean la excepción de falta de legitimación para obrar en el actor prevista en el ordenamiento de rito en el art. 347 -inc. 3-. Exponen que, de acuerdo

a la documental adjuntada en la demanda, no surge que los actores resulten ser propietarios de los inmuebles individualizados como Lote 699, Mza. T, nomenclatura catastral 07-2-J-007-01-0 y Lote 699, Mza. T, nomenclatura catastral 07-2-J-007-02-0. Entienden que a este respecto el planteo formulado adolece de un obstáculo formal e impeditivo para que prospere la acción -con la salvedad ya formulada en relación a la acción deducida- cuál es la carencia de la respectiva escritura pública que acredite el efectivo dominio por parte de los actores. Que dicho recaudo formal no puede ser suplido por constancias registrales de las que surja la inscripción del documento, en atención al carácter no convalidante de los registros inmobiliarios. Cita el Art. 4 de la Ley 17801 que reza *"la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes."* y agrega que como se apunta en la obra Código Civil y Comercial de la Nación, Bueres, Alberto Dirección, Edit. Hammurabi, Tomo 4-B, pág. 598: *"...por supuesto, quien promueve la acción reivindicatoria tendrá a su cargo la prueba del derecho real que ostenta y del desapoderamiento acaecido, hecho fundamental que motiva la deducción de la acción. Para ello, en materia inmobiliaria, es fundamental tener en cuenta que, para la prueba del título suficiente, será indispensable la agregación del testimonio de la escritura pública, o testimonio judicial, en su caso (v.gr., si ha adquirido el derecho real alegado, por prescripción.) - sin que esta pueda ser reemplazado por copias simples o certificadas de esas piezas- por cuanto solo la copia testimoniada hace plena fe como la matriz (art. Art. 299 CCCN) ni por constancias registrales de las que surja la inscripción del documento, en atención al carácter no convalidante de los registros inmobiliarios."*

Que idéntica regla apunta el nuevo código civil y comercial en su art. 2263 (viejo art 2805 del C.C) respecto de la prueba en la acción negatoria, en tanto pesa sobre actor la carga de probar su derecho a poseer que es prueba que debe rendir indispensablemente por conformar su legitimación activa. Se trata de la posesión que reposa sobre el ejercicio de un derecho real, de modo que deberá justificarse la existencia de este último.

Que por otro lado, y cuestión nodal, no surge de la respectiva escritura que debió ser adjuntada, desde cuando resultan ser propietarios -y sin que ello implique reconocimiento de hecho o derecho alguno-, con lo cual, habiéndose omitido su incorporación a la demanda, y habiendo precluido tal instancia, resulta ser de aplicación las reglas que aporta el art. 2256 del CCCN *"respecto de la prueba en la reivindicación*

*de cosas inmuebles, se observan las reglas siguientes: b) si los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno."*

Finalizan diciendo que como no se acredita desde cuando apuntan ser propietarios -y ni siquiera ha sido probado con el rigor que el CCCN exige tal carácter- resulta de aplicación la regla apuntada y es evidente que tiene preferencia la posesión que ellos -la accionada- detentan de antigua data en relación a los actores.

Seguidamente ofrecen prueba; fundan el derecho en los Arts. 2248,2256,2262, 1898 del CCyCN, jurisprudencia y doctrina citada y aplicable a la materia, y culminan con el petitorio.

En fecha 19/04/2022 se tiene a la señora Silvia Isabel Titos y al señor Javier Vicente Pichiguen por presentados, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Se tiene por contestado el traslado de demanda, por ofrecida prueba, y la reserva formulada. De la documental, de la defensa de prescripción adquisitiva y la excepción de falta de legitimación activa interpuesta, se dispone conferir traslado.

El día 06/06/2022 la abogada patrocinante de los actores -Maira Y. Roldán-, contesta el traslado.

En fecha 07/07/2022 se tiene por extemporánea la contestación del traslado efectuado por la parte actora, obstando el tratamiento de lo peticionado. Sin perjuicio de ello, no siendo manifiesta la excepción de Falta de Legitimación Activa intentada por la demandada, se difiere su tratamiento hasta el dictado de la Sentencia Definitiva. Existiendo hechos controvertidos, se recibe la causa a prueba.

El día 22/12/2022 se celebra la audiencia preliminar en la que no resultando acuerdo, las partes presentes no desconocen la competencia del Juzgado para continuar interviniendo. Se les hace saber acerca de la alternativa, los alcances y ventajas del proceso de mediación, y encontrándose abierta la causa a prueba, se fija el período probatorio y los hechos que serán sometidos a prueba en los concernientes a determinar si se encuentran reunidos los requisitos para ejercitar la acción real negatoria a fin del cese de actos de perturbación del espacio terrestre de los inmuebles individualizados



catastralmente como 07-2-J-007-01-0 y 07-2-J-007-02-0 y la declaración de existencia de derecho real de dominio o en su defecto si procede la excepción de falta de legitimación opuesta por la parte demandada.

El 17/02/2023 se provee la prueba ofrecida por las partes.

El 18/09/2023 la actora acompaña informe sobre asientos vigente expedido por el Registro de la Propiedad del Inmueble.

El día 26/09/2023 la abogada patrocinante de la actora acompaña copia legalizada de la declaratoria de herederos dictada en autos caratulados "GALACHE CORINA S/ SUCESION AB INTESTATO".

El 05/12/2024 la actora acompañar copia legalizada de la declaratoria de herederos dictada en autos caratulados "SAURA FULGENCIOS/ SUCESION AB INTESTATO".

El día 21/03/2025 se celebra la audiencia de vista de causa donde se reciben las testimoniales ofrecidas por la parte actora respecto de María Gisela Herminia Puñalef Veroiza y Nicolás Horacio Fontanini. Luego se prosigue con las testimoniales ofrecidas por la parte demandada, respecto de Oscar Alfredo Mardone, Ángel Adrián Bascuñán, Héctor Germán Valdebenito Arce, Juan Carlos López, Raúl Andrea Ulloa, José Alberto Ganga y Manuel Delviro Martínez.

En fecha 22/05/2025 se celebra audiencia de prueba supletoria donde se recibe la testimonial ofrecida por la parte demandada, respecto de la Sra. María Adela Nuñez.

En día 25/09/2025 se declara clausurado el período probatorio disponiéndose que firme que se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados para alegar.

En fecha 06/10/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte demandada el día 03/10/2025.

El día 09/10/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte actora el día 26/09/2023.

El día 04/11/2025 se dispone el cese de la reserva de los alegatos presentados por las partes y el pase a despacho para DICTAR SENTENCIA certificándose los plazos a tales fines.



**CONSIDERANDO: I.-** Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la procedencia de la acción real negatoria interpuesta por la parte actora a los fines del cese de los actos de perturbación del espacio terrestre de los inmuebles individualizados catastralmente como 07-2-J-007-01-0 y 07-2-J-007-02-0 y de la declaración de existencia del derecho real de dominio en su favor, o en su defecto respecto de la procedencia de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada.

**II.-** Bajo las circunstancias de hecho relatadas en su demanda, que han sido transcriptas en las resultas de la presente y a cuya lectura me remito teniendo como norte los principios de celeridad y de economía procesal, los hermanos Guillermo y Norma Saura Galache demandan como coherederos forzosos de la sucesión de sus progenitores fallecidos -Corina Galache y Fulgencio Saura- a la señora Silvia Isabel Titos "*y otros*" (sic), el cese de los actos de "*perturbación*" (sic) respecto de los inmuebles de su propiedad ubicados en la localidad de Lamarque, designados catastralmente 07-2-J-007-01-0 y 07-2-J-007-02-0, solicitando se dicte sentencia declarativa de la existencia, plenitud y libertad de su derecho real de dominio respecto de dichos inmuebles.

Indican que, en octubre del 2020, en oportunidad de intentar vender los lotes a través de la inmobiliaria "Filippi-Puñalef", cuando el agrimensor Nicolas Fontanini intenta colocar los mojones para la determinación de predio, se anotician de que los vecinos colindantes se encontraban tramitando, por ante la Municipalidad de Lamarque, un plano de mensura a los fines de prescribir ese bien y varios más.

A su turno, se ha presentado la demandada -juntamente con el señor Javier Vicente Pichiguen- a contestar, solicitando el rechazo de la demanda, oponiendo como defensa la prescripción adquisitiva, argumentando ser poseedores de dichos inmuebles desde el año 1956.

Refieren que la zona donde se ubican los lotes objeto de demanda fue ocupada primeramente por el abuelo de Silvia Titos y su familia -junto a otras familias más- desde aproximadamente el año 1956, luego por sus propios padres y actualmente por

ella misma y su esposo Javier Vicente Pichiguen, realizando, estos últimos, trabajos (particularmente canales de riego internos, un puente aéreo sobre el desagüe que permite regar los terrenos hoy objeto de la acción negatoria) que dan cuenta del *animus domini*, desarrollando allí su vida, trabajo y su familia, construyendo además una nueva casa.

**III.-** Habiéndose diferido -en fecha 07/07/2022- el tratamiento de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada al contestar demanda como defensa de fondo, sustanciada la misma, corresponde me expida al respecto.

Para fundar su defensa refieren que de acuerdo a la documental adjuntada en la demanda, no surge que los actores resulten ser propietarios de los inmuebles objeto de autos y pesa sobre esa parte -actora- la carga de probar su derecho a poseer, tratándose de prueba que debe rendir indispensablemente por conformar su legitimación activa.

Ahora bien, no obstante haberse tenido por extemporánea la contestación del traslado efectuado por la parte actora, conforme surge del proveído publicado el día 07/07/2022, se tiene que al iniciar la demanda, en torno a la legitimación activa, ha expuesto que se presentan -los hermanos Saura- como herederos de los titulares de dominio de los inmuebles en cuestión. Para acreditar tal extremo acompañaron informes de dominio N° 42389 y N° 2399, expedidos por el registro de la propiedad inmueble, que dan cuenta -respectivamente- que los inmuebles de Nomenclatura Catastral 07-2-J-007-01-0 y 07-2-J-007-02-0, constan inscritos a nombre de Norma y Guillermo ambos de apellido Saura y Galache y Fulgencio Saura.

Luego de proveída la prueba se tiene que el 18/09/2023 la actora acompaña informe sobre asientos vigente (N° 43110) expedido por el Registro de la Propiedad del Inmueble, del que se desprende que el dominio correspondiente a la Nomenclatura Catastral 07-2-007-02-0 *"consta inscripto a nombre de: Norma y Guillermo ambos de apellidos SAURA y GALACHE; y Fulgencio SAURA. El inmueble se determina como lotes 1 y 2 parte del lote Agrícola 11 Sección 9a. unidos miden 9ha.60as. No consta nomenclatura catastral."*

Posteriormente, de las copias acompañadas por la actora -el día 26/09/2023-

correspondientes a la causa caratulada **"GALACHE CORINA S/ SUCESION AB INTESATATO"**, **Expte. N° 43.097 del año 1.973**, se tiene que a fs. 21, en fecha 21/11/1973, se dicta sentencia que declara *"en cuanto hubiere lugar por derecho que por fallecimiento de doña Corina Galache de Saura, le suceden en carácter de únicos y universales herederos sus hijos doña Norma y don Guillermo Saura y Galache, y su cónyuge don Fulgencio Saura, sin perjuicio de los derechos que a este ultimo corresponden en cuanto a los bienes gananciales."* Asimismo obra testimonio de la Escritura N° 119, de fecha 30/12/1952, de compraventa por la que Eduardo Ignacio Zancolli vende a Fulgencio Saura, una fracción de terreno, nomenclatura catastral circunscripción IV, Sección J, Manzana 53, Parcela 14, de 372, 96 mts.2.

He de hacer referencia a que dichas copias han sido legalizadas por la sub directora general a cargo del archivo general del poder judicial de la nación, donde se encuentra actualmente la causa en cuestión, y han sido incorporadas por la actora en oportunidad de diligenciar la prueba a esa parte proveída, habiendo resultando por ende innecesario el diligenciamiento del oficio que se ordenó oportunamente librar al Juzgado Nacional de 1a instancia en lo civil N° 4 (actual 92) en donde tramitara originalmente dicha causa antes de disponerse su archivo. Es por ello que la incidencia suscitada en torno a la incorporación de esta prueba, conforme se desprende de los movimientos de fechas 04/10/2023, 20/10/2023, 30/10/2023, 06/11/2023 y 14/11/2023, no tiene miras a prosperar debiéndose tener presente el informe en comentario aquí meritado.

Y de las copias acompañadas posteriormente por la actora en fecha 05/12/2024, correspondientes a la causa caratulada **"SAURA FULGENCIO s/SUCESION AB-INTESATATO"**, **Expte. N° 63.276 del año 2000**, que tramitara ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 19, se tiene que a fs. 26, en fecha 15/11/2000, se dicta sentencia que declara *"en cuanto ha lugar por derecho que por fallecimiento de FULGENCIO SAURA le suceden en carácter de únicos y universales herederos sus hijos Norma y Guillermo."* Dicha copia ha sido legalizada por la sub directora general a cargo del archivo general del poder judicial de la nación, donde se encuentra actualmente la causa en cuestión.

Con ello se tiene que la actora acredita ser el titular de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión por lo que la defensa intentada por la accionada

no puede prosperar.

**IV.-** Resuelto lo anterior corresponde adentrarme al análisis de la cuestión de fondo planteada y a tal efecto he de hacer referencia a que nuestro Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC) regula la finalidad de las acciones reales y la lesión que las habilita en el Art. 2248, diciendo en lo pertinente *"...La acción negatoria tiene por finalidad defender la libertad del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que constituyen una turbación, especialmente dada por la atribución indebida de una servidumbre u otro derecho inherente a la posesión..."*.

*"De acuerdo a la fórmula genérica del art. 2248 CCyC y a la específica del art. 2262 CCyC, la acción negatoria se establece en tutela de la libertad de los derechos reales que se ejercen por la posesión, y tiene por objeto consolidar y hacer efectiva la presunción de perfección del dominio (art. 1941 CCyC). Al igual que en el régimen del Código Civil, corresponde contra cualquiera que impida el derecho de poseer de otro, mediante actos que constituyen una turbación, especialmente dada por la atribución indebida de una servidumbre u otro derecho inherente a la posesión; y puede también tener por objeto reducir a sus límites verdaderos el ejercicio de un derecho real. La diferencia entre la acción real reivindicatoria y la negatoria reside fundamentalmente en la entidad de la lesión. Mientras que para ejercer la acción reivindicatoria, la lesión debe consistir en el desapoderamiento; en la acción negatoria, en cambio, la lesión es menor, puesto que no hay desapoderamiento, sino turbación. La solución mejora la fórmula del Código Civil que otorgaba la acción negatoria frente a "todo ataque de una importancia menos grave" (art. 2800 CC) que la privación de la posesión, fórmula que llevaba a discutir su contenido, sobre el que nunca hubo acuerdo. De los arts. 2262 y 2263 CCyC, que regulan respectivamente la legitimación pasiva y la prueba en la acción negatoria, surge que los únicos que aparecen como habilitados para iniciarla son los titulares de "inmuebles" (además de los acreedores hipotecarios que son nombrados por la norma en análisis)". CAMELO, Gustavo; HERRERA Marisa; PICASSO Sebastián, Código civil y comercial de la Nación comentado, Tomo V, Libro Cuarto, Artículos 1882 a 2276, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 448 P., Págs. 373 y 374.*

Lorenzetti define a la acción negatoria como la que *"protege a diversos*

*titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión frente a quienes alegan ser titulares activos de gravámenes que recaen sobre el inmueble, y su objeto es que cesen las turbaciones que sean consecuencia del ejercicio de tales pretensiones. Teniendo en cuenta que el actor, más que afirmar su derecho, niega la existencia de los pretendidos derechos sobre su inmueble, de allí viene el nombre de la acción. Aquí debe tenerse en cuenta que los actos de mera tolerancia no pueden fundar la usucapión en favor de otra persona.".* Y en cuanto a su ámbito expone que *"Al haberse establecido el ámbito de la acción reivindicatoria que en tutela de la "existencia" del derecho real se concede a los titulares o cotitulares de los que se ejercen por la posesión, precisamente para el caso de pérdida de esta última, la acción negatoria corresponderá a los mismos titulares, cuando se afecte la "libertad" de tales derechos reales (arts. 2247/48). Esta acción no difiere de la reivindicación, sino por la extensión de la lesión que el derecho real sufre de parte del demandado. Todo ataque de una importancia menos grave que la privación de la posesión basta para dar la acción negatoria.".* LORENZETTI Ricardo Luis, director, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo X, Arts. 2162 a 2443, 1a. Ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, 920 p., Pág. 287

El Art. 2249 a su turno exige para el progreso de las acciones reales que la titularidad del derecho real debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia.

*"La persona que intenta una acción real debe tener un derecho real. Este derecho, que confiere la legitimación, debe existir también al momento de la sentencia. De no ser así, la acción no podrá ser admitida. Es evidente que no tiene sentido disponer la restitución de la cosa, el cese de la turbación o el pleno ejercicio de una servidumbre en favor de quien no tiene derecho a ello. Carecería de interés práctico.".* *Idem Ut Supra*, Pag. 292.

El Art. 2251 establece que *"Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes cotitulares. Cuando la acción se dirige contra los cotitulares siempre lo es en la medida de la parte indivisa. Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa. Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercicio por cada condómino se circunscribe a*

*su parte indivisa. La cosa juzgada extiende sus efectos respecto de todos los que pudieron ejercer su derecho de defensa en juicio. El contenido de la sentencia relativo a la indemnización del daño aprovecha o perjudica sólo a los que han intervenido en el juicio."*

A pesar de la falta de solución específica respecto a la cuestión de la legitimación activa para ejercer la acción negatoria, *"la aplicación analógica del art. 2799 CC para la acción confesoria y lo establecido en el art. 2709 CC, según el cual uno de los condóminos podía actuar sin mandato de los otros como gestor de negocios y, en tal carácter, iniciaba la acción negatoria, hizo que la doctrina y la jurisprudencia admitieran la posibilidad de ejercicio de la acción negatoria por parte de cada uno de los cotitulares, tanto contra terceros, como contra los restantes cotitulares."* Idem Ut Supra, pág. 378.

Ahora bien, en la Sección 3ª del CCyC, el Art. 2262 regula específicamente la legitimación pasiva en la acción negatoria diciendo *"La acción negatoria compete contra cualquiera que impida el derecho de poseer de otro, aunque sea el dueño del inmueble, arrogándose sobre él alguna servidumbre indebida. Puede también tener por objeto reducir a sus límites verdaderos el ejercicio de un derecho real."*

*"Si bien la "libertad" del derecho real resultará lesionada, no solo cuando alguien se arroge "alguna servidumbre indebida" sino también cuando se extralimite en "el ejercicio de un derecho real", la terminología empleada exige determinar los límites de la afrenta que podrá dar lugar a la acción real negatoria. El límite superior de esta acción aparece nítido porque, si el ataque es de tal magnitud que produce una exclusión absoluta, un desapoderamiento, se está en el ámbito de la reivindicación. El límite inferior viene fijado por la existencia de una "turbación" al derecho real ejercido por la posesión (art. 2248 CCyC), es decir, "cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta" (art. 2238 CCyC)...En resumen, el único ataque que se defiende mediante esta acción será la "turbación", representada en el ejercicio de una servidumbre indebida por parte del demandado o en el exceso de las facultades al momento de ejercer su derecho real, pues —en ambos casos— estaría comprometida la libertad de ese ejercicio. Si los actos del demandado no implican una turbación, darán lugar a una acción personal de daños y perjuicios cuando hubo daño causado, en cuyo caso, la cuestión no ingresa en el ámbito de las acciones reales."* Idem Ut Supra, pág. 396.



*"...el ámbito propio de la acción requiere que otro pretenda tener un jus in re, citándose a la servidumbre como el supuesto más común, pero no excluyente de otros que puedan presentarse...Lo que podría denominarse el límite superior de la acción negatoria aparece nítido: si el ataque es de tal magnitud que produce una exclusión absoluta, un desapoderamiento, se está en el ámbito de la reivindicación. En cambio, no lo es tanto el límite inferior: ¿cuál es la entidad mínima que debe tener la agresión para habilitar la acción real? Debe trascenderse la pretensión de ejercer una servidumbre, pero quien ha de ser demandado debe haber ejecutado al menos un acto que importe "el ejercicio de un derecho real" (art. 2248). Por ende, no se puede intentar esta acción contra quien se arrogue un derecho personal de goce, o la cuestión gire en torno al alcance de un derecho de esas características...En términos más simples, esta acción procede cuando el ataque es menos grave que el desapoderamiento: turbación. Esta acción tiene por efecto principal restablecer la libertad del derecho real alterada por la conducta del demandado. Concretamente, privar al demandado de todo ulterior ejercicio de un derecho real. No se limita a que se declare la inexistencia de un gravamen sobre el inmueble del actor -de ser así sería meramente declarativa-, sino que apunta a la restitución de la libertad del inmueble, esto es, acabar con la situación de influencia del demandado. También reducir a sus límites verdaderos el ejercicio de un derecho real, lo que ocurriría, por ejemplo, si el demandado tiene una servidumbre de paso, que le permite pasar de mañana y a pie, pero lo hace durante todo el día, a pie, a caballo y en auto. Como efecto complementario, se puede reclamar y obtener la reparación de los perjuicios ocasionados (art. 2250). Como ya se señaló anteriormente, el acto del demandado que impide la libertad del titular de un derecho real que se ejerce por la posesión debe consistir en arrogarse el ejercicio de un derecho real que no tiene, o bien que tiene pero que pretende ejercer en exceso. Esto implica que el demandado debe actuar con "intención de hacerse poseedor", pues si ésta falta, la acción será juzgada como "acción de daños" (art. 2238)".* LORENZETTI Ricardo Luis, director, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo X, Arts. 2162 a 2443, 1a. Ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, 920 p., Págs. 346 y 347.

Luego el Art. 2263 expone -respecto a la prueba- que *"Al demandante le basta probar su derecho de poseer o su derecho de hipoteca, sin necesidad de probar que el inmueble no está sujeto a la servidumbre que se le quiere imponer o que no está*



*constreñido por el pretendido deber inherente a la posesión."*

*"La norma divide la cuestión de la carga de la prueba en la acción negatoria en distintos supuestos de legitimación activa... Quien intente una acción negatoria debe acreditar su condición de titular de un derecho real que se ejerza por la posesión (la demanda no procede frente a la nulidad del título). Si bien de la letra del artículo parece desprenderse que esa es la única carga probatoria en cabeza del actor —la norma dice que al demandante "le basta probar su derecho de poseer"—, también deberá demostrar los hechos en los que funda sus pretensiones, uno de los cuales será la turbación por parte del demandado. En efecto, la propia naturaleza de la acción tiene como presupuesto la existencia de un acto que impida el libre ejercicio de los derechos del actor, por el cual el demandado ejerce un derecho real indebido o en la extensión indebida. Y este acto, que debe ser alegado por el reclamante, también debe ser probado; pues quien invoca el gravamen corre con la carga de acreditar su existencia. De acuerdo con el art. 1888 CCyC según el cual "las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario" y con el art. 1941 CCyC que establece que "el dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario" (es decir, que no se afecta su carácter absoluto por una desmembración, ni su carácter perpetuo por la existencia de alguna modalidad que subordine su duración), queda en cabeza de quien pretende tener un derecho sobre la cosa de otro la prueba de ese interés. De ahí que el actor no tendrá como carga la de probar la no existencia de la servidumbre —salvo si quien demanda alega que la servidumbre que se arroga el demandado existía pero se extinguió, en cuyo caso también deberá acreditar los hechos extintivos— o del derecho inherente a la posesión (art. 2263 CCyC) ni la extensión del derecho real que se le quiere imponer (art. 2262 CCyC). Por esa misma presunción de perfección, que se exige al actor de la prueba del gravamen en la acción negatoria, se le exige en la acción confesoria (art. 2265 CCyC). También podría suceder que el demandado que ejerza una servidumbre reconvenga solicitando, tanto que se declare la existencia o la extensión verdadera del gravamen, como que el actor cese de impedirle su ejercicio. En tal caso, tratándose la reconvenición de una acción confesoria, será de aplicación la norma del art. 2265 CCyC, que regula la prueba en tal supuesto." Idem Ut Supra, Págs. 396 y 397.*

Por otra parte, el CCyC, en el Título XIII -de las acciones posesorias y acciones reales-, en el CAPÍTULO 1, Art. 2238, al regular las defensas de la posesión y la

tenencia y establecer la finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan, brinda una definición de turbación al decir que *"...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."*

Para la norma en comentario *"la turbación implica actos materiales de ataque ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o del tenedor, cuando no resulta una exclusión absoluta de la posesión o de la tenencia; por su parte, el art. 2242 CCyC incluye en este ataque a la "amenaza fundada de sufrir un desapoderamiento y los actos que anuncian la inminente realización de una obra". Por su parte, habrá desapoderamiento, cuando tales actos materiales tengan el efecto de excluir absolutamente al poseedor en relación al todo o a una parte de una cosa..."*. *Idem Ut Supra*, pág. 362.

V.- Establecido el marco legal en base al cual se ha iniciado la presente acción, tengo que para acreditar la versión de los hechos, las partes han producido prueba de la que a continuación haré referencia.

Amén de la prueba merituada a los fines de descartar la falta de legitimación activa, a cuyo análisis me remito al Punto III de la presente, la actora ha acompañado como documental el Plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Fontannini Nicolás, que negado por la accionada, ha sido reconocido por el nombrado en oportunidad de prestar declaración testimonial en la audiencia de vista de causa celebrada el día 21/03/2025.

Allí atestiguó bajo juramento que conoce a Guillermo Saura por haber sido su cliente, quien lo contrato para hacer las labores de amojonamiento en la chacra hacía unos 2 o 3 años. Frente al pliego propuesto dijo que fue contratado por el Sr. Saura Guillermo y la Sra. Saura Norma para realizar la mensura y amojonamiento de la chacra designada catastralmente T-2-J-007-01-02 ubicada en zona rural de Lamarque, y que 2 veces tuvo que colocar los mojones en esa chacra. Dijo que el amojonamiento realizado la primera vez fue retirado por personas y que por ello tuvo que ir nuevamente, porque faltaban los mojones. Conto que lo llamó su cliente de vuelta manifestándole que habían sido retirados todos los mojones, y que cuando fue a mirar y constato el lugar, fue una segunda vez a hacer el trabajo. Dijo haber concurrido en el mes de junio del año 2021 con la escribana Erika Rach a realizar por segunda vez el

amojonamiento de la chacra, luego fue por segunda vez con la escribana para hacer un acta notarial de que los mojones se habían colocado. Contó también que de manera informal, en base a una consulta que él hace, se anoticia en la municipalidad de Lamarque de la existencia y realización de un plano de mensura con la intención de prescribir ese inmueble. Explicó que como los agrimensores pueden acceder a un sistema que se llama SIREC, el entra a la chacra en la parte de trámites y se da cuenta de que hay un plano de prescripción realizado en forma provisoria el que también usa como antecedente. Cuestionado por el Dr. Re dijo que creía que en el año 2006 se había registrado el plano al que hace referencia en su declaración, ello por lo que había visto en los antecedentes que usan para medir. Que desconocía quien ocupaba ese inmueble desde hacía 40/50 años y si el Sr. Saura había utilizado esa chacra como dueño durante los últimos 40/50 años. Creía que los Sres. Saura vivían en Buenos Aires y desconocía si habían realizado algún tipo de actividad cultural o contratos de locación respecto del inmueble.

Luego, de la Escritura N° 255, consistente en el Acta notarial de constatación de mojones confeccionada en fecha 19/06/2021 por la Escribana Erika Rach a instancia del Agrimensor Nicolás FONTANNINI, que no ha sido redargüida de falsedad, se tiene que los señores Guillermo Saura Galache y Norma Saura Galache *"propietarios de la chacra designada Catastralmente como T-2-J-007-01-02, ubicada en zona rural de Lamarque... contrataron sus servicios profesionales, para la realización de la respectiva mensura y amojonamiento en las parcelas que conforman la chacra. c) Que realizó la misma y colocó los respectivos mojones sobre el perímetro de la chacra, pero que algunos mojones días después fueron removidos. SEGUNDO: Por tal razón y en resguardo de los derechos de sus clientes y propietarios de la chacra, requiere mi intervención a fin de que me constituya en dicha propiedad ubicada en zona rural de Lamarque en su compañía; y proceda a constatar mediante acta notarial: a) La colocación de los mojones (amojonamiento) que realizará en el lugar.- b) Certifique las fotografías que se tomaran en el lugar. e) Cualquier otra circunstancia que resulte de interés en defensa de sus derechos y de los propietarios Guillermo y Norma Saura, quienes le encomendaron la presente acta."*

Aceptado el requerimiento por la escribana, surge del acta en comentario que *"Siendo la hora 09:30 del día de la fecha, me hago presente junto con el requirente Nicolás FONTANNINI, en zona rural próxima a casco urbano de la localidad de*

*Lamarque, descendemos del vehículo que nos transporta, y a continuación el requirente me entrega un croquis de identificación de la parcela de chacra y ubicación de cada mojón a colocar, y me solicita que lo anexe a éste acta, lo que acepto.- Ahora me muestra como son los mojones a colocar y me dice que los pintará con pintura color roja para que puedan visualizarse mejor, ya que hay muchas malezas en el terreno. Observo que son unas barras de hierro de 40 centímetros aproximadamente.- A continuación procede a colocar un mojón en la zona de la esquina, que conforme al croquis que se anexa a la presente se determina como "mojón I" veo que lo entierra y luego procede a pintar de color rojo; continuamos caminando, nos detenemos y veo procede a colocar otra mojón en la tierra próximo al alambrado que hace de cerco perimetral, procede a pintarlo con aerosol, me dice que es el mojón dos conforme al croquis; ahora nos dirigimos por la calle publica de ripio y nos detenemos en un sector donde veo que Nicolás Fontannini procede a colocar otro mojón, me dice que es el mojón "número 3".- Ahora nos dirigimos en la camioneta por calle pública hacia otro esquinero de la chacra, que se encuentra aproximadamente a cuatrocientos metros desde el mojón número 1, llegamos y veo que hay una construcción de cemento, observo que se trata de un canal de riego que se encuentra en esta zona, veo que procede a colocar un mojón en la tierra me dice que es el mojón número "6" conforme croquis ahora procede a colocar los mojones de la misma forma "5 y 4" que están indicados en el croquis, veo que hay mucha maleza en esta zona de chacra que es contigua a otra parcela de tierra, por lo que no existe camino lateral.- No siendo para más pregunto al requirente si tiene algo que agregar quien manifiesta que se colocaron los mojones conforme Plano Croquis NF054/2021, Y se utilizó para amojonar Equipo de GPS doble frecuencia RTK marca TOPCON HIPER V.-Durante la diligencia procedió a tomar fotografías, las que serán certificadas una vez impresas..."*

En la misma audiencia de prueba declaro María Gisela Herminia Puñalef Veroiza -testigo propuesta por la parte actora-, de profesión martillera pública. Al pliego propuesto, respondió que recibió por parte del Sr. Saura Guillermo y de la Sra. Saura Norma el inmueble denominado catastralmente T-2-J-007-01-02 ubicado en la zona rural de Lamarque para que ella se ocupe de la venta del mismo, y que estaba al tanto de que al momento de realizar el amojonamiento, el agrimensor Fontannini Nicolás, se encontró con inconvenientes debido a que le fueron retirados los mojones colocados. Que sabía y le constaba que al inmueble mencionado debió concurrir el agrimensor con

la escribana Erika Rach a realizar el nuevo amojonamiento. Preguntada acerca de si sabía y le constaba si había podido continuar con la venta del inmueble referenciado, respondió que en un momento pausaron la venta, dejaron de venderlo porque no tenía los límites marcados y había allí un conflicto. Que su socio, Juan Filippi, se apersono en el inmueble referenciado a fin de determinarlo y al consultar con el vecino del predio, el mismo le informo que el inmueble era de su propiedad.

Preguntada por el Dr. Re, dijo que sabía que el inmueble estaba ocupado pero desconocía quien lo ocupaba y desde cuando. Desconocía asimismo si el Sr. Saura había visitado el inmueble en los últimos 20/30 años porque no tiene trato con el. Que cuando le encomendó la venta no le hizo ninguna observación respecto de que había ocupantes y que solo tenía contacto con el desde que había iniciado la venta hacía 2 años. Dijo que tenía entendido que los Sres. Saura vivían en Buenos Aires, que no sabría decir si habían dejado algún cuidador en el inmueble cuando se fueron a Buenos Aires y tampoco sabía si habían realizado algún tipo de mejoras, o labores culturales en esa chacra durante los últimos 20/30 años.

Con ello se tiene que la actora acredita haberse encontrado en ejercicio del derecho real sobre el inmueble objeto de autos, no obstante no haber diligenciado, en su respaldo, la restante prueba ofrecida (informativa al Municipio de la localidad de Lamarque, a fin de que informe a nombre de quien están registrados los impuestos de la propiedad objeto de autos, y quien los abona; y a la Agencia de Recaudación tributaria, a fin de que informe a nombre de quien están registrados los impuestos de la propiedad, y quien los abona). Acredita asimismo con ello los actos que impiden el goce pleno de su derecho real sobre dicho inmueble.

Sin embargo, la demandada como respaldo de su versión fáctica, y como prueba de su defensa de prescripción adquisitiva, ha acompañado como documental el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 164-06 suscripto por el agrimensor Carlos Alberto Carenas con registración provisoria el día 22/08/2006.

Asimismo ha ofrecido como instrumental, los autos caratulados "**TITOS SILVIA ISABEL Y OTRO C/ SALERNO OSCAR LUIS Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)**", EXPTE. N° CH-58484-C-0000, en trámite por ante esta misma Unidad Jurisdiccional a mi cargo.

De la consulta de dicho legajo surge que, 3 meses después de que los aquí actores interpusieran su acción negatoria, en fecha 18/02/2022, Silvia Isabel Titos y Javier Vicente Pichiguen, se presentan con el mismo patrocinio letrado que en estos autos los representa, promoviendo demanda por prescripción adquisitiva de dominio, contra un conjunto de personas entre las que se encuentran los aquí actores: Guillermo Saura y Galache, Fulgencio Saura y Norma Saura y Galache, en su carácter de titulares registrales del Lote N° 1 y 2, inscripto al Tomo 699, Folio 117, Finca 22157, parcela 01 y 02.

Que dicha causa no cuenta con formal inicio de demanda, debido a la falta de cumplimiento por la allí actora -aquí demandada-, de trámites previos requeridos por este organismo, tales como la presentación de constancia de inicio del beneficio de litigar sin gastos; abono de los tributos correspondientes, presentación de documentación original, registrando como ultimo movimiento procesal el proveído de fecha 06/03/2023 que requiere la presentación de la declaración Jurada F-332.

Ha producido finalmente prueba testimonial. De la declaración prestada por los testigos por esa parte propuestos, tengo el testimonio de Oscar Alfredo Mardone, quien se desempeña realizando trabajos rurales, dijo conocer a la demandada Silvia Isabel Titos y al señor Javier V. Pichiguen, por ser vecinos y tener una relación de amistad. Dijo que la Sra. Titos vive pegado en el barrio donde vive el testigo, que la Sra. Titos nació ahí, que esta casada con Javier Pichiguen, y que es ama de casa. Que los padres de Silvia Isabel Titos viven a donde vive ella. Preguntado acerca de si sabía si había personas que quisieron entrar a los lotes 01 y 02 (de la esquina) de la ocupación, respondió que hasta el momento los que están ahora. Respondió que en el año 1980 o 1990 no había ningún canal, ni nada, sobre la calle de Bascuñan y Mardones y que ahora si hay un canal que hizo el Sr. Pichiguen. Preguntado acerca de otras mejoras que se hicieron en el canal, respondió que mantiene todo el alambre de la chacra. Dijo que la compuerta esta sobre un desagüe. Preguntado si sobre el sector de Bascuñan, Silvia Titos y su esposo habían hecho mejoras, respondió que allí se hizo el canal. Creía que Silvia tendría unos 50 años y dijo que con el testigo se



criaron allí, el mismo había nacido allí, en el monte, que había mas gente en esos terrenos pero que nadie ha hecho nada, que ellos -la familia de Titos- mantuvieron todo como esta ahora. Cuestionado por la Dra. Roldan dijo que las mejoras que están haciendo en el lugar donde viven ellos -Titos- comenzaron a hacerlas hace 15 años. Dijo que la Sra. Titos ha trabajado la tierra del predio, disqueada y allí hizo los canales, que en el predio por el momento no hay casa habitable, no hay nada.

Ángel Adrián Bascuñán, domiciliado en Arriera 1482 de Lamarque, quien trabaja en la chacra criando animales, refirió conocer a la Sra. Isabel Titos, desde chicos por haberse criado al lado de ella, y al Sr. Javier Pichiguen por ser esposo de Isabel Titos. Dijo que Isabel vive en la chacra desde casi toda la vida, desde que iban a la escuela, contando el testigo con 49 años de edad. Que Isabel esta casada con Pichiguen, Preguntado para que diga si sabe en que trabaja Isabel, dijo que ellos crían animales, agregando luego que lo hacen en ese predio, que allí pastorean. Conto que los padres de Silvia Isabel Titos vivían allí mismo. No sabia de ningún intento de usurpación de los lotes 01 y 02 (de la esquina) de la ocupación. Dijo que sobre la calle de Bascuñán y Mardones no había nada en el año 1980 o 1990, era todo monte. Dijo que ahora hay un canal en ese lugar y que lo hizo Bascuñán. Contó que en el canal se hizo un puente en un desagüe, que también borro una loma que había donde parte el canal mismo, que sabe que la compuerta esta en el sector de su calle (la del testigo). Dijo que sobre el sector de Bascuñán, Silvia Titos y su esposo, han emparejado, puesto alambres, hecho ese canal, han pasado la rastra de disco. Respondió que los terrenos que están delimitados en el plano que se le exhibió, en color naranja, son terrenos que estuvieron históricamente ocupados por el abuelo Titos, por los padres de Silvia Titos y continúan ocupados ahora por ella. Agrego que en un terreno de esos vivía el abuelo de Silvia. Preguntado luego por la Dra. Roldan, agrego que no existe en ese predio ninguna casa habitable.

El testigo Héctor Germán Valdebenito Arce, dijo que conoce a la Sra. Isabel Titos por mantener con ella una relación de amistad desde la infancia, y al Sr. Javier



Pichiguen por mantener una relación de amistad y laboral con el, dijo que trabajan de chicos en las chacras, en el campo. Dijo que la Sra. Titos vive en la chacra donde están ellos, desde hace por lo menos 40 años. Dijo que la Sra. Titos estaba casada con el Sr. Pichiguen y no sabe en que trabaja. Que los padres de Silvia Isabel Titos vivían ahí en la chacra, en el campo. Que sabía que había habido un intento de usurpación de los lotes 01 y 02 (de la esquina) de la ocupación, ampliando que el Sr. Reinaldo Sains entro allí a vivir con el hijo de don Tito, dijo que se metió e hizo una ranchita con cantoneras y rompió un alambrado y un cerco para entrar. Dijo el testigo que en ese momento el tenía 16 años, en el año 93, dijo que hubo denuncia porque ese hombre les estuvo tirando unos tiros cuando estaban adentro del predio. Que ellos estaban cuidando, juntando animales porque en ese tiempo tenían chivos y vacas, y ellos estaban cuidando y arreglando alambrados, y en ese momento se encuentran con esa rancho y con el alambrado de la entrada que él había hecho. En ese momento ellos sacaron todas esas cantoneras para afuera y arreglaron el alambrado de vuelta, y este señor desde una loma les comenzó a disparar. Que después el testigo se fue a trabajar a otro lugar y no sabe que paso con esa situación. Respondió que sobre la calle de Bascuñan y Mardones, en el año 1980 o 1990, no había nada, que ahora si hay un canal en el lugar mencionado y que lo hizo Javier Pichiguen. Que además se hicieron compuertas. Que no tiene conocimiento de las mejoras realizadas sobre el sector de Bascuñan. Que el padre de Silvia Titos, y el abuelo vivían allí, agregando que ellos fueron los primeros que vivieron ahí, que no han vivido otras familias en ese sector

A su turno Juan Carlos López, dijo conocer a Isabel Titos y a Javier Pichiguen, que Silvia Titos vive en la chacra, que el conoció esa chacra más o menos en el año 73', que sabía ir a jugar al futbol allí, y estaban los padres e Silvia Titos, dijo que esa chacra era del padre y de la madre. Que sabe que Silvia Titos esta casada con Javier Pichiguen y que trabaja en la chacra, agregando luego que realizaban pasturas. Dijo saber que actualmente sobre la calle de Bascuñan y Mardones hay un canal que hizo Pichiguen hace más o menos 3 años, que lo sabe porque siempre pasa por ahí, y lo ha estado hablando en la casa, en la chacra, que por ahí se encuentran en el pueblo y charlan de esas cosas. Que el canal esta regando parte de la tierra que trabaja Javier, que para el esas son mejoras. Preguntado acerca de si tenía conocimiento de las mejoras que han hecho Silvia Titos y su esposo en el sector de Bascuñan, dijo que canal (porque pasa por esa zona) y alambrado. Preguntado respecto a si sabía a que se dedicaban los

padres de la Sra. Titos, dijo que se dedicaban siempre a trabajar en la chacra y que en la chacra de ella tenía sus animales, unas 5, 6 vacas.

Raúl Andrea Ulloa, dijo que conoce a la Sra. Isabel Titos, que tiene trato por ser productores, que sabe que ella vive en la sección chacras, que desde chicos, desde que el testigo tiene uso de razón, el padre de Silvia vivía ahí, aclarando el testigo que el vive en una zona respecto de la cual para ir al pueblo tienen que pasar por ahí; que sabe que Silvia esta casada con Javier Pichiguen; que trabaja cuidando los animales que tiene, que es ama de casa y ayuda a Javier. Sabe que los padres de Silvia Isabel Titos viven en la misma chacra donde vive Silvia y Javier pero en otra casita que el padre había hecho. Preguntado acerca de si sabía si hubo algún intento de usurpación de los lotes 01 y 02 (de la esquina) de la ocupación, respondió que lo único que sabe es de esta gente que vino ahora a querer usurpar esos lotes, cree que los Lotes 1 y 2, que lo sabe por el trato que tiene con Javier y con el que tenía con el padre de Silvia. Dijo que sobre la calle de Bascuñan y Mardones no había nada en el año 1980 o 1990, que era todo monte. Que ahora si hay un canal en el lugar, se han emparejado los lotes, que el canal lo hizo Javier, que lo sabe porque el testigo fue a ayudar a hacer el puente para que ingrese el agua a la chacra. Preguntado si conocía otras mejoras que se hicieron en el canal, dijo que además de canales, se hicieron compuertas, puente, alguna laguna en el medio, el desagüe, una pasarela para que el agua pase al otro lado del desagüe, se ha emparejado, sembrado, se hizo la casa donde vive Silvia. Dijo que el padre de Silvia vivía ahí pero cuando se pasaron ellos, al tiempo empezaron a hacer su casa al lado de donde vivía el padre, a 50 mts. Preguntado si sabía en que sector estaba la compuerta, dijo que en la esquina de la chacra donde se hizo el primer puente para que ingrese el agua. Preguntado si sabía que mejoras han hecho Silvia Titos y su esposo sobre el sector de Bascuñan, respondió que allí se emparejo, se ha sembrado, se viene sembrando con respecto al Lote 1 y 2. Dijo que desde que el tiene uso de razón, en el lote, siempre estuvo Titos. Cuestionado por la Dra. Roldan respecto a si el testigo sabía cuándo se habían emparejado los Lotes 1 y 2, respondió que se vienen trabajando desde hace años y emparejando después de que se hizo el canal, que el canal se hizo como en el 2012 y en el 2015 empezó a trabajar en la parcela 1 y 2. Aclaro que el lote 1 y 2 quiso ser usurpado como hace 2 años, que se lo comentaron Silvia y Javier, que

no sabe por quién. Preguntado acerca de si sabía quienes eran los titulares registrables del lote, dijo que creía que Silvia. Dijo que en esos lotes no hay casa habitable, que la casa de Silvia esta en la otra parcela.

José Alberto Ganga, quien manifestó desempeñarse como jornalero, dijo conocer a Silvia Titos desde chica, y a Javier Pichiguen con quien esta casada Silvia, pero sin frecuencia de trato. Al pliego propuesto dijo que sabe que vive en la chacra donde esta ella desde chica. Dijo que sabe que Silvia trabaja en la chacra con los animales, que tiene unos animales (unos chivos y unas vacas) hace muchos años. Que sabe que los padres de Silvia Isabel Titos vivían ahí, Creía que nunca hubo algún intento de usurpación de los lotes 01 y 02 (de la esquina) de la ocupación, que eso estuvo como siempre, abandonado. Que nunca existió un canal sobre la calle de Bascuñan y Mardones. Que ahora hay un canal en ese lugar, que lo hizo Pichiguen, que lo sabe porque el testigo trabaja en las chacras. Que sabe que la compuerta del canal esta en la esquina de la chacra. Dijo que sobre el sector de Bascuñan, como mejora, Silvia Titos y su esposo, han hecho el canal nuevo. No recordaba si habían vivido otras familias en el sector donde vivían los padres de Silvia Titos. Dijo desconocer quienes son los titulares registrables de los lotes 1 y 2, pero que por los años que vive allí y los cambios que ha hecho, calcula que la dueña debe ser la señora que vive ahí. Dijo que en esos lotes nunca hubo una casa habitable.

Manuel Delviro Martínez, albañil, domiciliado en la sección chacras de Pomona, dijo conocer a Isabel Titos, de la zona, porque el testigo vivió en Lamarque mucho tiempo, y a Javier Pichiguen de vista. Al pliego propuesto dijo que sabe que Silvia vive en la chacra, que desde que el tiene conocimiento, contando el testigo con 44 años, esta en el mismo lugar, una chacra que han ido trabajando ellos. Que sabe que Silvia esta casada con Javier Pichiguen; que trabaja en el lugar donde vive, en la chacra, con los animales, con la quinta. Dijo que solo conoció de vista al papá de Silvia y dijo que vivía, en el mismo lugar. Desconocía si había habido intento de usurpación de los lotes 01 y 02 (de la esquina) de la ocupación. Desconocía si sobre la calle de Bascuñan y Mardones había algún canal en el año 1980 o 1990, agregando que había un médano, y que actualmente se había hecho un canal, que emparejaron un médano e hicieron un canal. Preguntado acerca de si

sabía quien había hecho el canal, respondió que el lo vio a Javier en esa parte de la chacra. Preguntado si sabía que otras mejoras se hicieron en el canal, dijo que se hizo emparejamiento, que era médano esa zona, que también se hizo un canal, se planto agropiro para animales. Que la compuerta esta sobre la esquina de la chacra viniendo de Lamarque, donde termina la calle sobre la Av. 9 de Julio, continua la calle donde pasa la chacra. Que sobre el sector de Bascuñan las mejoras realizadas por Silvia Titos y su esposo son el alambrado que mantienen ellos, el canal, el paso de batea para pasar el agua sobre un desagüe. Dijo que el papá de Silvia Titos se dedicaba tenía un par de chivos, unas vacas, se dedicaba al cuidado de animales

Finalmente en la audiencia supletoria celebrada el día 22/05/2025 declaró María Adela Nuñez, domiciliada en Lamarque, empleada doméstica, quien dijo conocer a Isabel Titos -desde hace 20 años- y a Javier Pichiguen -marido de Silvia- por mantener con ellos una relación de amistad con frecuencia de trato. Al pliego propuesto dijo que Silvia vive desde muy chica en la chacra donde se esta disputando una parcela, que siempre vivió ahí, nació ahí, que lo sabe porque la conoce hace muchos años, y Silvia le conto. Que sabe que Silvia esta casada con Javier Pichiguen. Que Silvia y Javier son empleados rurales, tienen animales, chacra, y viven de la pastura. Dijo -respecto de los padres de Silvia-, que don Titos vivía atrás de la chacra donde esta Silvia, a 50 mts. de donde esta la casa de Silvia ahora. Sabe que hubo algún intento de usurpación de los lotes 01 y 02 (de la esquina) de la ocupación hace muchos años, que lo sabe porque se lo contaron ellos, que le dijeron que se había armado como un rancharío, que el difunto hermano de Silvia se agarro a los tiros con el supuesto dueño de la chacra, supuesto usurpador. Dijo que no había un canal sobre la calle de Bascuñan y Mardones en el año 1980 o 1990, agregando que ese canal -y el puente- lo hicieron ellos hace algunos años atrás, que la testigo los ayudo. Dijo que además se hizo una compuerta que esta sobre la calle que va hasta lo de Bascuñan. Preguntada acerca de sabía si había mejoras realizadas por Silvia Titos y su esposo sobre el sector de Bascuñan, dijo que han emparejado ese terreno y sembrado, que lo sabe porque frecuenta la chacra.

Merituado todo el plexo probatorio al que vengo haciendo referencia, y respecto a la defensa de prescripción articulada por la demandada, siendo que la accionada se irroga derechos posesorios con la intención de exclusión absoluta respecto de los derechos de la actora, configurándose con ello eventualmente un desapoderamiento, que podría bien incluirse en el ámbito de la reivindicación, que la extensión de la lesión

al derecho de propiedad que ha sufrido la actora de parte del demandado tiene la intención de impedirle enteramente usar la cosa, es decir, que pretenden privarlos de la posesión, y siendo que han dado inicio -en proceso aparte- a la demanda de prescripción adquisitiva de los inmuebles objeto de autos, el debate excede los límites de la acción negatoria intentada, considerando que esta acción procede cuando el ataque es menos grave que el desapoderamiento, corresponde rechazar la demanda interpuesta por la parte actora.

En lo que atañe a los aspectos probatorios, si bien en las acciones negatorias la actora no necesita demostrar la inexistencia del gravamen que pretende imponerle el demandado, ya que el derecho real se presume libre de cargas (Arts. 1888 y 1941 CCyC), estando a cargo de quien pretende tener un derecho sobre la cosa de otro la prueba de tal pretensión, sí deberá acreditar la perturbación que el demandado le ha causado en el goce de su derecho real, y esta última parte -como dije- viene irrogándose derechos posesorios sobre los inmuebles objeto de autos con la finalidad de la adquisición de los derechos reales sobre los mismos

Siendo que además existe un juicio de carácter contencioso que, sin perjuicio de su estado, como expusiera más arriba, aunque interpuesta la demanda aún no tiene formal inicio, es improcedente pronunciarse acerca de la defensa de prescripción adquisitiva opuesta al progreso de la acción, debiendo tramitar como acción con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Registro de la Propiedad Inmueble. Se ha dicho que *"...como la excepción se plantea contra un contradictor con suficiente título, el juez debe ser riguroso en el análisis de los elementos probatorios aportados por quien opone la excepción de usucapión, siendo a cargo del excepcionante demostrar los veinte años de posesión efectiva, pública y continua, esto es que se han alcanzado los requisitos necesarios para extinguir el derecho del reivindicante..."*. KIPER, Claudio y OTERO, C. Mariano, Prescripción adquisitiva, 19 ed. revisada, Santa Fe, Rubinzal Culzoni Editores, 2017, 520 p., pág. 292.

*"Distintas posturas se han sostenido en cuanto a los alcances de una sentencia desestimatoria en la acción real al hacerse lugar a la defensa de prescripción adquisitiva larga. El pronunciamiento por supuesto en razón del principio de*

*congruencia, dado que la pretensión del excepcionante no ha sido la formación de título en sentido instrumental, no podrá declarar adquirido el dominio por prescripción y ordenar la inscripción del derecho real a favor del poseedor. Sin embargo, pensamos que ello no es óbice para que firme aquél, en trámite posterior (proceso principal o hasta incidental) y cumplidos por el adquirente los requisitos instrumentales se dicte la sentencia a tal efecto. Es que sobre los presupuestos fáctico-jurídicos inherentes a la prescripción existe cosa juzgada, toda vez que habrá sido inviable rechazar la acción real si no hubiese estado plenamente acreditada y el titular anterior en juicio contradictorio hubiese podido probar sobre su inexistencia al rebatir la excepción o como hecho no considerado en la demanda.".* GUARDIOLA, Juan José, "La usucapión en el nuevo Código", Publicado en: RCCyC, 19/03/2016, Cita: TR LALEY AR/DOC/566/2016.

Siendo que los términos de demanda y contestación han fijado el marco fáctico - legal de conocimiento propuesto a esta Unidad Jurisdiccional, sin que pueda la suscripta apartarse de ello en tanto que debo preservar el principio de congruencia y defensa en juicio, si bien *"Se han planteado casos en los que el actor promovió la acción real negatoria, y los tribunales modificaron el encuadre jurídico y sostuvieron que la acción correspondiente era la reivindicatoria. Se trata de una aplicación específica del principio iura novit curia. Claro está que el límite es el principio de congruencia, por lo que excede a dicha facultad modificar la causa petendi. También sobrepasa esa facultad judicial el cambiar los hechos constitutivos de la demanda.".* LORENZETTI Ricardo Luis, director, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo X, Arts. 2162 a 2443, 1a. Ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, 920 p., Pág. 290.

**VI.-** Las costas del proceso, serán atribuidas a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC, difiriéndose la regulación hasta tanto exista base patrimonial cierta para ello (Arts. 6 - inc. a-, 20, 24, 48 -2º párr.- y ccdtes. de la L.A.).

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Firme o consentida la presente, deberá fijarse audiencia en los términos del Art.

24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

**RESUELVO:** **I.-** Rechazar la demanda interpuesta por el señor Guillermo Saura y la señora Norma Saura, ello en virtud de la procedencia de la defensa de prescripción adquisitiva en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

**II.-** Imponer las costas del proceso a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

**III.-** Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que existan pautas para ello.

**IV.-** Firme o consentida la presente, fijar audiencia en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

**V.-** Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza