

San Carlos de Bariloche, 6 de agosto de 2026

VISTOS: Los autos **GUICHET, TOMAS ESTEBAN C/ GALAN, JORGE DIEGO S/ MEDIDA CAUTELARBA-00649-C-2026**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que se presenta el demandado interponiendo recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución de fecha 18/05/2026 que decretó la prohibición de innovar respecto del inmueble identificado catastralmente como NC 19-1-F-038-07.

Indica que la medida le causa gravamen irreparable por cuanto detenta derechos posesorios por más de 20 años sobre el LOTE 7, habiendo además adquirido el 100% de los derechos hereditarios de Carolina Bauchwitz Vinde obteniendo el reconocimiento de los derechos que detenta sobre el inmueble sede del hogar familiar.

Relata que en el año 2005 mediante boleto de compraventa adquirió de la Sra. Myriam Fournier, en la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, dos lotes de terreno con NC 19-F-038-06 de 2489,06 m2 y el lote NC 19-F-038-07 de 2818,29 m2, ambos colindantes y ubicados en la Avenida Circuito Chico, Barrio El Trebol, ruta provincial 77 de SC de Bariloche y en el mismo año 2005 tomó la posesión de ambos lotes, dando inicio a las obras de construcción y conexión de servicios.

Gestionó el servicio de gas y electricidad y dio inició a la construcción de dos viviendas, reclamando la escritura de transferencia de dominio a su favor sin obtener respuesta hasta que finalmente no obtuvo mas contacto con la misma.

Refiere que en forma posterior se entera que el inmueble no estaba a nombre de la Sra. Fournier sino de la sucesión de Bauchwitz, pero que no obstante ello, ha detentado su posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño durante más de veinte años, realizando importantes mejoras.

Detalla que en el año 2023 se presentó la Sra. Carolina Bauchwitz Vinde, madre del aquí actor, en calidad de cesionaria del 25% de los derechos hereditarios, a fin de lograr que se le reconozca sus derechos hereditarios y que sin embargo, al mostrarle que era adquirente de buena fe de ambos lotes desde el año 2005, poseedor de buena fe con ánimo de dueño y además exhibirle todas las mejoras realizadas en dicho carácter, alambrados, servicios, viviendas, parquización, caminos, etc. lograron negociar en ese entonces un acuerdo conciliatorio ante el Centro de Mediación Judicial.

Que en el mismo se observa que adquirió el 100% de los derechos hereditarios de la Sra. Bauchwitz Vinde, entregándole a cambio de sus derechos el lote 6 junto con las mejoras realizadas, inclusive la vivienda de 50 m2, y los derechos posesorios ejercidos desde el año 2005 sobre dicho lote.

Sostiene que la resolución recurrida tuvo por configurada la verosimilitud del derecho exclusivamente a partir de la cesión de derechos hereditarios acompañada por el actor, instrumentada en febrero de 2026, cuando ya se encontraba íntegramente cumplido el plazo legal para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva larga a su favor, y que la sola acreditación de una cesión de derechos hereditarios no basta para tener por configurado dicho presupuesto cautelar cuando existe un antecedente documental que demuestra que una coheredera había reconocido expresamente, con anterioridad, la posesión pública, pacífica y continúa ejercida por el demandado sobre el mismo inmueble.}

Que el actor funda su legitimación en una cesión de derechos hereditarios otorgada el 20 de febrero de 2026 la cual no puede ser valorada de manera aislada ni justificar, por sí sola, el dictado de la prohibición de innovar, prescindiendo del dominio consolidado sobre el lote 7 por ocupación ininterrumpida por el plazo legal y por reconocimiento y cesión realizados en el Acuerdo Conciliatorio cuya existencia era anterior y directamente vinculada con el objeto de la medida.

Finalmente indica que la medida le causa gravamen toda vez que tuvo que suspender la colocación de un nuevo pilar de luz, a fin de cumplir con el convenio celebrado con Carolina Bauchwitz Vinde, para que alimente de electricidad exclusivamente al lote 7, habiéndole cedido el pilar de luz que se encuentra sobre el lote 6 a la Sra. Bauchwitz

Vinde y como consecuencia de la medida, tuvo que suspender la colocación del pilar de luz.

2º) Corrido el traslado pertinente la parte actora manifestaba que carecía de total conocimiento del acuerdo celebrado hasta que se efectivizó -recientemente- a su favor, la cesión de derechos hereditarios de fecha 20/02/2026 y que este se formalizó sin su participación y por lo tanto le es completamente ajeno e inoponible.

Que la Sra. Bauchwitz poseía solo un 25% de los derechos hereditarios pertenecientes a la sucesión “BAUCHWITZ OTON ERNESTO MAXIMO s/SUCESION AB-INTESTATO”, por lo que el Sr. Galan sólo pudo haber acordado sobre ese 25% de la firmante.

Describe que el convenio celebrado fue el resultado de una extensa negociación realizada por parte de su familia luego de interrumpir el plazo del accionado e iniciar formalmente la correspondiente acción de desalojo con fecha 09/02/2015, por lo tanto no es cierto que es cierto que el Sr. GALAN se encuentre poseyendo pacífica, pública e ininterrumpidamente desde hace 20 años.

Que se aprecia que la Sra. FOURNIER no tiene ni ha tenido legitimación alguna para transmitir la titularidad de los inmuebles -06 y 07-, por lo que no es idónea para realizar la transferencia de dominio en forma eficaz.

3º) Ingresando en el análisis de la cuestión a resolver, en primer lugar cabe destacar que el fin de las medidas cautelares es garantizar la igualdad de las partes en el proceso impidiendo la modificación de la cosa objeto del litigio, evitando que la sentencia a dictarse se torne ilusoria y tienen un carácter estrictamente instrumental y accesorio que propende al

aseguramiento de bienes comprometidos en un proceso principal.

Que uno de los requisitos para la procedencia del dictado y subsistencia de las medidas cautelares es la verosimilitud del derecho que no importa un juicio definitivo sobre el mérito de la pretensión, pero sí la existencia de una apariencia suficiente de que el derecho invocado podría asistir al peticionante.

Tal presupuesto, por su propia naturaleza provisional, debe mantenerse durante toda la vigencia de la medida, de modo que su debilitamiento o desaparición habilita su revisión e, incluso, su levantamiento.

Que en este estado, y conforme el acuerdo presentado y celebrado en fecha 15/08/2023 por ante el CEPRI, el mismo indicaría que el incidentado sería cesionario de los derechos hereditarios de una de las herederas la Sra. Bauchwitz quien a su vez habría consentido la posesión pacífica del Sr. Galan en el lote en cuestión.

Que entonces en virtud de los nuevos hechos presentados, se podría indicar que la extensión y eficacia del acuerdo respecto del inmueble de autos aún dependen de cuestiones propias de la sucesión, requiriendo entonces un debate que excede el limitado conocimiento cautelar.

La sola existencia tal situación impide sostener con el grado de probabilidad requerido para la subsistencia de una medida cautelar, y afirmar que el derecho invocado por el incidentista aparezca *prima facie* como prevalente al del ahora presentado.

Tiene dicho Eduardo N. de Lázzari "Medidas Cautelares" pag. 31 Tomo I. "Nunca el pronunciamiento cautelar valora el fondo de las cosas sino tan

sólo la aparente atendibilidad. Todas las acciones dependen necesariamente de una sentencia previa que las reconozca y declare su exigibilidad, pero en el trayecto hacia su obtención, a los efectos cautelares, puede hurgarse en el material y alegaciones que presenta el requirente, para establecer con grado de probabilidad su posible andamio. Que emerja o no de ese análisis la verosimilitud del derecho, es cosa distinta de tener que abordar el fondo de las cosas. Consecuencia de ello es que cabe desembarazarse en el juicio de verosimilitud, de circunstancias cuya evaluación queda reservada al juzgamiento del mérito, como resultaría frente a la demostración de la existencia de un contrato y de su cumplimiento por el actor."

Que del análisis de las actuaciones surge a su vez que el inmueble se encuentra aún en cabeza del causante y por lo tanto no se realizó en la sucesión la partición de los bienes para poder definir en este caso quien posee mayor verosimilitud del derecho.

Tiene dicho el STJ "durante la indivisión hereditaria, si hay pluralidad de herederos, uno de ellos no puede ceder sino el todo o parte de su cuota abstracta en la universalidad; es decir que no puede comprender, singularmente, un bien o un derecho en particular porque el propio cedente no lo ha incorporado en ese carácter a su patrimonio." 25822/12 - MAZZEI MORTADA ANTONELLA AYELEN C MAZZEI GABRIEL SILVANO Y OTROS S PETICION DE HERENCIA ORDINARIO S/ CASACION. Se 10 - 16/04/2013 - DEFINITIVA.

Es decir que, para decidir si corresponde mantener la prohibición de innovar, se debería determinar, prima facie, cuál de los dos cesionarios ostenta una mejor posición jurídica respecto del inmueble; ello exige

analizar el alcance de las cesiones, las facultades de los herederos cedentes durante la indivisión hereditaria y la eficacia del acuerdo celebrado entre una de las herederas y el incidentado. Ese examen supone resolver cuestiones sustanciales que exceden el limitado ámbito de cognición propio del proceso cautelar.

A su vez, y en relación al proceso principal a iniciarse conforme los dichos del incidentista (reivindicación) cabe señalar que si bien la acción reivindicatoria constituye una vía idónea para la tutela del derecho real invocado, en el caso las cuestiones introducidas por las partes no se limitan a la restitución del inmueble, sino que exigen determinar el alcance de las facultades de una coheredera para autorizar la ocupación y la realización de mejoras, la eficacia del acuerdo celebrado con el incidentado y los derechos que invoca el cesionario de derechos hereditarios. Tales extremos se encuentran íntimamente vinculados con el régimen de la comunidad hereditaria indivisa y con los efectos de la futura partición, por lo que serían cuestiones que deben ventilarse en el proceso sucesorio.

Por otro lado, la prohibición de innovar solo estaría justificada si las obras o modificaciones impidieran o tornaran ilusorio el eventual cumplimiento de una sentencia reivindicatoria, la cual no es el caso toda vez que no basta la mera posibilidad de que se introduzcan modificaciones materiales en el inmueble, sino que debe demostrarse que tales innovaciones poseen entidad suficiente para frustrar o dificultar sustancialmente la tutela que eventualmente pudiera otorgarse en la acción principal.

En tales condiciones, la apariencia de buen derecho que pudo justificar inicialmente la medida se presenta actualmente sensiblemente debilitada, sin que resulte suficiente para mantener una restricción cautelar de la

entidad de la prohibición de innovar.

Por todo lo expuesto corresponde hacer lugar al recurso de revocatoria intentado y dejar sin efecto la medida cautelar dictada en fecha 18/05/2026.

4°) Que las costas se impondrán en el orden causado toda vez que ambas partes pudieron creerse con derecho a peticionar como lo hicieron. (art 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Hacer lugar al recurso de revocatoria intentado y dejar sin efecto la medida cautelar dictada en fecha 18/05/2026. **II)** Imponer las costas de lo resuelto en el orden causado. **III)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez