

Expediente: **142/22**

Carátula: **MENDEZ MIRTA FABIANA Y OT. C/ MAMANI SANTIAGO S/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **16/05/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

23255104013 - *MENDEZ, MIRTA FABIANA-ACTOR/A*

23255104013 - *OLARTE, HORACIO MANUEL-ACTOR/A*

20230066877 - *MAMANI, SANTIAGO-DEMANDADO*

90000000000 - *COMUNIDAD INDÍGENA DIAGUITA DE EL MOLLAR, -DEMANDADO*

232206848479 - *ISASMENDI, MARCELO ROBERTO-PERITO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 142/22



H30800121885

CAUSA: MENDEZ MIRTA FABIANA Y OT. c/ MAMANI SANTIAGO s/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL) EXPTE: 142/22 . Civil CJM

Monteros, 15 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver en estos autos caratulados: "**MENDEZ MIRTA FABIANA Y OT. c/ MAMANI SANTIAGO s/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL). EXPTE. N°142/22**", de los que,

RESULTA

1- En fecha 15/08/2023 comparecen los Sres. Mirta Fabiana Méndez, DNI N° 26.371.916, y Manuel Horacio Olarte, DNI N° 27.406.346, ambos con domicilio real en Barrio Las Tres Luces, El Mollar, Provincia de Tucumán, con el patrocinio letrado del Dr. Héctor Javier Racedo, e interponen acción confesoria en contra del Sr. Santiago Mamani, DNI N° 16.420.973, con domicilio real en calle Principal de El Mollar, Provincia de Tucumán.

Fundan su pretensión en la restitución del uso común de una servidumbre de paso existente respecto del inmueble que dicen poseer y que, según afirman, habría sido utilizada de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante más de quince años, en virtud de una cesión de posesión otorgada por la Comunidad Indígena de El Mollar.

Manifiestan que el inmueble tendría las siguientes dimensiones: al Norte, 47 metros; al Sur, 40 metros; al Oeste, 27,70 metros; y al Este, 19 metros, encontrándose registrado ante la Comuna de El Mollar bajo el N° 4717.

Refieren que el inmueble colinda al Oeste con una servidumbre de paso y con un inmueble perteneciente a una persona de apellido Fradejas, cuyos demás datos desconocen.

Relatan que el actual poseedor del inmueble ubicado al Oeste sería el demandado, Sr. Santiago Mamani, quien —según sostienen— habría ocupado y cercado la totalidad de la superficie correspondiente a la servidumbre de paso, anexándola a su inmueble. Expresan que el accionado construyó un cerco de tela metálica y colocó un portón de madera, impidiendo el tránsito por dicha servidumbre y dejando enclavado el inmueble de los actores, sin salida a la vía pública.

Indican que, desde hace aproximadamente quince años, el acceso a su domicilio se realizaba a través del sector posteriormente cerrado por el demandado. Añaden que dicha salida constituía la vía más próxima a la calle pública y que el lugar permanecía anteriormente baldío, siendo utilizado de manera habitual para el ingreso y egreso al inmueble, hasta que se encontraron con el cerramiento colocado por el accionado y con amenazas de su parte.

Mencionan que de la documentación acompañada surgiría la existencia de la servidumbre de paso invocada.

Ofrecen pruebas, formulan reserva del caso federal y solicitan, en definitiva, que se haga lugar a la demanda, ordenándose al accionado restituir el uso común de la servidumbre mencionada.

Finalmente, citan jurisprudencia en respaldo de su pretensión.

2- En fecha 13/12/2023 se ordena el traslado de demanda.

3- En fecha 18/02/2024 comparece el Sr. Isidro Santiago Mamani, con el patrocinio letrado del Dr. Sergio Andrés Astorga, y contesta la demanda interpuesta en su contra.

En primer término, opone excepción de falta de legitimación pasiva, sosteniendo que la pretensión de la parte actora se funda en hechos falsos e inexistentes, por cuanto su inmueble nunca habría revestido el carácter de fundo sirviente ni existido sobre él servidumbre alguna.

Al contestar demanda, formula negativa general de los hechos invocados por la actora y, en particular, niega categóricamente que sobre su predio haya existido una servidumbre de paso a favor de los accionantes, así como también el tiempo y modo de adquisición del inmueble que éstos alegan poseer.

Manifiesta que el terreno objeto del litigio perteneció originariamente, en su mayor extensión, al Sr. Alejo Moya. Refiere que posteriormente Eusebio Moya, hijo de aquél, vendió una fracción del terreno a la Sra. Teresa Torres, quien —según expresa— nunca tomó posesión del inmueble. Señala que, con el transcurso del tiempo, Néstor Olarte, nieto de Alejo Moya y padre del actor Manuel Olarte, habría usurpado dicha fracción hace aproximadamente treinta años, anexándola a su propiedad, y que luego Manuel Olarte se instaló allí junto a la Sra. Méndez.

Afirma que el inmueble de los actores nunca estuvo enclavado, puesto que siempre contó con vías de acceso. En tal sentido, sostiene que existe hacia el cardinal Este un pasillo de aproximadamente 1,50 metros de ancho, que atraviesa la propiedad de Néstor Olarte y comunica con un pasaje sin denominación, el cual desemboca en el pasaje Nicanor Olivares y, finalmente, en la calle principal de El Mollar. Indica que dicho acceso permitiría el tránsito peatonal y de motocicletas.

Asimismo, señala que existiría otro acceso vehicular por el sector noroeste del inmueble de los actores, atravesando una propiedad perteneciente a la Sra. Rosa Bazán, actualmente ocupada por sus hijos y por su hermano Luis Bazán. Expresa que por dicho lugar habrían ingresado los vehículos que transportaron materiales para la construcción de la vivienda de los accionantes y que incluso existiría un portón de madera destinado al paso vehicular. Añade que, en la actualidad, la familia Bazán les habría prohibido el uso de dicho paso.

Con base en ello, concluye que jamás obstruyó una servidumbre de tránsito, ya que ésta nunca existió. Agrega que en el límite entre ambos inmuebles existe una pirca con árboles autóctonos, lo que —a su criterio— demostraría la inexistencia de signos exteriores compatibles con una servidumbre de paso entre ambos predios. Reitera además que su inmueble no se encuentra totalmente cerrado y solicita se considere que el inmueble de los actores tiene destino exclusivamente habitacional y no comercial, razón por la cual —según sostiene— no requeriría acceso vehicular.

Expresa también que los accionantes habrían intentado apropiarse de su inmueble, circunstancia que —según afirma— se encontraría acreditada con documentación que acompaña relativa a hechos de usurpación violenta, destrucción de cercos y de la pirca lindante con la familia Fradejas, incidente en el cual habría resultado lesionado su hijo Matías Mamani.

Aduce asimismo que la posesión invocada por los actores habría pertenecido originariamente, en su mayor extensión, al Sr. Alejo Moya, bisabuelo del accionante Manuel Olarte, y que, a raíz de un fraccionamiento efectuado por aquél, el inmueble habría quedado con un acceso peatonal hacia el cardinal Este y otro vehicular hacia el sector noroeste. Sostiene que la situación actualmente planteada tendría su origen en dicha subdivisión, por lo que considera improcedente pretender la constitución o reconocimiento de una servidumbre de tránsito sobre un inmueble ajeno a aquella partición, como —afirma— ocurre en su caso.

En relación con su propiedad, afirma que ésta se ubica al sudoeste del inmueble de los actores, y no al Oeste como éstos sostienen. Señala que su terreno posee una superficie de 656,25 m², identificándose como “Lote 5” conforme al croquis acompañado, y que fue adquirido por su padre, Isidro Abraham Mamani, en el año 1973, de la Sra. Helaria Estefanía Álvarez. Refiere que, tras el fallecimiento de su progenitor, continuó ejerciendo la posesión del inmueble mediante diversos actos posesorios, tales como delimitaciones y edificaciones.

Finalmente, indica que en su inmueble existe una plataforma de material construida en el año 2014, ubicada a 1,50 metros del límite con la familia Méndez–Olarte y a igual distancia respecto de la familia Fradejas.

Ofrece pruebas y solicita el rechazo de la demanda, con costas.

En fecha 07/03/2024, los actores contestan el planteo de falta de legitimación opuesto por la demandada.

En primer término, rechazan e impugnan la documentación acompañada con la contestación de demanda.

En cuanto a la defensa articulada, ratifican íntegramente la postura sostenida en el escrito de demanda. Refieren que son poseedores del inmueble ubicado en el Barrio Las Tres Luces y sostienen que el predio perteneciente al Sr. Mamani constituyó históricamente el lugar por donde ingresaban y egresaban de su propiedad.

Niegan asimismo la existencia de contradicciones o incoherencias en su planteo y señalan que, por el contrario, el demandado no habría acreditado la inexistencia de la servidumbre de paso invocada. Por último solicita se rechace en definitiva el planteo.

4- En fecha 13/03/2024, existiendo hechos controvertidos, se ordena la apertura a pruebas de la causa

5- En fecha 20/05/2024 se dispuso pasar a un cuarto intermedio a pedido de los letrados. Asimismo, se consideró la necesidad de integrar la litis con la Comunidad Indígena Diaguita de El Mollar, propietaria de la supuesta servidumbre que se discuten en estos autos.

En fecha 30/12/2024, se tuvo por incontestada la demanda por la Comunidad Indígena, y se programó nueva fecha de audiencia preliminar.

La audiencia de conciliación y proveído de pruebas se llevó a cabo el 14/04/2025.

Seguidamente, ante la imposibilidad de arribar a un acuerdo conciliatorio, se fijaron los hechos controvertidos y se procedió a proveer las pruebas ofrecidas por las partes, la que fue producida conforme el siguiente detalle: Pruebas de la actora: 1)- Instrumental: producida. 2)- Informativa: producida. 3)- Testimonial: parcialmente producida. 4)- Declaración de parte: producida.

Pruebas de la parte demandada: 1)- Instrumental: producida. 2)- Testimonial: producida. 3)- Informativa: producida. 4)- Pericial técnica: producida. 5)- Declaración de parte: producida. 6)- Inspección ocular: producida.

En fecha 04/08/25 se celebró la segunda audiencia, acto en el que -ante la falta de conciliación de las partes- se concluyó con la producción de la prueba susceptible de rendirse oralmente, los letrados expusieron sus alegatos finales, se practicó y notificó la planilla fiscal y se dispuso el pase de los autos a despacho para resolver.

En fecha 23/10/2025, se dispuso, suspender el plazo para dictar sentencia y, como medida para mejor proveer, intimar a las partes a comparecer ante los estrados de la OGAM, a fin de exhibir la documentación que poseen en original y que fue agregada digitalizada en estos autos. La documentación fue traída por las partes en fechas 03/11/2025 y 19/11/2025 respectivamente. En fecha 26/11/2025 se reabrieron los plazos para resolver.

CONSIDERANDO

1-Pretensión y hechos controvertidos.

Los Sres. Mirta Fabiana Méndez y Manuel Horacio Olarte interponen acción confesoria en contra del Sr. Isidro Santiago Mamani, solicitando la restitución del uso común de una servidumbre de paso que afirman existente respecto del inmueble que dicen poseer en el barrio las tres luces de la localidad de el mollar, provincia de tucumán.

Sustentan su pretensión en que ejercerían la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde hace más de quince años, en virtud de una entrega de terreno otorgada por la Comunidad Indígena de El Mollar de fecha 27/11/2010, conforme constancia que adjuntan. Expresan que el inmueble colinda hacia el Oeste con una servidumbre de paso que históricamente habría sido utilizada como acceso a la vía pública.

Relatan que el demandado, actual poseedor del inmueble lindero, habría ocupado y cercado la totalidad de la superficie correspondiente a dicha servidumbre, anexándola a su propiedad mediante la construcción de un cerco de tela metálica y la colocación de un portón de madera, impidiendo el tránsito y dejando enclavado el inmueble de los actores, sin salida a la vía pública.

Afirman que el acceso a su domicilio se realizaba desde hace aproximadamente quince años a través del sector posteriormente cerrado por el accionado, constituyendo la salida más próxima a la calle pública y siendo utilizado de manera habitual hasta el momento en que se produjo el cerramiento.

Sostienen además que la existencia de la servidumbre invocada surgiría de la documentación acompañada con la demanda. En consecuencia, solicitan se haga lugar a la acción, ordenándose al demandado restituir el uso común de la servidumbre de paso referida.

Al contestar demanda, el Sr. Santiago Mamani solicita su rechazo íntegro. En primer término, opone excepción de falta de legitimación pasiva, sosteniendo que sobre su inmueble nunca existió servidumbre alguna ni revistió el carácter de fundo sirviente respecto del inmueble de los actores.

Asimismo, niega los hechos invocados por la actora y sostiene una versión diversa de los antecedentes dominiales y posesorios de los inmuebles involucrados. Refiere que el terreno perteneció originariamente, en su mayor extensión, al Sr. Alejo Moya y que, con posterioridad, distintas fracciones fueron ocupadas y subdivididas por integrantes de dicha familia.

Afirma que el inmueble de los actores nunca estuvo enclavado, puesto que contaría con un acceso peatonal hacia el cardinal Este, atravesando la propiedad de Néstor Olarte hasta un pasaje sin denominación que desemboca en la calle principal de El Mollar. Asimismo, sostiene que existiría otro acceso vehicular por el sector noroeste, atravesando una propiedad perteneciente a la familia Bazán, por donde incluso habrían ingresado vehículos con materiales destinados a la construcción de la vivienda de los accionantes.

Con base en ello, concluye que jamás obstruyó servidumbre alguna, por cuanto ésta nunca habría existido. Añade que entre ambos inmuebles existiría una pirca con árboles autóctonos, lo que —a su criterio— demostraría la inexistencia de signos exteriores compatibles con una servidumbre de paso.

Sostiene además que la situación planteada tendría origen en un fraccionamiento efectuado por Alejo Moya, del cual habrían resultado los accesos actualmente existentes hacia los sectores Este y noroeste del inmueble de los actores, razón por la cual considera improcedente pretender el reconocimiento de una servidumbre sobre su propiedad.

Finalmente, manifiesta que el inmueble de su propiedad se ubica al sur-oeste del inmueble de los actores, y no al Oeste como éstos sostienen, indicando que el mismo fue adquirido por su padre en el año 1973 y que continuó ejerciendo actos posesorios sobre él luego de su fallecimiento.

De tal modo, la relación procesal quedó trabada entre las partes —conforme los hechos controvertidos fijados en audiencia preliminar— en torno a la existencia del derecho real de servidumbre de paso sobre el límite de los inmuebles involucrados, la existencia de una salida alternativa a la vía pública desde el inmueble de los actores, el derecho de éstos a poseer el fundo dominante, la validez de la prueba documental acompañada y la legitimación pasiva del demandado.

2- Antes de pasar al análisis de la pretensión esgrimida por el actor, he de aclarar la normativa aplicable para la resolución de la presente causa. En este sentido se advierte que se discute el derecho real de servidumbre que invoca la actora sobre el inmueble de la demandada y que se hubiera constituido con anterioridad a la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial de

la Nación. Por lo tanto, en virtud de lo dispuesto en el art. 7 del CCCN, corresponde la aplicación del Código Civil Velezano, normativa conforme a la cual paso a resolver

En consecuencia, analizaré la prueba rendida en autos teniendo en consideración los referidos hechos controvertidos.

De las constancias de autos se desprende que lo que se reclama es la restitución de una servidumbre real de paso. Al respecto el Art. 2971 expresa “servidumbre real es el derecho establecido al poseedor de una heredad sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera”. De la propia norma surge que es necesaria la existencia de dos inmuebles: el dominante (cuyo concepto da el art. 2973) que es el que obtienen la ventaja, y el sirviente (definido por el art. 2974), que es el que soporta la carga (MARIANI DE VIDAL, Marina, “Derechos Reales”, Zavalía, 2004, T. 2, p. 409). Estas servidumbres reales son en principio perpetuas (art. 3004) e inherentes al fundo, por lo cual se transmiten con él, activa y pasivamente (art. 3006).

Teniendo en cuenta que la parte actora solicita la restitución de un paso que afirma haber utilizado con anterioridad para acceder desde su inmueble a la vía pública atravesando el predio del demandado, corresponde analizar inicialmente si se encuentra acreditada la existencia de la servidumbre invocada con anterioridad al inicio de la presente acción, a fin de determinar, posteriormente, si resulta procedente ordenar la restitución pretendida.

En este sentido el art. 2795 CC define a la acción confesoria como la que deriva de actos que de cualquier modo impidan la plenitud de los derechos reales o las servidumbres activas con el fin de que los derechos o servidumbres se restablezcan. Luego el art. 2796 estipula que corresponde la acción confesoria a los poseedores de inmuebles con derecho a poseer, cuando fuesen impedidos de ejercer los derechos inherentes a la posesión.

Para que proceda la imposición de una servidumbre de tránsito forzosa (Art. 3068 Cód. Civil / Art. 2166 CCyC), el inmueble dominante debe carecer de “comunicación suficiente” con la vía pública. Al respecto, la doctrina es determinante al señalar que la utilidad de la servidumbre debe responder a una verdadera necesidad funcional del predio, advirtiéndose que “para determinar si existe encerramiento funcional deberá detectarse la existencia de una verdadera necesidad, descartando su procedencia cuando se presente la petición de esta servidumbre como una mera comodidad para el fundo dominante”. (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, Tomo 10, Rubinzal-Culzoni).

Ahora bien, corresponde analizar en primer término si, conforme a los presupuestos legales que rigen la servidumbre forzosa de paso, se encuentran acreditados en autos los extremos necesarios para su procedencia. En particular, corresponde determinar, a la luz de la prueba pericial técnica y demás constancias incorporadas al expediente, si el inmueble de la parte actora reviste efectivamente el carácter de fundo enclavado y si existe o no otra salida a la vía pública que resulte jurídicamente apta, y no constituya únicamente una cuestión de mayor comodidad o conveniencia para la parte interesada.

3- Excepción de fondo

Corresponde señalar que la excepción de falta de legitimación pasiva articulada por el demandado se encuentra estrechamente vinculada con la cuestión de fondo debatida en autos, en tanto su procedencia depende necesariamente de determinar si el inmueble de su posesión reviste o no el carácter de fundo sirviente respecto del predio ocupado por la parte actora y si existió efectivamente la servidumbre de paso invocada. En consecuencia, su tratamiento será abordado conjuntamente

con el análisis de fondo de la pretensión deducida.

4- Análisis de pruebas

Comenzaré con el abordaje de la prueba pericial técnica producida en autos. El perito sorteado, Arq. Marcelo Roberto Isasmendi, MP N° 38.632, se constituyó en fecha 15/05/2025 en el Barrio Las Tres Luces de la localidad de El Mollar, procediendo a la inspección de los inmuebles involucrados en la presente litis. Informó que se encuentran comprometidos los padrones catastrales N° 583.915, 583.923 y 583.922, ocupando la parte demandada una fracción de los dos primeros, mientras que la parte actora ocupa parte del padrón N° 583.922.

Refirió el experto que, en primer término, inspeccionó el inmueble ocupado por el demandado, encontrándose presentes el Sr. Santiago Mamani y el Dr. Astorga, para luego constituirse en la vivienda de la parte actora, donde fue recibido por la Sra. Alicia Sequeira, madre del actor.

En cuanto a la delimitación del inmueble ocupado por la familia Méndez-Olarte, indicó que hacia el norte linda con Rubén Sequeira, encontrándose dicho límite materializado mediante una pared de bloques de hormigón de escasa altura y un pequeño sector con tela metálica; hacia el este limita con Juan Sebastián Cruz mediante tela metálica y ligustros, existiendo además un pequeño sector abierto por donde actualmente se produce el ingreso al inmueble, lindando allí con la Sra. Alicia Sequeira; hacia el sur limita mayormente con la propiedad del Sr. Fradejas mediante alambrado, y en un pequeño sector con el Sr. Isidro Mamani, mediante una pirca de piedras; finalmente, hacia el oeste limita con los herederos de Luis Bazán, mediante alambrado y sectores con pirca de piedras.

Asimismo, señaló que dentro del inmueble de la actora existen dos viviendas familiares construidas en mampostería de ladrillo con cubierta de chapas, contando ambas con servicios de energía eléctrica y agua potable.

Explicó además que los inmuebles se encuentran ubicados en el centro de manzana, al norte de la plaza principal sobre calle Los Menhires, siendo las restantes arterias calles vecinales sin denominación. Preciso que el acceso al inmueble del demandado se realiza desde el oeste, a través de un pasaje sin nombre, tomando como referencia el supermercado “La Maga”, desde donde se ingresa hasta finalizar en el terreno del Sr. Mamani. Respecto de los linderos de este último, indicó que al norte limita con los herederos de Luis Bazán y Mirta Méndez; al este con el Sr. Fradejas; al sur con un pasaje sin nombre; y al oeste con Blas De Aro.

De especial relevancia resulta la conclusión del experto en cuanto manifestó que el inmueble de los actores no posee acceso directo a la vía pública, ya que éste se efectúa por el este, atravesando primero el inmueble de la Sra. Alicia Sequeira y luego un pasaje sin nombre. Asimismo, expresó que el límite sur entre la propiedad de la actora y el inmueble del demandado se encuentra materializado mediante una pirca de piedras de considerable altura y antigüedad, la cual —según describió— presenta vegetación incrustada y signos de larga data, compatibles con técnicas constructivas antiguas asentadas en barro utilizadas para delimitar sectores y salvar desniveles del terreno. Sobre dicha base, concluyó que durante la inspección no observó indicios materiales compatibles con la existencia previa de una servidumbre de paso vehicular en ese sector.

También constató la existencia, en el inmueble del demandado, de una platea de hormigón de aproximadamente 80 m² (8 metros por 10 metros), en etapa de construcción y retirada aproximadamente dos metros del límite con la propiedad de los actores. En cuanto a su antigüedad, el perito estimó —a partir de observaciones directas e imágenes satelitales— que la misma tendría

una antigüedad aproximada de dos años, ubicando el inicio de su ejecución hacia el año 2023, toda vez que en imágenes anteriores no se advertía la presencia de dicha estructura.

Asimismo, obra agregada el acta de inspección ocular practicada en fecha 05/05/2025 por el Dr. Gregorio Javier Araujo, Prosecretario Judicial del Juzgado de Paz de El Mollar, quien se constituyó en el inmueble objeto de autos a los fines de verificar las condiciones de acceso, dimensiones, mejoras y linderos del predio perteneciente a la familia Olarte-Méndez.

De dicha diligencia surge que el inmueble posee salida hacia la vía pública mediante calles vecinales. En tal sentido, el funcionario constató que desde calle Juan Novotny existe un trayecto de aproximadamente 75 metros de largo por 5 metros de ancho, ingresando luego hacia la derecha por otro tramo de aproximadamente 36 metros de largo por 5 metros de ancho hasta arribar al portón de la familia Fradejas. Asimismo, verificó otra vía de acceso desde el sector identificado como supermercado “Doña Maga”, desde donde se ingresa por una calle vecinal hacia la izquierda, recorriendo aproximadamente 90 metros de largo por 5 metros de ancho.

En relación a las distancias hasta la vía pública, el acta consigna que desde la vivienda de la familia Sequeira-Olarte hasta calle Los Menhires existe una distancia aproximada de 126 metros, mientras que hasta calle Juan Novotny la distancia aproximada es de 111 metros. También se dejó constancia de que los vehículos pueden circular por dichas calles vecinales; sin embargo, respecto del acceso específico al inmueble de la familia Olarte-Méndez, el funcionario observó que el ingreso presenta características aparentes de paso peatonal y para motocicletas.

El actuario hizo constar además que fue atendido por la Sra. Alicia Sequeira de Olarte, identificando posteriormente al Sr. Horacio Manuel Olarte, quien permitió el ingreso al inmueble objeto de litis. Desde el acceso señalado se verificó un pasaje de aproximadamente 42 metros de longitud, con un ancho aproximado de dos metros en algunos sectores y de un metro y medio en otros, aclarándose expresamente que todas las medidas consignadas eran aproximadas.

Asimismo, el funcionario constató la existencia de dos viviendas dentro del predio, una ubicada hacia el norte y otra hacia el sur, esta última lindando mediante una pirca y calle de por medio con el inmueble de la familia Fradejas. También dejó constancia de la presencia de pircas y una construcción perteneciente a la familia Mamani en el extremo sudoeste, así como de una tranquera de madera ubicada hacia el oeste, respecto de la cual el Sr. Olarte manifestó que existía con anterioridad y que el terreno lindero habría sido posteriormente vendido. Finalmente, se acompañó croquis descriptivo y veinte fotografías ilustrativas del lugar.

Continuare con el análisis de las declaraciones de partes y testimoniales expuestas en la audiencia de vista de causa. En oportunidad de absolver posiciones, declaró en primer término el Sr. Santiago Mamani, quien reconoció ser ocupante y propietario del inmueble colindante con el de la parte actora, ubicado en el Barrio Las Tres Luces de la localidad de El Mollar. Manifestó que dicho terreno le pertenece por herencia de su padre, quien —según afirmó— realizó un loteo privado en la zona durante el año 1976, del cual recibió posteriormente una fracción.

Seguidamente sostuvo que los actores, Mirta Fabiana Méndez y Horacio Olarte, habrían intentado “usurpar” parte de su terreno en el año 2013, invocando pertenecer a una comunidad indígena. Agregó que los actores mantenían un acuerdo con integrantes de la familia Bazán, quienes les permitían el paso por otro sector, permiso que posteriormente les habría sido retirado.

Asimismo, manifestó que el inmueble actualmente ocupado por los actores pertenecía originariamente a Eusebio Moya y que luego habría sido vendido a una tercera persona, identificada como Teresa Torres. En ese contexto, afirmó que habría sido Néstor Olarte —padre del

codemandante Horacio Olarte— quien cerró el antiguo paso existente en el lugar. También sostuvo que la pretensión de la parte actora no estaría dirigida a obtener un simple paso peatonal, sino un acceso apto para vehículos, debido a la construcción de una nueva cabaña en el inmueble.

Al ser interrogado por el Dr. Racedo acerca de si en el año 2013 procedió a cerrar el sector oeste por donde los actores ingresaban y egresaban del inmueble, el absolvente negó categóricamente tal extremo, afirmando que “nunca hubo paso de servidumbre” sobre su propiedad. Expresó que desde el año 1973 el terreno pertenecía a su padre y que históricamente siempre estuvo cerrado y delimitado. Añadió que, en distintas oportunidades, los actores habrían roto alambrados y pircas para pasar por el lugar, haciendo además referencia a situaciones de violencia que —según indicó— habría sufrido su hijo en el marco de dichos conflictos.

Respecto de la plataforma o base de hormigón existente en el sector controvertido, el Sr. Mamani declaró que la misma fue construida entre fines del año 2013 y el año 2014. Explicó que decidió levantar dicha estructura debido a que los actores lo “avasallaban”, indicando que fue ejecutando la obra de manera progresiva conforme sus posibilidades económicas. También manifestó que los actores habrían dañado parte de la construcción, rompiendo un sector de la pasada y cortando en dos oportunidades los hierros del encadenado.

Finalmente, al ser consultado acerca del tiempo durante el cual los actores ocuparon el inmueble lindero, reiteró que dicho terreno nunca habría pertenecido a ellos, sino a la Sra. Teresa Torres, afirmando nuevamente que Néstor Olarte habría ingresado y ocupado el lugar hace aproximadamente treinta años, entregándolo luego a su hijo para que construyera allí su vivienda. Concluyó señalando que la situación de falta de acceso sería consecuencia de la propia división y distribución de tierras realizada por la familia Olarte, sosteniendo que él no tiene obligación de solucionar dicha problemática.

Seguidamente prestó declaración el Sr. Horacio Olarte, quien al ser interrogado por el Dr. Astorga acerca de la forma en que actualmente accede a su inmueble, manifestó que en la actualidad “no tiene por dónde entrar”, sosteniendo que históricamente el ingreso a su propiedad se realizaba atravesando el terreno perteneciente al demandado Santiago Mamani.

Posteriormente, al ser consultado respecto de un portón de madera ubicado en el lindero oeste del inmueble, explicó que comenzaron a utilizar dicho acceso luego de que el demandado les cerrara el paso que —según afirmó— utilizaban anteriormente. Indicó que, frente a dicha situación, solicitaron autorización a una vecina lindera para poder atravesar ese sector “hasta arreglar el conflicto” con el demandado. Manifestó además que ellos mismos poseían allí un pequeño portón y que posteriormente el Sr. Mamani construyó una pirca de hormigón que terminó bloqueando el paso.

En relación al tiempo durante el cual comenzaron a utilizar dicho ingreso alternativo, refirió inicialmente que ello ocurrió hacía aproximadamente “nueve meses o un año”, precisando luego que habría sido entre los años 2021 y 2022. Señaló concretamente que fue en el año 2021 cuando el Sr. Mamani les cerró el paso y que, a partir de ese momento, comenzaron a solicitar permiso a integrantes de la familia Bazán para ingresar y egresar de su propiedad.

Asimismo, al ser consultado acerca de la Sra. Celia Cruz, aclaró que sería ella quien concretamente les otorgaba autorización para utilizar el paso por dicho sector. Interrogado luego sobre un proceso de amparo promovido contra la referida vecina, manifestó no haber recibido nunca notificación ni haber tomado conocimiento del resultado de esa causa.

Olarte sostuvo de manera enfática que por el sector actualmente obstruido ingresaron históricamente los vehículos y materiales destinados a la construcción de su vivienda, incluyendo

camiones con materiales de obra. Del mismo modo, reconoció que en la actualidad debe atravesar la propiedad de su madre, la Sra. Alicia Sequeira, para poder acceder a su hogar, remarcando expresamente que ello ocurre “pidiendo permiso”, situación que —según indicó— también se verificó al momento de realizarse la inspección ocular practicada por el Juzgado de Paz.

Finalmente, al ser interrogado por el Dr. Racedo acerca de cuántos vecinos debió contactar luego del cierre del paso atribuido al demandado, manifestó que debió solicitar autorización tanto a la familia Fradejas como a la familia Bazán. Respecto de la extensión del recorrido alternativo utilizado actualmente, expresó que la distancia resultaba “casi la misma” que la correspondiente al acceso por el sector perteneciente al Sr. Mamani.

Respecto a la prueba testimonial, en primer término declaró la Sra. Miriam Elizabeth Cruz, de 57 años de edad, ama de casa, domiciliada en el Barrio Tres Luces de El Mollar. Manifestó conocer a las partes desde hace muchos años debido a la cercanía de sus domicilios, precisando que vive aproximadamente a media cuadra de la vivienda de los actores y agregando que los hijos de estos son sus ahijados. Asimismo, indicó conocer al demandado Santiago Mamani por residir también en las inmediaciones.

Refirió conocer el inmueble ocupado por la familia Olarte-Méndez y sostuvo que los actores habitan allí desde hace aproximadamente veinte años. Al ser consultada acerca de la forma en que ingresaban los materiales destinados a la construcción de la vivienda de los actores, manifestó que ello ocurría a través de un pasaje ubicado por calle Calchaquí, describiendo dicho acceso como una especie de “L”, donde existía un sector baldío utilizado como basural, lugar en el cual posteriormente el Sr. Mamani realizó la construcción actualmente existente. Explicó que los actores ingresaban y salían por ese lugar y que sus propios hijos, cuando concurrían junto a los hijos de los actores, también accedían al inmueble por dicho sector.

Asimismo, expresó que le consta —por referencias efectuadas por su hijo— que por allí ingresaban materiales de construcción, particularmente adobe, transportados en camionetas o camiones pequeños. Señaló además que los problemas vinculados al acceso comenzaron aproximadamente en el año 2023, coincidiendo con la construcción realizada por el demandado Santiago Mamani.

Al ser interrogada acerca de la forma en que ingresaban los actores con posterioridad a dicho cierre, manifestó que sabía que debían solicitar permiso a la madre del Sr. Olarte para atravesar el inmueble. En cuanto a las distancias de los distintos accesos, expresó que el trayecto utilizado anteriormente —esto es, el que atravesaba el terreno del demandado— resultaba más corto.

Posteriormente, el Dr. Astorga le consultó acerca de la delimitación existente entre el terreno del demandado y el inmueble de los actores, respondiendo la testigo que “allí no había nada”. Ante otra pregunta relativa al desnivel existente en el terreno del demandado y la posibilidad de circulación vehicular, sostuvo que el sector tenía forma de “L” y que los vehículos que ingresaban eran camiones pequeños. Reiteró además que actualmente los actores deben solicitar autorización a la madre del Sr. Olarte para ingresar por la vivienda, atravesando un pasillo por el cual —según precisó— únicamente pueden pasar personas caminando, no así motos ni automóviles.

Concluida su declaración, el Dr. Astorga formuló tacha contra la testigo, argumentando la existencia de una estrecha relación de amistad con la parte actora, destacando especialmente que los hijos de los actores son sus ahijados, circunstancia que —a su criterio— la convertiría en una “testigo de favor”. Asimismo, sostuvo que de sus propias manifestaciones surgirían afirmaciones inexactas o falsas.

Corrido el traslado correspondiente, el Dr. Racedo se opuso a la tachada deducida, señalando que el hecho de que la testigo sea madrina de los hijos de los actores no implica necesariamente falsedad en sus declaraciones, agregando que sus dichos encuentran respaldo en el resto de las pruebas producidas en autos.

Seguidamente declaró la Sra. Mónica Beatriz Méndez, de 52 años de edad, domiciliada en La Banda, Tafí del Valle, quien manifestó desempeñarse como ama de casa y técnica sociocultural. Indicó que la actora Mirta Fabiana Méndez es su hermana y que el Sr. Horacio Olarte es su cuñado. Respecto del demandado Santiago Mamani, señaló conocerlo únicamente de vista y por ser un comerciante conocido de la localidad de El Mollar.

La testigo manifestó que los actores viven en el inmueble objeto de autos desde hace aproximadamente veinte años y que allí comenzaron la construcción de su vivienda. Refirió que, para acceder al predio, existían dos formas de ingreso, precisando que una de ellas se realizaba a través de una calle cerrada. Explicó que, al final de un pasaje y hacia la derecha, existía un espacio baldío donde los vecinos arrojaban escombros y basura, lugar que —según indicó— posteriormente fue ocupado por la construcción realizada por el Sr. Mamani. Agregó que, en ocasiones, su hermana y el Sr. Olarte limpiaban dicho sector.

Sostuvo asimismo que el ingreso se realizaba por el pasaje que aún existe, atravesando el referido terreno baldío, donde había un portón construido con alambres y palos, por el cual ingresaban habitualmente al inmueble. Señaló que fue precisamente en ese lugar donde posteriormente construyó el demandado. En cuanto a la antigüedad de dicha construcción, estimó que comenzó entre los años 2022 y 2023.

Manifestó además haber tomado conocimiento del conflicto a partir de una llamada telefónica de su hermana, quien —según relató— se encontraba angustiada porque el Sr. Mamani les habría reclamado que ese espacio le pertenecía y que no tenían derecho a continuar pasando por allí. Expresó que, a raíz de dicha situación, actualmente concurre con menor frecuencia al domicilio de los actores y que tiene conocimiento de que, cuando realizan reuniones o eventos familiares, alquilan salones para evitar incomodar a vecinos solicitando autorización para el ingreso.

Asimismo, indicó que en una oportunidad posterior concurrió al domicilio de los actores ingresando por otro pasaje, para lo cual debieron solicitar permiso a “Doña Alicia”, identificada como suegra de su hermana. Preciso que por ese sector resultaba imposible el ingreso de vehículos automotores, aunque consideró que eventualmente podría pasar una motocicleta.

Posteriormente, al ser interrogada por el Dr. Astorga acerca del portón que —según sus dichos— habría sido retirado por el Sr. Mamani, manifestó que el mismo se encontraba ubicado “en la esquina de la derecha”, entre el inmueble del vecino Fradejas. Describió dicho portón como una estructura de aproximadamente dos metros y medio de ancho, confeccionada con alambre y palos de sauce.

Consultada acerca de la existencia de conflictos previos entre las partes hacia el año 2013, hizo referencia a episodios de violencia verbal protagonizados —según afirmó— por el demandado y otras personas, quienes habrían insultado a los actores, tratándolos de “usurpadores” y negándoles el acceso por dicho sector.

Al ser preguntada acerca de la existencia de desnivel entre los terrenos en el lugar donde se encontraba el portón, manifestó creer que ambos sectores se encontraban “al mismo nivel”, fundamentando dicha apreciación en el hecho de que por allí ingresaban vehículos.

También fue interrogada respecto de la tranquera de madera ubicada hacia el oeste y el uso que los actores daban a ese paso. Sobre el punto, manifestó que sabía que la familia Bazán les otorgaba permiso para atravesar ese sector “hasta solucionar el problema de la entrada”. Agregó que, cuando ingresaban por allí en vehículo, debían hacerlo “zigzagueando” entre distintas construcciones y que en el interior del predio residía una señora que se molestaba e insultaba cuando los veía pasar. Finalmente indicó que, con posterioridad y a raíz de la presencia de otros herederos en el inmueble, se les habría prohibido continuar utilizando dicho acceso.

Concluida la declaración, la parte demandada formuló tacha contra la testigo por encontrarse comprendida en las generales de la ley, en razón del vínculo de parentesco existente con la actora. Asimismo, sostuvo que sus dichos resultaban inverosímiles, particularmente respecto de la existencia de una tranquera y de la posibilidad de circulación vehicular por el sector, afirmando que ello sería imposible debido al desnivel existente y a la presencia de una pirca divisoria.

Corrido el traslado pertinente, el Dr. Racedo se opuso a la tacha deducida, argumentando que el hecho de ser hermana de la actora no invalida por sí mismo el valor del testimonio. Respecto del desnivel mencionado por la contraparte, sostuvo que el mismo se habría originado posteriormente, como consecuencia de la construcción y elevación realizada por el Sr. Mamani, quien —según expresó— habría elevado aproximadamente un metro y medio el nivel del terreno para aparentar que nunca existió posibilidad de ingreso por dicho sector.

A continuación declaró el Sr. Jorge Daniel Álvarez, de 50 años de edad, empleado público y residente de la localidad de El Mollar. Manifestó conocer a la parte actora, indicando que es compañero de trabajo del Sr. Horacio Olarte y que además conoce “de toda la vida” tanto a sus padres como a su esposa, manteniendo con aquel una relación de compañerismo y amistad. Asimismo, señaló conocer desde hace muchos años al demandado Santiago Mamani.

Refirió que la familia Olarte-Méndez reside en el inmueble objeto de autos desde hace aproximadamente veinte años. En relación a los accesos al predio, relató que en el año 2013 ingresó personalmente con un camión cargado de adobe destinado a la construcción de la vivienda de los actores, utilizando para ello un pasaje sin nombre. Manifestó que en aquella época el sector era un sitio baldío y describió que existía un desnivel aproximado de un metro entre las propiedades. Explicó que, para superar dicho desnivel y evitar que el camión quedara atascado, debían “calzar piedras”, formando una suerte de rampa improvisada que permitía el ingreso del vehículo.

Consultado acerca del cierre posterior de dicho sector, expresó que el lugar por donde había ingresado con el camión fue posteriormente cerrado por el Sr. Mamani, a quien identificó como propietario del terreno. Señaló que el cierre se realizó mediante tela y postes de cemento. Reiteró que el ingreso con el camión ocurrió aproximadamente en el año 2013 y manifestó que la construcción actualmente existente en el lugar —la cual, según sus dichos, obstruye el paso— habría sido realizada por el demandado alrededor del año 2023.

Asimismo, sostuvo que en la actualidad “se les complica tener salida” a los actores y que deben solicitar autorización a terceros vecinos para poder ingresar o egresar de su propiedad. Posteriormente, al ser consultado específicamente por qué sector del baldío ingresaban hacia el inmueble de Olarte, manifestó que lo hacían “por el medio”.

Concluida su declaración, el Dr. Astorga formuló tacha contra el testigo tanto en su persona como en sus dichos. Fundamentó la impugnación en la relación de amistad y compañerismo laboral existente con el Sr. Olarte, sosteniendo que ello le restaría objetividad y lo convertiría en un “testigo de favor”. Asimismo, cuestionó la veracidad de sus manifestaciones, particularmente en cuanto afirmó que el ingreso se realizaba “por el medio” del terreno del demandado, argumentando que,

conforme surge de la pericia técnica producida en autos, el sector medio del inmueble colinda con la propiedad de la familia Bazán y no con el predio de los actores.

Corrido el traslado correspondiente, el Dr. Racedo se opuso a la tachada deducida, señalando que la relación de amistad invocada responde a la realidad propia de una comunidad pequeña como El Mollar, donde gran parte de los vecinos mantienen vínculos de conocimiento recíproco. Asimismo, destacó que el testigo brindó detalles precisos respecto del desnivel existente y de la necesidad de colocar piedras para permitir el ingreso vehicular, circunstancias que —a su criterio— coinciden con la realidad física del lugar constatada en autos.

Finalmente declaró la Sra. Magdalena de los Ángeles Germán, ama de casa y ayudante de cocina, domiciliada en el Barrio Naranjito de la localidad de El Mollar. Manifestó conocer al Sr. Horacio Olarte “de toda la vida”, por haber sido compañeros de escuela, y conocer a la Sra. Mirta Méndez desde que contrajo matrimonio con aquel. Asimismo, indicó conocer al demandado Santiago Mamani desde hace muchos años por la cercanía entre los domicilios. Preciso que mantiene con ambas partes una relación de simple conocimiento, negando tener amistad íntima o parentesco con alguna de ellas.

Refirió conocer el inmueble donde habitan los actores y manifestó que el Sr. Olarte vivió allí “de toda la vida”, mientras que la Sra. Méndez reside en el lugar desde que se casó.

En relación a los accesos al inmueble, afirmó que el ingreso a la vivienda de los actores se realizaba a través de un terreno que conectaba con un pasaje sin nombre desde calle Calchaquí. Describió dicho sector, en su estado original, como un “terreno baldío” que funcionaba prácticamente como un basural. Señaló haber transitado personalmente por ese lugar en numerosas oportunidades, acompañando a sus hijos cuando concurrían a realizar tareas escolares o talleres junto a los hijos de los actores.

Manifestó que actualmente existe una construcción en ese sector que —según sus palabras— “tapa la entrada” a la vivienda de la familia Olarte-Méndez. Estimó que dicha construcción comenzó a realizarse entre los años 2022 y 2023. Asimismo, aseguró que los vehículos que transportaban materiales para la construcción de la vivienda de los actores ingresaban por ese lugar, explicando que el Sr. Olarte “había abierto el camino” para permitir el acceso vehicular.

La testigo también confirmó la existencia actual de un desnivel más pronunciado entre las propiedades, atribuyéndolo a la construcción de una base y posteriormente de una vivienda en el terreno del demandado. Señaló que anteriormente el lugar permanecía como baldío y que “de un día para otro” se encontró con la construcción realizada en el inmueble de Mamani. En función de ello, expresó que actualmente los actores “están encerrados” y que para ingresar o salir de su domicilio deben solicitar autorización a los vecinos.

Posteriormente, el Dr. Astorga le consultó si en el terreno baldío al que había hecho referencia existía algún portón. Sobre el punto, la testigo respondió que el lugar era baldío y que no recordaba la existencia de ningún portón.

Concluida la declaración, el Dr. Astorga formuló tachada contra la testigo por considerar que su testimonio resultaba “contradictorio, ambiguo y contrario a la prueba pericial técnica” producida en autos.

Corrido el traslado correspondiente, el Dr. Racedo se opuso a la tachada deducida, argumentando que la testigo declaró con claridad y contundencia, y que las aparentes contradicciones con la pericia técnica obedecen a que dicho informe refleja el estado actual del inmueble, esto es, una

situación posterior o contemporánea al cierre del paso y a la construcción de la plataforma existente en el terreno del demandado.

En cuanto a los testigos ofrecidos por la parte demandada, En primer lugar declaró el Sr. Abraham Plácido Ríos, de 70 años de edad, residente de la localidad de El Mollar, quien manifestó domiciliarse a escasos treinta metros del inmueble perteneciente al demandado Santiago Mamani. Indicó ser conocido de este último y afirmó conocer los terrenos involucrados en la presente litis por haber vivido toda su vida en la zona.

El testigo sostuvo que la familia Olarte-Méndez siempre contó con una salida por el sector este de la manzana y nunca por el inmueble perteneciente al Sr. Mamani. Explicó que conoce dicha circunstancia por residir históricamente en el lugar y por haber tenido conocimiento directo de la configuración de los inmuebles desde hace varias décadas.

Al ser consultado acerca de las actividades que desempeñaba durante la década de 1980, manifestó haberse desempeñado como delegado comunal de El Mollar. En ese contexto, explicó que la propiedad actualmente ocupada por la familia Méndez-Olarte pertenecía originariamente al Sr. Alejo Moya, a quien identificó como antiguo titular o antecesor dominial de dicha fracción. Indicó que, históricamente, todos los terrenos derivados de esa fracción original tuvieron su salida natural hacia el este de la manzana, mediante un pasaje vecinal, y nunca por el sector oeste donde actualmente se encuentra emplazado el inmueble del demandado.

Asimismo, expresó que el acceso reclamado por la parte actora a través del terreno de Mamani constituye una pretensión que —según sus dichos— no guarda relación con la historia ni con la disposición originaria de los lotes. Reiteró en varias oportunidades que los actores “siempre salieron por el este”.

Por otra parte, sostuvo que el terreno del Sr. Mamani siempre estuvo delimitado y que originariamente era utilizado para cultivo, negando que hubiese sido un “sitio baldío” o un basural de libre tránsito, tal como afirmaron algunos de los testigos ofrecidos por la parte actora.

Concluida su declaración, la parte actora formuló tacha contra el testigo Ríos, alegando la existencia de contradicciones en su deposición, particularmente en lo relativo a la ubicación del denominado Pasaje Calchaquí. La parte demandada contestó esta alegando que las inconsistencias señaladas aparecen vinculadas más bien a una cuestión terminológica o nominativa respecto de las calles y pasajes de la zona, manteniéndose en lo sustancial la coherencia de su relato, especialmente en cuanto afirmó de manera constante que el acceso histórico del inmueble de los actores se producía por el cardinal este de la manzana.

Seguidamente declaró el Sr. Jorge Alberto Melián, de 58 años de edad, comisario retirado de la Policía de Tucumán. Manifestó no conocer personalmente a los actores Mirta Méndez y Horacio Olarte. Respecto del demandado Santiago Mamani, indicó conocerlo a raíz de haberse desempeñado como Jefe de la Comisaría de El Mollar y mantener actualmente con él una relación comercial ocasional vinculada a la compra de semillas y otros productos de campo.

El testigo confirmó que, en el mes de agosto del año 2013, mientras cumplía funciones policiales en la localidad de El Mollar, recibió una denuncia formulada por Santiago Mamani y su hijo, relacionada con un conflicto suscitado por un terreno. Manifestó que, según dicha denuncia, se habrían producido incidentes de violencia, daños y lesiones que afectaron tanto al Sr. Mamani como a su hijo —a quien identificó indistintamente como Matías o Silvio—.

No obstante ello, aclaró expresamente que no posee conocimiento técnico ni personal respecto de la existencia o inexistencia de una servidumbre de paso en el inmueble objeto de autos, limitándose su conocimiento a la intervención policial derivada del conflicto referido.

Concluida la declaración, la parte actora formuló tacha contra el testigo, argumentando que sus manifestaciones resultan irrelevantes para la resolución de la presente litis, en tanto versan sobre un hecho de naturaleza penal que habría sido archivado y que no guarda relación directa con la cuestión debatida en autos relativa a la existencia de una servidumbre de paso.

A continuación declaró el Sr. Hugo Bautista Amaya, de 73 años de edad, de oficio constructor y especializado en trabajos con piedra. Manifestó conocer los terrenos involucrados en la presente causa y señaló tener conocimiento acerca de la existencia de una base de mampostería en el inmueble del demandado.

Indicó haber trabajado durante varios años tanto para el padre del Sr. Santiago Mamani como para este último. Respecto de la parte actora, expresó conocerlos únicamente de vista, sin haber mantenido trato directo con ellos.

El testigo refirió haber sido contratado por el demandado en dos oportunidades para reconstruir la pirca y el alambrado divisorio existentes en el lugar. Explicó que, al momento de realizar dichos trabajos, el cerramiento se encontraba —según sus palabras— “hecho pedazos”, con postes quebrados y alambres tirados. Atribuyó tales daños a los vecinos, haciendo referencia a la parte actora, sosteniendo que ello ocurría en el contexto de intentos de paso forzado por el sector en conflicto.

Asimismo, al responder preguntas formuladas por el Dr. Racedo, expresó que “la gente han vendido todo lo que tenían ahí, han quedado sin salida”, agregando posteriormente que “ellos tenían una salida, pero querían que Santiago les dé el terreno ese, pero ya había una base ahí”.

Concluida la declaración, el Dr. Racedo formuló tacha contra el testigo, argumentando que sus dichos resultaban imprecisos, particularmente en cuanto a las fechas de los hechos relatados, y que sus manifestaciones carecían de precisión suficiente.

Corrido el traslado correspondiente, el Dr. Astorga solicitó el rechazo de la tacha deducida, señalando que cuando el testigo hacía referencia a la construcción se estaba refiriendo específicamente a la base existente en el lugar y no a una edificación posterior. Asimismo, destacó que de sus manifestaciones surge claramente la existencia previa de la pirca divisoria y que el declarante habría intervenido personalmente en su reparación en dos oportunidades.

Finalmente declaró el Sr. Pedro Antonio Salazar, de 50 años de edad, de oficio constructor y domiciliado en la localidad de Casas Viejas, El Mollar. Manifestó haber mantenido una relación laboral previa con el demandado Santiago Mamani, habiendo realizado trabajos de construcción en su propiedad. Respecto de la parte actora, indicó no poseer vínculo alguno, señalando que únicamente los conoce “de paso” por ser habitantes de la zona.

El testigo declaró ser el autor material de la base o plataforma de hormigón existente en el sector colindante entre el inmueble del demandado y la propiedad ocupada por la familia Méndez-Olarte. En tal sentido, fue categórico al afirmar que dicha obra fue realizada en los años 2013 o 2014. Asimismo, ante preguntas formuladas por la contraparte, aclaró expresamente que hacía referencia únicamente a los cimientos y a la platea de hormigón, y no a la construcción de mampostería superior existente actualmente en el lugar.

Manifestó además que, durante todo el tiempo en que trabajó en la ejecución de la obra, nunca observó a la familia Méndez-Olarte utilizar ese sector del terreno como paso o vía de acceso. Explicó también que en el límite con la propiedad de los actores existen “molles”, esto es, arbustos de gran tamaño, los cuales dificultan la visualización hacia el predio vecino.

Concluida la declaración, el Dr. Racedo formuló tacha contra el testigo, argumentando que resultaría evidente que en los años 2013 o 2014 no existía construcción alguna en el sector, sosteniendo que la misma habría sido realizada recién en el año 2023, motivo por el cual calificó sus manifestaciones como un “falso testimonio”.

Corrido el traslado correspondiente, el Dr. Astorga solicitó el rechazo de la tacha deducida, señalando que el testigo fue claro y preciso al diferenciar la base o platea de hormigón —que afirmó haber construido en los años 2013/2014— de la posterior construcción de mampostería superior, obra que aclaró no haber ejecutado. Agregó que dicha distinción surge con claridad del contenido íntegro de la declaración y de la grabación de la audiencia.

Preliminarmente, corresponde expedirme respecto de las tachas formuladas contra los testigos ofrecidos por ambas partes. En tal sentido, adelanto que las mismas no resultan atendibles.

Ello así, por cuanto las objeciones dirigidas contra los testigos de la parte actora se fundan principalmente en vínculos de parentesco, amistad o cercanía personal con los accionantes. Sin embargo, el actual CPCCT no establece una prohibición absoluta para que familiares o personas allegadas puedan prestar declaración testimonial, circunstancia que impide descartar sin más sus dichos por esa sola condición.

No obstante, sí corresponde ponderar tales vínculos al momento de valorar la fuerza convictiva de sus declaraciones, en tanto es razonable considerar que la cercanía afectiva o familiar podría traducirse en una mayor complacencia respecto de la posición sostenida por la parte proponente.

Por su parte, en relación a las tachas formuladas contra los testigos ofrecidos por la demandada, advierto que las mismas no se sustentan en la acreditación de causales concretas capaces de comprometer seriamente la imparcialidad o credibilidad de los declarantes, sino que, en lo sustancial, traducen una mera disconformidad de la contraparte con el contenido de las declaraciones brindadas y con la versión de los hechos sostenida por dichos testigos. Por este motivo, si bien algunos de ellos reconocieron vínculos de conocimiento o relaciones laborales previas con el Sr. Mamani, sus declaraciones lucen en términos generales más objetivas y concordantes con otros elementos probatorios incorporados a la causa, particularmente con la prueba pericial técnica, la inspección ocular y las imágenes satelitales acompañadas en autos.

Particular consideración merece la tacha deducida contra el testigo Jorge Alberto Melián. Si bien el mismo manifestó haber tomado intervención únicamente en su carácter de funcionario policial ante un conflicto suscitado entre las partes en el año 2013, sus dichos encuentran corroboración objetiva en la documentación acompañada por la demandada. En efecto, a fs. 135 del libro de actas policiales y en la restante documental agregada surge el pedido de examen médico legal correspondiente al Sr. Matías Santiago Mamani, de fecha 29 de agosto de 2013, instrumento suscripto por el propio Jorge Alberto Melián en su carácter de Comisario.

En consecuencia, las declaraciones testimoniales serán valoradas de manera armónica y conjunta con el resto de las probanzas producidas, otorgándoles mayor o menor eficacia convictiva según su grado de concordancia con los restantes elementos objetivos incorporados al proceso.

5- Conclusión

Sentado ello, y efectuando una valoración integral de la prueba rendida en autos conforme las reglas de la sana crítica racional, considero que la parte actora no ha logrado acreditar de manera suficiente la existencia de una servidumbre de tránsito sobre el inmueble del demandado en los términos invocados en la demanda.

En efecto, la prueba pericial técnica producida en autos reviste especial relevancia, por encontrarse sólidamente respaldada por la inspección ocular practicada y por diversos elementos objetivos obrantes en la causa.

Particularmente significativa resulta la constatación efectuada por el perito respecto de la existencia de una pirca de piedra de considerable antigüedad en el límite entre ambas propiedades, con vegetación incrustada y características constructivas antiguas compatibles con una delimitación histórica y permanente de los inmuebles. Dicha circunstancia se presenta difícilmente conciliable con la existencia de una servidumbre vehicular consolidada y utilizada de manera habitual durante años en el sector controvertido.

A ello se suma la presencia de marcados desniveles topográficos entre los terrenos, también verificados tanto por el experto como en la inspección ocular, lo cual otorga mayor verosimilitud a la postura defensiva relativa a la inexistencia de un acceso vehicular regular y permanente por el inmueble del demandado. Incluso algunos de los propios testigos ofrecidos por la actora reconocieron la necesidad de “calzar piedras” o improvisar rampas para permitir ocasionalmente el ingreso de vehículos, lo que evidencia más bien situaciones de tolerancia o utilización circunstancial del terreno y no la existencia de un verdadero derecho real de servidumbre consolidado en el tiempo.

En cuanto a la plataforma de concreto y construcción existente en el sector discutido, si bien el perito técnico indicó que las imágenes satelitales anteriores al año 2023 no permitían advertir dicha estructura, considero que tal circunstancia debe analizarse conjuntamente con el resto de la prueba producida.

En efecto, las declaraciones de los Sres. Hugo Bautista Amaya y Pedro Antonio Salazar resultan contestes en cuanto a la existencia previa de una base o platea de hormigón en el lugar, indicando este último haberla construido aproximadamente en los años 2013 o 2014. Asimismo, explicó que la presencia de “molles” o arbustos de gran tamaño dificultaba la visualización del sector, circunstancia que razonablemente podría explicar la escasa perceptibilidad de dicha estructura en las imágenes satelitales anteriores al año 2023.

Asimismo, adquiere relevancia la circunstancia de que tanto la pericia técnica como la inspección ocular y las imágenes satelitales agregadas en autos permiten advertir con claridad la existencia de un pasillo delimitado hacia el cardinal este del inmueble ocupado por la parte actora, a través del predio de la Sra. Alicia Sequeira, madre del actor Horacio Olarte, el cual conecta con calles vecinales y constituye actualmente la vía de acceso al inmueble.

Cabe agregar que, tal como se señaló al momento de valorar las tachas formuladas respecto de los testigos, a fs. 135 del libro de actas policiales y en la restante documental agregada en autos surge el pedido de examen médico legal correspondiente al Sr. Matías Santiago Mamani, de fecha 29/08/2013, instrumento suscripto por el propio Jorge Alberto Melián en su carácter de Comisario.

Dicha constancia documental otorga sustento objetivo a la existencia de un conflicto posesorio previo entre las partes respecto del sector aquí controvertido, evidenciando que ya en aquella época el demandado reaccionaba frente a ingresos o actos que consideraba lesivos de su posesión sobre el inmueble.

Tal circunstancia adquiere relevancia en el marco de la presente acción, pues desvirtúa la alegada existencia de un uso pacífico, continuo e incontestado del supuesto paso invocado por la parte actora, extremo indispensable para sustentar la configuración de una servidumbre ejercida de hecho en las condiciones afirmadas en la demanda..

También resulta un dato de importancia la información remitida por el Juzgado de Paz de El Mollar en el marco de la prueba informativa, de la cual surge que en fecha 11/08/2020 se promovió un proceso de Amparo a la Simple Tenencia caratulado “MAMANI MARGARITA HORTENCIA C/ CELIA CRUZ”, iniciado en favor de la familia Méndez–Olarte y vinculado al uso de una servidumbre de paso a través del inmueble de una vecina llamada Sra. Celia Cruz.

Tal antecedente resulta relevante en cuanto evidencia que, con anterioridad a la promoción de la presente acción, la propia parte actora procuró canalizar el acceso a su inmueble a través de otras heredades vecinas distintas a la del demandado, particularmente mediante el inmueble de la Sra. Celia Cruz, circunstancia que se muestra concordante con las restantes probanzas producidas en autos relativas a la existencia de accesos alternativos por el sector este y oeste del predio.

Del mismo modo, dicho antecedente permite inferir que la cuestión vinculada a los accesos al inmueble de los actores no se encontraba circunscripta exclusivamente al predio del Sr. Mamani ni a una supuesta servidumbre históricamente consolidada sobre éste, sino que existían diversos conflictos y pedidos de autorización respecto de pasos alternativos sobre inmuebles colindantes.

En tal sentido, si bien dicho acceso puede resultar menos cómodo, más estrecho o insuficiente para determinado tipo de circulación vehicular, ello no resulta suficiente para configurar el supuesto excepcional de enclavamiento absoluto exigido legalmente para la procedencia de una servidumbre forzosa de tránsito. Como ya se señaló, la normativa aplicable exige la existencia de una verdadera necesidad funcional del predio y no la mera conveniencia de contar con un acceso más directo o beneficioso.

Por otra parte, tampoco puede soslayarse que de las propias manifestaciones de las partes y de la prueba testimonial producida surge que la situación de acceso al inmueble de los actores guarda estrecha vinculación con subdivisiones y ocupaciones históricas producidas dentro de un mismo núcleo familiar o sobre terrenos originariamente pertenecientes a antecesores comunes. Sobre el punto, la jurisprudencia ha sostenido que: “si la desacertada partición ha sido determinante del encerramiento, es improcedente reclamar una servidumbre de tránsito sobre el campo de un tercero extraño a esa partición, ya que en virtud del art. 3073 el actor tiene ya concedida la servidumbre a su favor, sobre las fracciones de sus antes condóminos o coherederos” (SCBA, citado en AR/JUR/3016/2001).

En igual sentido, se ha señalado que el supuesto previsto por el art. 3073 del Código Civil contempla precisamente aquellos casos en que un fundo queda encerrado como consecuencia de una división, venta, permuta o adjudicación, naciendo “ope legis” la servidumbre sobre las restantes fracciones resultantes de dicha división, sin necesidad de imponer la carga sobre inmuebles ajenos a aquella partición (Cámara Civil y Comercial Común, Sala II, “Agacan Ararat Melik vs. Chenaut Luis Fernando Máximo s/ Acción confesoria”, sentencia N° 250 del 15/08/2012).

En consecuencia, aun en la hipótesis más favorable para la parte actora, la prueba producida no permite concluir que el inmueble del demandado haya revestido históricamente el carácter de fundo sirviente en los términos alegados en la demanda, ni que exista actualmente una situación de encerramiento absoluto que habilite la imposición de una servidumbre forzosa sobre dicha propiedad.

Finalmente, no puede dejar de ponderarse que la pretensión articulada importaría, en los hechos, afectar gravemente el derecho de propiedad del demandado mediante la remoción o demolición de construcciones y mejoras actualmente existentes en el inmueble, solución de carácter excepcional que exige un grado de certeza probatoria que en el caso no se verifica.

Por todo ello, corresponde rechazar la acción confesoria promovida por los Sres. Mirta Fabiana Méndez y Manuel Horacio Olarte en contra del Sr. Isidro Santiago Mamani.

6- Costas

Por aplicación del principio objetivo de la derrota sentado en el art. 61 procesal, se imponen íntegramente a la actora vencida.

7. Honorarios.

Diferir su pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

I)- NO HACER LUGAR A LA ACCIÓN CONFESORIA interpuesta por los Sres. MIRTA FABIANA MÉNDEZ, DNI N° 26.371.916, Y MANUEL HORACIO OLARTE, DNI N° 27.406.346, en contra del SR. SANTIAGO MAMANI, DNI N° 16.420.973.

II)- COSTAS se imponen a la actora, conforme a lo considerado.

III)- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 15/05/2026

Certificado digital:

CN=RODRIGUEZ DUSING Maria Gabriela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27207345011

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.