

## EDICTO

**Nº Edicto:** 20233

**Carátula:** VENTURA, HECTOR FELIX Y VENTURA OSVALDO RENE C/ RODRIGUEZ PATRICIA LUCIANA, VILALTA MARIA INES Y FIBIGER, FACUNDO EMANUEL S/ REIVINDICACIÓN - ORDINARIO

**Número de Expediente:** Recep.:SA-00058-C-2023

**Fecha de Publicación en la Web Judicial:** 07/11/2025

**Fecha Publicación en Boletín Oficial:** 13/11/2025

**Cantidad de días de publicación en el B.O:** 1

**Número de Boletín:** 6439

**Texto del edicto:**

"VENTURA, HECTOR FELIX Y VENTURA OSVALDO RENE C/ RODRIGUEZ PATRICIA LUCIANA, VILALTA MARIA INES Y FIBIGER, FACUNDO EMANUEL S/ REIVINDICACIÓN - ORDINARIO" - Expte. Nº: SA-00058-C-2023

## EDICTO

La Dra. K. Vanessa Kozaczuk, Jueza de Primera Instancia del Juzgado Civil, Comercial, Minería, Sucesiones y Familia Nº 9, Secretaría a cargo del Dr. F. Daniel Gutiérrez, con asiento en San Antonio Oeste- sito en calle Sarmiento 241-de esta Primera Circunscripción Judicial de Río Negro, en autos caratulados "San Antonio Oeste, 12 de junio de 2025.- Y VISTO: este caso **"VENTURA, HECTOR FELIX Y VENTURA OSVALDO RENE C/ RODRIGUEZ PATRICIA LUCIANA, VILALTA MARIA INES Y FIBIGER, FACUNDO EMANUEL S/ REIVINDICACIÓN - ORDINARIO" Expte. SA-00058-C-2023**, traídos a despacho para resolver, de los que; RESULTA: I.- ANTECEDENTES: 1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN: El día 24 de septiembre de 2021 se presentaron los Sres. Osvaldo Rene VENTURA DNI. 25.765.573 y Félix Héctor VENTURA DNI 20.234.900, por derecho propio, y promovieron demanda de reivindicación contra María Inés VILALTA DNI 12.275.986, Luciana Patricia RODRIGUEZ DNI. 28.781.926, y Facundo Manuel FIBIGER DNI. 34.505.905, y/o cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble ubicado en Calle Saavedra Nº 641, de la Ciudad de San Antonio Oeste, identificado con Nomenclatura Catastral: 17-1- C-621-03.- Además, reclamaron el resarcimiento de daños por la privación de uso del inmueble, solicitando la suma de \$480.000, o lo que en más y en menos surja de la prueba a producir en estos autos, con más sus intereses.- Manifestaron que tras el fallecimiento de su padre, el Sr. Félix VENTURA el día 10/08/2015, iniciaron el proceso de sucesión y fueron declarados herederos junto a su hermano Alejandro Daniel Ventura, y la cónyuge supérstite Mercedes Del Carmen Lagos Cid, conforme a la declaratoria de herederos acompañada a estos autos que surge de "VENTURA FELIX S/ SUCESION AB INTESTATO" EXPTE. Nº 0661/15/J1.- Que, su madre y hermano les cedieron los derechos respecto de este inmueble mediante trámite administrativo realizado ante la Municipalidad de esta ciudad, habiendo quedado inscripto el título

perfecto de dominio a nombre de Osvaldo Rene Ventura y Félix Héctor Ventura ante el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la matrícula 17- 6235- parcela 03- mzna621, el día 18/02/2022.- Para llegar a esta inscripción, relataron que el inmueble a reivindicar en principio perteneció a la Sra. Nélide B. Garus, quien había sido preadjudicataria del inmueble otorgado por el Municipio de esta ciudad en el año 1985. Luego, y mediante Boleto de Compraventa en el año 1987 lo compraron su padre y su madre, Félix Ventura y Mercedes del Carmen Lagos Cid, lo que tramitó por expediente Nro. 255/90 de Catastro y Tierras del Municipio de SAO.- Fueron ellos quienes realizaron la construcción de una pequeña vivienda familiar a su exclusivo costo y cargo, pagaron los impuestos, tasas y servicios, y los planos de obra que luego fueron aprobados.- Que, posteriormente decidieron mudarse a otro inmueble, y un conocido de ambos, el Sr. Vicente Castellano, les pidió en préstamo la vivienda, a lo que ellos accedieron y se la dieron en comodato, quien la habitara hasta su fallecimiento en el año 2012.- Así, anoticiados Ventura y Lagos Cid del deceso de éste, deciden acceder a su propiedad, cayendo en la cuenta de que la misma se encontraba ocupada por una mujer que se trataba de la Sra. María Inés Vilalta.- Al tomar contacto con la misma, ésta prometió dejar el inmueble en pocos días, porque necesitaba un plazo para poder hacerlo. Transcurrido un tiempo y vuelta a consultar sobre la restitución, les manifestó que por consejo profesional no dejaría el lugar. Ello llevó a los Sres. Ventura y Lagos Cid a efectuar en principio la denuncia policial en primer lugar, y luego de ello a instar el mecanismo judicial de mediación, "Ventura Félix y Vilalta Marí a Inés S/ Varios ~ Extra patrimoniales (restitución del bien inmueble)" 0029-13-CSAO que tramito en el viejo CEJUME de SAO. Así y transcurrido el tiempo, y sin obtener resultado optaron por efectuar, en principio la denuncia policial, y luego la mediación prejudicial, a la cual la demandada no compareció.- En el medio, la Sra. Vilalta inició la acción que tramitó bajo los autos "VILALTA, MARIA INES C/ VENTURA FELIX Y OTRA S/ INTERDICTO DE RETENER (SUMARISIMO)" Expte. Nro. 0174/2013, que tramitó en el ex Juzgado Civil 3 de Viedma -acompañando copia del acuerdo allí logrado entre las partes-, y luego con posterioridad los autos "VILALTA, MARIA INES C/MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE Y OTROS S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (ACCIÓN DE NULIDAD) EXPTE 0004/2015, del cual se ha probado en estos autos que desistió de la acción incoada.- Ante lo expuesto, acompañaron documentación, fundaron en derecho, ofrecieron prueba y concretaron su petitorio.- 2.- INICIO DE LA ACCIÓN: El día 28 de abril de 2023 se tuvo por promovida la demanda de reivindicación, imprimiendo a la misma el trámite del proceso ordinario (Art. 319 CPCC).- Se ordenó el traslado de la demanda por el término de 15 días, emplazando a los demandados para que contesten, comparezcan a estar a derecho, opongán las excepciones estimen pertinentes y ofrezcan toda la prueba.- 3.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA: Que, el día 30/05/2023 y en escritos separados, se presentaron los demandados la Sra. María Inés VILALTA, Patricia Luciana RODRIGUEZ y Facundo Emanuel FIBIGER, por derecho propio, contestaron demanda, negaron en forma categórica los hechos, formularon el rechazo de la acción en base a los argumentos expuestos, y ofrecieron prueba.- Así, relataron que el inmueble lo habitó la señora María Inés VILALTA quien fuera concubina del Sr. Vicente Castellano, quien actualmente no está en el inmueble porque transita una enfermedad, y que por ese motivo debe trasladarse constantemente a realizar tratamientos fuera de la ciudad, junto a su hija la Sra. Patricia Luciana RODRÍGUEZ y su pareja Facundo Emanuel FIBIGER, quienes son padres de dos niños menores de edad, L. A. de 13 años y C. R. de 16 años.- Sostuvieron que las pretensiones de los actores versan sobre la invocación de un título que reposa en un Acto Administrativo notoriamente irregular e ilegítimo, el que constituyó una desacertada formación en la voluntad de la administración municipal, al otorgar la escritura traslativa de dominio del bien inmueble.- Que, de dicho de título invocan la "nulidad del acto administrativo" que en fecha 13 de diciembre de 2021 por medio del Decreto Nº 1737, les otorgara el título de propiedad Nº 10/2022, a los aquí actores.- Sostienen que la Sra. María Inés Vilalta y su grupo familiar residen en el inmueble desde antes del año 2007, en especial atención a que era la pareja del Sr. Vicente Delio Castellano quien fuera reconocido por los actores como poseedor del inmueble, siendo que la Sra. Vilalta y el Sr. Castellano enarbolaron su proyecto de vida en el domicilio de calle Saavedra 641 "propiedad" del Sr. Castellano. Que, el Sr. Vicente Delio Castellano y la Sra. Leticia Alba

Geoffroy habían adquirido el inmueble en el año 1997 por medio del boleto de compraventa que dicen acompañan, y que los actores pretenden desconocer. En tanto, que la Sra. Vilalta y el Sr. Castellano poseían una verdadera sociedad de hecho, y que vivieron, junto a su núcleo familiar en el inmueble hasta el fallecimiento del Sr. Castellano, continuando la Sra. Vilalta residiendo junto a su familia y en posesión legítima del mismo hasta la fecha, siendo que del Certificado de defunción del concubino de la Sra. Vilalta -Vicente Delio Castellano - del 10 de julio de 2012, se fijó la residencia de la reconocida como "su concubina", por lo que los actores no pueden postular que las demandadas sean "INTRUSAS" o que hayan tomado posesión del inmueble de manera ilegítima.- Asimismo, postularon que ha existido un acto de disposición llevado adelante por los padres de los actores, y que este acto es previo al otorgamiento del título de propiedad que importa la enajenación del bien (o los derechos que ostentaran) del mismo en favor de un tercero; en segundo lugar que existe una posesión por parte de las demandadas que ha sido expresamente reconocida por los actores desde antes del año 1997, en que toma posesión el Sr. Castellano y que es continuadora su grupo conviviente, en particular la Sra. Vilalta. En tanto que los actores elucubran innumerables acciones a los fines de erosionar los derechos que le asisten a las demandadas.- Además, sostuvieron cada uno que a los actores no le asiste ningún derecho a reclamar resarcimiento o daños emergentes por la privación de uso y goce de la vivienda, ya que los Sres. Ventura han obtenido un título de propiedad (fundado en un acto administrativo ilegítimo) en fecha 25 de enero de 2022, sin detentar posesión alguna sobre el bien, sin haber materializado actos que permitan inferir que ellos han construido vivienda alguna sobre la cual puedan reclamar derecho alguno. Es por ello, que plantearon la impugnación de los montos alegados por el valor inmobiliario de una locación urbana.- De este modo, cada uno ofreció prueba, fundó en derecho y concretó su petitorio.- 4.- CONTESTACIÓN DE TRASLADO: El día 22/06/2023 los actores contestaron el traslado conferido. Respecto de la prueba documental aportada por la demandada, desconocieron su pertinencia respecto del objeto del presente trámite. Asimismo, negaron que la accionada continué habitando en el inmueble objeto de la presente, como así también la operación comercial de venta alegada. En función de ello, solicitaron la apertura de la causa a prueba.- 5.- PROCEDIMIENTO: El día 04/09/2023 se celebró la audiencia a los fines previstos en el Art. 361 CPCC. En dicha oportunidad, ante la imposibilidad de avenimiento entre las partes, se fijó el objeto de prueba y se estableció su plazo hasta la fecha de audiencia de prueba.- De esta manera, habiéndose producido la prueba, el 23/09/2024 se clausuró el periodo probatorio.- Seguidamente, el 14/10/2024 la parte actora formuló su alegato, y el 22/10/2024 lo hizo la demandada, los que fueron reservados por Secretaría.- Así, seguidamente se llamó a autos para sentencia. Sin embargo, se suspendió el llamado de autos y se ordenó como medida para mejor proveer oficio a la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa 13 de Viedma, a los fines de que informe el estado del caso "VILALTA, MARIA INES C/ MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE Y OTROS S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (ACCIÓN DE NULIDAD) EXPTE 0004/2015.- Cumplido lo anterior, el día 26/05/2025 se reanudó el plazo para fallar, providencia que se encuentra firme y motiva el dictado de la presente.- II.- ENCUADRE JURÍDICO: Que, en orden a los escritos introductorios y de acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión a dilucidar consiste en determinar la procedencia o no de la acción reivindicatoria interpuesta por Héctor Félix Ventura y Osvaldo Rene Ventura contra Patricia Luciana Rodríguez, María Inés Vilalta y facundo Emanuel Fibiger, y/o los ocupantes del inmueble objeto de autos, cuyo deber de restituir le sea exigible en los términos del Art. 2252 del CCyC.- Primeramente he de expedirme sobre la ley aplicable al caso, ello teniendo en cuenta que los hechos ocurrieron con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial. Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del Art. 7 del CCyC y las enseñanzas de Roubier. La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentre la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma. En ese sentido, observo que la relación jurídica existente entre las partes no fue constituida con la nueva ley. La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador

que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe, 2.015). En orden a esa determinación he de aplicar el Código Civil (Ley 17.711), en tanto surge que la relación jurídica se constituyó y la mayoría de sus efectos se produjeron bajo la vigencia de la normativa citada.- La reivindicación es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquél que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios.- El Art. 2758 del Código Civil establece que: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella".-Se trata de una "acción real que tiene por efecto hacer declarar en juicio la existencia de un derecho real en aquellos casos en que haya mediado desposesión de la cosa y así obtener su restitución" (ver comentario de Claudio Kiper, en Código Civil Comentado, Derechos Reales, t. II, ed. Rubinzal Culzoni, pág. 477, año 2004), de modo que en este tipo de procesos no está en juego la posesión, sino el derecho a poseer; por lo cual, en principio, no se analizan actos posesorios, sino títulos que otorguen a las partes el derecho mencionado.- Es así que la acción deducida nace del derecho de dominio, y se haya prevista para ser ejercida por quien alega ser propietario de un bien contra quien se encuentra en posesión del mismo (art. 2758 C.C.); y su objeto es recuperar el pleno ejercicio del derecho de propiedad que se invoca y se dice perdido por la conducta de otro u otros que se encuentran en posesión del bien del que se alega ser propietario. Por eso se considera que la reivindicación compete al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Es "...la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la tiene" (Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales, t. I, pág. 479, 6ta. edición actualizada por Delfina Borda, ed. La Ley, año 2012).- Se entiende que el derecho de "dominio" confiere a su titular un derecho a aquella "posesión" de la cosa ( Art. 2513, "inherente a la propiedad") y si la ha perdido puede intentar la reivindicación (Art. 2772) contra el poseedor, tenedor o detentador.- Por ello, de acuerdo a las premisas emergentes del art. 2758 del Cód. Civil, (vigente al momento de los hechos y por tanto régimen legal aplicable) que se requiere para fundar la acción de reivindicación, ciertos presupuestos esenciales: el dominio del bien (es decir que el reivindicante ostente la calidad de propietario de la cosa), y que haya perdido la posesión de la cosa, a manos de aquel contra quien acciona.- III.- BASE FÁCTICA: MERITUACIÓN DE LA PRUEBA. EXTREMOS ACREDITADOS: Que, efectuado el encuadre normativo, y de conformidad a las circunstancias del proceso, corresponde acudir al esquema probatorio y tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, Tº 1, pág. 15).- Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia.- De esta manera recurriré a la prueba incorporada en el caso, y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el Art. 386 del CPCC (actual 356 de rito), para fundar la resolución.- Así preliminarmente debo señalar que los jueces no estamos obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que se estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 311:571), como tampoco estamos obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que se consideren conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 311:836), ni a analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos 311:1191). De la misma manera se ha pronunciado la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción Judicial, al advertir que "salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas

para el fallo de la causa (conf. Art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba)" (Ralinqueo Débora Soledad c/ Indaco Ricardo Víctor y Otra s/ Ordinario", Expte. 0732/2005).- Entonces, de la prueba Informativa producida por la actora consta: Informe de la Municipalidad de San Antonio Oeste, producido en fecha 06/10/2023.- Informe de la Agencia de Recaudación Tributaria, producido en fecha 19/09/2023.- Informe de Aguas Rionegrinas, producido en fecha 06/10/2023.- Informe del Registro de Propiedad Inmueble de Viedma, producido en fecha 26/10/2023.- Informe del Registro Civil y Capacidad de las Personas, producido en fecha 02/02/2024.- De la Documental en Poder de Tercero: Informe de la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de San Antonio Oeste producido en fecha 06/10/2023.- Como prueba Instrumental se acompañaron los autos "VILALTA MARIA INES C/VENTURA FELIX Y OTRA S/INTERDICTO DE RETENER", Expte. 0174/2013 remitido el día 06/10/2023; los autos "VENTURA FELIX S/SUCESION AB INTESTATO" Expte. 0661/15/J1, acompañado el día 09/10/2023; como así también se tomó conocimiento de lo resuelto en los autos "VILALTA MARIA INES C/MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE Y OTROS S/CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" (ACCION DE NULIDAD), Expte. 004/2015 atento a la medida de mejor proveer dictada por esta Judicatura en su oportunidad.- Se incorporó la Pericia de Tasación, producida en fecha 17/04/2024, y la Inspección ocular, producida en fecha 24/11/2023.- Por parte de la Demandada consta: De la Prueba Informativa Subsidiaria consta: El informe de Camuzzi, de la Escribanía Erenalz, de la Comisaría 10ma. de San Antonio Oeste, de la Agencia de Recaudación Tributaria y del Municipio de San Antonio Oeste, agregados en fecha 06/10/2023.- El informe del Registro de la Propiedad del Automotor de San Antonio Oeste, agregado en fechas 06/10/2023 y 24/11/2023.- El informe de la CIMARC, agregado en fecha 24/11/2023.- El informe de EDERSA, agregado en fecha 13/12/2023.- El informe de la Municipalidad de San Antonio Oeste, agregado en fecha 26/12/2023.- El Informe de ANSES y del Registro Civil y Capacidad de las Personas, agregados en fecha 23/09/2024.- De la Prueba Testimonial producida por las partes, constan las declaraciones testimoniales de: por la actora: Jesús Paulo SANDOVAL, José Eduardo LINO, Mirta Gladys ZOLCA, Pedro Lino RIVERO y Luis A. Rivero, producidas el día 26/10/2023; y Francisco Juan MANIAK, producida el día 22/11/2023. Por la demandada: Karina MARIMAN, producida el día 26/10/2023.- De la instrumental acompañada, de los autos "VENTURA FELIX S/SUCESION AB INTESTATO" con el Expte. 0661/15/J1, surge la declaratoria de herederos donde se acreditó que los actores son herederos legítimos del Sr. Félix Ventura.- Con el Expte. 0174/2013, "VILALTA MARIA INES C/VENTURA FELIX Y OTRA S/INTERDICTO DE RETENER", surge que en la audiencia preliminar celebrada el día 7/04/2015, las partes arribaron al siguiente acuerdo: "1) poner fin al presente proceso toda vez que se advierte la innecesariedad de su continuación; 2) establecer que las costas sean impuestas por su orden y se regulen los honorarios de los profesionales intervinientes; 3) Se ordene el levantamiento de la medida cautelar de no innovar decretada en autos a fs. 30; 4) que sin perjuicio del levantamiento antes referido, los aquí demandados asumen el compromiso de garantizar la actual situación de hecho en relación al inmueble objeto de autos, esto es, el pleno uso y goce de la propiedad hasta tanto se resuelva la situación dominial por la vía judicial adecuada y que las partes estimen pertinentes. Atento ello se RESUELVE: 1) Dar por finalizadas las presentes actuaciones; 2) Proceder al levantamiento de la medida cautelar decretada a fs. 30, respecto a la prohibición de innovar en cuanto al derecho, debiendo en consecuencia librarse los oficios respectivos, para cuyo diligenciamiento quedan las partes autorizadas; 3) Tener presente el compromiso asumido por la parte demandada en cuanto al mantenimiento de la situación de hecho existente a la fecha de la presente en relación al inmueble sito en Saavedra nº 641 de San Antonio Oeste, esto es, el pleno uso y goce de dicho inmueble por parte de la Sra. Vilalta, ello hasta tanto se resuelva la situación dominial por la vía judicial adecuada y que las partes estimen pertinentes; manteniéndose en consecuencia la prohibición de hecho de innovar a su respecto 4) imponer las costas por su orden y regular los honorarios profesionales de....".- Con el Expte. 004/201 "VILALTA MARIA INES C/MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE Y OTROS S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" (ACCION DE NULIDAD), la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción Judicial informó el resultado del pleito allí tramitado, a saber ".... "Viedma, 7 de noviembre de 2.019. Al escrito de fs. 448/vta.: Por presentado por la parte actora el



desistimiento del proceso en los términos del art. 304, segundo párrafo del CPCC y, por solicitadas costas por su orden. Y, previo a decidir, córrase traslado a la parte demandada y a los codemandados, por el término de cinco (5) días. Notifíquese por S.N.E., a cuyo efecto acompáñese la copia faltante. n.v./sc ARIEL GALLINGER-PRESIDENTE SUBROGANTE" y "Viedma, 13 diciembre de 2019. VISTO: el desistimiento del proceso formulado por la parte actora en estos autos caratulados: "VILALTA MARIA INES C/ MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE Y OTROS S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (ACCIÓN DE NULIDAD)", en trámite por Expte. nº 0004/2015 del Registro de este Tribunal, nº Receptoría C-1VI-32-CC-2015, puestos a despacho para su resolución; ... el TRIBUNAL RESUELVE: -.I. Tener presente el desistimiento del presente proceso formulado a fs. 448 por la actora, María Inés Vilalta, el que se declara extinguido (art. 304 CPCyC). -.II. Imponer las costas en el orden causado conforme argumentos dados en el considerando respectivo (arts. 68 2do párrafo y 73 2do párr. última parte del CPCyC). -.III. Firme que se encuentre la presente, vuelvan los autos a despacho a los fines de determinar las pertinentes regulaciones de honorarios a los letrados intervinientes. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente archívese. Fdo.....".- Por su parte, la Inspección ocular agregada el día 24/11/2023, el oficial de Justicia constató que en el inmueble objeto de estos autos viven la Sra. Patricia Luciana Rodríguez, junto a su pareja Facundo Emanuel Fibiger, y dos hijos de ambos, habiendo manifestado que la vivienda fue cedida en calidad de préstamo por su madre la Sr. VILALTA, sin exhibir documentación pertinente.- El Registro de Propiedad Inmueble de Viedma, producido en fecha 19/10/2023, informó el historial de titularidad del inmueble con Nomenclatura Catastral 17-1-C-621-03, siendo TITULARES DE DOMINIO: 1-VENTURA, FELIX HECTOR, DNI 20.234.900 Fecha Nac: 25/09/1968 Domic: 6 DE ENERO N°446 SAN ANTONIO OESTE RIO NEGRO. CUIT/L: 20-20234900-6. NAC.ARGENTINA. SOLTERO.- Porc: ½ VENTURA, OSVALDO RENE, DNI 25.765.573 Fecha Nac: 07/01/1977 Domic: 6 DE ENERO N°446 SAN ANTONIO OESTE RIO NEGRO. CUIT/L: 20-25765573-4. NAC.ARGENTINA. SOLTERO.- Porc: ½ COMPRAVENTA. TITULO DE PROPIEDAD N°10 DEL 25/01/2022, DECRETO N°1737 DEL 13/12/2021, de la MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE.- Que, el 15/12/2023 la Municipalidad de SAO informó que la documentación que se adjuntó al oficio recibido es auténtica, sin perjuicio de que pertenezca a distintos áreas y expedientes del poder ejecutivo municipal. Con el CERTIFICADO FINAL DE OBRA, la Dirección de Obras Particulares informó que: atento a lo solicitado por la Señora GARUS, HILDA BEATRIZ, en carácter de preadjudicatario, y según lo expuesto en Expte. 384/12 - Letra G - Año 2012. CERTIFICA: Que la obra construida en la parcela cuya Nomenclatura Catastral es: Sección C - Manzana 621 - Parcela 03, con frente a la calle: SAAVEDRA, de la planta urbana de: San Antonio Oeste, como Responsable de Relevamiento el profesional: MMO CORNEJO, IVAN, matrícula N° B1-754-1, ha sido terminada todo de conformidad a las Ordenanzas y Reglamentos vigentes. Y que con fecha 30 de NOVIEMBRE de 2012, le fue practicada la Inspección Final de Obra.- Del Informe de Aguas Rionegrinas surge que el servicio respecto del inmueble 17-I- C-621-03, consta a nombre Félix Ventura.- Por su parte Camuzzi, informó que de acuerdo a lo solicitado en los registros consta que las facturas acompañadas al oficio en conteste se condicen con las obrantes en los registros de la Distribuidora, y por tanto, son auténticas.- Lla Escribana Titular del REGISTRO NOTARIAL N° 54, de la ciudad de San Antonio Oeste IVONNE NOEMI ERNALZ, informó que en los Autos Caratulados: "Ventura Héctor Félix y Ventura Osvaldo Rene c/ Rodríguez Patricia Luciana, Vilalta María Inés y Fibiger Facundo Emanuel S/ Reivindicación (ordinario)" Expte SA-00058-C-2023, que he autorizado la Escritura N 188 Folio 227 de fecha 06 de Julio de 2022, cuya primera copia fue expedida mediante testimonio Nro B01657127/28 - Concuerda 00543468.- De las declaraciones testimoniales ofrecidas por los actores, Luisa Rivero, Sandoval Jesús Paulo, Lino José Eduardo, Mirta Glays Zolca, Pedro Lino Rivero y Francisco Juan Maniak, declararon que el Sr. Félix Ventura (Padre) era constructor siendo quien con albañiles y/o gasistas, y con el maestro mayor de obra construyeron la vivienda ubicada en el inmueble. Todos declararon que la vivienda constaba de cocina, comedor, dos dormitorios, baño y garaje. Fueron unánimes los testigos al declarar que el mismo Félix Ventura (Padre) fue quien llevo adelante la construcción abonando a los albañiles y comprando los materiales para ello. En tanto manifestaron que quien tenía la posesión del bien al momento de la

construcción de la vivienda era Félix Ventura.- Por otra parte, tanto los testigos de la parte actora como los de la parte demandada, declararon que el Sr. Ventura dio en préstamo dicha vivienda al Sr. Castellano, quien vivía en la casa junto a su pareja la Sr. Vilalta, y que luego continuó ella la ocupación pero que no saben bajo que motivo habitaba la casa. Que también se encontraba en la casa la hija de la Sra. Vilalta, en tanto que ella ya no se la veía en la vivienda.- Que, por último y en atención al boleto de compraventa acompañado por la demandada, debo decir que no ha quedado probado con ningún tipo de prueba que amerite su valoración, por cuanto la firma de un supuesto comprador/a, se encuentra tachada, lo que a luz de la restante prueba aportada a esta causa no puede tenerse como verosímil para probar lo que manifiestan en sus dichos los aquí demandados.- IV.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO: a.- Pretensión sobre la reivindicación del Inmueble: Que, de acuerdo a lo expuesto en relación a la normativa aplicable al caso y la prueba producida, debo decir que se encuentran acreditados los extremos invocados por los actores para hacer lugar a la demanda sobre la reivindicación incoada.- Son ellos quienes detentan el título de propiedad de la cosa, en tanto como herederos de su padre, el Sr. Félix Ventura, resultaron ser continuadores de su persona, es decir: acreedores, poseedores, deudores, pues han asumido la posición jurídica del causante, adquiriendo sus bienes, derechos y obligaciones.- Al efecto debo señalar que doctrinariamente se ha establecido que el heredero del titular del derecho real, aún cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble, puede reivindicar contra terceros poseedores. Ello es así porque es sucesor del causante y continuador de su persona, poseedor de aquellas cosas que aquél haya poseído, y cuenta con las acciones de aquel. El heredero deberá probar que el causante tuvo en algún momento la posesión de la cosa, es decir, que se hallaba en condiciones de reivindicar. Además, para ejercer dicha acción deberá estar investido de la calidad de heredero (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis - - Código Civil y Comercial de la Nación comentado -- Tomo X -- Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2015 -- pág. 288).- Para el caso, cabe tener en cuenta que la Sra. Garus, le vendió y cedió derechos y acciones al Sr. Félix Ventura y a su esposa Mercedes del Carmen Lagos Cid, sobre el inmueble objeto de este caso.- La Sra. Garus era preadjudicataria de dicho inmueble, habiendo presentado ante la Municipalidad local el final de obra y planos correspondientes, para obtener la titularidad dominial sobre el inmueble con NC: 17-1-C-621-03 sito en calle calle Saavedra Nº 641, de la Ciudad de San Antonio Oeste, lo que no se materializó, toda vez que en el año 1987 celebró el contrato de compraventa con el padre y la madre de los aquí actores.- En consecuencia, estos tenían los derechos sobre ese bien y resultaron preadjudicatarios del mismo, por lo que administrativamente continuaron el trámite para obtener la titularidad de dominio -ver prueba del caso-, pero que ante el fallecimiento del Sr. Felix Ventura, fueron los aquí actores en su carácter de herederos quienes continuaron el trámite abonando lo que correspondía, y ante la cesión realizada administrativamente por todos los herederos del Sr. Ventura, terminaron el trámite y escrituraron el mismo a su favor.- Cabe tener en cuenta como sostiene Kiper, que el heredero es titular del derecho real, aún cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble, quién puede intentar las acciones reales. Ello es así porque es sucesor del causante y continuador de su persona, poseedor de aquellas cosas que aquél haya poseído y cuenta con las acciones de aquél (Kiper, Claudio -- Manual de Derechos Reales -- Santa Fe: Rubinzal Culzoni, 2016 -- pág. 655).- De igual modo se dijo que, nos encontramos aquí no en presencia de dos posesiones distintas que podrían unirse o accederse, sino de una misma posesión -la del difunto- que se continúa en su heredero, con sus mismas cualidades o vicios, porque de acuerdo a la ficción legal, éste y aquél son una misma persona (Mariani De Vidal, Marina -- Curso de Derechos Reales (Tomo I) -- Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Editorial Zavalia, 1998 -- págs. 159 y 160).- Este es el criterio sostenido por el Superior Tribunal de Justicia al resolver que el heredero en tanto sucesor universal, está legitimado para reivindicar con la posesión de sus antecesores, por más que personalmente nunca haya tenido la posesión material de la cosa, y que en cuanto a la exigencia del Código hacia el reivindicante de la presentación de título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y no al título en el sentido documental por lo cual constituye título la declaratoria de herederos mediante la cual quien invoca el dominio acredita haberlo adquirido por sucesión de su titular (STJ Río Negro en autos:

"FUENTES RODOLFO ISMAEL C/ CARCAMO ARIELA Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN ORDINARIO S/ CASACIÓN", Expte. Nº 26020/12, Se. 13/2013 dictada el 16/4/2013).- Además, debo valorar que ante la acción entablada por la demandada en los autos "VILALTA MARIA INES C/ MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE Y OTROS S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (ACCIÓN DE NULIDAD)", Expte. nº 0004/2015, esta desistió de la misma, por lo que no quedó acreditado si el acto administrativo estuvo o no viciado de nulidad cuando le pre-adjudicaron a los actores como nuevos pre-adjudicatarios dicho terreno, tal lo expuesto en su escrito de contesta demanda.- También tengo en cuenta el interdicto de retener iniciado por una de las aquí demandadas (la Sra. Vilalta), y lo allí acordado por las partes, siendo fundamental el punto 4 del acuerdo en dónde los aquí actores asumieron el compromiso de "garantizar la actual situación de hecho - la negrita me pertenece- en relación al inmueble objeto de autos, esto es, el pleno uso y goce de la propiedad hasta tanto se resuelva la situación dominial por la vía judicial adecuada", cuestión que es hoy la que aquí se está dirimiendo.- En definitiva, encuentro que los hechos relatados por los actores han quedado probados en esta instancia - así, pagos de impuestos, declaraciones testimoniales, informes recibidos en el caso etc.-, por lo que sobre este punto procederá la acción instaurada.- b.- Acción Indemnizatoria: Los actores reclamaron teniendo en cuenta la ocupación de los demandados sobre el inmueble, un resarcimiento por la privación del uso y goce del mismo por un monto \$480.000.- Para ello, sostienen que la privación de uso o sin derecho por parte del ocupante, se traduce en la pérdida de la renta o frutos que podría obtener; es decir, en una suma de alquileres que corresponde abonar por la vivienda. Así dicen que tomando un valor bajo del mercado inmobiliario local de \$30.000 mensuales - ver fecha de interposición de la demanda-, multiplicado por los meses transcurridos desde que se efectivizara la transferencia (12/2021), el monto del lucro cesante asciende a la suma expuesta ut supra. Citan así el art. 2250 del Código Velezano: "El actor puede optar por demandar el restablecimiento del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño. Si opta por el restablecimiento de su derecho, puede reclamar el resarcimiento complementario del daño".- Que, en atención a la pretensión sobre la reivindicación planteada por los actores, en principio, ello es perfectamente posible, ya que esta segunda pretensión puede acompañar a la primera (Borda, Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", 5ta. Edición actualizada por Delfina M. Borda, La Ley, 2008-II, 518). Además, desde el punto de vista procesal, tal proceder importa una acumulación objetiva de acciones, regulada en el Art. 87 del CPCC -hoy Art.82 del nuevo rito-. Mas allá de que la doctrina ha criticado esa terminología, apuntando que si se concibe a la acción como el derecho de obtener un pronunciamiento judicial sobre el fondo de la cuestión en debate, resulta más apropiado hablar de "acumulación de pretensiones" que de "acumulación de acciones" (Fenochietto, Carlos E. - Arazí, Roland, "Código...", T. I, pág. 348, con cita de Devis Echandía; ídem Sosa, Toribio E., "Desestimación de un rubro o concepto indemnizatorio ¿costas al demandante?", LL Bs. As., 2004-693), lo cierto es que el propio artículo 87 del CPCC, hoy Art. 82, determina ciertos requisitos para que sea posible la acumulación objetiva de pretensiones, estableciendo en el primero de ellos que éstas no deben ser contrarias entre sí, "de modo que por la elección de una quede excluida la otra".- Entonces, aplicando estos principios al caso de autos, advierto que la pretensión de reivindicación resulta incompatible con la pretensión de indemnización por la privación del uso, y ello surge claramente por el acuerdo que las partes hicieron en los autos "VILALTA MARIA INES C/ VENTURA FELIX Y OTRA S/ INTERDICTO DE RETENER (Sumarísimo)" EXPTE. Nº 0174/2013, dónde en el punto 4 acordaron "que sin perjuicio del levantamiento antes referido, los aquí demandados asumen el compromiso de garantizar la actual situación de hecho en relación al inmueble objeto de autos, esto es, el pleno uso y goce de la propiedad hasta tanto se resuelva la situación dominial por la vía judicial adecuada y que las partes estimen pertinentes", cuestión que la Jueza tuvo presente en aquel entonces en el punto 3 de la parte resolutive del acuerdo, a saber: 3) Tener presente el compromiso asumido por la parte demandada en cuanto al mantenimiento de la situación de hecho existente a la fecha de la presente en relación al inmueble sito en Saavedra nº 641 de San Antonio Oeste, esto es, el pleno uso y goce de dicho inmueble por parte de la Sra. Vilalta, ello hasta tanto se resuelva la situación dominial por la vía judicial adecuada y



que las partes estimen pertinentes; manteniéndose en consecuencia la prohibición de hecho de innovar a su respecto".- En consecuencia y siendo los aquí actores continuadores de la persona del difunto (su padre Félix Ventura), dicha pretensión será rechazada, pues será a partir de la firmeza de la presente sentencia que si los aquí demandados no cumplen con la entrega del bien, que dicho reclamo pueda ser reclamado.- Por otra parte, resalto que los actores fundan este reclamo no sólo en la privación del uso, sino también en la pérdida de la renta o frutos que podrían obtener por el señorío sobre la cosa, es decir, en una suma de alquileres que correspondería abonar por la vivienda. Se advierte también en este relato la imposibilidad de la coexistencia de los mismos, en razón de que se excluyen recíprocamente. El "no uso de la cosa" (o "privación de uso de la cosa") y "frutos civiles" -respectivamente- importan una superposición de reclamos, ya que la privación de uso es un concepto genérico que se concreta, en este caso y conforme al tenor del reclamo, en un lucro cesante.- En efecto, dicho inmueble nunca fue objeto de alquiler por parte del padre y la madre de los aquí actores, sino que -según los testimonios del caso-, una vez terminada la construcción vivieron un tiempo y luego se fueron para posteriormente, ver que allí vivía el sr. Castellano, a lo que fue reconocido por ellos mismos que su padre se lo había dado en comodato.- Por lo expuesto, esta pretensión, será rechazada.- V.- HONORARIOS Y COSTAS: En los términos del Art. 62 CPCC, y en atención a como se resuelve la cuestión, las costas serán se impondrán en el orden causado, teniendo también especial consideración que los demandados creían tener derecho a habitar el inmueble por el tiempo transcurrido en el mismo por el préstamo que el Sr. Félix Ventura le había hecho al Sr. Castellano, estando éste en pareja con la Sra. Vilalta.- La regulación de honorarios se diferirá hasta tanto exista base para ello, y se tendrá en cuenta la tarea, extensión y trabajo profesional realizado.- Por todo lo expuesto, RESUELVO: 1.- Hacer lugar parcialmente a la pretensión de la demanda sobre reivindicación iniciada por los Sres. Osvaldo Rene VENTURA DNI. 25.765.573 y Félix Héctor VENTURA DNI. 20.234.900, contra María Inés VILALTA DNI. 12.275.986, Luciana Patricia RODRIGUEZ DNI. 28.781.926, y Facundo Manuel FIBIGER DNI. 34.505.905, y/o cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble ubicado en Calle Saavedra Nº 641, de la Ciudad de San Antonio Oeste, identificado con Nomenclatura Catastral: 17-1-C-621-03, y ordenar a restituirle a los actores la posesión del mismo en el plazo de 10 días, a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento de ordenar su desahucio.-- 2.- Imponer las costas en el orden causado, (conf. Art. 62 in fine CPCC).- 3.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto exista base para ello.- 4.- Regístrese y notifíquese.- Fdo. K. Vanessa Kozaczuk Jueza".- "San Antonio Oeste, (...) Atento lo peticionado y constancias de autos, notifíquese por edictos a Facundo Emanuel Fibiger, de la sentencia obrante en autos de fecha 12/06/2025 Publíquese edictos por un día en el Boletín Oficial (Conf. Art. 2340 CCyC), y por un día en la página web del Poder Judicial, Ac. 14/18 del STJ.- Leandro Javier Oyola Juez Subrogante

Publíquese por un (1) día en el Boletín Oficial.

San Antonio Oeste, emitida en la fecha de la firma digital.-

Daniel Gutiérrez  
Secretario

Número Edicto Puma: 5-2025-002738