

El Bolsón, 6 de agosto de 2026.-

VISTO: El expediente caratulado "**DE LIO, RINALDO FERNANDO Y OTRO C/ VERGARA, NILDA Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)**", **EB-00773-C-0000**, que se encuentra para dictar sentencia;

ANTECEDENTES:

1) Que, el 12 de noviembre de 2013, se presentan los Dres. Stella Maris Rabino y Sebastián Feudal, en su carácter de apoderados de los Sres. Rinaldo Fernando De Lio y Jorge Omar Giacobbo, a fin de promover demanda de reivindicación contra Nilda Vergara, Juan Carlos Huenelaf, Marina Napal, Heraldos Osés, Mirian Barría o Barrias, Julia Olivares, Angélica Crespo, Carlos Silva, Pedro Leiva, Fernanda Rodríguez, Sofía Costich, Sandra Linares, José Milaneo y Sandra Riveray demás ocupantes de los lotes: 10 (NC 20-1-J-112-10), 11 (NC 20-1-J-112-11) y 12 (NC 20-1-J-112-12) de la Manzana 112, Sección J de la Localidad de El Bolsón. Que el lote 10 pertenece al Sr. De Lío y los lotes 11 y 12 al Sr. Giacobbo. Indican que si bien los títulos acompañados que acreditan la propiedad fueron labrados el 28 de abril de 2009, tales bienes bien ya les pertenecían y eran poseídos por ellos, en condominio con un tercero, Sr. Gazquez, por haber mantenido estas tres personas una sociedad durante muchos años. Agregan también que a la fecha de división de ese condominio y posterior escrituración de los inmuebles cuya reivindicación se demanda se encontraban libres de ocupantes y cercados. Mencionan que sus representados residen en Buenos Aires y que venían a vacacionar a la localidad de El Bolsón, generalmente en verano y cuando sus respectivas ocupaciones se los permitían. En el año 2010, la Sra. María Fernanda De Lío - hija del Sr. Rinaldo De Lío y de profesión arquitecta- en aras de un proyecto de construcción concurre a esta localidad y advierte la ocupación

indebida de dos lotes de la manzana 112.

Al poco tiempo, vecinos de El Bolsón, informan a sus mandantes que otros lotes de la misma manzana habían sido ocupados ilegalmente, cortando el resto de los cercos que quedaban sobre calle Rivadavia, ya que parte de ellos habían sido destruidos o hurtados.

Frente a ello, los propietarios comienzan a efectuar una serie de gestiones tendientes a la desocupación. Personalmente concurren con un letrado de Buenos Aires. Constatan personalmente la ocupación, conversan con algunos de los ocupantes quienes les muestran "permisos" otorgados por la Municipalidad de El Bolsón para ocupar esa tierras, y es el propio Municipio quien luego les provee el servicio de agua y electricidad.

A partir de allí afirman que comenzaron distintas gestiones con funcionarios y empleados de la municipalidad, todas ellas infructuosas hasta que en el mes de Junio de 2012, a través de un Escribano Publico - Notario Francisco Vásquez- se efectúa un Acta de Constatación cuya copia adjuntan.

Mencionan además que realizaron dos mediaciones citando a todos los posibles ocupantes o poseedores e inclusive a la Municipalidad de El Bolsón, las cuales se cerraron por falta de acuerdo (Expte. 0721/12 caratulado "DE LIO FERNANDO OTRO Y RIVERA SANDRA, OTROS S/ MEDIACION PATRIMONIAL).

Cerrada la mediación continuaron las negociaciones para recuperar el inmueble, todas con resultado negativo.

Fundan en derecho su reclamo. Ofrecen prueba. Formulan reserva de Caso Federal y solicitan se dicte sentencia ordenando la inmediata restitución de los inmuebles objeto de esta acción, colocando a su parte en posesión de los mismos, con expresa imposición de costas.

2) Impuesto que fuere el trámite de juicio ordinario -providencia de fecha 18/12/2013 obrante a fs. 97 vta y corrido el traslado de la demanda, se

presenta el Dr. Víctor Hugo Massimino como apoderado de Sofía Costich, Pedro Leiva, Miriam Del Carmen Baria Bahamonde, Juan Carlos Huenelaf, Angélica Raquel Cresco, Nilda Edith Vergara, Marina Margarita Napal, Sandra de las Nieves Linares, Julia Norma Olivares y Fernanda Carmen Rodriguez.

A fs. 156 Julia Olivares y Nilda Vergara concurren con nuevo patrocinio letrado del Dr. Ricardo Gonzaga quien luego renunció y siendo declaradas rebeldes el 7 y el 12 de septiembre de 2022 respectivamente.

Luego de formular las negativas genéricas de rigor, relatan que en el año 2010 sin tener lugar donde vivir, decidieron tomar posesión de esos lotes abandonados.

Los desmalezaron y limpiaron para luego lograr la conexión eléctrica y del servicio de agua potable, y que desde esa fecha poseen el inmueble en carácter de dueños, no reconociendo ni en los actores ni en sus transmisores posesión alguna toda vez que se trataba de bienes abandonados.

Y que ante tales circunstancias, los actores mal pueden reivindicar lo que nunca han tenido.

Fundan en derecho, ofrecen prueba confesional, constatación judicial y peticionan. 3) A fs. 138/139 amplía el ofrecimiento de prueba. A fs. 183 constituyen nuevo domicilio. Esta es la última actuación de los codemandados presentados con el Dr. Massimino.

4) La parte actora desiste respecto de Silva, Milaneo y Rivera a fs. 127, de Osés a fs. 129 y de la citación de la Municipalidad de El Bolsón a fs. 141.

5) A fs. 142 se cita a terceros propietarios/ocupantes de los lotes 16, 18 y 19 de la manzana 112.

6) Respecto del Sr. Rodolfo Benitez (del lote 16, fue declarado rebelde a fs. 162).

7) Por su parte, María E Aguirre propietaria del Lote 18, e Irene Zuñiga, propietaria del Lote 19 contestan la citación a fs. 150/151 con el patrocinio

letrado de la Defensora Pública Dra. Cora Hoffmann. Luego de las negativas de rigor contestan demanda explicando que ocupan los lotes 18 y 19 de la manzana 112 desde 11 años a la fecha de su presentación.

Indican que esos lotes colindantes a los suyos estuvieron con maleza, roedores y que los vecinos se ocuparon de desmalezar y limpiar esos terrenos, pero que ellas, siempre ocuparon la misma superficie. Ofrecen prueba, fundan en derecho y peticionan. Posteriormente, asume la defensa oficial la Dra. María Teresa Hube (fs 175).

A partir del 23 de septiembre de 2020 se continuaron las actuaciones en el sistema SEON.

8) Abierta la causa a prueba en audiencia del 18 de febrero de 2025 (donde se presentaron la parte actora y la Defensora Oficial Dra. Hube por las Sra. Aguirre y Zuñiga, se ordenó la producción de la prueba de todas las partes, (incluyendo a los codemandados representados por el Dr. Massimino) y se produjo:

-4 de abril de 2025: inspección ocular.

-25 de abril de 2025 y reiterado el 30 del mismo mes: informes de dominio de los lotes objeto de autos: lote 10 figura como titular el Sr. De Lío y para los lotes 11 y 12 el Sr. Giacobbo.

9) Desistida la prueba pendiente por la parte actora, e intimada la parte demandada por la suya, el 7 de abril de 2026 se la tiene por desistida de la prueba no producida.

10) El 12 de mayo de 2026 se agregan los alegatos de la codemandada Irene Zúñiga y pasan a despacho para dictar sentencia, providencia que firme y consentida motiva el dictado de la presente en los términos del art. 3 del Código Civil y Comercial de la Nación y del art. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que, replicaré los argumentos vertidos en EB-00636-C-0000 DE LIO,

RINALDO FERNANDO Y OTRO C/ OYARZO, BRENDA Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) dado que se trata de dos terrenos que están en el mismo sector y el desarrollo de proceso ha sido similar a aquél. En primer término, debe señalarse que el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento...". Es decir que, como principio, está legitimado a reivindicar el propietario de la cosa. Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta que sólo pueden ser víctimas de una desposesión los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión, sólo el titular de una servidumbre carecería de legitimación para demandar por reivindicación. En consecuencia, para promover la acción de reivindicación, no es requisito haber tenido la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda. En el caso de autos, se ha acreditado que los inmuebles en cuestión se encuentran inscriptos registralmente a nombre de los accionantes Rinaldo Fernando De Lío y Jorge Omar Giacobbo, tal como da cuenta el Informe de Dominio acompañado por el Registro de la Propiedad Inmueble. En consecuencia, los mismos se encuentra legitimados para promover la acción de reivindicación.

II.- Que respecto a los demandados Rodolfo Benitez, Julia Olivares y Nilda Vergara se procedió a declarar su rebeldía, con los alcances de los arts. 59, 60 y ccdtes. del CPCC (hoy arts. 53, 54 y sgtes. del nuevo CPCC), lo que produce una presunción que torna carente de oposición a la plataforma fáctica denunciada, y por ende media ausencia de hechos propiamente controvertidos que probar.

En ese contexto procesal, corresponde resolver el caso de acuerdo a las constancias obrantes en autos, frente a la ausencia de contradicción; adquiriendo relevancia al tiempo de analizar los hechos lícitos y

verosímiles argumentados en la demanda; pues la omisión de responderla trae como consecuencia, que serán tenidos por ciertos, y por recibida y reconocida la instrumental adjuntada, salvo prueba en contrario (art. 54 CPCC y 329 inc 1 del CPCC). Consolida mi postura aquellos fallos jurisprudenciales, por aplicación refleja, que indican: “El silencio que supone la rebeldía por falta de contestación de la demanda podrá estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refiera, y a los documentos, se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso. En caso de duda, la rebeldía declarada firme, constituirá presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, 25/08/1998, Consorcio de Propietarios Magariños Cervantes 1804 c. Amzel, Gerardo D. y otros, LA LEY, 1999 B,469 DJ,1999 2 184). “La falta de contestación de la demanda implica un reconocimiento de los hechos pertinentes y lícitos a que se refiera, y a los documentos, se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso. En caso de duda, la rebeldía declarada firme, constituirá presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, 25/08/1998, Consorcio de Propietarios Magariños Cervantes 1804 c. Amzel, Gerardo D. y otros, LA LEY, 1999 B,469 DJ,1999 2 184), también en Locatelli Maria Cristina C/Espinosa David Horacio S/Cobro De Pesos" (Expte. Nro. 32733/2013 J.C. 1 Cipolletti en fecha 11-05-2013).

En este orden de ideas, el silencio guardado por los codemandados que no produjeron la prueba por ellos ofrecida, mas los declarados rebeldes con los alcances de los arts. 59, 60 y ccdtes. del CPCC (hoy arts. 53, 54 y sgtes. del CPCC), en concordancia con la prueba producida e instrumental obrante en autos, me llevan a la convicción de que corresponde receptar favorablemente el reclamo de los actores.

De una compulsa de autos, ha quedado acreditado que los actores presentaron título inscripto registralmente mientras que los codemandados no han producido ninguna prueba ni han acompañado título que justifique la ocupación de los lotes objeto de la presente litis. En suma: si los codemandados no presentaron o no tienen título; si no acreditaron que su ocupación sea anterior a la fecha del título del reivindicante y si el título de éste fue inscripto registralmente, no encuentro elementos que le permitan a aquellos seguir ocupando el inmueble.

III.- Si bien podría ser distinta la situación respecto a los demandados que sí se presentaron a estar a derecho, contestando la demanda impetrada en su contra, acompañando documental y ofreciendo prueba, nada de lo argumentado en su presentación lograron probar.

Por el contrario, del complejo probatorio producido en autos se desprende que los actores Sres. Rinaldo Fernando De Lio y Jorge Omar Giacobbo son propietarios y titulares registrales de los lotes que reclaman ya individualizados tal como surge de la documentación que acompañan (Escrituras N° 6 y 7 labradas por ante el Escribano Público Demian Asuad, ambas de fecha 28 de abril de 2009) y de los informes de dominio incorporados por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Asimismo surge acreditado que abonaron en distintos meses del año 2012 los impuestos de los lotes en cuestión, tanto Inmobiliario como Municipal, tal como da cuenta la documental incorporada a fs. 31 a 53 y 65 a 78 y que al enterarse de la ocupación procedieron a efectuar la correspondiente denuncia policial (fs. 29 y 30), realizaron un Acta de Constatación Notarial de fecha 13 de junio de 2012 efectuada por el escribano Francisco Vázquez (fs. 20/28) y recurrieron a mediación el 23 de agosto de 2012 (fs.8).

La prueba informativa rendida en autos, por su parte ratifica la titularidad registral de los actores y su condición de dueños.

El art. 2248 del CCyC, primer párrafo establece "La acción reivindicatoria

tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento". En concordancia con ello, se ha definido a la acción reivindicatoria como "...la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en los que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución..." (Kiper, Claudio "Tratado de Derechos Reales", Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, Tomo II, pág. 450).

En tal definición, podemos observar la utilización de los términos "acción real" y "derecho real", que son conceptos diferentes, ya que es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho, lo cual explica el ejercicio de la primera sin la titularidad del segundo (ver, por ejemplo, Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo II, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, párrafos 1484 a 1486, La Ley, 2008).

Que a los fines de ejercer las acciones reales es necesario ser titular del derecho real respectivo, debiendo demostrar el título y la tradición (art. 1892 del CCyC).

Que, en el caso que nos ocupa, la parte actora efectivamente ha demostrado ser titular de los inmuebles que pretenden reivindicar mediante la compraventa realizada por escritura pública y su inscripción registral individualizadas en los párrafos anteriores. En cambio, la parte demandada no acreditó tener título suficiente para repeler la acción reivindicatoria. Sólo esgrimió ejercer una posesión pública y pacífica pero la misma no cumple con los requisitos legales previstos para la adquisición del inmueble a través del instituto de la prescripción adquisitiva, ya que, en estos casos, se requiere 20 años de posesión continua, pública y pacífica (art. 1899 del CCyC). Tampoco pudo acreditar la parte demandada que su ocupación sea anterior a la fecha del título de los reivindicantes (28/04/2009) y si a ello

agrego que el título de éstos fue inscripto registralmente el 13/05/2009 no encuentro elementos que le permitan a aquellos seguir ocupando los lotes que aquí se reclaman.

Que, entonces, de acuerdo con lo expuesto, cabe afirmar que la parte actora posee título suficiente para ejercer la acción reivindicatoria y, por el contrario, no se comprobó que los demandados tuvieran algún tipo de título que los legitimara a poseer el inmueble objeto de autos.

VI. Por los fundamentos dados he de hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por los Sres. Rinaldo Fernando De Lio y Jorge Omar Giacobbo y condenar a los demandados, su grupo familiar, personas que de ella dependan y demás ocupantes, a entregar a los actores los inmuebles reclamados en el plazo razonable de treinta días corridos, bajo apercibimiento de ejecución.

VII.- Las costas las impondré a los demandados vencidos por aplicación del principio general de la derrota de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 del CPCC.-

VIII.- Los honorarios se difieren para el momento que exista base cierta para fijarlos. A los fines regulatorios y firme que se encuentre la presente, se fijará audiencia en los términos del Art. 24 de la LA.

En mérito a las consideraciones expuestas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por los Sres. Rinaldo Fernando De Lio y Jorge Omar Giacobbo y condenar a los demandados Nilda Vergara, Juan Carlos Huenelaf, Marina Napal, Mirian Barría o Barrias, Julia Olivares, Angélica Crespo, Pedro Leiva, Fernanda Rodriguez, Sofía Costich, Sandra Linares, y demás ocupantes, su grupo familiar, personas que de ella dependan y demás ocupantes, a entregar a los actores los inmuebles identificados catastralmente como de los lotes: 10 (NC 20-1-J-112-10), 11 (NC 20-1-J-112-11) y 12 (NC 20-1-J-112-12) de la

Manzana 112, Sección J de la Localidad de El Bolsón, en el plazo razonable de treinta días corridos, bajo apercibimiento de ejecución.

II.- Imponer las costas del presente proceso a los demandados vencidos (Arts. 62, sgtes. y cctes del CPCC).

III.- Los honorarios se difieren para el momento que exista base cierta para fijarlos. A los fines regulatorios y firme que se encuentre la presente, se fijará audiencia en los términos del Art. 24 de la LA.

IV.- Firme que sea la presente y previa conformidad de Caja Forense, expídase testimonio o fotocopia certificada de la presente.

V.-Hacer saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos del art. 120 del CPCC.

Paola Bernardini

Jueza

FIRMADO DIGITALMENTE