

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 13 de mayo de 2026.

VISTO:

El expediente "**INVERSIONES SUDAMERICANA S.A.S. C/ AVALOS, NATALIA Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN**" BA-00803-C-2024, en los que se llamaron autos para sentencia y se cumplió con el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), en virtud del cual emiten sus votos los integrantes del tribunal en el orden resultante.

1) A la cuestión a decidir, la Dra. PAJARO dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por Diego Daniel Decaroli y Natalia Avalos (E0052) contra la sentencia definitiva dictada el 10/11/2025. La apelación fue concedida libremente y con efecto suspensivo por auto fechado el 19/11/2025.

Presentó su expresión de agravios la apelante (E0055). Sustanciada que fuera, respondió la parte actora (E0056).

II. Antecedentes del asunto. La actora original Elsa Josefina Mordacci, heredera de Teresa Adelaida Corzoli, quien a su vez era heredera declarada de Aldo José Corzoli, demandó la reivindicación de un inmueble del que este último era titular. Lo hizo invocando su derecho a poseer y a ejercer, por tanto, la acción contra los actuales ocupantes ilegítimos.

Los demandados, en primer lugar opusieron excepción de falta de legitimación activa, para lo que alegaron la falta de título de propiedad formal de la accionante; y defensa de prescripción adquisitiva. Afirmaron poseer el lote de forma pública y pacífica desde hace más de 24 años conformada por una cadena de ocupaciones que los anteceden.

En su sentencia, el juez de grado remarcó la diferencia entre "acción real" y "derecho real" y explicó que es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho. Que a los fines de ejercer las acciones reales es necesario ser titular del derecho real respectivo y demostrar el título y el modo (art. 1892 CCyC) y que por título debe entenderse la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad y no un instrumento jurídico.

Valoró que la actora acreditara que el inmueble objeto de la litis está inscripto a nombre de Aldo José Corzoli, con un informe de dominio. lo que le otorga la debida publicidad y lo hace oponible a terceros de acuerdo al art. 1893 del CCyC.

Tuvo por acreditado con prueba producida en autos que Teresa Adelaida Corzoli sucedió a Aldo José Corzoli, que Elsa Josefina Mordacci fue declarada heredera de Teresa Adelaida Corzoli y finalmente que Elsa Josefina Mordacci cedió a Sudamericana S.A.S los derechos y acciones que le correspondieren derivados de este asunto.

Concluyó en definitiva, con referencia en el art. 2280 del CCyC, en que la actora cuenta con legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria y título suficiente para sustentar su demanda .

Explicó además que no es relevante si existió tradición o no, porque la jurisprudencia y la doctrina han reconocido la potestad de ejercer la acción reivindicatoria a quien obtuvo la escritura traslativa de dominio o su continuador, aún antes de la tradición de la cosa.

Analizó igualmente la excepción de prescripción adquisitiva sin título planteada como defensa de fondo, la cual requiere veinte años de posesión continua. Señaló que es necesario que quien opone ser poseedor con derecho a usucapir tenga la cosa bajo su poder y pruebe actos posesorios manifiestos que evidencien su intención, por el plazo fijado en la ley. Citó jurisprudencia dominante que reclama la apreciación estricta de la prueba, toda vez que involucra el orden público.

Consideró que la parte demandada no logró demostrar la accesión de posesiones invocada, que exige probar no sólo la propia posesión sino también los actos posesorios de quienes le han cedido, pues el contrato de cesión, a saber el boleto, aunque sea idóneo a los efectos de la accesión, no es hábil per se para probar la posesión en sí misma, la que requiere de actos materiales.

Resaltó que la sentencia no puede basarse sólo en prueba testimonial y que en el caso, además, las testimoniales no cuentan con un correlato documental adecuado.

Rechazó entonces la excepción de falta de legitimación activa y la defensa de prescripción adquisitiva e impuso las costas a la perdidosa. Difirió la regulación de honorarios.

III. Los agravios. Antes de sintetizar los agravios es imperioso señalar que el libelo recursivo E0055 -tal como lo advirtió la contraria- es una presentación defectuosa en tanto las páginas no guardan correlación, existen saltos de página y hojas repetidas, que no están numeradas, lo que permitiría entender tal desorden.

Por lo tanto, el resumen de agravios que presento seguidamente y que serán tratados al desarrollar mi voto se limitará a aquellos que se encuentran completos y comprensibles, a saber los puntos primero, segundo, tercero (aunque con un salto de

página, puede tratarse) y quinto y la nulidad subsidiaria del final de la presentación.

Aclarado lo anterior, los apelantes atacan la sentencia por formalista y por tener exigencias estrictas con los demandados y flexibles con la parte actora. Dicen que el juez aplica estándares disímiles para las partes y que eso resulta en un trato asimétrico que altera la igualdad procesal, desnaturaliza el objeto del proceso y no aborda el conflicto de mejor derecho conforme los parámetros legales aplicables.

Descalifica la aplicación del plenario "Arcadini" y sostener la irrelevancia de la tradición.

Considera que la sentencia desnaturaliza la defensa de prescripción adquisitiva y exige estándares probatorios que la ley no impone. Invoca la ley 14.159 que admite que la prescripción adquisitiva sea opuesta como defensa sin sujetarla a las reglas estrictas de la acción de usucapión.

Asevera que el juez debía centrarse en los actos materiales de ocupación y que no debe procurarse un título "inscribible" (sic) sino la enervación del mejor derecho invocado.

Objeta la apreciación de la prueba de informes municipal, la que fue dirimente para el a quo y que no puede desplazar actos materiales demostrativos de ocupación y exclusividad.

El recurso finaliza con una planteo de nulidad en subsidio por vicios en la sentencia.

IV. Respuesta a la expresión de agravios. La actora inicialmente plantea la deserción del recurso en tanto el escrito presentado no satisface los recaudos rituales de procedencia ni constituye una crítica concreta y razonada.

Señala la falta de correlación entre las páginas del recurso que afecta gravemente su derecho de defensa y la comprensión del texto. Puntualiza los defectos del libelo y consigna que no declarar la deserción vulnera el art. 18 de la Constitución Nacional, el debido proceso y la bilateralidad.

Considera además que la jurisdicción no puede suplir la actividad procesal defectuosa de quien recurre sin incurrir en parcialidad.

Seguidamente, rechaza los argumentos sin dejar de resaltar lo defectuoso de la presentación. Sostiene que la recurrente no logró acreditar los extremos que la ley exige, esto es posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante veinte años.

Que la única prueba producida es la correspondiente al informe municipal que no la favoreció y la testimonial.

Enfatiza en que existe una gran diversidad de actos posesorios que permiten probar la posesión animus domini y recalca que ninguno fue demostrado en la causa.

Defiende la sentencia del juez de grado, en que se explican de forma clara y lógica las razones del rechazo de las defensas de los accionados.

Defiende también la operación lógica del a quo para sostener la legitimación activa de su parte.

Manifiesta que no es posible contestar adecuadamente los agravios tercero, cuarto, sexto, séptimo y octavo.

En relación al punto quinto, critica que la demandada se agravie de la actuación del juez cuando fue ella quien no aportó elementos de convicción para obtener el beneficio de la prescripción adquisitiva.

Reserva recurso extraordinario y caso federal.

Pide costas.

V. Mi voto. Así compuesto el asunto, anticipo mi temperamento favorable a confirmar el fallo apelado y reitero que solo procede abordar los agravios presentados en debida forma. Lo contrario importaría afectar el derecho de defensa de la contraparte.

Primeramente es de señalar que la sentencia en crisis es solvente, sólida y no presenta ningún tipo de defectos lógicos.

Aún así, no haré lugar a la petición de deserción en honor al temperamento de esta alzada en cuanto a los recursos deben ser admitidos para su tratamiento salvo en casos severos de ausencia argumental.

La expresión de agravios presentada contiene fundamentos que ameritan su tratamiento y respuesta, no obstante lo cual no pueden disculparse la confusión del escrito. Es carga de quien realiza una presentación judicial -la que fuere- supervisar no solo el contenido sino la forma, motivo por el cual como ya dije, se tratarán solamente los puntos de agravio que se autoabastecen y en forma conjunta.

Cuestiona la parte demandada que el juez ha sido más riguroso en sus exigencias para con ella que con la actora. Sin embargo, esto no es así. Lo que la parte considera "asimetría" no es una falla del a quo, sino la directa aplicación de la ley.

La propiedad está protegida por la Constitución Nacional en su art. 17, de modo que la usucapión, que se fundamenta en razones sociales y de interés general en tanto se evitan las tierras ociosas y se favorece su ocupación y o explotación, exige requisitos formales y estrictos, en tanto afecta un imperativo constitucional.

Es por ello también que la ley adjetiva contiene exigencias probatorias especiales

y expresamente consigna que si bien se admite toda clase de pruebas, la sentencia no puede basarse exclusivamente en testigos. Vale señalar que esta exigencia también se encuentra en el art. 24 de la ley de Catastro 14159 que invoca la recurrente.

No obstante y en orden a la ley 14159 que invoca la parte, vale realizar dos consideraciones: La primera, es que de ninguna manera puede interpretarse que morigera exigencias rituales para la prescripción adquisitiva, ya que en esencia la regulación es similar a la del código de rito. En segundo orden, aunque no modifique en nada la solución del caso, es que el procedimiento allí establecido no es aplicable al territorio rionegrino.

La norma es nacional y aplica a todo el territorio, pero la normativa procesal solo resulta aplicable si existe adhesión (art. 37 misma ley). Las provincias se ha reservado la facultad de regular el procedimiento y además, la provincia tiene un código vigente, que prevalece tanto por ser ley especial como ley posterior.

También debe desestimarse el cuestionamiento dirigido al plenario "Arcadini".

Sostienen los demandados que el juez se sustenta en tal plenario para reconocer la legitimación de la parte actora. Dicha interpretación es equivocada. El juez recurre al precedente "Arcadini" para sustentar en jurisprudencia calificada su decisión, así como también referencia en la Corte Suprema de Justicia. Como sea, tal cita no perjudica en nada a las partes. Esta Alzada tiene profusa jurisprudencia de similar inteligencia a la desarrollada por el a quo. Puedo citar por ejemplo, los recientes "Savini" (Sent. 11 del 15/02/2023), "Carrasco" (Sent 31 del 20/04/2026), y "Miguens" (Sen 34 del 27/04/2026), cada uno de ellos con un primer votante diferente de esta Cámara.

Resumidamente, esta alzada viene sosteniendo que los sucesores continúan la persona del causante, lo suceden en la propiedad y posesión y están facultados para ejercer las acciones que le habrían correspondido a aquel sin otro recaudo que estar investido como tal. Tal investidura es adquirida de pleno derecho por los herederos forzosos y requiere declaratoria de herederos ó aprobación de testamento de quienes no lo son. La actora originaria -Mordacci- es sucesora universal y en tal carácter, continuadora de de quien poseía el bien y por ende no necesita probar la tradición a su favor.

En cuanto a la tradición, también se ha sostenido por un lado, que la acción reivindicatoria es la herramienta mediante la cual se procura perfeccionar el derecho, por lo cual tanto sucesores como cesionarios pueden ejercerla, porque justamente ese es uno de sus fines. La acción reivindicatoria requiere necesariamente título pero no

modo, ya que contando con título -entendido como lo ha señalado el juez de grado como causa que sustenta el derecho- es esta la vía para terminar de adquirir el derecho real de quien le impide tomar la efectiva posesión. Dicho de otro modo, el título de la parte actora le basta para acreditar su derecho a poseer, derecho prevalente por sobre el de quien carece de título y no logra probar la posesión veinteañal pública, pacífica e ininterrumpida.

En ningún momento el juez ha requerido un "título inscribible". Por el contrario, se ocupó de consignar y explicar la interpretación y alcances del concepto con la debida claridad, como la causa en que se sustenta el derecho.

Pueden reivindicar los herederos, el comprador a quien no se le hizo tradición para adquirirla, el cesionario. Como dije, esta alzada se ha expedido en este sentido en varios precedentes ("Neira c/ Redondo", 26/06/2024, 037/24; "Piñeiro c/ Vila", 16/05/2024, 027/24; "Uribe c/ Gallardo", 04/07/2023, 029/23; "Renugena Insfrán c/ Esquivo Marticorena", 08/06/2023, 022/23; "Fracciones Lago Gutiérrez SA c/ Margarido", 13/02/2023, 009723; "Fracciones Lago Gutiérrez SA c/ Marsella", 09/03/2022, 015/22; "Fracciones Lago Gutiérrez SA c/ Lastape", 07/12/2021, 089/21).

En definitiva, lo desarrollado hasta aquí nos conduce a abordar la cuestión probatoria que el juez de grado juzgó deficitaria y la parte recurrente no logra rebatir con potencialidad reversiva.

Las demandadas cuentan con prueba documentada recién desde 2008 y con anterioridad solo dichos de testigos que el a quo juzgó no satisfacen el requerimiento legal de que la sentencia no se base en testimonios. Veamos.

El testigo Lallana relata que su madre recibió el lote en cuestión de un empleador, cuya identidad no pudo precisar. Dijo que el lo "canjeó" entre 2006 y 2006 al Sr Morales. Lallana dijo no tener documentación alguna, que habría perdido tras su divorcio. Tampoco señaló ni se le preguntó qué actos posesorios había realizado. Dijo que era el único terreno alambrado y limpio y que así lo recibió.

Los actos posesorios concretos aparecen recién en el relato de la Sra Fernandez, quien lo ocupó desde 2008 y dijo haberlo recibido de un Sr. Morales que sería "administrador" de los lotes. En otras palabras, aún de darse entidad a los testimonios como pretende la parte recurrente, quienes precedieron a la Sra Rodriguez hasta 2008 simplemente dan fe de haber recibido un terreno limpio, que ni ocuparon efectivamente, ni hicieron en el mejoras, ni pueden probar haber pagado impuestos. Tanto es así que Rodriguez califica a Morales de "administrador" y no de ocupante o

poseedor.

Otro deponente, Echeverría, dijo que por el año 2002 estuvo por comprar el terreno y que estaba limpio, pero este testimonio tampoco aporta mucho al caso.

De tal suerte que no se logra probar la accesión de posesiones ni la posesión indubitada sobre el lote a lo largo de veinte años. Mordacci promovió en 2024 la diligencia tendiente a identificar ocupantes, interrumpiendo una prescripción que recién se consolidaría en 2028.

La pregunta a responder, en pos de responder el recurso, es qué prueba es imperativa en materia de usucapión. La respuesta es que los procesos de prescripción adquisitiva, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y que los testigos deben ser categóricos en cuanto a los actos posesorios que se dicen realizados. La prueba debe ser concluyente y los actos posesorios inequívocos.

Debe acreditarse lo siguiente: "a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada; y e) la antigüedad de la posesión que exceda el lapso exigido por la ley, el que también es sabido, ha sido reducido de treinta a veinte años por la ley 17.711. Recién acreditados esos extremos el Juez podrá integrar su convicción meritando cualquier otro elemento de juicio que tenga valor probatorio y que no sea otra mera constancia testifical". (Tachella, D. La prueba en el proceso de usucapión. DJ 14/04/2010. P. 921).

La propia Corte Suprema de la Nación tiene establecido que "La demostración de que se ha estado en posesión de la cosa que se intenta adquirir por usucapión debe ser efectuada de manera insospechable, clara y convincente, pues se trata de invocar un medio excepcional de adquirir el dominio" (CSJN, ED 61-185 y LL 1975-B-646).

Finalmente, se ha planteado la nulidad de la sentencia por defectos lógicos y falta de motivación. La nulidad planteada constituye un agravio más, que al igual que los anteriores debe ser rechazado. La sentencia cuenta con todos los elementos indispensables para su validez y ninguna demostración de la recurrente permite siquiera considerar su descalificación como acto jurisdiccional válido. El cuestionamiento formulado en el último punto de la expresión de agravios es una consideración imprecisa que intenta resumir los puntos de agravio, pero no satisface la exigencia de indicar cómo y por qué existe una nulidad en el resolutorio.

Que lo dicho es suficiente para rechazar la apelación, porque sólo deben tratarse

las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera).

Según el Superior Tribunal de Justicia, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

VI. Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a los apelantes, por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (art. 62 y cc CPCC).

VII. Que los honorarios profesionales de segunda instancia de Miguel Colombres y Florencia Padín, apoderados de la actora; y los de Hugo Cancino y Sara Poblete, patrocinantes de la demandada, deben regularse respectivamente en el 30 % y el 25 % de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6 LA), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

En el caso de los letrados de la actora, con más el adicional del apoderamiento.

VIII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Confirmar la sentencia del 10/11/2025 en cuanto fue apelada. **Segundo:** Imponer las costas de segunda instancia a la parte demandada. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia de Miguel Colombres y Florencia Padín, apoderados de la actora en el 30 % de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, con más el adicional del apoderamiento. **Cuarto:** Regular los honorarios profesionales de segunda instancia de Hugo Cancino y Sara Poblete, patrocinantes de la demandada, en el 25 % de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia. **Quinto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Sexto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

2) A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

3) A igual cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Confirmar la sentencia del 10/11/2025 en cuanto fue apelada.

Segundo: Imponer las costas de segunda instancia a la parte demandada.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de Miguel Colombres y Florencia Padín, apoderados de la actora en el 30 % de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, con más el adicional del apoderamiento.

Cuarto: Regular los honorarios profesionales de segunda instancia de Hugo Cancino y Sara Poblete, patrocinantes de la demandada, en el 25 % de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia.

Quinto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

Sexto: Devolver oportunamente las actuaciones.

María Marcela Pájaro, Jueza de Cámara

Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara

Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara