

Viedma, 18 de agosto de 2026.

VISTO: el recurso de casación presentado por los actores en autos: "**NÚÑEZ, HERNÁN JAVIER Y OTROS C/ OLMOS, ATILIO ANTONIO S/ ORDINARIO - REIVINDICACIÓN**", Expte. PUMA N° **VI-00824-C-2022**, puestos para resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Que, frente a la decisión adoptada por esta Cámara de Apelaciones mediante [sentencia definitiva 63 de fecha 1 de julio de 2025](#), de hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada el 29 de julio de 2024, revocar la Sentencia Definitiva N° 41/2024, dictada el 23 de junio de 2024, y, en consecuencia, rechazar la demanda de reivindicación oportunamente interpuesta, como así también de imponer las costas de ambas instancias a las accionantes vencida -art. 62° CPCC- y regular los honorarios profesionales correspondientes a la instancia de apelación, la parte actora interpuso recurso de casación en fecha [29/07/2025](#), en los términos de los arts. 252°, 255° y concordantes del CPCC.

II. Que, la citada parte, sostiene entre sus fundamentos que el pronunciamiento resulta contrario a los presupuestos que emanan del Código Civil y Comercial, por errónea aplicación de los arts. 2248°, 2251°, 2256°, 2337° y 1901°, incurre en violación de la doctrina legal, en una arbitraria valoración de la prueba y en la afectación del derecho de defensa en juicio, del principio de congruencia y del derecho de propiedad.

En particular, cuestiona, en primer término, la aplicación del art. 2256° del CCyC en cuanto a la prioridad entre el título de los reivindicantes y la posesión del demandado, sosteniendo que los antecedentes posesorios de los actores se remontan a sus respectivos causantes y resultan anteriores a la posesión invocada por la contraparte, a la vez que señala la contradicción que, a su entender, existe con lo resuelto por esta Cámara en autos "Mazzei, David Marcelo c/ Rañínqueo, Elba Elsa y Otros s/ Usucapión", Sentencia Definitiva N° 73/2017.

Seguidamente, se agravia de la indeterminación del corpus posesorio del demandado y de la consecuente violación del derecho de defensa en juicio, afirmando que las 2/6 partes indivisas en que se sustenta la posesión alegada nunca fueron objeto de mensura ni contaron con delimitación o determinación jurídica, cuestionando que el pronunciamiento reconozca una superficie de 142 has., 77 as. y 30 cas. como objeto de aquella posesión.

En tercer lugar, denuncia errónea aplicación de la ley y arbitraria valoración de la prueba en el análisis de la concatenación de instrumentos, su inoponibilidad y la

omisión de cumplimiento de las obligaciones contractuales de los antecesores y el cedido. A esos fines analiza sucesivamente la inscripción registral del año 1992, el boleto de compraventa de 1995, el contrato de permuta y el Poder Especial Irrevocable de 2005, el boleto de compraventa y cesión de derechos y el Poder Especial Irrevocable de 2006, el convenio de reconocimiento de derechos posesorios, el posterior juicio de usucapión iniciado por el Sr. Mazzei sobre la base del plano de mensura N° 170/09 y, finalmente, los instrumentos celebrados entre este y el Sr. Atilio Antonio Olmos en el año 2012, sosteniendo que no se cumplió con la determinación de las 2/6 partes indivisas, la transferencia definitiva del dominio ni su inscripción registral y que la secuencia culminó con el rechazo de la acción de usucapión mediante Sentencia Definitiva N° 73/2017. Asimismo, cuestiona la afectación del derecho constitucional de propiedad y de la seguridad jurídica que atribuye a la exigencia de redargüir de falsedad la escritura de cesión de derechos y acciones judiciales y los restantes instrumentos considerados por esta Cámara, por entender que los derechos cedidos ya habían sido objeto de decisión mediante aquella sentencia firme y consentida. Finalmente, plantea la inoponibilidad a los actores de la concatenación de instrumentos y la violación de la doctrina legal, afirmando que tales antecedentes no resultan suficientes para acreditar un derecho a poseer oponible a los titulares registrales ni actos posesorios ejercidos por el plazo legal.

En definitiva, solicita que se conceda y sustancie el recurso, se haga lugar al mismo en todos sus términos conforme los fundamentos expuestos y se confirme la Sentencia Definitiva N° 41/2024 de primera instancia.

III. Que, corrido el pertinente traslado, la parte demandada, por intermedio del Dr. Augusto Gerardo Collado, en carácter de gestor procesal de los herederos del Sr. Atilio Olmos, cuya actuación fue ratificada en fechas 09/03/2026 y 05/07/2026, lo contestó el [09/09/2025](#), solicitando se rechace por admisibilidad formal y material del recurso de casación interpuesto por la parte actora, con expresa imposición de costas.

En sustento de su postura, sostiene inicialmente que el recurso importa un mero disconformismo con el fallo y carece de fundamentos que justifiquen su admisibilidad, pues la recurrente pretende imponer una visión subjetiva e infundada de los hechos y cuestiona erróneamente tanto la valoración de la prueba como la aplicación del derecho efectuada por esta Cámara.

En ese marco, reseña los agravios vinculados con la aplicación del art. 2256° del CCC, con la indeterminación del corpus posesorio del demandado y la violación del derecho

de defensa, las formalidades en la transmisión de los derechos, la valoración de la concatenación de instrumentos, su inoponibilidad y el incumplimiento de las obligaciones asumidas por los antecesores, y finalmente, la afectación del derecho constitucional de propiedad y de la seguridad jurídica.

Afirma que la sentencia aplicó correctamente el Código Civil y Comercial y valoró adecuadamente la escritura pública N° 189 de fecha 21/11/2012, mediante la cual el Sr. David Mazzei cedió al Sr. Atilio Olmos derechos y acciones vinculados al inmueble, así como la cadena de instrumentos precedentes, entre ellos los boletos de compraventa, poderes especiales irrevocables y ratificaciones otorgados desde el año 1995. Sostiene que el desconocimiento formulado por la actora respecto de tales instrumentos resultaba insuficiente y que, tratándose de escrituras públicas, poderes otorgados por instrumentos públicos y contratos con firmas certificadas, su contenido debió ser redargüido de falsedad.

Sobre esa base, entiende acertada la conclusión de esta Cámara en cuanto consideró al Sr. Atilio Olmos -y actualmente a sus herederos- poseedores legítimos de las 2/6 partes del inmueble que se pretende reivindicar, con la individualización, localización y dimensiones aproximadas resultantes de la cadena de transferencias de derechos y acciones analizada. En definitiva, sostiene que dicho razonamiento no fue desvirtuado por la recurrente y solicita que se rechace la admisibilidad formal y material del recurso de casación, con expresa imposición de costas, manteniendo la reserva del caso federal.

IV. Que, una vez reseñados los fundamentos erigidos en apoyo del recurso de índole extraordinaria en curso, como así también la contestación esbozada por la contraria en pos de su desestimación, cabe ingresar al análisis preliminar previsto para el supuesto en el art. 255° del CPCC. Y en función de ello, consignar que el mencionado remedio ha sido presentado en tiempo hábil para su ejercicio -conforme providencia del 11/08/2025 y a lo dispuesto por el art. 252° del CPCC- contra una sentencia que reviste carácter de definitiva en los términos del art. 251° de ese ordenamiento, en tanto revoca la decisión de grado, rechaza la demanda y pone fin al pleito, y que se dio cumplimiento al depósito previo exigido por el art. 253° de ese marco ritual, conforme intimación del 11/08/2025, integración de la suma de \$180.000 acreditada el 22/08/2025 y providencia del 27/08/2025 que la tuvo por acreditada.

V. Que, en lo que respecta al tercer recaudo previsto por el art. 255° del CPCC, corresponde examinar la observancia de las exigencias establecidas por la Acordada N° 009/23 del STJ, aplicable al recurso de casación interpuesto en fecha 29/07/2025,

reglamentación que sistematiza los recaudos formales que deben reunir los recursos extraordinarios.

Así, bajo esa mirada de análisis, se observa que la casación interpuesta presenta los siguientes incumplimientos de admisibilidad formal: a) no precisa la oportunidad procesal en que fueron introducidas las causales habilitantes del recurso (art. 1º, ap. A, inc. 6); b) no consigna el domicilio actualizado de todas las partes interesadas, pues únicamente individualiza los correspondientes a quienes recurren (art. 1º, ap. A, inc. 7); c) no indica de manera precisa la causal habilitante de la instancia extraordinaria con remisión expresa al art. 252º del CPCC, pese a invocar la errónea aplicación de la ley, violación de doctrina legal, arbitrariedad e incongruencia (art. 1º, ap. A, inc. 8); y d) no detalla el valor del litigio ni lo relaciona con el monto mínimo establecido por el Superior Tribunal de Justicia -art. 251º del CPCC-, debiendo cuanto menos precisar si se trataba de un monto indeterminado, limitándose en cambio a solicitar en el petitorio que “se provea la determinación del monto conforme al CPCCRN” (art. 1º, ap. A, inc. 10).

En tales condiciones, los incumplimientos señalados, considerados en su conjunto, comprometen la observancia de los recaudos formales exigidos por la Acordada N° 009/23, en los términos de su art. 2.

Sin perjuicio de ello, corresponde ingresar seguidamente al examen de la suficiencia sustancial de los agravios formulados.

VI. Que, en lo relativo a la evaluación de los restantes recaudos previstos en los arts. 255º y 252º del CPCC, corresponde tener presente que el examen de admisibilidad debe ser especialmente cuidadoso a fin de evitar, en lo posible, la tramitación de planteos que, por su manifiesta improcedencia, produzcan un desgaste jurisdiccional innecesario, sin que ello importe adelantar juicio sobre la procedencia sustancial de los motivos invocados, cuya ponderación en esta etapa se limita a un análisis en abstracto de las categorías generales que dan perfil a las causales de procedencia del recurso (STJRN in re “Acquarone”, Se. 93/93).

Para superar ese examen, el casacionista debe impugnar idóneamente los elementos que sustentan el fallo, explicando en qué ha consistido la infracción normativa denunciada, cuál es su influencia en la parte dispositiva y por qué ésta debería variar (cf. STJRN in re “Busani”, Se. 33/06; “Cáccamo”, Se. 35/14), teniendo presente que la casación no constituye una tercera instancia ordinaria destinada a revisar la justicia o injusticia del fallo, sino un examen de legalidad (STJRN, Se. N° 161/91, “Campos”; Se. N° 50/07,

“B., M. L.”), ni habilita a revalorar la prueba o juzgar nuevamente los motivos que formaron la convicción del Tribunal (STJRN, Se. 54/19, “Vera”).

Bajo ese marco, los agravios articulados no alcanzan a demostrar la existencia de violación o errónea aplicación de la ley o doctrina legal en los términos del art. 252º del CPCC. En efecto, aun cuando la recurrente presenta sus cuestionamientos bajo la denuncia de errores jurídicos, el desarrollo recursivo se dirige, en lo sustancial, a obtener una nueva interpretación y valoración de los instrumentos incorporados a la causa, de sus alcances y efectos, de la génesis y extensión de la posesión invocada por las partes y de la determinación del corpus posesorio, procurando arribar a conclusiones distintas de aquellas que sustentaron el pronunciamiento recurrido.

Así, la crítica relativa a la prioridad del derecho a poseer, la indeterminación de las 2/6 partes y de la superficie de 142 has., 77 as. y 30 cas., como también el extenso análisis de los boletos de compraventa, permutas, poderes especiales y cesiones que integran la cadena de antecedentes examinada en la sentencia, remiten predominantemente a cuestiones fácticas y probatorias ajenas, por regla, a la instancia extraordinaria. Y aun en aquellos pasajes en que se cuestionan jurídicamente la eficacia, formalidad u oponibilidad de tales instrumentos, la recurrente no logra aislar un error normativo decisivo en el razonamiento de la sentencia, sino que propone una interpretación diferente de esos mismos antecedentes.

A ello se suma que del cotejo con la contestación de los agravios de apelación presentada el [10/10/2024](#) (v. [movimiento E0057](#)) se advierte la reedición sustancial de diversos argumentos ya introducidos en aquella oportunidad, entre ellos la insuficiencia de los instrumentos acompañados para sustentar el derecho invocado por la demandada, la improcedencia de exigir su redargución de falsedad, la necesidad de acudir a las acciones personales derivadas de dichos negocios, el rechazo anterior de la pretensión de usucapión y la posesión parcial ejercida por los actores. La mayor extensión y detalle con que tales cuestiones son desarrolladas en casación no modifica su sustancia ni permite, por sí sola, tener por satisfecha la carga de rebatir concreta y eficazmente los fundamentos del pronunciamiento recurrido.

En consecuencia, aun prescindiendo de los incumplimientos formales señalados en el considerando precedente, el recurso no demuestra la configuración de alguna de las causales previstas en el art. 252º del CPCC ni contiene una crítica con aptitud suficiente para habilitar la instancia extraordinaria, por lo que corresponde declarar su inadmisibilidad.

Por lo expuesto, y no advirtiéndose razones jurídicas idóneas que justifiquen la apertura de la instancia extraordinaria intentada en los términos de los artículos 252° y 255° del CPCC, y a fin de sortear un eventual dispendio jurisdiccional afianzando el principio de economía procesal con arreglo al artículo 143° del CPCC, con la abstención del Dr. Gustavo Bronzetti Nuñez, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I.- Declarar inadmisibile el recurso de casación interpuesto por la parte actora el 29 de julio de 2025 contra la sentencia de esta Cámara de fecha 1 de julio de 2025, con costas por aplicación del principio general de la derrota (art. 62° del CPCC).

II.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. Hernán Darío Núñez y Jorge Antonio Manzo, en conjunto, por la labor efectuada en defensa de la parte actora, en el 25%, y los correspondientes al Dr. Augusto Gerardo Collado, por la labor efectuada en defensa de la parte demandada, en el 35%, en ambos casos a calcular sobre lo regulado en la instancia de origen (arts. 6°, 15° y ccdtes. de la Ley G 2.212).

III.- Regístrese, protocolícese y notifíquese (art. 120° del CPCC).

GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ - PRESIDENTE, MARÍA LUJÁN IGNAZI - JUEZA, ARIEL GALLINGER - JUEZ. ANTE MÍ: ANA VICTORIA ROWE - SECRETARIA.