

Cipolletti, 05 de febrero de 2026

Reunidos oportunamente en acuerdo los señores Jueces y la señora Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería, Familia y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, los doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutiérrez y la doctora Soledad Peruzzi, con la presencia de la Secretaria, Guadalupe R. Dorado, para resolver sobre la *admisibilidad del recurso de casación* deducido por la parte demandada, en los autos caratulados "CONFEDERACION EVANGELICA BAUTISTA C/ CID, DANA CECILIA S/ NULIDAD ESCRITURA PUBLICA" (Expte. CI-01271-C-2022) , que fueran oportunamente elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 9, y de los que:

RESULTA:

Los señores Jueces y la señora Jueza, doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutiérrez y la doctora Soledad Peruzzi, dijeron:

1).- El pronunciamiento de esta Cámara de fecha 22/10/2025 hizo lugar al recurso de apelación que fuera interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada en la instancia de grado, que hizo lugar a la acción de nulidad de la Escritura Pública datada el 13/15/2022, N°93, F°900 del Protocolo Principal del Registro Notarial N° 20, que había otorgado a la señora Dana Cecilia Cid el beneficio de regularización dominial (Ley Pierri) respecto de un inmueble sito en calle Gabriela Mistral N° 114 del Barrio Pichi Nahuel.

El juez de grado analizó la prueba aportada por la parte actora y tuvo por acreditado que la demandada falseó la declaración jurada que exige el trámite previsto para ser beneficiario del régimen de regularización dominial, siendo tal extremo el fundamento de la nulidad, en tanto habría quedado evidenciado de las constancias del expediente "Confederación Evangélica Bautista c/ Cid Dana Cecilia s/ Desalojo (Sumarísimo)" (Expte. CI-35798-C-0000) que la posesión que ostentaba la Sra. Cid sobre el inmueble no era pacífica y continua (todo ello enmarcado en los arts. 271 y 272 del CCyC).

Interpuesto el recurso de apelación por la demandada, esta Alzada revocó la sentencia de grado, en base a dos argumentos principales: el primero, la legitimación activa de los accionantes para interponer la demanda, en tanto consideró que la misma es una condición esencial para que la misma sea válida, y que puede ser analizada de oficio,

incluso si no se ha planteado formalmente. Concluyó que los accionantes no habían demostrado su relación jurídica con el inmueble en cuestión, ya que no presentaron oportunamente las escrituras que acrediten la donación o compraventa del bien, ni han probado el comodato (préstamo de uso) que mencionan. Asimismo, que la participación de los accionantes en un juicio de desalojo iniciado contra la demandada no les otorga legitimación para demandar por nulidad en este caso, como así tampoco la circunstancia de que los accionantes figuren como titulares del pago de algunos servicios relacionados con el inmueble.

En segundo término, se analizó la firmeza del acto administrativo (procedimiento de regularización dominial conforme ley 24.374), y en tanto no se habría formulado oposición dentro del plazo legal, la escritura quedó firme y consentida, recordando que el procedimiento de regularización de dominio tiene plazos específicos para la impugnación, y una vez vencidos, ya no es posible cuestionar la validez de la escritura otorgada.

Luego, se sostuvo que la normativa no exige declarar procesos judiciales pendientes como requisito para acceder al beneficio de la Ley Pierri, y por lo tanto no se configura dolo ni falsedad ideológica en la declaración jurada; y que la nulidad de la escritura es una sanción excesiva, ya que el procedimiento fue cumplido formalmente y la escritura fue otorgada por autoridad competente.

2).- Disconforme con el resultado del recurso de apelación, la parte actora interpuso en fecha 07/11/2025 recurso de casación contra el pronunciamiento mencionado. Para sostener el remedio extraordinario esgrimió los siguientes argumentos:

1.- Errónea valoración de la legitimación activa. Critica los argumentos esgrimidos por la Cámara en relación a que la Confederación Evangélica Bautista no acreditó título suficiente sobre el inmueble, ni perfeccionamiento de la donación ni de la compraventa, y que las certificaciones notariales y el pago de servicios son indicios débiles. Afirma que la legitimación activa no exige título perfecto, sino interés jurídico directo en la validez del acto impugnado y que ellos han ejercido actos posesorios, administrativos y de gestión sobre el inmueble durante décadas. Refiere que la sentencia ha incurrido en una interpretación restrictiva y formalista que desatiende los principios de juridicidad, buena fe, tutela judicial efectiva y control de legalidad que rigen el sistema jurídico argentino. La omisión de valorar la habitualidad del comodato verbal como práctica

social legítima, el desconocimiento del interés jurídico directo de la Confederación en la defensa del inmueble, y la convalidación de un acto administrativo viciado por falsedad ideológica, configuran una afectación grave al debido proceso y al orden público.

2.- Falsedad ideológica y vicio en la formación del acto. Centra su agravio en criticar que la Alzada centró su análisis exclusivamente en la cuestión de la legitimación activa, sin abordar adecuadamente las pretensiones sustanciales ni valorar la prueba producida. Que esta falta de tratamiento integral nulifica la sentencia en su contenido estructural y jurídico, y refuerza la necesidad de confirmar la sentencia de grado, que sí ha valorado correctamente los elementos probatorios y ha aplicado con rigor los principios de veracidad, transparencia y legalidad que rigen los actos administrativos. En definitiva, la posesión invocada por la demandada no reúne los requisitos exigidos por la normativa vigente.

3.- Restricción indebida al alcance del control judicial sobre actos administrativos, al sostener que la falta de impugnación en sede administrativa impide su revisión jurisdiccional. Sostiene que el control judicial de legalidad constituye una función esencial e indelegable del Poder Judicial, que no puede ser renunciada ni limitada por la Administración, y que debe ejercerse incluso frente a actos firmes cuando se alegan vicios graves en su formación. Por ello es que la revisión judicial, procede ante actos administrativos que vulneran principios constitucionales, sin que la firmeza impida su análisis. Sostiene que el acto administrativo impugnado, la escritura pública otorgada en el marco de la Ley 24.374, se encuentra viciada por ocultamiento deliberado de información relevante, concretamente la existencia de un juicio de desalojo en trámite, lo que configura falsedad ideológica en los términos del art. 271 del Código Civil y Comercial de la Nación. La demandada declaró bajo juramento que su posesión era pacífica, pública y continua, ocultando un litigio judicial vigente, sostiene que la Cámara ha incurrido en un error conceptual al confundir firmeza formal con validez sustancial. La nulidad por dolo o falsedad no se subsana por el transcurso del tiempo ni por la falta de oposición administrativa. El control judicial de legalidad no puede ser sustituido por la presunción de regularidad, cuando existen elementos probatorios que acreditan vicios graves en la formación del acto.

4.- La sentencia apelada incurre en una interpretación extensiva, descontextualizada y jurídicamente desacertada del régimen de regularización dominial previsto en la Ley Nacional N° 24.374 y en las normas provinciales que

adhieren y reglamentan su aplicación. La Cámara omite considerar que dicho régimen no tiene por objeto convalidar situaciones de hecho originadas en la mala fe viciosa, como son la ocupación clandestina, el abuso de confianza o la posesión adquirida mediante ocultamiento doloso.

3).- De esa impugnación se dio traslado a la demandada, la que fue respondida en fecha 24/10/2025.

Primeramente, la contraria advirtió insuficiencia recursiva en orden a habilitar la procedencia de la instancia extraordinaria, apreciándose la existencia de numerosos impedimentos previstos en la normativa que regula la casación local, e incumplimientos de varios de los requisitos de admisibilidad establecidos por el STJ a través de la Acordada 09/23. Sostiene que es evidente que el recurso incumple con las pautas establecidas en el art. 1º inc. A 1) de la Acordada 09/23. En primer término, con relación a la cantidad de renglones por página, excediendo de los 26 por página; infringe la mencionada disposición al usar mayúsculas, resaltado en negritas y subrayados para dar mayor visualización a distintas partes del texto; no precisa el domicilio actualizado de todas las partes y se limita a resaltar su domicilio constituido, de forma tal que incumple la obligación establecida en el art. 1º, inc. A, sub inc. 7) de la Acordada 09/23. También incumple el escrito recursivo con las previsiones del art. 1º A.8), según el que es imperativo indicar de forma precisa la causal habilitante de la instancia extraordinaria, con remisión expresa a la norma procesal que así lo dispone. Es por esto que el recurso no cumplimenta el requisito de debida fundamentación que establece el art. 252 del CPCyC como condición de acceso a la instancia extraordinaria.

Luego, sostiene que parte actora no ha acreditado vulneración de norma constitucional alguna, ni ha planteado con precisión un agravio puntual que permita configurar una cuestión federal. El recurso intenta reabrir discusión de hechos y valoración de prueba, lo cual es incompatible con la naturaleza del recurso extraordinario, por lo que el recurso de casación debe ser declarado inadmisibile, en los términos y alcances del art. 255 del CPCC, a efectos de evitar un dispendio jurisdiccional.

De la lectura de los agravios expresados por la actora no surge que la sentencia haya violado la ley, que la haya interpretado de manera equivocada y menos aún que se haya violado la doctrina legal establecida por nuestro STJ en las condiciones impuestas por el CPCC. La actora con su presentación pretende que la totalidad de estos actuados sean

revaluados en una tercera instancia, con el objeto de revertir la decisión adversa dictada en segunda instancia. Asimismo, plantea la revisión de cuestiones referidas a las probanzas de autos; materia excluida del control de casación. Sostiene que la parte actora no demostró la existencia de carencia manifiesta de fundamentación normativa ni fallas de razonamiento que impidan considerar el pronunciamiento como un acto jurisdiccional válido, el fallo en crisis reconoce la firmeza del acto administrativo (escritura / acta Ley Pierri), por no haber sido impugnado en el plazo legal. Esa firmeza administrativa es un fundamento central del fallo de Cámara, y la actora no lo discute con cuestionamiento constitucional, sino desde una mera discrepancia procesal.

CONSIDERANDO

4).- Descripta de ese sucinto modo la plataforma recursiva, y además de la verificación del cumplimiento de los recaudos meramente formales, corresponde a esta Cámara realizar un análisis suficiente sobre el mérito jurídico extrínseco de los planteos recursivos, conforme a lo dispuesto por los arts. 286 y 289 del CPCC y la doctrina del Superior Tribunal, que dice que *"...los Tribunales ante los que se deducen recursos extraordinarios locales, deben efectivizar el examen de admisibilidad de los mismos, que no puede circunscribirse a la mera constatación del cumplimiento de los requisitos formales sino que el "a quo" ha de ingresar, aunque sea liminarmente, a un estudio de una densidad mayor, dirigido a la evaluación de verosimilitud de los agravios en orden a la extraordinaria revisión de legalidad de los fallos, que el recurso de casación detenta por naturaleza. Sin embargo, ésta no debe entenderse referida a la procedencia profunda en orden a los motivos esgrimidos, sino a un análisis en abstracto con referencia a las categorías generales que dan perfil a las causales de procedencia de estos recursos..."* (STJ in re: "Acquarone" SI. 93/93 y muchísimos posteriores, uniformes y análogos).-

Ingresando al examen de viabilidad formal, conforme a lo previsto por el art. 255 del CPCC y las reglamentaciones, resulta que: **a)** del análisis de los autos surge que el recurso ha sido deducido en término y por un profesional habilitado para ello; **b)** del recurso se dio traslado a la contraria, y el mismo fue contestado en tiempo oportuno; **c)** el recurrente constituyó domicilio en la calle 25 de Mayo 647, 1° piso de la ciudad de Viedma, ello sin perjuicio de las normativa vigente sobre sistema de notificaciones, siendo que el profesional se encuentra registrado en el Sistema de Notificaciones Electrónicas; **d)** el casacionista cumplió con pago el depósito previo previsto por el 253

del CPCC.

5).- Adentrándonos al examen de admisibilidad del recurso, se parte por merituar lo concerniente a los recaudos establecidos por la Acordada N° 9/2023 del STJ. Recordaremos, siguiendo los lineamientos del Superior Tribunal de la provincia, que la reglamentación mencionada sistematiza los requisitos formales que deben reunir los recursos extraordinarios que se presentan ante el Alto Cuerpo; ello en consonancia con los requerimientos establecidos por la Corte Suprema de la Nación, mediante la acordada 04/07.

Ha dicho el Superior Tribunal que *“es importante añadir, a mayor abundamiento, que esta reglamentación de alinea con la política de lenguaje claro adoptada por el Poder Judicial de la Provincia de Río Negro, que promueve un estilo de escritura accesible para facilitar la comprensión del contenido a todos los involucrados en el proceso”* (FRECCERO, ERNESTO RODOLFO S/ QUEJA EN: MASTROCOLLA, ANGEL HUGO C/ FECCERO, ERNESTO RODOLFO S/ ORDINARIO, Expte. N° BA- 20645-C-0000, de fecha 05 de junio de 2025).

En ese contexto, hemos de señalar que se erige un valladar al progreso del recurso interpuesto; pues en su escrito no ha sido respetado el indicador de máximo de renglones por cada página, encontrándose en la mayoría de las hojas vulnerado ese tope establecido por carilla. Tal como lo prevé el art. A.1), se dispone la interposición del recurso *“por escrito de extensión no mayor a cuarenta (40) páginas de veintiséis (26) renglones cada una como máximo (notas al pie incluidas), con letra de tamaño legible no menor a 12 e interlineado 1,5”*.

Conforme a lo ha resuelto el Superior Tribunal de Justicia provincial en autos "CAYUPAN, MARIA EUGENIA Y CAYUPAN, LETICIA MARILU S/QUEJA EN: CAYUPAN, MARIA EUGENIA Y CAYUPAN, LETICIA MARILU C/MARINAO, EDUARDO FERNANDO S/DESALOJO (SUMARISIMO)" (Expediente N° RO-10614-C-0000) "... ingresando ahora al examen de la presentación realizada, se advierte que el recurso no cumple con varios de los requisitos de admisibilidad establecidos por este Superior Tribunal de Justicia mediante Acordada N° 09/23, en vigencia a partir del 01-09-23. La reglamentación mencionada, establecida por el Superior Tribunal de Justicia en virtud de las facultades otorgadas en los arts. 206 y 207 de la Constitución Provincial, así como en el art. 43 inc. j) de la Ley Orgánica N° 5.190,

sistematiza los recaudos formales que deben reunir los recursos extraordinarios y de hecho que se presenten ante este Cuerpo. Ello, en consonancia con similares requerimientos establecidos en la Acordada 04/07 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ...".

5).- Avanzando además en lo referido a la introducción de la causal habilitante del remedio, conforme lo dispone el art. A.11) de la referida acordada y el art. 252 del CPCC; cabe precisar ciertas objeciones que se suman a lo ya señalado.

Primeramente debemos destacar que la casación interpuesta sostiene la mayoría de los agravios en calificar de incorrecta la valoración de la prueba aportada en autos; la que tilda de incongruente y arbitraria, instando a una nueva revisión del instrumento público acompañado. También refiere a los indicios que se tuvieron en cuenta para resolver lo atinente a la legitimación activa, que resultó determinante para resolver la contienda; como asimismo al control judicial respecto de los actos administrativos, teniendo en consideración los distintos argumentos y elementos aportados por las partes, los que resultaron determinantes para la decisión adoptada, y el modo en que se interpretó la ley Pierri.

Sabido es que el reexamen de los elementos probatorios se encuentra ajeno a la instancia de casación, toda vez que el Alto Cuerpo no es una tercera instancia ordinaria, siendo la finalidad del recurso preservar la correcta aplicación del derecho a aquellos hechos que ya han sido establecidos y juzgados en forma definitiva por la instancia ordinaria.

Tiene dicho nuestro Superior Tribunal, a mayor abundamiento, en un caso en el que se cuestionaba la legitimación procesal de una de las partes, que "...se advierte que los agravios traídos en casación, por su naturaleza constituían cuestiones de hecho y prueba ajenos a esta instancia extraordinaria. En efecto, el recurrente intenta reeditar la valoración de esos extremos, pretendiendo que en esta instancia se examine el plexo probatorio, para determinar si el actor tenía o no derecho a reivindicar el inmueble en cuestión y, subsidiariamente si le correspondía cobrar -o no- un valor locativo por el uso dado al mismo por el demandado. Sin embargo para ello sería necesario examinar los elementos de autos que establecen las circunstancias de la ocupación del inmueble, tales como los dichos de los vecinos, la recepción de la posesión de Pombal, la pericia forestal, si se probó o no daño por la ocupación, etc.; extremos estos que no se pueden

revisar en esta instancia de legalidad por cuanto son manifiestamente ajenos a la misma” (“CHAVES, Alfredo s/QUEJA EN: `POMBAL, José Benito c/CHAVEZ, Alfredo Luis s/REIVINDICACION (ORDINARIO)" (Expte. N° 26624/13-STJ-), de fecha 8 de octubre de 2013)

Podemos concluir en consecuencia que, amen de lo ya considerado en cuanto al incumplimiento de la Acordada 03/2023, lo que bastaría por suficiente para denegar la admisibilidad de la impugnación intentada; de los argumentos volcados por el casacionista no se evidencia la violación a la ley invocada, como así tampoco argumentos suficientes para rebatir la interpretación que ha hecho esta Alzada en cuanto al control de legalidad del acto administrativo o de la Ley Pierri; pues lo que se denota es una disconformidad con tales conclusiones. En definitiva, a nuestro modo de ver, abrir un nuevo debate de las circunstancias fácticas y probatorias que involucraron a las partes, tornan inadmisibles la habilitación del remedio extraordinario solicitado.

Por todo ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,
DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: Declarar inadmisibles el recurso de casación deducido en fecha 07 de noviembre del 2025 por Confederación Evangélica Bautista, contra la sentencia de fecha 22 de octubre de 2025 dictada por esta Alzada.

Segundo: Regular por el trámite del remedio extraordinario desestimado, los honorarios de la letrada del recurrente, doctora Liliana Rosana Moreira Alvez, en el 25%; y del profesional de la demandada, Defensor Oficial Gustavo Matias Vidovic, en el 30%; en ambos casos a calcular sobre los emolumentos que oportunamente les sean regulados, respectivamente, por sus actuaciones en la primera instancia (art. 15 y ccdtes. de la L.A.). Se ha valorado la naturaleza, calidad, extensión y el resultado objetivo de los trabajos profesionales ante esta Cámara.-

Tercero: Regístrese, notifíquese conforme a las normas vigentes.