

VIEDMA, 19 de febrero de 2026.

VISTO: Las presentes actuaciones caratuladas "**BARBERIS, JORGE ALBERTO Y OTROS S/QUEJA EN: GERONIMO, MARIA Y OTROS C/BARBERIS, JORGE ALBERTO Y OTROS S/REIVINDICACION (ORDINARIO)**" (Expte N° **BA-07469-C-0000**), puestas a despacho para resolver; y

CONSIDERANDO:

El señor Juez Sergio M. Barotto, la señora Jueza Liliana Laura Piccinini y el señor Juez Sergio Gustavo Ceci dijeron:

1. Por medio del presente recurso de hecho, la parte demandada pretende lograr la apertura de la instancia extraordinaria denegada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, Minería y Contencioso Administrativo de la Tercera Circunscripción Judicial, mediante la Sentencia N° 2025-I-461 de fecha 10-12-25.

2. Para así decidir la Cámara de Apelaciones señaló que la impugnación no cumple con todos los requisitos formales de admisibilidad -que detalla- consignados en el art. 1 de la Acordada 09/23.

Expresó además que el posicionamiento asumido por la quejosa no versa sobre una cuestión estrictamente jurídica o de derecho que justifique la apertura de la instancia extraordinaria. Refirió que el discurso recursivo no logra demostrar la carencia de fundamentación del pronunciamiento puesto en crisis, su arbitrariedad o falta de congruencia puesto que no se revela como probable que haya violado la ley o la doctrina legal, ni aplicado erróneamente la ley.

Así, respecto a la falta de congruencia alegada por el recurrente, sostuvo que tanto la excepción de falta de acción como la defensa de prescripción adquisitiva opuesta en subsidio constituyeron capítulos que fueron oportunamente sometidos a la consideración del Juez de grado.

En relación a los cuestionamientos vinculados al allanamiento opuesto por los accionantes en el proceso de usucapión y a la invocación de la teoría de los actos propios, expresó que ambas cuestiones remiten a materias de hecho y prueba, ajenas a la instancia de legalidad. En ese marco agregó que, en el juicio de usucapión, los actores se limitaron a reconocer la existencia de boletos vinculados a los inmuebles en disputa, sin admitir la entrega de la posesión y que, además, la transmisión voluntaria de los

bienes fue oportunamente tratada y desestimada en aquel proceso.

3. Para fundar su pretensión de acceder a esta instancia de legalidad, los quejosos sostienen que la sentencia de la Cámara resulta arbitraria puesto que vulnera la garantía del debido proceso y del Juez natural contempladas en el art. 18 de la Constitución Nacional.

Refieren que el pronunciamiento cuestionado se aparta de las reglas que gobiernan el debido proceso y vulnera el principio de congruencia, en tanto no explicita de manera concreta la analogía en la que el Tribunal anterior fundó sus facultades para resolver sobre el fondo del litigio. Agregan que la nulidad de la sentencia de Primera Instancia nunca fue articulada por la contraparte, circunstancia que les impidió ejercer de manera adecuada su derecho de defensa.

En esta línea, manifiestan que el decisorio excedió el marco en el que había quedado delimitada la relación procesal puesto que el planteo vinculado a la aplicación de la teoría de los actos propios fue incorporado sin haber sido objeto de agravio por la contraparte.

Aducen que la Cámara incurre en falta de fundamentación normativa, pues, desde su perspectiva, el límite que le asigna al allanamiento formulado por los actores respecto de la pretensión dominial no encuentra justificación en norma alguna. En esta misma línea agregan que resulta inexacto el análisis que realiza respecto del reconocimiento de venta y de la entrega de los lotes que el antecesor universal de los reivindicantes, efectuara en el marco de un proceso de ejecución fiscal.

4. Ingresando ahora al examen del recurso de hecho, se advierte que el remedio en análisis no satisface las previsiones del art. 1º, inc. B. 8) de la Acordada 09/23 que exige refutar, de manera precisa y fundada, cada uno de los argumentos independientes que sustentaron la resolución denegatoria.

En primer lugar, se observa que los recurrentes sostienen que la Cámara incurre en errores de derecho y de interpretación normativa -que no se advierten en el caso- sin embargo no profundizan el modo en que se patentiza su crítica en la pieza que rebaten. Además insisten en los agravios desarrollados en oportunidad de interponer el recurso principal, limitándose a reiterarlos y a manifestar su discrepancia subjetiva con la resolución, sin realizar en forma directa y eficaz, una demostración acabada de la

sinrazón de la denegatoria.

Tal como lo señala el Tribunal anterior, las temáticas que postulan los quejosos resultan ajenas a esta instancia de legalidad por cuanto abordan cuestiones relativas a la ocurrencia de los hechos, la valoración de la prueba, el análisis de los boletos de compraventa como así también de la posesión ejercida por los demandados respecto de los inmuebles en debate.

Al respecto, este Cuerpo, en reiteradas oportunidades, ha sostenido que "los agravios que remiten indefectiblemente a valorar el plexo probatorio a fin de discutir como ocurrió el hecho se encuentran -en principio- exentas del control de legalidad de la instancia extraordinaria, pues la ponderación de los hechos y elementos probatorios obrantes en autos para resolver el caso y dilucidar cuál fue la causa que, en definitiva, determinó el hecho generador del daño, constituyen cuestiones privativas de los Jueces de grado" (cf. STJRNS1 Se. 36/15 "Municipalidad de General Roca"; Se. 65/16 "Felley"; Se. 40/19 "Empresa de Energía Río Negro S.A."; Se. 60/22 "Municipalidad de General Roca"; Se. 82/23 "Gutiérrez Rubio").

Como se señaló, se advierte un claro desacuerdo con la labor de evaluación de los hechos y de valoración de la prueba realizada por la Cámara, en cuanto concluyó que no puede sostenerse que la pretensión reivindicatoria se encuentre en contradicción con las defensas asumidas en el previo juicio de usucapión ni con lo sustancial allí decidido, como así tampoco que resulte posible fundar en los boletos de compraventa -ni en el resultado de dicho proceso- la falta de legitimación de los aquí demandantes, quienes ostentan un título válido instrumentado en escritura pública e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Es dable señalar al respecto que la casación no puede ingresar a una revalorización de los elementos de juicio de la causa, transitando las mismas reflexiones que el Tribunal de mérito y cambiando tan solo la significación final que le asigna a cada probanza, pues ello significaría, lisa y llanamente, instaurar una tercera instancia revisora.

En tal orden de consideraciones, se ha dicho que "La casación no es una tercera instancia y no está en la esfera de sus poderes revalorar la prueba ni juzgar los motivos que formaron la convicción de la Cámara. Por esto es improcedente el recurso de casación cuando se discuten las conclusiones de hecho del tribunal de juicio y se

formula una distinta valoración de las pruebas que sirven de base a la sentencia" (STJRNS1 Se. 54/19 "Vera").

Sobre este último punto corresponde recordar que lo concerniente al juicio de evaluación de las pruebas producidas, es facultad privativa de los Jueces de grado, excluida, en principio, de la revisión por la vía del recurso de casación. "Los jueces de las instancias ordinarias son soberanos en la apreciación de los hechos y las conclusiones a que arriben en esta materia son irrevisables en la instancia extraordinaria". El Tribunal de Casación solo puede controlar si las pruebas son válidas (legitimidad), si las conclusiones obtenidas responden a las reglas del recto entendimiento humano (lógica) y si la motivación así constituida es expresa, clara, completa y emitida de acuerdo a las formas prescriptas, en una palabra, si la motivación es suficiente, además de legal. Fuera de este límite, el ejercicio de la libre convicción del Juzgador está excluido del control de la casación. (Cf. STJRNS1 Se. 32/18 "Díaz").

En lo que refiere al exceso de facultades de la Cámara en la resolución del caso y la violación del principio de Juez natural cabe señalar que es doctrina de este Cuerpo que "Existen algunos casos en los cuales, por razones de economía procesal, los Tribunales de Alzada se hallan habilitados para resolver cuestiones que no han sido objeto de pronunciamiento en la instancia inferior. Uno de ellos, se presenta cuando el Tribunal de Alzada emite decisión respecto de cuestiones involucradas en la demanda que no fueron objeto de examen en Primera Instancia a raíz de haber prosperado una defensa previa, deducida por el demandado". (Cf. Palacio - Alvarado Velloso, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Rubinzal Culzoni, T. 6, ps. 441, 444; STJRNS1 A. I. 22/18 "Vera").

Cierto es que, en el caso, la aludida incongruencia se cimenta en un supuesto exceso de las facultades de la Cámara al pronunciarse sobre un planteo de usucapión que no formó parte de los agravios. El argumento es incorrecto por cuanto la resolución de dicho ítem era un tema que debía abordarse en el marco de la subsidiariedad con la que se planteara la defensa de prescripción adquisitiva ante el fracaso de la falta de legitimación activa interpuesta.

Lo mismo ocurre con lo relativo a la arbitrariedad en la aplicación de la cosa juzgada por cuanto pretende transpolar los efectos de un allanamiento con consecuente aplicación de la teoría de los actos propios -figura de alcance procesal- en el marco de

un trámite de prescripción adquisitiva rechazado que sí hace cosa juzgada.

Desde tal enfoque, los argumentos expuestos por los recurrentes no logran demostrar la existencia de la invocada arbitrariedad en la interpretación de los hechos y de la prueba, ni la alegada transgresión de la garantía del debido proceso a través de una soslayada interpretación del allanamiento o del principio de congruencia, en los términos que exponen.

En conclusión, en el entendimiento de que el criterio rehusatorio de la Cámara, asentado en la naturaleza probatoria y de hecho atribuida a las cuestiones cuya recurribilidad se propugna deviene ajustado a las estrictas reglas que norman la casación local, resulta inexorable el rechazo del recurso de hecho deducido por la parte demandada. ASI VOTAMOS.

La señora Jueza María Cecilia Criado y el señor Juez Ricardo A. Apcarian dijeron:

Atento a la coincidencia de los votos precedentes, NOS ABSTENEMOS de emitir opinión (art. 38 L.O.).

Por ello,

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de queja interpuesto por la parte demandada. Con costas (art. 62 del CPCyC).

Segundo: Declarar perdido el depósito efectuado conforme comprobante de fecha 17-12-25 (art. 265, 3° párr. del CPCyC).

Tercero: Notificar en los términos del art. 120 del CPCyC y oportunamente dar por finalizado el trámite.

Déjase constancia que la señora Jueza María Cecilia Criado no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia.