

San Carlos de Bariloche, 30 de junio de 2026.

VISTO:

El expediente "**INVERSIONES SUDAMERICA SAS C/ LOURENCO, CONCEPCION Y OTROS S/ ORDINARIO - REIVINDICACIÓN**" **BA-00225-C-2023**, en el que se ha llamado al acuerdo y cumplido 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 por decidir, el Dr. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por la demandada (E0046) contra la sentencia del 07/11/2025 (I0041) que hizo lugar a la reivindicación del inmueble de autos.

Dicha apelación fue concedida libremente (I0042), fundada (E0048) y contestada (E0049).

II. Que los agravios de la apelante son insuficientes para revocar o modificar lo apelado.

La sentencia ha hecho lugar a la reivindicación al juzgar que la demandante cuenta con título inscripto registralmente, mientras la demandada no ha demostrado la posesión suficiente para prescribir el dominio que había invocado como excepción. En tal sentido y, en lo ahora conducente, ha considerado que la prueba rendida por la demandada se limitaba casi exclusivamente a la testimonial, medio probatorio insuficiente para la defensa en cuestión; que los pagos de impuestos fueron recientes; que la posesión comenzó a lo sumo en 2004, cuando se confeccionó el plano de mensura para el juicio de usucapión terminado por caducidad; y que el plazo de prescripción se interrumpió en 2015 con la demanda de desalojo interpuesta por el dueño anterior.

En contra de esa decisión, la apelante argumenta que la testimonial goza de pleno valor probatorio por no ser la única prueba de su posesión. Asegura que existe prueba compuesta que demuestra su ánimo de dueña. En tal sentido, menciona un plano de mensura de 2007 confirmado por Catastro Provincial; un anteproyecto para construir cabañas y un contrato de servicios del año 2019 reconocido por el maestro mayor de obras; amén de un boleto de compraventa de 1974 del lote contiguo, que en los hechos está unificado con el terreno en disputa. Argumenta que su simple accionar en procesos

judiciales anteriores (el juicio de usucapión que ella misma inició en 2005 y la defensa exitosa ante un juicio de desalojo impulsado por el anterior dueño) demuestra de manera elocuente e incuestionable que se comportaba como dueña. Recalca que el juez privó de valor probatorio a las declaraciones de cinco testigos, quienes fueron contestes en afirmar que ella vive allí y es reconocida como dueña desde las décadas de 1980 y 1990, que el lote está cercado y unificado, que tenía un gallinero y vendía huevos, y además reconocieron fotografías históricas de sus hijos en el terreno. A la vez, cuestionó el efecto interruptivo asignado a la demanda de desalojo interpuesta en 2015 porque para esa época el plazo de prescripción ya estaba consumado.

Sin embargo, esos argumentos no son atendibles.

En todo juicio de reivindicación se trata de establecer quién tiene título para poseer y, en caso de que ambas partes lo tengan, quién tiene el mejor, quién tiene más derecho.

En esta segunda instancia no está discutido el título invocado por la actora y admitido por la sentencia. Lo cuestionado por la demanda en su expresión de agravios es el desconocimiento de la prescripción adquisitiva invocada por ella como título propio, en virtud de una posesión a título de dueña desde 1974.

Ahora bien, es incuestionable que la prescripción adquisitiva no pueda basarse exclusivamente en prueba testimonial de acuerdo con la norma procesal local (artículo 692, inciso 1, del CPCC), aunque el pronunciamiento en crisis se haya fundado en una norma nacional inaplicable en la Provincia sobre tal punto (Ley 14159 sobre Catastro Nacional), tal como esta Cámara lo ha señalado en otra ocasión ("Inversiones Sudamérica c/ Ávalos", 13/05/2026, 043/26).

A diferencia de lo expuesto por la recurrente, no se advierte que la prueba testimonial rendida se corrobore con los restantes medios probatorios, ni que formen en conjunto una prueba compuesta que demuestre fehacientemente una posesión suficientemente antigua para prescribir el dominio (artículo 1899 del CCCN).

Por lo pronto, el boleto de compraventa fechado en 1974 corresponde al lote contiguo. Además, no fue presentado en estas actuaciones (E0006), tal como hizo notar la actora al evacuar la documental (E0007). Fue presentado en el juicio previo de usucapión concluido por caducidad de instancia (BA-07765-C-0000, fs. 9/10), pero resultó negado por la Defensora Oficial que representó al anterior propietario a la sazón ausente (46/48), sin ser confirmado por otros medios fehacientes en ese proceso. Tampoco fue reconocido ni corroborado en el juicio de desalojo iniciado oportunamente

por el antecesor dominial de la actora, donde fue presentado pero no sustanciado (BA-27649-C-0000, fs. 25/28 y 66). La sentencia allí dictada simplemente tuvo por verosímil a primera vista ("*prima facie*") que la demandada poseyera el inmueble a título de dueña con aspiración probable a la prescripción adquisitiva (lo cual impedía admitir el desahucio en un proceso de desalojo); pero no tuvo por demostrada -ni pudo haberlo tenido ante la ausencia de sustanciación- la autenticidad del boleto correspondiente al lote contiguo. Por lo tanto, ese instrumento no sirve siquiera como un indicio.

El resto de las piezas instrumentales presentadas al contestar la demanda de los presentes (interpuesta el 22/02/2023: I0001) tampoco corrobora una posesión tan antigua como la invocada (E0006). El plano de mensura es de 2004 y fue verificado por la Dirección General de Catastro en mayo de 2007. Los comprobantes de pagos imputados a mejoras están fechados a partir de 2004. Lo propio ocurre con las boletas relativas al pago fiscales, mayormente correspondientes a períodos posteriores (como 2011, 2018, 2019 y 2020). El anteproyecto arquitectónico para la construcción de "*dormis tipo campestre*", el contrato de servicios y el recibo de pago a favor del maestro mayor de obras son de 2019.

La misma observación corresponde sobre la documentación presentada en el juicio de usucapión caduco (BA-07765-C-0000) y en el juicio de desalojo (BA-27649-C-0000), ya que fundamentalmente es la misma. Amén del detalle ya efectuado, cabe añadir que tanto la escritura pública relativa al lote contiguo (BA-07765-C-0000, fs. 11/13) como la inspección del Departamento de Obras Particulares en el lote del caso (BA-27649-C-0000, fs. 35), son de 2004.

Por lo demás, las fotografías presentadas carecen de fecha cierta, de modo que es insuficiente la coincidencia entre sus imágenes y el lote del caso reconocidas por ciertos testigos en este juicio sin precisiones temporales (Martín, González y Álvarez). Tampoco genera convicción la endeble inferencia que procura la recurrente para establecer la época de las fotografías, partiendo del reconocimiento efectuado por los testigos del juicio de desalojo (donde la que demandada no fue parte) y la presunción de que los niños fotografiados son los hijos de la demandada aludidos en una escritura del juicio de usucapión (donde la ahora actora tampoco participó). Esa imprecisa triangulación es completamente incompatible con el rigor probatorio que cabe exigir para una prescripción adquisitiva (STJRN, 11/03/2014, "*Guentemil*", 014/14).

En definitiva, tal como ha indicado en el pronunciamiento apelado, no hay

evidencias de una posesión anterior a 2004.

De ello se infiere que el plazo de posesión veinteañal no se había cumplido al momento de interposición de la demanda de reivindicación (22/02/2023: I0001) y que, por lo tanto, deviene irrelevante determinar si la demanda de desalojo interpuesta el 14/05/2015 por el antecesor dominial de la actora había surtido efecto interruptivo o no del plazo de prescripción (BA-27649-C-0000, fs. 11/13), dado que en el cualquier caso sería insuficiente la posesión de la demandada. De todos modos, no hay dudas de que lo interrumpió por tratarse de una petición del titular contra la poseedora ante la autoridad judicial, demostrativa de la intención de no abandonar el bien (artículo 2546 del CCCN). Además, a diferencia de lo expuesto por la apelante, al momento de esa demanda no estaba consumado el plazo de prescripción adquisitiva comenzado apenas un año antes, de modo que el efecto interruptivo fue plenamente operativo.

III. Que, en definitiva, lo dicho es suficiente para confirmar la sentencia en crisis.

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; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

IV. Que las costas de segunda instancia correspondientes deben imponerse a la demandada por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (artículo 62 del CPCC).

V. Que los honorarios de esta segunda instancia del Dr. Miguel Emiliano Colombres y la Dra. María Florencia Padín por un lado (abogado y abogada de la actora), y de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli por otro (abogados de la demandada) deben regularse respectivamente en el 30 % y el 25 % de lo que a cada uno 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, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Confirmar la sentencia del 07/11/2025 (I0041) en cuanto fue apelada (E0046). **Segundo:** Imponer las costas de esta segunda instancia a la demandada. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Miguel Emiliano Colombres y la Dra. María Florencia Padín

(abogado y abogada de la actora) en el 30 % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia. **Cuarto:** Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli (abogados de la demandada) en el 25 % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia. **Quinto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). **Sexto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

2) A la misma cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat.*

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

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (art. 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 07/11/2025 (I0041) en cuanto fue apelada (E0046).

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

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Miguel Emiliano Colombres y la Dra. María Florencia Padín (abogado y abogada de la actora) en el 30 % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia.

Cuarto: Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli (abogados de la demandada) en el 25 % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia.

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

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