

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 6 días del mes de febrero del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA, y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**FRILOP SRL C/ DALCEGGIO, OMAR ROBERTO S/ REIVINDICACIÓN (ORDINARIO)**" **BA-00094-C-2022**, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver si es admisible la casación interpuesta por el demandado (E0076), contestada por la demandante (E0080), contra la sentencia del 23/10/2025 (I0076) que confirmó la de primera instancia respecto de la reivindicación en sí, aunque dejara sin efecto la condena indemnizatoria (I0068).

II. Que dicho recurso es inadmisibles por no cumplir con todos los requisitos formales reglamentados por el Superior Tribunal de Justicia (Acordada 09/2023), ni versar sobre una cuestión estrictamente jurídica o de derecho que justifique una instancia extraordinaria (artículo 252 del CPCC), ni demostrar una carencia de fundamentación o arbitrariedad del pronunciamiento.

Ello, por lo siguiente.

a) El escrito respectivo no cumple con la totalidad de los requisitos formales de admisibilidad, porque en excede en algunas carillas el máximo de veintiséis renglones, omite indicar el organismo jurisdiccional de primera instancia que intervino con anterioridad y no precisa los domicilios actualizados de todas las partes interesadas (artículo 1 de la Acordada 09/2023).

b) El recurrente no demuestra eficazmente la existencia de una causal estrictamente jurídica de casación, ya que: **1)** no revela como probable que la sentencia haya violado la ley o la doctrina legal; **2)** tampoco que haya aplicado erróneamente la ley o la doctrina legal; y **3)** tampoco que haya contradicho la doctrina -concretamente

invocada- establecida por el Superior Tribunal en los cinco años anteriores al fallo recurrido, o por alguna Cámara provincial en asuntos no resueltos por dicho Tribunal (artículo 252 citado).

Ante todo, aduce una aplicación errónea de las normas relativas al título y el modo de los derechos reales, a la prescripción adquisitiva larga, a la unión de posesiones, y a la presunción de legitimidad y buena fe posesorias (artículos 1892, 1899, 1916 y 1917 del CCCN), pero no se detiene en un análisis de cada norma que demuestre convincentemente el error en su interpretación y aplicación. Lo mismo cabe respecto de las normas relativas a la reivindicación propiamente dicha mencionadas por el recurrente (artículos 2248 y 2256 del CCCN), o al derecho de defensa (artículo 18 de la CN), ya que no desarrolla ni justifica su invocación.

En su lugar, ingresa en asuntos puramente fácticos y probatorios sobre la antigüedad de su posesión, cuestiones que exceden claramente a la instancia casatoria. Además, la argumentación del recurrente ni siquiera se basa en elementos probatorios concretos de una cadena posesoria originada efectivamente en 1992. Pone particularmente énfasis en la certificación de firmas del boleto suscrito en 2014 (no desconocida por el fallo cuestionado), pero sin demostrar por qué esa certificación probaría a su vez la autenticidad del boleto de 1992 (carente de certificación análoga), supuestamente indicativo de una cadena posesoria que se remonte hasta entonces. Contrariamente a lo expuesto por el recurrente, el fallo no descartó la autenticidad del boleto de 2014 ni su eficacia indiciaria de una posesión mantenida desde entonces. Lo que el fallo descartó, ante la negación de la actora y la falta de pruebas convincentes, es la autenticidad del boleto de 1992 y de una posesión fehaciente mantenida desde entonces.

Asimismo, el recurrente invoca la incorrecta aplicación de normas relativas al proceso de prescripción adquisitiva. Sin embargo, en eso el recurrente también tergiversa el fallo cuestionado. Según lo expuesto expresamente en el pronunciamiento, no corresponde exigir los requisitos propios del juicio de usucapión cuando la prescripción se opone como defensa; lo que no impide aplicar analógicamente la norma que resta credibilidad a la prueba testimonial no corroborada por otros medios. Eso no ha sido concretamente refutado por el recurrente.

En definitiva, el único título propio que el demandado había invocado para resistir la reivindicación era una posesión suficiente para prescribir el dominio; pero eso no ha sido demostrado, y en eso radica en última instancia la diatriba del nuevo recurso.

Es evidente ahora que procura encubrir una discusión puramente fáctica y probatoria con la apariencia de una discusión normativa. En cualquier caso, lo que plantean es sustancialmente un disenso sobre la interpretación de los hechos y las pruebas -lo cual excede a la casación-, en vez de una divergencia puramente normativa como intenta aparentar.

c) Por último, el recurrente aduce arbitrariedad en la decisión, pero basta con repasar el fallo para advertir los motivos en que se basa y descartar esa hipótesis.

La decisión está efectivamente motivada en todos sus puntos. Motivar un fallo es explicitar suficientemente sus fundamentos, aunque fuera de modo sucinto, tanto en lo que hace a los hechos cuanto al derecho; de modo que la solución resulte de la lógica y no de la pura voluntad del juzgador. Por eso, la arbitrariedad ocurre ante la ausencia palmaria y grave de fundamentos, e interpretar que una sentencia es arbitraria o absurda constituye un remedio último, excepcional, y restrictivo, sólo justificado en casos extremos donde sea evidente el abuso del poder jurisdiccional (STJRN-S1, 29/09/2005, "Gallardo c/ Las Victorias", 107/05).

Según el Superior Tribunal de Justicia, podrán encontrarse argumentos para disentir con la solución dada y poner en duda la justicia del fallo, pero ello excede a la casación que se limita a un control de legalidad y no del acierto estimativo del pronunciamiento (STJRN-S1, "HSBC", 10/12/2013, 345/13).

Justamente, el carácter extraordinario del recurso exige una interpretación restrictiva de la supuesta arbitrariedad, porque es la excepción que permite como remedio último y sólo en casos extremos adoptar la grave determinación de descalificar una sentencia como acto jurisdiccional (STJRN-S1, "HSBC", 10/12/2013, 345/13). No alcanza con enunciar simplemente la arbitrariedad y plantear una selección y valoración de las circunstancias diferente a la del fallo, ya que es preciso demostrar una verdadera deficiencia lógica en la decisión, o que ésta consagra lo impensable, lo inconcebible, lo que no puede ser de ninguna manera (STJRN, Secretaría I, "Villalón", 13/07/2012, 050/12). Y en este caso no es impensable ni inconcebible la solución adoptada.

Por último, el Superior Tribunal de Justicia también ha señalado reiteradas veces que compete a las Cámaras de Apelaciones revisar cuidadosamente las casaciones para constatar su cumplimiento y decidir si son admisibles. A tal fin, tienen la tarea de evaluar de forma liminar la verosimilitud de los agravios en orden a la extraordinaria revisión de legalidad que el recurso de casación detenta (STJRN-S1, "Acarone", 093/93; STJRN-S1, "Fibiger", 092/04; etcétera).

En este caso, la argumentación del recurso es insuficiente para superar ese examen liminar.

III. Que lo dicho hasta aquí es suficiente para denegar la casación por no cumplir la totalidad de los requisitos de admisibilidad (artículo 255 del CPCC), a pesar de que: **a)** la decisión recurrida sea una sentencia definitiva (artículo 251 del CPCC); **b)** el valor en juego sea por indeterminado y, en cualquier caso, verosíblemente suficiente para el recurso (artículo 251 del CPCC y Acordada 08/24), entendiéndose por tal lo que es motivo concreto de impugnación y revisión (STJRN-S3, "Grodsinsky", 002/96; STJRN-S3, "Rosales c/ Welco SRL", 02/07/2009, 046/09; STJRN-S3, "Caja Forense", 17/09/2012, 091/12; STJRN-S1, "Gavilani c/ La Comarca", 26/12/2019, 148/19; etcétera); **c)** el recurso se haya interpuesto en término (artículo 252 del CPCC); y **d)** se haya efectuado el depósito respectivo (artículo 253 del CPCC).

IV. Que las costas del recurso denegado deben imponerse a los recurrentes por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (artículo 62 del CPCC).

V. Que los honorarios relativos a la casación denegada deben fijarse en cada caso en el 50 % de los honorarios de segunda instancia porque son aplicables las mismas pautas regulatorias (artículos 6, 15 y concordantes de la Ley 2212) con reducción a la mitad por tratarse de una instancia ulterior agotada en su etapa inicial al denegarse el recurso (artículo 40, ley citada, por analogía).

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Denegar la casación interpuesta por el demandado (E0076) contra la sentencia del 23/10/2025 (I0076). **Segundo:** Imponer al demandado recurrente las costas de la casación denegada. **Tercero:** Regular los honorarios de las Dras. Yanina Andrea Sánchez y Claudia Soledad López (abogadas de la actora), por la casación denegada, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos de segunda instancia. **Cuarto:** Regular los honorarios de los Dres. Jorge Luis Olguín y Horacio Fabián Brucellaria (abogados del demandado), por la casación denegada, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos de segunda 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.

A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA y la Dra. PAJARO dijeron:

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

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de

Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Denegar la casación interpuesta por el demandado (E0076) contra la sentencia del 23/10/2025 (I0076).

Segundo: Imponer al demandado recurrente las costas de la casación denegada.

Tercero: Regular los honorarios de las Dras. Yanina Andrea Sánchez y Claudia Soledad López (abogadas de la actora), por la casación denegada, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos de segunda instancia.

Cuarto: Regular los honorarios de los Dres. Jorge Luis Olguín y Horacio Fabián Brucellaria (abogados del demandado), por la casación denegada, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos de segunda 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.