

San Carlos de Bariloche, 10 de septiembre de 2026.

VISTO:

El expediente "**ROMERO, MARIA ZORAIDA Y OTROS C/ GARCIA BIALE, FEDERICO GUILLERMO S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)**" BA-28428-C-0000, 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, la Dra. PAJARO dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por Federico Guillermo García Biale contra la resolución dictada el 29/08/2025 que hizo lugar a la demanda de reivindicación y rechazó reconvención por prescripción adquisitiva, con costas.

La apelación fue concedida libremente y con efecto suspensivo.

El recurso fue fundado por el apelante (E0067), sustanciado y respondido por el apoderado de la parte actora (E0068).

II. Antecedentes del caso. El proceso fue iniciado para la reivindicación de un inmueble por herederos de los titulares registrales contra el ocupante. Este, a su vez, reconvino por prescripción adquisitiva del lote.

En diciembre de 2021, los herederos de la familia Romero-Castiñeira demandaron la reivindicación de un lote de terreno ubicado en calle Quetri 6900 (N.º 19-2-B-322-14) del Barrio de Pinar de Festa. Alegaron ser propietarios legítimos, haber mantenido históricamente la posesión, realizado pago de impuestos y trámites ante la administración pública. Aseveraron haber sido impedidos de acceder al bien porque el demandado cercó el frente y realizó talas de árboles sin autorización.

Federico Guillermo García Biale negó los hechos y afirmó poseer el lote de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2000 por más de 20 años. Adujo haber realizado actos posesorios como desmalezamiento, tala, mantenimiento de cercos y construcción de una estructura (obrador/leñera/vivienda). Reconvino por prescripción adquisitiva, para lo cual argumentó que los actores hicieron abandono de la propiedad, ya que no se hicieron cargo de su mantenimiento.

A su turno, los reconvenidos negaron el abandono. Aportaron un Acta de Inspección Municipal del año 2012 que demostraba que el lote estaba baldío y sin cerco en esa fecha, con que refutan la versión del demandado sobre una posesión continua y consolidada de su parte.

El juez resolvió rechazar la reconvencción por usucapión y hacer lugar a la demanda de reivindicación. Para ello, tuvo por válido el derecho de los actores al acreditar que son titulares registrales o herederos de estos, lo cual les otorga legitimación para ejercer la acción reivindicatoria, aun incluso si no se hubiera realizado la tradición física de la cosa, conforme al plenario "Arcadini" y el art. 2280 del Código Civil y Comercial.

Enfatizó en que la adquisición del dominio por usucapión es excepcional y exige una prueba insospechable, clara y convincente. Explicó que no basta con la mera ocupación física, sino que debe verificarse una intención de someter la cosa a derecho de propiedad.

Valoró deficitaria la actividad probatoria del demandado. Señaló que los pagos de impuestos realizados por el demandado fueron esporádicos y recientes (años 2020-2022), por lo que no sirven para acreditar la aducida posesión veintañal ininterrumpida desde el año 2000. Apreció que gran parte de la documentación aportada (facturas, escrituras) correspondía al lote lindero de su propiedad y titularidad y no al lote en litigio, lo que priva de utilidad probatoria.

En lo atinente a la prueba testimonial, el juez recordó que la normativa impide que la prueba testimonial sea el único fundamento para acreditar la posesión y que debe estar respaldada por documentación.

Dio especial relevancia el Acta de Inspección Municipal de 2012 antes mencionada, que da cuenta de que el terreno era un baldío cubierto de basura y malezas y desmiente categóricamente que el demandado ejerciera una posesión pública, pacífica y continua desde el año 2000.

En definitiva, la falta de pruebas fehacientes de la posesión veintañal y el derecho acreditado de los titulares, impone la restitución del inmueble a los actores con costas.

III. El recurso. a) Los agravios. El recurso se compone de seis agravios que muy sintéticamente, reseño a continuación.

Acusa al fallo errar en la valoración de la prueba de posesión, por apreciación parcializada. Remarca que los testimonios rendidos (Guendulain, Navarro, Velázquez) fueron precisos y concordantes al demostrar el inicio de la posesión pacífica, pública e ininterrumpida desde el año 2000, respaldada por actos materiales concretos (cerco, tranquera, leñera convertida en vivienda, mejoras y apeo de árboles) con ánimo de dueño y sin oposición de terceros.

Atribuye al juez aplicar un estándar probatorio excesivo e inaplicable para la usucapión larga. El recurrente sostiene que cumplió sobradamente con la acreditación del corpus y el animus domini mediante indicios graves y concordantes, sumado a la inacción histórica de la contraria.

Cuestiona que se soslayó el abandono posesorio de la actora por más de tres décadas, sin realizar actos de conservación, ingresar al predio ni pagar impuestos desde 1974, lo cual consolida aún más el derecho del usucapiente.

Achaca también una errónea interpretación de supuestos actos interruptivos realizados, tal el acta municipal de 2012 y el posterior descargo del apoderado de los actores. El apelante argumenta que se trató de actos unilaterales y desconocidos por él, los cuales no constituyen actos posesorios reales ni tienen la entidad legal para interrumpir el plazo prescriptivo.

Dice que la sentencia omitió tratar la falta de legitimación opuesta oportunamente, ya que los actores no acreditaron ser titulares del 100% del dominio, no acompañaron declaratoria de herederos firme ni demostraron cadena dominial completa ni la representación de todos los condóminos.

Finalmente, descalifica el fallo por apartarse de las defensas planteadas y haber resuelto sin prueba e ignorando que la prescripción adquisitiva del recurrente ya se encontraba consolidada.

b) Respuesta a agravios. La parte actora solicita a la Cámara que declare desierto el recurso, por considerar que no constituye una crítica concreta y razonada del fallo, sino mera disconformidad con la sentencia, sin fundamentación lógica ni jurídica suficiente.

Sin perjuicio de ello, en relación a la posesión veintañal y las pruebas, recuerda que los testimonios por sí solos son insuficientes para probar la usucapión.

Además, destaca el acta de inspección municipal que demostraba que el lote estaba vacío y sin cerco.

Respecto del abandono de la propiedad que se endilga a la accionante, señala que han acreditado mediante los expedientes sucesorios y los informes de dominio, que los herederos mantuvieron movimientos y gestiones sobre el inmueble desde al menos 2005, recordando además que la propiedad privada no se presume abandonada.

Sobre la legitimación activa cuestionada, se remite al informe de dominio que demuestra su titularidad registral y advierte que cualquier condómino puede actuar en defensa de la reivindicación beneficiando al resto.

IV. Mi voto. Anticipo que los agravios presentados no son de recibo. Aún así, de acuerdo al temperamento estricto de esta alzada en relación a la deserción de las apelaciones, corresponde desestimar esta defensa formulada por los actores, no sin señalar que los agravios no logran mínimamente conmover los argumentos del fallo apelado.

No existe ninguna valoración errónea de la prueba ni existe una exigencia probatoria desmedida o desequilibrada. Es la normativa ritual la que requiere prueba sólida e indudable e impone al juez una valoración estricta.

La prescripción adquisitiva de dominio exige a quien la pretende demostrar que ha poseído con ánimo de dueño, que su posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que ha durado el tiempo exigido por ley, en el caso, veinte años.

Es también el propio código el que limita el valor de la prueba testimonial. No obstante vale decir que los tres testimonios producidos fueron imprecisos y tampoco lograron acreditar la posesión veinteañal alegada. El demandado es propietario del lote lindero del que motiva esta litis y los testimonios no tuvieron claridad al tiempo de identificar que lo dicho correspondía al lote objeto de la litis y no al de titularidad del demandado. Toda la narrativa testifical es confusa en este sentido. En principio, impresiona que al momento de comenzar a edificar en su lote, el reconviniente utilizó el terreno de los actores como vía de paso y se sirvió del bien pero sin que ello haya llegado a consolidarse inmediatamente como posesión pública, pacífica, continua con ánimo de dominio por veinte años.

El cuestionamiento a la carga y apreciación de la prueba se reitera en varios agravios. El apelante insinúa un trato desigual en materia probatoria: mientras la exigencia ha sido severa en relación a su parte no lo es respecto de la actora.

Como ya expliqué, la usucapión es un medio excepcional de adquirir el dominio y afecta el derecho constitucional de propiedad, por lo que está regida por estrictas exigencias. Ahora bien, los actores reclamaban la reivindicación del bien, por lo que la carga probatoria que pesaba sobre ellos es muy diferente a la de su contraria. Les bastaba con acreditar la titularidad (art 2248, 2249, 2256 y cc. CCyC), que surge del informe registral, en Mov. 0030. Vale no obstante señalar que este planteo no le fue formalmente propuesto al juez de grado y nada se dijo al contestar demanda, lo que veda su tratamiento en alzada (art. 246 CPCC).

El aludido abandono de la posesión debía ser demostrado acabadamente por quien lo invocó, ya que el carácter perpetuo que reviste el derecho real de dominio,

implica que su titular conserva la propiedad aunque no realice sobre la cosa actividad alguna (art. 1942 del CCyC).

En definitiva, debe confirmarse la decisión de grado e imponer las costas a la parte vencida, por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (art. 62, ss y cc. del CPCC).

V. Honorarios. Que corresponde establecer los honorarios de segunda instancia por la apelación que nos ocupa y por la incidencia resuelta el 28/05/2026 (10070), ambas con costas al demandado reconviniente.

a) Por las tareas de la apelación que aquí se decide, deben regularse a los abogados de la parte actora reconvenida, Gustavo Morlacchi y Gonzalo García Spitzer, en conjunto, el 30% de lo que se les asigne en la instancia de origen por la tarea de primera instancia, con más el adicional de apoderamiento y a la abogada del demandado reconviniente, Paula Romera, el 25% de lo que se le asigne en la instancia de origen por la tarea de primera instancia.

Los porcentuales asignados se ajustan a la normativa del art. 15 de la LA y surge además de valorar la naturaleza, complejidad, duración y trascendencia del asunto, en armonía con el resultado obtenido y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión según el artículo 6 de la ley citada.

b) En orden al replanteo de prueba, al tratarse de una incidencia breve y sumaria resuelta durante el juicio sin el trámite de los incidentes, el valor del trabajo profesional debe fijarse libre y prudencialmente en función de las pautas genéricas (artículo 6 de la LA) y sin aplicación de la norma relativa a tales incidentes (artículo 34, ley citada). Así lo ha resuelto el Superior Tribunal de Justicia (STJRN-S1, "Gullota c/ Clínica Viedma SA", 14/08/2018, 049/08; y STJRN-S1, "Brusain c/ Najul", 25/07/2014, 041/2014) y esta misma Cámara ("Boné", 28/08/2015, 425/15).

En función de lo dicho propongo asignar el equivalente a DOS JUS a la Dra Romera y TRES JUS a los Dres. Morlacchi y García Spitzer, en este caso en conjunto con más el adicional por apoderamiento.

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero.** Confirmar la sentencia del 29/08/2025 en cuanto fuera apelada. **Segundo:** Imponer las costas de esta segunda instancia al Sr. Federico Guillermo García Biale. **Tercero:** Regular los honorarios por las tareas cumplidas en alzada, del siguiente modo:

a) Por la apelación que aquí se decide, se regula a los abogados de la parte actora reconvenida, Gustavo Morlacchi y Gonzalo García Spitzer, en conjunto e igual

proporción, el 30% de lo que se les asigne en la instancia de origen por la tarea de primera instancia, con más el adicional de apoderamiento.

b) Por la apelación que aquí se decide, se regula a la abogada del demandado reconviniente, Paula Romera, el 25% de lo que se le asigne en la instancia de origen por la tarea de primera instancia.

c) En orden al replanteo de prueba rechazado, se regula el equivalente a DOS JUS a la Dra. Romera y TRES JUS a los Dres. Morlacchi y García Spitzer, en este caso en conjunto con más el adicional por apoderamiento.

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Quinto:** Devolver oportunamente las actuaciones al tribunal de origen.

2) A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

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 29/08/2025 en cuanto fuera apelada. **Segundo:** Imponer las costas de esta segunda instancia al Sr. Federico Guillermo García Biale. **Tercero:** Regular los honorarios por las tareas cumplidas en alzada, del siguiente modo:

a) Por la apelación que aquí se decide, se regula a los abogados de la parte actora reconvenida, Gustavo Morlacchi y Gonzalo García Spitzer, en conjunto e igual proporción, el 30% de lo que se les asigne en la instancia de origen por la tarea de primera instancia, con más el adicional de apoderamiento.

b) Por la apelación que aquí se decide, se regula a la abogada del demandado reconviniente, Paula Romera, el 25% de lo que se le asigne en la instancia de origen por la tarea de primera instancia.

c) En orden al replanteo de prueba rechazado, se regula el equivalente a DOS JUS a la Dra. Romera y TRES JUS a los Dres. Morlacchi y García Spitzer, en este caso en conjunto con más el adicional por apoderamiento.

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Quinto:** Devolver

oportunamente las actuaciones al tribunal de origen.

María Marcela Pájaro, Jueza de Cámara
Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara
Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara