

Cipolletti, 13 de agosto 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 María Marta Gejo -subrogante legal-, 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 “**PESINEY, Ariel Edgardo c/ BENITEZ, Juana Antonia s/ DESALOJO (Sumarísimo)**” (*Expte. Puma N° CI-01869-C-2024*), que fueran oportunamente elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 3, y de los que:

RESULTA:

Los señores Jueces y la señora Jueza, doctores Alejandro Cabral y Vedia, Marcelo A. Gutiérrez y la doctora María Marta Gejo -subrogante legal-, dijeron:

1).- El recurso de casación interpuesto por la parte actora se dirige contra la sentencia dictada por esta Cámara en fecha 23 de abril de 2026, en cuanto resolvió rechazar el recurso de apelación interpuesto por el mismo recurrente y confirmó el pronunciamiento de primera instancia que había desestimado la acción de desalojo, con costas.

Para así decidir, el Tribunal concluyó que el actor no había acreditado el modo suficiente para sustentar la calidad de propietario en que basó su legitimación activa -en tanto no se perfeccionó la tradición-, por lo que carecía de aptitud para promover el desalojo, con independencia de que la

demandada hubiera acreditado o no un derecho a poseer. Agregó que la existencia de una controversia entre las partes respecto de la posesión y de los derechos invocados tornaba al proceso de desalojo inadecuado para dirimir tales cuestiones, las que, en su caso, debían ser ventiladas por las vías posesorias o petitorias correspondientes.

A mayor abundamiento, la Cámara examinó el valor de las copias digitalizadas incorporadas al expediente penal, y entendió que atento la naturaleza de las mismas, no era posible atribuirle el alcance probatorio pretendido por el recurrente. Asimismo, destacó que el supuesto comodato sólo comprendía uno de los inmuebles objeto del desalojo y que, aún de tenerlo por existente, no resultaba suficiente para desvirtuar la extensa permanencia y los actos posesorios alegados y acreditados por la demandada.

2).- Disconforme con el resultado del recurso de apelación, la parte demandada interpuso en fecha 01 de junio del corriente año recurso de casación contra el pronunciamiento mencionado. Expuso en sus agravios:

1.- Arbitrariedad por omisión de tratamiento de prueba decisiva: Refiere que la sentencia recurrida incurrió en un supuesto típico de arbitrariedad por omisión de considerar prueba decisiva y conducente incorporada válidamente al proceso, ello en razón de la valoración de las constancias provenientes del expediente penal “Quezada, Manuel Arnoldo s/ Turbación de la Posesión...” (MPF-CI-00168-2018), remitidas por Fiscalía, de las cuales surgía el reconocimiento del carácter de comodataria de la accionada y copia del contrato de comodato acompañado por ella misma en sede penal, y que esta Alzada -según su postura- decidió no tratar. Que la omisión de tratamiento de esa prueba torna aparente la fundamentación sentencial y configura arbitrariedad descalificante.

2.- Errónea interpretación del régimen de la acción de desalojo: Sostiene que esta Alzada efectuó una interpretación errónea y excesivamente amplia de la doctrina relativa a la improcedencia del desalojo frente a la invocación de derechos posesorios, equiparando cualquier alegación de “animus domini” con una defensa suficiente para neutralizar automáticamente la acción. Considera que la defensa posesoria debe aparecer mínimamente verosímil, seria y jurídicamente compatible con las restantes constancias de la causa, y que la demandada no hizo una defensa suficiente de su postura, la que resultó contradictoria y con testimoniales de dudoso valor probatorio, desechando los aportes del expediente de estafa “Nº MPF-CI-04137-2023”, otorgándole eficacia excluyente absoluta a la simple alegación posesoria, desnaturalizando la acción de desalojo.

3.- Absurdo y arbitrariedad en la valoración de la prueba: Alega que la Cámara construyó una presunción posesoria absoluta sobre elementos que, individualmente y en conjunto, carecen de aptitud suficiente para desvirtuar el derecho invocado por el actor, otorgándole a determinados elementos un alcance probatorio manifiestamente irrazonable.

4.- Errónea interpretación del régimen de título y modo. Legitimación activa: Considera que la Alzada incurrió en errónea aplicación del derecho al sostener que el actor carecería de legitimación suficiente por no haberse acreditado una tradición material efectiva del inmueble. Explica que en la escritura pública quedó expresamente establecido que la tradición había sido realizada con anterioridad al acto escriturario y que la adquirente aceptaba la transmisión del dominio en la forma pactada, encontrándose en posesión jurídica del bien. Sostuvo que la Cámara prescindió injustificadamente de la figura de la “*traditio brevi manu*”, expresamente invocada por esta parte desde el inicio del proceso. Afirma que la adquisición dominial mediante escritura pública e inscripción registral

produce efectos jurídicos suficientes para habilitar la acción de desalojo contra quien ocupa sin título o con título fenecido. La legitimación activa del actor surge claramente acreditada. La sentencia impugnada confunde legitimación con éxito final de la pretensión.

5.- Violación del principio de congruencia: Alega que el fallo desarrolla extensamente un razonamiento sobre la inexistencia de modo suficiente y tradición posesoria real, excediendo el marco concreto de debate introducido por las partes, siendo que la controversia central residía en determinar si la accionada era mera tenedora/comodataria; o si la defensa posesoria era suficiente para excluir el desalojo.

6.- Afectación del derecho de propiedad y tutela judicial efectiva. La sentencia recurrida provoca una severa afectación al derecho de propiedad del actor. Se arriba al resultado de impedir al titular registral recuperar el inmueble, aún contando con escritura pública; inscripción registral; vencimiento del vínculo invocado; ausencia de título de la ocupante. La decisión importa en los hechos una virtual privación del ejercicio útil del dominio. Además, la interpretación efectuada torna ilusoria la acción de desalojo frente a cualquier ocupante que invoque verbalmente posesión. Se afecta así la tutela judicial efectiva y se vacía de operatividad una vía procesal legalmente prevista

3).- Sustanciado el traslado, el mismo fue contestado por la parte demandada en fecha 16 de junio del corriente, el que se sintetizará en honor a la brevedad.

Primeramente, refiere que la casación en exámen resulta inadmisibles, por cuanto el fallo recurrido no es sentencia definitiva, incumpléndose así la carga legal prevista en el Art. 251 y 255, Pto. 1, del CPCyC; para luego

afirmar que el recurso carece de una fundamentación suficiente en los términos legalmente requeridos. En relación a los agravios expuestos por el actor, refiere que esta instancia superior no habilita tratar cuestiones de hecho ni de prueba y que ello amerita el rechazo de todo tratamiento recursivo sobre la cuestión; que en relación a la errónea interpretación del desalojo refiere que el recurrente no menciona cual es la supuesta doctrina y jurisprudencia que se contradice; y que en cuanto a la critica de valoración probatoria no se hace cargo de rebatir la línea argumental de los jueces de Alzada, limitándose a utilizar bellos conceptos y titulados que son carentes de fundamentación y aplicación técnico jurídicas en autos. Sostiene que tampoco corresponde que prospere el planteo sobre la incongruencia, en tanto la cuestión fue vertida por la demandada al contestar la demanda, como así también que el principio iura novit curia (que significa "el juez conoce el derecho") autoriza al magistrado a aplicar la norma jurídica correcta. Por ultimo, destaca que, toda vez que lo que se le está diciendo es que debe hacer valer sus eventuales derechos por la vía idónea para el caso pero mas no en este tipo de proceso sumarísimo.

4).- En fecha 18 de junio de 2026 pasan las actuaciones a resolver, y;

CONSIDERANDO:

5).- 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. 252 y 255 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 mantuvo su domicilio electrónico, a los fines requeridos; **d)** el casacionista cumplió con pago el depósito previo previsto por el 253 del CPCC.

6).- Adentrándonos al examen de admisibilidad del recurso, comenzaré con lo concerniente a los recaudos de la Acordada N° 9/2023. Recordaremos, siguiendo los lineamientos del Superior Tribunal de la provincia, que la reglamentación mencionada sistematiza los recaudos 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, entendiendo este Tribunal que que se encuentran "prima facie" respetados los indicadores

del máximo de páginas y renglones por cada una de ellas (art. 1).

7).- 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 estar a lo que “*infra*” se expresa.

Que, en orden a su admisibilidad formal, corresponde recordar que el remedio intentado reviste carácter excepcional y de interpretación restrictiva, encontrándose condicionado al cumplimiento estricto de los recaudos establecidos por la normativa procesal local, en particular la exigencia de una crítica concreta, razonada y circunstanciada de los fundamentos del decisorio impugnado.

Primeramente, cabe señalar que el recurso interpuesto no cumple con una de las condiciones de admisibilidad del art. 255 del CPCyC, esto es, interponerse contra una sentencia definitiva. entendiéndose por tales a las resoluciones que, aún recayendo sobre cuestión incidental, ponen fin a la litis y hacen imposible su continuación. En otras palabras, la casación puede hacerse valer cuando la decisión cuestionada -relacionada con el fondo del asunto debatido- no encuentre la posibilidad de ser revisada dentro del propio proceso o fuera de él; y no hay otras vías aptas para preservar el interés que se pretende tutelar, o para reparar el agravio (Quadri, G.H. y otros en la obra “Tratado de los recursos”, Ed. Astrea, pág. 46). Ha expresado nuestro Superior Tribunal que “*En relación a las sentencias recaídas en juicio de desalojo se ha postulado de manera específica su ausencia de definitividad por no hacer cosa juzgada pues las cuestiones de dominio o preferente derecho posesorio podrán ser invocadas por las partes en otro proceso, conforme lo dispone el art. 665 del CPCyC, adjudicándose un valor provisional a dicho resolutorio, limitado solamente al desalojo que desestime o decrete*” (cf. STJRNS1 Se.

46/12 "PARSONS"). (Voto del Dr. Aparcian, Dra. Zaratiegui y Dr. Mansilla por la mayoría) FERNANDEZ, NATALIA VANESA Y OTRO C /ALONSO, CESAR DANIEL Y OTRA S /DESALOJO (SUMARISIMO) S/ CASACION (EX-29107/17) - Expediente B-3BA-59-C2012, Se. N° 20, de fecha 05/06/2020, STJ N°1).

En el caso, este Tribunal ha expresado que no existen elementos suficientes que permitan esclarecer las circunstancias en que se habría suscripto la escritura traslativa de dominio a favor del actor, frente a la pluralidad de actos posesorios, jurídicos y materiales, desplegados por la accionada durante más de dos décadas y manifiestamente tolerados, y que en ese contexto, existían razones para confirmar el rechazo de la acción, sin perjuicio de que las partes puedan debatir los derechos y hechos involucrados en las respectivas vías posesorias y/o petitorias. Por ello, existiendo otras vías para revisar los extremos invocados por el actor, no caben dudas que el pronunciamiento impugnado no reviste el carácter de sentencia definitiva o asimilable a tal, en tanto no hace cosa juzgada sobre el dominio o el preferente derecho posesorio.

Asimismo, siguiendo con el análisis de los agravios expuestos, luce que tampoco puede prosperar por arbitrariedad. Ha señalado también el Alto Tribunal que “para calificar de arbitraria una sentencia se debe denunciar y acreditar inequívocamente que ella se aparta de la solución normativa prevista para el caso, o que exhibe una decisiva///.- ///4.-carencia de fundamentación, o resulta violatoria de la garantía del debido proceso, o constituye la exteriorización de la mera voluntad del sentenciante (conf. Fallos 296:120 y 456; 303:617 y 818, entre otros). En tal sentido, no se ha demostrado que el pronunciamiento dictado por este Tribunal, se encuentre dentro de uno de los supuestos enunciados o haya incurrido en omisiones que conduzcan a la descalificación de dicha resolución como acto

jurisdiccional válido. Se advierte, en términos generales, que los agravios que se vierten exteriorizan una mera discrepancia del recurrente con la interpretación de la cuestión decidida, circunstancia que no autoriza, por sí sola, a descalificar el pronunciamiento dictado -suficientemente fundado-, como acto judicial. (NOALE, HECTOR C/ MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE S/ SUMARISIMO S/ CASACIÓN - Expediente 19420/04, Se. N° 59, de fecha 07/06/2005, STJ N°1).

Consideramos que esta Alzada ha fallado conforme a derecho, siguiendo las prescripciones del código de fondo y normas procesales provinciales, como así también ha respondido a los planteos formulados por las partes, que como bien ha señalado la parte demandada, en el punto IV.- de su responde, solicitó se resuelva sobre la “IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA POR AUSENCIA DE CONSOLIDACIÓN DE DOMINIO DEL ACTOR” y “FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA COMO CUETIÓN DE FONDO”, por lo que tampoco corresponde a nuestro criterio la tacha de incongruencia que pretende intentar el casacionista.

Por último, 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.

Ha expresado el Máximo tribunal provincial que “El hecho de dilucidar cuál fue la relación contractual y las obligaciones asumidas por la partes, o si las posesiones alegadas se encuentran debidamente acreditadas, es un dilema que no deriva sino de los dichos y pruebas aportados por los propios demandantes, así como de las manifestaciones de ambas partes. Pero además constituyen cuestiones de hecho y prueba cuyo tratamiento queda

reservado a los Jueces de grado y se encuentran exentas -en principio- de revisión en casación, salvo apreciación absurda, seriamente individualizadas y fundada. (Voto del Dr. Apcarian, Dra. Zaratiegui y Dr. Mansilla por la mayoría)” (FERNANDEZ, NATALIA VANESA Y OTRO C /ALONSO, CESAR DANIEL Y OTRA S /DESALOJO (SUMARISIMO) S/ CASACION (EX-29107/17) - Expediente B-3BA-59-C2012; Se. N° 20, de fecha 05/06/2020, STJ N°1). De igual forma, en cuanto a la pretensión del recurrente de que reevaluen los elementos probatorios incorporados a la causa, ha expresado el Alto Cuerpo que “el recurrente intenta reeditar la valoración de esos extremos, pretendiendo que en esta instancia se examine el plexo probatorio, para determinar quien tenía la posesión de los predios en litigio al momento de iniciarse el desalojo y el interdicto de retener. Sin embargo para ello sería necesario examinar los elementos de autos que hacen a las circunstancias de la ocupación del inmueble, tales como si el peticionante del desalojo ha tomado posesión del inmueble (tradición), la calidad de poseedores de los demandados, la acreditación de la turbación por parte de [G.], etc.; extremos estos que no se pueden revisar en esta instancia de legalidad por cuanto son manifiestamente ajenos a la misma. (Voto del Dr. Apcarian, Dr. Barotto y Dra. Piccinini sin disidencia) (STJRNSC: SE. <32/14> “G., H. R. s/ QUEJA EN: ‘G., H. R. c/ A., E. y Otro s/ DESALOJO (MONITORIO)’” (Expte. N° 26782/13-STJ-), (04-06-14). APCARIAN – BAROTTO – PICCININI – MANSILLA (en abstención). - Expediente N° 26782/13-STJ-Se. N° 32, de fecha 04/06/2014, STJ N°1). Por lo expuesto, el deseo del recurrente de que una instancia superior revise las copias incorporadas en el expediente penal, que fueran remitidas por Fiscalía, o analice nuevamente el modo en que se habría perfeccionado la tradición del inmueble -según los dichos del actor-, resulta improcedente, en tanto ello conllevaría ponderar cuestiones de hecho y prueba vedadas de análisis en esa tercera

instancia.

Por todo ello,

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

RESUELVE:

Primero: Declarar inadmisibile el recurso de casación deducido en fecha 01 de junio del 2026 por Ariel Edgardo Pesiney contra la sentencia de fecha 23 de abril de 2026 dictada por esta Alzada por los argumentos vertidos.

Segundo: Por el trámite del remedio extraordinario desestimado, regular los honorarios del letrado del recurrente, doctor Horacio Norberto Freiberg, en el 25%; y del profesional de la demandada, Hernan Daniel Minetto, 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.