

Viedma, 2 de junio de 2026

VISTO: el recurso de casación deducido por la demandada en estos autos caratulados: **“FUMAROLA FLAVIA SILVINA C/ RIQUELME DANIEL ALFREDO Y/O QUIEN RESULTE OCUPANTE S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)”**. Expte. PUMA N° **VI-29459-C-0000**, puestos a resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Que, frente a la decisión adoptada por esta Cámara de Apelaciones el 5 de agosto de 2025, de hacer lugar al recurso de apelación articulado por la parte actora y, en consecuencia, revocando la sentencia dictada el 22 de octubre de 2024, admitió la demanda de desalojo incoada por la señora Flavia Silvina Fumarola, por sí y en representación del Sr. Ricardo Fumarola, contra el Sr. Daniel Alfredo Riquelme y/o cualquier otro ocupante o intruso respecto de la parcela 18-1-G-002-02G de esta ciudad, con costas al vencido (v. sent. n.º 2025-D-86), este último, mediante apoderado, planteó recurso de casación en los términos del art. 251 del CPCyC.

II. Que, la representación del señor Daniel Alfredo Riquelme, al fundar el referido medio de impugnación el 25 de agosto de 2025, sostiene que dicho pronunciamiento resulta arbitrario, incongruente y violatorio de garantías constitucionales, por aplicar erróneamente el art. 1915 del CCyC y la doctrina legal que impera en la materia, además de afectar distintos derechos, tales como el de defensa en juicio, el de igualdad ante la ley y el de propiedad.

En particular, afirma que, frente a una demanda de desalojo por vencimiento de plazo locativo, acreditó mediante fotografías, testimonios, pericia arquitectónica e inspección ocular haber reacondicionado la vivienda original, ampliado sus ambientes, construido dos casas más de material y corrales, y desarrollado cría de animales, comportándose como

legítimo dueño, sin requerir permiso ni reconocer mejor derecho en cabeza de terceros.

Alega que tales actos resultan incompatibles con una obligación personal de restituir o con la mera calidad de locatario, y que ello se ve reforzado por la propuesta escrita que, según expone, le habría formulado el señor Ricardo Fumarola en el año 2018 -ofreciéndole dinero para materiales y una fracción de terreno en un eventual loteo-, cuya autoría fue confirmada por pericia caligráfica del 6 de noviembre de 2023.

Cuestiona que esta Cámara haya descartado la interversión del título, no obstante reconocer la existencia de actos posesorios. Aduce que se han incorporado al art. 1915 del CCyC requisitos extralegales, tales como el conocimiento potencial de los actores y la inacción consciente del anterior poseedor, cuando la norma solo exigiría actos exteriores y el efecto objetivo de privar al propietario de disponer de la cosa.

Asimismo, denuncia que se incurre en una absurda valoración de la prueba, fundamentalmente al tener por acreditado que accedió al inmueble en el año 2007, interpretar la nota manuscrita del 07 de abril de 2018 como favorable a la subsistencia de la relación locativa y concluir que las obras fueron ejecutadas con reserva u ocultamiento, pese a que -según sostiene- las viviendas eran visibles desde la ruta.

Sobre esa base, y dejando planteado, para su eventualidad, el caso federal, solicita se declare admisible el recurso, se eleven las actuaciones al Superior Tribunal de Justicia y proceda este a revocar el fallo impugnado, con costas.

III. Que, corrido el pertinente traslado, la actora Sra. Flavia Silvina Fumarola, por derecho propio y en carácter de heredera del Sr. Ricardo Fumarola -quien según se denunció en el expediente falleció el 14 de marzo de 2025- con patrocinio letrado, contestó el 26 de septiembre de 2025, peticionando se declare la inadmisibilidad del recurso y,

subsidiariamente, se rechace por carecer de fundamentos jurídicos atendibles, con costas.

Concretamente, señala que el remedio intentado resulta improcedente en los términos de los arts. 251 y ss. del CPCyC, por ausencia de sentencia definitiva, toda vez que, según la doctrina del Superior Tribunal de Justicia que cita, las sentencias recaídas en juicios de desalojo no hacen cosa juzgada sobre cuestiones de dominio o preferente derecho posesorio, en tanto extremos que podrán ser invocados en otro proceso.

Desde esta perspectiva refiere que nada impide al demandado vencido hacer valer en una causa planteada al efecto su pretendido derecho de interversión del título y eventual prescripción adquisitiva por usucapión. E insiste en que en autos quedó demostrado que las partes se encontraban vinculadas por un contrato de locación, con firmas reconocidas pericialmente y que el plazo contractual había vencido, subsistiendo el deber de restitución.

Agrega que el escrito recursivo carece de crítica concreta y razonada, en tanto se limita a reiterar cuestiones de hecho y prueba ya debatidas, pretendiendo una revalorización del material probatorio, pese a que la configuración o no de la interversión del título constituye una cuestión privativa de las instancias ordinarias, salvo demostración incontestable de absurda valoración de la prueba, circunstancia que, a su criterio, no se verifica en el asunto en tratamiento.

Manifiesta que la doctrina de la arbitrariedad no resulta aplicable al caso, toda vez que la mera discrepancia con la interpretación judicial no basta para habilitar la instancia extraordinaria.

En ese sentido, resalta que la decisión impugnada encuentra sustento en las pruebas aportadas por las partes y en la doctrina del propio STJRN, lo que excluye cualquier supuesto de sentencia sin fundamentos que justifique el remedio intentado.

Subsidiariamente, pondera la decisión recaída en los presentes, indicando que se valoró correctamente la existencia de contratos de locación firmados entre las partes, y que, a su amparo, rige el principio de inmutabilidad de la causa, por lo que la interversión del título exige actos inequívocos de exclusión del propietario, interpretados con criterio restrictivo.

En línea con ello, niega que esta Alzada haya incorporado requisitos extralegales al art. 1915 del CCyC, subrayando que las exigencias relativas al conocimiento potencial y a la inacción consciente son consecuencia de la norma, la doctrina y la jurisprudencia en la materia, y que los actos invocados por el demandado fueron realizados de manera encubierta, sin exteriorización suficiente ni consentimiento de los titulares.

Finalmente, contradice la aclamada violación al derecho de defensa, a la igualdad ante la ley y a la propiedad privada, así como a la doctrina legal del STJRN, por tratarse -según expone- de meras invocaciones retóricas.

En cuanto a la alegada absurdidad en la valoración de la prueba, hace notar que el recurrente insiste en discutir fotografías, inspecciones oculares y notas manuscritas, pese a que la casación no constituye una tercera instancia probatoria, y que la Cámara examinó y justipreció integralmente el plexo probatorio conformado en la causa.

Con apoyo en ello, refiere que no se acreditó la proclamada interversión del título y concluye que nada habilita la revisión casatoria pretendida por la contraria.

Para terminar, y sobre esos fundamentos, formula en términos breves su pretensión confirmatoria, solicitando que se declare la inadmisibilidad formal y sustancial del recurso extraordinario interpuesto por la demandada o, subsidiariamente, se lo rechace en todas sus partes, con costas.

IV. Que, en atención a la existencia de dos menores involucrados en el inmueble objeto del presente proceso, el 1 de octubre de 2025 se corrió nueva vista a la Defensora de Menores e Incapaces actuante, la que fue

evacuada el 15 de ese mes por la doctora Cecilia Donate, declinando expedirse al efecto, en función del estado del proceso y el carácter de su participación en él. Ello, aun cuando puntualiza que, para el eventual supuesto de que el decisorio a recaer afecte los derechos de niños, niñas y adolescentes, se encuentran promovidas y gestionadas las intervenciones de distintos organismos asistenciales a disposición de las partes.

En lo demás, se remitió a la postura expresada por ese organismo en dictámenes anteriores.

V. Que, una vez reseñados los argumentos en los que se sostiene la vía de excepción en tránsito, el rechazo erigido por la contraria y postura de la señora Defensora de Menores e Incapaces, debe ingresarse al análisis preliminar que instituye el art. 255 del CPCyC.

En este contexto, vale comenzar por destacar que el mencionado remedio fue presentado en tiempo hábil para su ejercicio -según lo proveído el 28 de agosto de 2025, primer párrafo, atendiendo lo dispuesto por el art. 252 del CPCyC- contra una sentencia que, mientras para el demandado reviste carácter definitivo en los términos del art. 251 de ese ordenamiento, para la actora no satisface ese requisito.

Así las cosas, teniendo especialmente en cuenta los términos del debate que introdujo el demandado en juicio para repeler el desalojo instado, resulta pertinente recordar que, en palabras del Superior Tribunal de Justicia, las sentencias recaídas en este tipo de causas carecen 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 (cf. STJRNS1 Se. 35/21 "MATAMALA"; criterio que reitera en "Altamirano Oyarzo"; sent. 38/2022, del 16 de junio de 2022).

En consecuencia, el recurso de casación articulado por el demandado no puede prosperar, ni siquiera aun cuando no se comparta el argumento de la actora sobre la ausencia de definitividad.

Pues, también asiste razón a la actora cuando sostiene que no es posible habilitar la vía extraordinaria pretendida porque en su desarrollo se evidencia un marcado déficit argumental incompatible con la instancia que se pretende abordar, dado que se la estructura sobre la apreciación de los hechos y del plexo probatorio.

Así, por cuanto, a la circunstancia de que la errónea aplicación de la ley no deja de ser una mera invocación, un planteo subjetivo carente de debida fundamentación, en tanto se haya formulado a partir de una interpretación antojadiza del art. 1951 del CCyC, se suma que los puntos que se relacionan con los sucesos ventilados, probados y analizados en la causa, se encuentran exentos de la revisión intentada. Es que, lo tocante a la apreciación de las cuestiones fácticas y probatorias dilucidadas en el trámite y a la determinación de las prevalencias que se consideren determinantes para decidir el supuesto en tratamiento, es facultad privativa de los Jueces de grado y excluida del recurso de casación intentado (cfr. STJRN., Se. 137/19, in re "GETTE").

Por lo expuesto, siendo que en doctrina del Superior Tribunal de Justicia el examen que compete a los órganos inferiores debe ser especialmente cuidadoso a fin de evitar -en la medida de lo posible- la tramitación de medios de impugnación que por su manifiesta improcedencia produzcan un desgaste jurisdiccional innecesario (cfr. Sent. 51/06 Sec. 1 STJRN; "B.L., S. c/Editorial Río Negro S.A. y otros s/Daños y perjuicios S/Casación", sent. del 03 de diciembre de 2007 entre otras), con arreglo al art. 143 del CPCyC, y con la abstención del Dr. Gustavo Bronzetti Nuñez, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I. Declarar inadmisibile el recurso de casación interpuesto por el demandado Sr. Daniel Alfredo Riquelme el 25 de agosto de 2025 contra la sentencia del 5 de agosto de 2025.

II. Imponer las costas a la parte demandada (art. 62 CPCyC).

III. Regular los honorarios profesionales del Dr. Fernando Casadei en la suma equivalente al 35% y los del Dr. Pedro Francisco Casariego en el 25%, sobre los regulados en la instancia de origen (art. 15 de la Ley G 2.212).

IV. Regístrese, protocolícese y notifíquese (art. 120 CPCyC). Oportunamente vuelvan a la Unidad Jurisdiccional pertinente.

GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ-PRESIDENTE, ARIEL GALLINGER-JUEZ Y MARÍA LUJÁN IGNAZI-JUEZA. ANTE MÍ: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA.