

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 15 días del mes de diciembre del año 2025. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**ARAVENA MENDEZ, PAULA CECILIA C/ DAMAS, BEATRIZ Y OTRO S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**" **EB-00033-C-2024**, 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 los demandados (E0053), contestada por la demandante (E0057), contra la sentencia del 15/09/2025 (I0052) que confirmó la de primera instancia por la cual se hizo lugar a la demanda de desalojo.

II. Que dicho recurso es inadmisibile 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 contiene resaltados en mayúsculas y omite identificar los domicilios actualizados de las partes interesadas (artículo 1 de la Acordada 09/2023).

b) Los recurrentes no demuestran la existencia de una causal estrictamente jurídica de casación, ya que: **1)** no revelan 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).

Aducen una interpretación arbitraria de "la norma que rige el asunto". Sin embargo, no logran demostrarla si con ello se refieren a la que contempla las hipótesis del juicio de desalojo (artículo 680 del CPCC, según Ley 4142 aplicable por razón del tiempo). Dicha norma contempla el supuesto de los intrusos, comprensivo de quienes invocan una relación de poder sobre la cosa sin causa que la legitime ni duración suficiente para constituir verosímilmente un título. 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 procuran aparentar.

En tal sentido, los argumentos de los recurrentes no alcanzan a demostrar que la sentencia impugnada se contraponga a los precedentes del Superior Tribunal de Justicia y la Cámara Civil de la Segunda Circunscripción que mencionan.

Los recurrentes invocan a la vez una supuesta contradicción entre la sentencia de esta Cámara y un fallo emitido hace dieciséis años por un Juzgado del fuero, por entonces a cargo de uno de los integrantes actuales de este Tribunal. Pero eso no implica, por lo pronto, una causal de casación, puesto que no se trata de una contradicción entre el fallo impugnado y una jurisprudencia de otra Cámara provincial o una doctrina del Superior Tribunal. De todos modos, ni siquiera se trata de una contradicción propiamente dicha, sino todo lo contrario, ya que los hechos resueltos en aquel fallo diferían sustancialmente de los ventilados en este caso. En aquella ocasión, la posesión de la demandada era de aproximadamente veintiséis años y era verosímilmente suficiente para una probable prescripción adquisitiva, lo cual impedía admitir la pretensión de desahucio en el ámbito de un desalojo. En este caso, en cambio, de haber ocurrido una interversión del título habría sucedido a lo sumo el 26/05/2019, con lo cual la hipotética posesión por sí de los demandados contaría con menos de cinco años al momento de la demanda, notablemente insuficientes para una usucapión probable. Ni siquiera alcanzarían para esa hipótesis los catorce años de desinterés por la posesión que los demandados atribuyen a la demandante. En fin, se trata en cualquier caso de una relación de poder sobre la cosa sin causa ni título alguno.

Los recurrentes también se quejan respecto del derecho a una vivienda digna. Sin embargo, sobre ese punto se limitan a transcribir lo pertinente del fallo sin indicar concretamente cuál sería su error o arbitrariedad. Además, no refutan las razones expuestas en la sentencia, particularmente que la actora no es la obligada a satisfacer ese

derecho.

Los recurrentes invocan a la vez la violación de diversas normas constitucionales (artículos 16, 17, 18, 19 y 28 de la CN), pero no desarrollan ni justifican esa invocación.

Asimismo, los recurrentes indican que la sentencia ha violado la norma que exige una decisión expresa, positiva y precisa (artículo 145, inciso 6, del CPCC). Pero el fallo cumple claramente con esos recaudos al condenar a los demandados a la entrega del inmueble. Justamente por eso los recurrentes lo impugnan, porque no consienten esa decisión expresa, positiva y precisa.

c) Por último, los recurrentes aducen una falta de fundamentación (artículo 200 de la CRN; y artículo 32 -inciso 4- del CPCC). Pero basta con repasar el fallo para 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 disenterir 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 suficiente para el recurso (artículo 251 del CPCC y Acordada 08/24), entendiendo 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 los demandados (E0053) contra la sentencia del 15/09/2025 (I0052). **Segundo:** Imponer a los recurrentes las costas de la casación denegada. **Tercero:** Regular los honorarios del Dr. Daniel Eduardo Bauzá (abogado de la demandante), por la casación denegada, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos de segunda instancia. **Cuarto:** Regular los honorarios del Dr. Darío Martín Barroero (abogado de los demandados), 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 dijo:

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

A igual cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Denegar la casación interpuesta por los demandados (E0053) contra la sentencia del 15/09/2025 (I0052).

Segundo: Imponer a los recurrentes las costas de la casación denegada.

Tercero: Regular los honorarios del Dr. Daniel Eduardo Bauzá (abogado de la demandante), por la casación denegada, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos de segunda instancia.

Cuarto: Regular los honorarios del Dr. Darío Martín Barroero (abogado de los demandados), 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.