

VIEDMA, 4 de marzo de 2026.

VISTO: Las presentes actuaciones caratuladas "**INOSTROZA, PABLO MARCELO S/QUEJA EN: ARAVENA MENDEZ, PAULA CECILIA C/DAMAS, BEATRIZ Y OTRO S/SUMARISIMO - DESALOJO**" (Expte. N° EB-00033-C-2024), puestas a despacho para resolver; y

CONSIDERANDO:

La señora Jueza María Cecilia Criado y los señores Jueces Sergio Gustavo Ceci y Sergio M. Barotto dijeron:

1. Por medio del presente remedio procesal, el demandado Pablo Marcelo Inostroza pretende lograr la apertura del recurso de casación denegado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la Tercera Circunscripción Judicial, mediante la Sentencia Interlocutoria N° 2025-I-471 de fecha 15-12-25.

2. Para sustentar su aspiración de acceder a esta instancia de legalidad, el recurrente le endilga al fallo impugnado haber incurrido en: a) falta de la aplicación de la normativa vigente respecto de la resolución del desalojo, toda vez que su parte demostró la posesión invocada; b) violación de la doctrina legal del STJRN (art. 42 Ley 5.731); c) violación de los arts. 32 inc. 4 y 145 inc. 6 del CPCyC; d) violación de los arts. 16, 17, 18, 19 y 28 de la Constitución Nacional; e) ausencia total del deber de motivación (art. 200 C.P.) y f) absurdidad y arbitrariedad por fundamentación aparente y basarse en afirmaciones dogmáticas, prescindiendo del derecho aplicable.

3. La Cámara denegó el recurso de casación al considerar que: 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 (art. 1 de la Acordada 09/23); 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 (art. 252 citado).

La Cámara expresa que los recurrentes 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 (art. 680 del CPCyC, según Ley 4142 vigente entonces). Dicha norma refiere al 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, sostiene que 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.

Manifiesta que 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 su error o arbitrariedad, sin refutar las razones expuestas en la sentencia, particularmente que la actora no es la obligada a satisfacer ese derecho.

Respecto a la violación de diversas normas constitucionales (arts. 16, 17, 18, 19 y 28 de la CN), expresa pero no desarrollan ni justifican esa invocación.

Asimismo, en cuanto a la invocada violación de la norma que exige una decisión expresa, positiva y precisa (art. 145, inc. 6 del CPCyC), señala que el fallo cumple claramente con esos recaudos al condenar a los demandados a la entrega del inmueble y es justamente por eso que los recurrentes lo impugnan, porque no consienten esa decisión expresa, positiva y precisa.

Finalmente, desestima también la esgrimida falta de fundamentación (art. 200, C.P. y art. 32, inc. 4 del CPCyC) y argumenta que 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, solo justificado en casos extremos donde sea evidente el abuso del poder jurisdiccional. (STJRNS1 Se. 107/05 "Gallardo c/Las Victorias").

4. Ingresando ahora en el examen del recurso de hecho, se advierte su inidoneidad en orden a rebatir los argumentos de la denegatoria. Ello es así, en razón de observarse que el demandado no hace más que insistir en los agravios desarrollados en la oportunidad de interponer el recurso principal, pero sin atacar en forma concreta y contundente los motivos del rehusamiento del recurso.

El recurrente se limita a reiterar los agravios y a manifestar su discrepancia con la resolución de la Cámara, pero no realiza en forma directa y eficaz, una demostración acabada de la sinrazón del auto denegatorio.

Al respecto, tiene dicho el Superior Tribunal de Justicia que "El objeto del recurso de queja está constituido por la demostración acabada de la existencia de error en el criterio aplicado por el Tribunal denegante al declarar la inadmisibilidad del recurso. Corresponde en consecuencia, efectuar una demostración contundente del porqué de tal yerro, en defecto de lo cual el recurso de hecho deviene formalmente insuficiente, imponiéndose su rechazo" (STJRNS1 Se. 44/19 "El Fortín Construcciones S.R.L."; Se. 51/24 "Banco Patagonia S.A.").

En efecto, del examen del escrito de queja, se observa su insuficiencia a efectos de rebatir la desestimatoria de la casación, en tanto la demandada no logra demostrar que -en el caso- nos encontremos frente a una verdadera cuestión de derecho revisable en casación, ni se hace cargo de los argumentos dirimientes de la sentencia de Cámara, construyendo toda su argumentación del recurso a partir de una plataforma fáctica que no se condice con la realidad establecida en las instancias de grado.

Por el contrario, lo que sí se advierte es una discrepancia subjetiva con la tarea de valoración y evaluación de los hechos y de la prueba efectuada por el Tribunal anterior en cuanto la sentencia concluyera que los demandados no han demostrado derecho alguno para resistir el desalojo o justificar la necesidad de una acción real. Ello, en cuanto entendiera que la actora ha demandado el desalojo por haber comprado oportunamente la vivienda (mejoras levantadas sobre el terreno) en virtud del boleto que acompañó, instrumento compatible con el informe de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Planificación Urbana del Municipio de El Bolsón, y que los demandados no han invocado ni demostrado derecho alguno que torne improponible al juicio de desalojo.

Mucho menos refuta lo dicho respecto de que ninguno de los supuestos de

improponibilidad de la acción de desalojo concurre en el caso, o al menos, los demandados lo han demostrado. Esto es que la pretensión de desalojo solo es improponible cuando el demandado tiene un derecho real al menos putativo o dudoso sobre el inmueble (art. 1887 del CCCN), o una posesión legítima (art. 1916 del CCCN), o una posesión verosímilmente capaz de legitimarse con un proceso de usucapión (arts. 1898, 1899 y 1902 del CCCN), o una verosímil posesión comunitaria (art. 75 -inc. 17- de la CN).

Discrepancia que por otra parte, dista absolutamente de concretar la demostración de la existencia no solo de la invocada arbitrariedad en la valoración de los hechos y de la prueba, sino también de la esgrimida violación y/o errónea aplicación de la ley, específicamente en cuanto se aduce la violación de los arts. 32, inc 4) y 145, inc. 6) del CPCyC, y de los arts. 16, 17, 18, 19 y 28 de la Constitución Nacional, pues no desarrolla argumento conducente alguno tendiente a demostrar tales agravios.

En el entendimiento de que los agravios esgrimidos conducen al análisis de los hechos y evaluación de las pruebas, imposible de ser revisado nuevamente a través de esta vía de excepción, en razón de que la casación no puede ingresar a una revalorización de los elementos de juicio de la causa, transitando las mismas reflexiones que el Tribunal de mérito y cambiando tan solo la significación final que le asigna a cada probanza, pues ello significaría lisa y llanamente instaurar la tercera instancia, corresponde rechazar la queja interpuesta.

Así, se ha dicho que "La casación no es una tercera instancia y no está en la esfera de sus poderes revalorar la prueba ni juzgar los motivos que formaron la convicción de la Cámara. Por esto es improcedente el recurso de casación cuando se discuten las conclusiones de hecho del tribunal de juicio y se formula una distinta valoración de las pruebas que sirven de base a la sentencia" (STJRNS1 Se. 54/19 "Vera").

Sobre este último punto corresponde recordar que lo concerniente al juicio de evaluación de las pruebas producidas, es facultad privativa de los Jueces de grado, excluida, en principio, de la revisión por la vía del recurso de casación. "Los jueces de las instancias ordinarias son soberanos en la apreciación de los hechos y las conclusiones a que arriben en esta materia son irrevisables en la instancia extraordinaria". El Tribunal de Casación solo puede controlar si las pruebas son válidas (legitimidad), si las conclusiones obtenidas responden a las reglas del recto

entendimiento humano (lógica) y si la motivación así constituida es expresa, clara, completa y emitida de acuerdo a las formas prescriptas, en una palabra, si la motivación es suficiente, además de legal. Fuera de este límite, el ejercicio de la libre convicción del Juzgador está excluido del control de la casación. (Cf. STJRNS1 Se. 32/18 "Diaz").

En tal orden de situación, podrán encontrarse argumentos para el disenso con las conclusiones de la Cámara, como de hecho los halla y expone la recurrente, poniendo en entredicho la justicia del fallo, pero no es éste el tema de tratamiento en la casación, en la que solo es dable efectuar el control de legalidad de los fallos judiciales y no el acierto estimativo de los mismos. La arbitrariedad es la excepción que como remedio último permite, solo en casos extremos, adoptar la grave determinación de descalificar una sentencia como acto jurisdiccional. De la que es objeto del presente análisis, no puede decirse que haya incurrido en un desvío palmario y notorio de las reglas del razonamiento escapando y transgrediendo las leyes lógicas formales, cayendo en lo que es impensable, inconcebible y no puedan ser de ninguna manera, requisitos de los que nos habla la doctrina de este Superior Tribunal de Justicia.

En conclusión, en el entendimiento de que el criterio rehusatorio de la Cámara, asentado en la naturaleza probatoria y de hecho atribuida a las cuestiones cuya recurribilidad se propugna deviene ajustado a las estrictas reglas que norman la casación local, resulta inexorable el rechazo del recurso de hecho deducido por el demandado. ASI VOTAMOS.

La señora Jueza Liliana Laura Piccinini y el señor Juez Ricardo A. Apcarian dijeron:

Atento a la coincidencia de los votos precedentes, NOS ABSTENEMOS de emitir opinión (art. 38 L.O.).

Por ello,

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de queja interpuesto por la parte demandada. Con costas

(art. 62 del CPCyC).

Segundo: Notificar en los términos del art. 120 del CPCyC y oportunamente dar por finalizado el trámite.