Comodoro Rivadavia, 25 de julio de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDOS:

Estos autos caratulados: **"<Persona 1> c/<Persona 2> s/Desalojo", Expte. N° 710/24**, en trámite recursivo por ante esta Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en esta ciudad de Comodoro Rivadavia.

I.- Mediante Id 1920797, la actora interpone recurso de casación contra la sentencia definitiva n° 03/2025/E, dictada el día 09/05/25, por la causal de violación de la ley por arbitrariedad contenida en el art. 291 inc. "e" del C.P.C.C.Ch.

Se agravia la actora por entender que la sentencia dictada por este Tribunal de Alzada incurre en arbitrariedad.

Considera que se encuentra demostrado que el actor no impartió instrucciones a su apoderada Dra. <Persona 3> para la promoción de la demanda de desalojo, atribuyéndole además la decisión atacada el carácter de condómino cuando este carácter no fue invocado en el escrito de demanda, incurriendo de este modo el fallo atacado en un exceso jurisdiccional, violando el principio de congruencia, la defensa en juicio, el debido proceso y su derecho de propiedad. Acusa valoración errónea y parcial de la prueba.

Asevera que se encuentra probado que el inmueble es de la Dra. <Persona 3> exclusivamente y que ésta actuó en su interés exclusivo, con abuso de mandato y conflicto de intereses insalvable (cfr. art. 1325 CCyCN), habiéndose corroborado tales extremos por Sentencia Interlocutoria del 20/03/2025 de la propia Alzada en Expte. Nro. 599/2024 relacionado, mientras que

en el decisorio aquí impugnado esos mismos extremos fueron erróneamente contradichos.

Entiende que se violaron además los arts. 958, 959, 3 960, 961, 1061, 1063, 1064, 1066 y 1067 del CCyCN, en virtud de los cuales el contrato de locación de <Persona 2> está vigente, de acuerdo a lo pactado por las partes.

Señala que en el escrito de demanda, la Dra. <Persona 3> promovió demanda de desalojo en nombre y representación de <Persona 1>, sin invocar si el nombrado es propietario, condómino o reviste otro carácter que le dé derecho a la restitución del inmueble, expidiéndose en consecuencia la sentencia en violación al principio de congruencia, al otorgarle el carácter de Propietario o Condómino, circunstancia no invocada en la demanda ni acreditada por el accionante, habiendo a su vez su parte negado el carácter de propietario del actor. Concluye entonces que la excepción de falta de legitimación activa opuesta por su parte debe prosperar.

Agrega que sólo está demostrado que el actor y los Sres. Hortensia Do Brito y Jorge Harding <Persona 1>, eran propietarios del inmueble de acuerdo a la Donación de fecha 11/12/2001 que les realizó a los tres (03) la Sra. <Persona 6>, por Escritura Pública de Donación de la Propiedad con reserva de Usufructo vitalicio, de fecha 11/10 de Diciembre de 2001, inscripta en la Matrícula (03-6) 3.866, del Registro de la Propiedad Inmueble del Chubut, de acuerdo al Informe de dominio emitido el 12/09/12 (obrante en soporte papel a fojas 45/vta., de los autos caratulados "<Persona 4> y <Persona 5> s/SUCESION", Expte. Nro. 14 1905/2009), que con posterioridad (el 19/02/2010) el aquí actor fue

declarado heredero de sus padres, los Sres. < Persona 5> y < Persona 4> ,de lo cual se concluye que sería el único Propietario; pero sin que exista el respectivo Informe de Dominio del RPI que acredite quién es el titular registral del inmueble objeto del juicio a la fecha de promoción de la acción de desalojo, máxime cuando se observa que en el año 2013 se desapoderó de su 50% y que en fecha 31/05/2022 cedió la parte que se pretende desalojar planta baja de <Lugar 1>- a favor de la Dra. <Persona 3>, cesión (escrito ID 693569, del 31/05/2022, obrante a 22 fojas 115, del Expte. Nro. 1905/2009) que fue corroborada por la Alzada en Sentencia
Interlocutoria del 20/03/2025 en Expte. Nro. 599/2024 relacionado, en cuanto confirmó la Sentencia del 07/06/2024 de. C.P.A.C.R., registrada bajo el Nro. 344 año 2024.

Aduce que en este sentido se evidencia una errónea y parcial valoración de la prueba, toda vez que <Persona 1> heredó a sus padres en la propiedad del inmueble, pero no acredita ser el Propietario o Condómino al momento de interponerse la demanda de desalojo, acotando que tal declaración como Heredero es de muy vieja data (Sentencia Interlocutoria del 19/02/10, dictada en los autos "<Persona 4> y <Persona 5> s/SUCESION", Expte. Nro. 1905/2009).

Argumenta que no se ha tratado la cuestión invocada al contestar la demanda, en cuanto el demandado contrató con la Sra. <Persona 6> en carácter de propietaria y no usufructuaria, y que el actor cedió la propiedad del inmueble a su letrada apoderada.

Insiste en que se encuentra demostrado que el actor es heredero de sus padres (Expte. Nro. 19 1905/2009), pero no de que a la fecha de promoción de la demanda aún ostenta el derecho a los bienes dejados por aquéllos y del porcentual que antes tenía, teniendo en cuenta que se acreditó que ya en el año 2013 donó el 50% del inmueble y el 31/05/2022 cedió el bien objeto del juicio por instrumento público (ID 693569, del 31/05/2022, obrante a fojas 115, del Expte. Nro. 1905/2009), lo que fue considerado por la Alzada por Sentencia Interlocutoria del 20/03/2025 en Expte. Nro. 599/2024 relacionado, en cuanto confirmó a la Sentencia del 07/06/2024 del C.P.A.C.R., registrada bajo el Nro. 344, año 2024, en la cual se concluyó que la Dra. <Persona 3> se encontraba litigando en procura de interés propio.

Señala que la sentencia dictada el 07/06/2024 en el Expte. Nro. 321/22 (luego Nro. 599/2024 - admitido como prueba-), por el C.P.A.C.R., fue introducido como documento posterior a la presente causa.

Añade que incluso, de la confesión ficta ordenada y producida, surge que el actor quedó confeso de las posiciones 39 y 41, coincidiendo ello con la no invocación del carácter de Propietario o de otro título que produzca derecho a obtener la restitución del inmueble, con la ausencia de prueba de que el actor es Propietario a la fecha de promoción de la demanda de desalojo y con la propia declaración testimonial de <Persona 1>, del 06/05/24, ante el Tribunal de Disciplina del CPACR, en la cual expuso que no le dio instrucciones a la Dra. <Persona 3> para que inicie juicio de desalojo.

Sostiene que el fallo a su vez da por ciertas circunstancias que no fueron comprobadas, consignando el carácter de Propietaria expresado por <Persona 6> en el contrato de locación, como una “mera mención”, pretendiendo de este modo quitar valor a lo que las partes pactaron, violando las normas aplicables en materia de contratos previstas en el CCYCN, el principio de congruencia y el derecho de defensa.

Argumenta que no hay prueba de que el carácter de propietaria asumido por la Sra. <Persona 6> en el contrato de locación se trate de una “mera mención”, como tampoco se cuestionó el contrato de locación ni se peticionó su modificación, única circunstancia que habilitaría al Tribunal a modificarlo (cfr. arts. 959 y 960 del CCYCN).

Asegura que en cambio, de las pruebas que se omitió considerar surge que el Sr. <Persona 7> firmó el contrato de locación con <Persona 2> como apoderado de la Sra. <Persona 6>, con facultades para administrar los bienes de su propiedad -Poder General de Administración y Disposición otorgado por Escritura Pública Nro. 98 de fecha 01 de Junio de 2018-, de la inscripción de <Persona 6> en el impuesto de Ingresos Brutos ante la MCR cfr. Expte. Nro. 673-L-2017- surge que estuvo habilitada para servicios inmobiliarios con bienes propios y, del contrato de locación surge que <Persona 6> firmó con el carácter de Propietaria. Así concluye que no se trata de una “mera mención”, sino que todos los actos otorgados por la Sra. <Persona 6> lo fueron como Propietaria, siendo la conclusión a la que se arriba en la sentencia contraria a la voluntad de las partes y a las constancias de la causa, violando los arts. 958/961

del CCyC, al modificar lo pactado entre <Persona 6> y <Persona 2>

Refiere que también se violaron los arts. 1061, 1063, 1064, 1066, 1067 del CCyCN, y concluye que del conjunto de dichas normas deriva que si las partes atribuyeron el carácter de Propietario a <Persona 6>, lo cual se condice con lo expresado en el propio contrato y la documentación mencionada, ése es el carácter que se le debe dar, respetando la intención de las partes, la buena fe, el principio de confianza y lealtad, la conservación del contrato, la significación de las palabras y la doctrina de los actos propios, sin que el Tribunal ostente facultades para modificar lo pactado en el contrato de locación.

Transcribe fragmentos de la sentencia atacada, y señala que el ID 693569 de adjudicación del inmueble objeto del juicio (Alvear 10 357, planta baja, de esta ciudad), fue presentado en Expte. Nro. 1905/2009 ofrecido como prueba- por las partes que celebraron tal adjudicación, por lo que se trata de un instrumento público presentado para hacerse valer en el expediente. Entiende que es ilógico que se resuelva que tal instrumento no es oponible porque no fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble o porque no fue homologado, cuando ni siquiera está previsto legalmente que debe ser homologado para su validez, correspondiendo otorgar eficacia al mismo. Cita jurisprudencia que entiende aplicable.

Argumenta que la cesión realizada por <Persona 1> a favor de <Persona 3> no está condicionado a la homologación, contraviniendo además la S.I -de la propia Alzada- del 20/03/2025, en Expte. Nro. 599/2024,

admitido como prueba, en cuanto confirmó la Sentencia del 07/06/2024 del C.P.A.C.R., registrada bajo el Nro. 344, año 2024, la cual citó en sus fundamentos para dictar la Condena allí ordenada.

Insiste en que el escrito aludido es instrumento público, siendo aplicable el Artículo 296, 6 inciso b), del CCyCN, en cuanto en el fallo se omitió considerar que las manifestaciones de <Persona 1>, tanto las del escrito ID 693569 del 31/05/2022, como las realizadas ante el C.P.A.C.R. el 06/05/2024, hacen plena fe y que no hay prueba en sentido contrario que las desvirtúe.

Continúa transcribiendo párrafos de la sentencia, y repite que con su declaración testimonial ante el Tribunal de Disciplina del CPACR, se probó que <Persona 1> no tuvo voluntad de iniciar este juicio, y que no dio instrucciones a su letrada para promoverlo. Observa que de las constancias de la causa no surge que aquél mantuviera judicialmente su voluntad, por lo que entiende que no existe autorización del representado - para la promoción del juicio de desalojo, quedando al descubierto el conflicto de intereses (art. 1325 CCyCN) o auto negocio llevado adelante por su apoderada, ejerciendo abuso de representación. Destaca que ello además contradice a la Sentencia Interlocutoria del 20/03/2025 dictada por la propia Excma. Cámara de Apelaciones en autos "<Persona 3> en autos: "<Persona 8> – socio gerente de <Persona 2> s/DENUNCIA" Expte. Nro. 321/22 CPACR s/Recurso de apelación", Expte. Nro. 16 599/2024, admitido como prueba, en donde se confirmó a la Sentencia dictada por el C.P.A.C.R.

Insiste en que el actor no invocó ni demostró su carácter de Propietario o Condómino, y solo ofreció como

prueba el Expte. Nro. 832/2021 en el cual le reclamó el pago de un canon locativo a <Persona 2> con motivo del fallecimiento de quien antes era la usufructuaria, Sra. <Persona 6>, reconociendo así la legitimidad de la ocupación por la demandada.

Cita jurisprudencia que entiende aplicable al caso, y peticiona en definitiva se case la sentencia, rechazando la demanda de desalojo interpuesta en su contra, con costas.

II.- En orden a la verificación de los requisitos formales de admisibilidad del recurso, se advierte que los mismos han sido cumplimentados teniendo en cuenta las exigencias previstas en los arts. 292 y 293 del CPr. Y Acuerdo Plenario del STJCh 3821/09.

El escrito recursivo ha sido interpuesto en término, íntegramente digitalizado y constituido domicilio ante el Superior Tribunal de Justicia. Se ha respetado el máximo de extensión de acuerdo a lo establecido en el art. 1 del anexo del Reglamento aludido y se ha acompañado la carátula exigida por el art. 2 de la reglamentación.

Cumple asimismo con lo preceptuado en los incs. a y b del art. 3 en cuento demuestra la definitividad de la sentencia y el cumplimiento del depósito exigido por el art. 292 inc. d) del CPr. y el recaudo referido en el inc. b) del art. 292 y ap. IV del inc. c) del mencionado art. 3 del Anexo referenciado, en tanto invoca causal casatoria del inc. e) del art. 291 del CPr.

Asimismo cumplimenta los recaudos contenidos en los apartados I, II, III y IV del inc. c) en cuanto refieren al relato claro y preciso de las circunstancias

relevantes del caso; a la demostración que el pronunciamiento le causa un gravamen no derivado de su propia actuación, efectuando una crítica de los fundamentos dados, y mencionando las normas jurídicas violadas o erróneamente aplicadas.

III.- Extractados los agravios del casacionista en el caso que nos ocupa y respecto de la causal por arbitrariedad (art. 291 inc. e) CPCC), observo que sus alegaciones exhiben un parecer discrepante con los votantes, siendo insuficientes para alcanzar el excepcional resultado de la casación en la materia debatida.

Más aún cuando la jurisprudencia inveteradamente ha sostenido que los "jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus alegaciones, sino solo a tomar en cuenta lo que razonablemente estimen conducente para la solución del litigio" (CS, 8-11-72; JA 21-1974)" (SRE N° 04/02 STJ).

En vista de que es arbitrariedad, el déficit atribuido a la sentencia definitiva n° 03/2025/E, cabe expresar que una sentencia reviste la condición de arbitraria cuando el juzgador, sin brindar razón alguna y fundado en su sola opinión personal se pronuncia haciendo caso omiso de los extremos fácticos y legales del caso, arribando a una conclusión jurídicamente inadmisible (Cfme. S.I.C. 52/08, 90/10 "A" C.A.T.) y no es el supuesto de autos.

Es que la impugnación, en la instancia extraordinaria, debe tomar las postulaciones del pronunciamiento de grado y enfrentándolas directamente, rebatirlas (Bacre, Aldo, Recursos ordinarios y extraordinarios, Ed. La Rocca 1999, p. 743). Disentir no es base atendible de agravios ni da soporte al absurdo; las apreciaciones opinables tampoco; el error

debe ser relevante, tener trascendencia y estar demostrado; requiere un vicio de razonamiento o una grosera desinterpretación material de alguna o varias pruebas, de las cuales resulte una conclusión contradictoria o incoherente en el orden lógico formal e insostenible en la discriminación axiológica (SCBA, 12897, E.D., to. 182, p. 850; 15/6/99, E.D., to. 184, p. 627, cit. Morello, Augusto M., La casación, Ed. Abeledo Perrot 2000, p. 239). Los agravios bajo examen, no se ajustan a esos parámetros.

Asimismo y en torno a la arbitrariedad acusada, ha señalado en forma reiterada el Superior Tribunal que "la tacha de arbitrariedad es improcedente respecto de sentencias que al margen de su acierto o error están suficientemente fundadas, aun cuando se alegue error en la solución del caso" debiendo demostrar el recurrente en qué consiste el error in judicando que imputa a la resolución.

Concretamente la propia Corte Suprema Nacional señaló la inaplicabilidad de la tacha de arbitrariedad "cuando haya simplemente interpretación errónea de las leyes, a juicio de los litigantes". Es decir que para que ella se pueda considerar es necesario un desacierto de gravedad extrema, una desinterpretación grosera, palmaria y patente para tener por configurada la arbitrariedad, de modo que aun cuando el criterio adoptado por el órgano "a quo" tolere discrepancias, ello no basta para abrir la casación" (Cfme. Superior Tribunal de Justicia de Chubut 69/SER/04 en autos "<Persona 9> c/ <Persona 10> s/ Demanda Laboral (Accidente de Trabajo) y citando a Fallos 259:20; 262:302; 269;413; STJCH en SI 17/94; 85/SER/97;

12/SRE/02; 82/SER/03; SD:40/90 y 08/SER/04 entre muchas otras).

En otros términos, para que este recurso extraordinario quedara configurado en su procedencia era necesaria la exacta demostración del vicio sentencial, lo que no ocurrió.

Por lo expuesto se declara inadmisible el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, por la causal de violación a la ley por arbitrariedad (art. 291 inc. e) del C.P.C.C.Ch.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Comodoro Rivadavia

R E S U E L V E :

1) Declarar inadmisible el recurso de casación interpuesto por la demandada contra la sentencia definitiva n° 03/2025/E, por la causal de violación de la ley por arbitrariedad contenida en el art. 291 inc. "e" del C.Pr.

2) Regístrese y notifíquese.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de cámara por encontrarse en uso de licencia la Sra. Jueza de Cámara Dra. María Fernanda Zanatta y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N°486 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS