Trelew, 26 de abril de 2021.

--- **AUTOS Y VISTOS**: estos autos venidos al acuerdo a los fines del artículo 293 del CPCC; y ----------

--- **CONSIDERANDO:** ----------

--- **I.-** A fojas 299/304 esta Sala dictó la sentencia definitiva Nº 05/2021 SDC, que confirmó la sentencia apelada en lo que fuera materia de agravio, -que desestimó la defensa de falta de legitimación activa opuesta por la codemandada A. B. M. y, en consecuencia, hizo lugar a la demanda por reivindicación entablada por F. A. S.R.L. contra M. I., A. B. M. y E. O. R. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble ubicado sobre Avenida de los Trabajadores Nº 881, 885 y 889 de esta ciudad, identificado como Parcela X de la manzana X de la Circunscripción X, Sector X, Ejido X, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la matrícula X y ordenó a los nombrados desocupar y restituir al actor el mencionado bien en el término de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento-. Impuso las costas a la codemandada A. B. M. y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.----------

--- A fs. 328/334 la codemandada A. B. M. interpuso contra ese decisorio recurso extraordinario de casación con fundamento en el art. 291 inciso “e” del CPCC, es decir, arbitrariedad de la sentencia.----------

--- **II**.- **EXAMEN FORMAL**: ----------

--- Sentencia definitiva Nº 05/2021 SDC: ----------

--- En el fallo de esta Sala se sostuvo que la apelante codemandada A. B. M. parte de un error conceptual al confundir el derecho real con la acción real así como también las acciones reales con las acciones posesorias. Se explicó que estos conceptos no son equivalentes, resultando perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual del derecho real dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base (BORDA, Guillermo A., 2008. *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Tomo II. Buenos Aires: Editorial La Ley, pág. 1485). ----------

--- Citando al plenario “A., R. (suc) c/ M., C.” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 11/11/1958, Cita Online: AR/JUR/6/1958), se destacó que allí se decidió que el comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma. Del citado plenario se subrayó el voto del Dr. Cichero, quien señaló que sea como cesionario implícito de los derechos y acciones del vendedor, sea por aplicación del art. 1196 del Cód. Civil, el comprador con título a quien no se ha hecho tradición de la cosa, puede ejercer la acción reivindicatoria para entrar en posesión de ella cuando la detenta un tercero. Asimismo se refirió al voto del Dr. Jorge F. Fliess, quien sostuvo que negar la acción reivindicatoria contra terceros al comprador de un inmueble que no llegó a poseerlo por falta de tradición, es algo tan ilógico -o incongruente- que parecería estar fuera de toda discusión. Igualmente se hizo referencia al voto del Dr. Llambías, quien afirmó en el plenario que la acción reivindicatoria es un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes

del contrato de compraventa, por cuya razón debe entenderse que ha sido transmitida por el vendedor al comprador. ----------

--- Del análisis de las pruebas aportadas a la causa se expuso que el día 06/09/2011 la codemandada M. I. vendió, cedió y transfirió íntegramente todos los derechos y acciones que le correspondían sobre el inmueble objeto de autos, en virtud de la compra efectuada a la sociedad “P. M. I. B.S.A”. Asimismo, por Escri tura N° 189 de fecha 07/10/2011 la firma “P. M. I. B. S.A” procedió a la venta y transferencia en plena posesión y dominio de la Parcela X, Manzana X de la ciudad de Trelew a F. A. SRL, y frente a los títulos esgrimidos por la accionante la codemandada A. B. M., para justificar su derecho a poseer, solo acompañó un boleto de compraventa obrante a fs. 72/73 que, según afirma, fue celebrado entre ella y la codemandada M. I.; el que carece de fecha cierta, por lo que resulta inoponible a la actora (art. 317 del CCyC). ----------

--- Se señaló como circunstancia relevante que el día 11/10/2012 la codemandada A. B. M. celebró un contrato de Comodato con V. H. P., quien dio en comodato a M. el inmueble de su propiedad, designado como unidad funcional ubicado en Av. De los Trabajadores N° 885 de la localidad de Trelew, provincia de Chubut, de lo que resulta que este documento se contradice con la defensa esgrimida en la contestación de demanda, donde la demandada indicó haber adquirido el inmueble por medio de un boleto de compraventa celebrado con la codemandada I. en el año 2010. Si bien el contrato de comodato mencionado fue acompañado en copia simple por la actora a fs. 89/90, lo cierto es que dicha prueba resultó corroborada con el informe de Camuzzi Gas del Sur S.A. de fs. 156 en respuesta al oficio de fs. 140. De este informe surge que el servicio de gas le fue habilitado a M. en virtud del contrato de comodato acompañado. ----------

--- Consecuentemente se concluyó que la Sra. M. no logró acreditar una posesión anterior al título acompañado por la accionante y, por ello, la decisión del *a quo* de hacer lugar a la acción reivindicatoria resulta ajustada a derecho y a las constancias de la causa (art. 2256 CCyC). ----------

--- **III.- AGRAVIOS**: ----------

--- La casacionista afirma que los jueces han fallado con arbitrariedad al analizar todas las circunstancias acreditadas en la causa que fundan la falta de legitimación que como excepción opuso su parte. Aduce que han basado su fallo únicamente en la prueba aportada por la actora, la que claramente posee una mejor capacidad económica que su parte y realizó la escrituración del instrumento privado --suscripto con posterioridad al acto por el cual le fueron transmitidos todos los derechos sobre el inmueble que adquirió y ocupa. Alega que yerra la Cámara en su razonamiento al aplicar un criterio que surgía de la enumeración meramente enunciativa del antiguo artículo 1034 del derogado Código Civil de Vélez Sarsfield que le dedicó dos artículos al instituto de la fecha cierta. Señala que el nuevo que trae el CCyC es más aconsejable, y es el que afirma que la fecha cierta se adquiere cuando acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. Arguye que su parte no estaría morando (poseyendo) en el inmueble con numeración 885 desde antes que la

actora, si no le hubiera sido vendido tal como se desprende del instrumento privado acompañado y añade que este acontecimiento sucedido es el que acredita que esta parte posee un mejor derecho que la actora.----------

--- Respecto al reconocimiento de firma, aduce que la nueva y actual redacción deja un amplio margen discrecional al juez para valorar la fecha cierta de los instrumentos privados y su oponibilidad frente a terceros, pero a la luz de las circunstancias fácticas del caso, no cabe duda de que su parte detentaba la --posesión que le fue cedida por la Sra. I. con anterioridad a la que invoca la actora. Insiste en que ninguna de las pruebas que se citan posteriormente guarda vinculación con su parte, en ninguna se lo menciona ni figura su nombre, por lo que de ningún modo pudieron ser utilizadas para fundar razonadamente la condena recaída en su contra. Transcribe parte de la sentencia de esta Alzada. Reitera que el fallo se dictó únicamente en base a la versión de los hechos relatada por la actora, no surgiendo de su lectura una crítica razonada de las constancias obrantes en autos como así tampoco de la realidad. Enfatiza sosteniendo que es legítima propietaria del inmueble que habita desde 2010 y que la actora posee falta de legitimación para ejercer cualquier acción real sobre el mismo. Hace reserva de caso federal.- ----------

--- **IV.- <u>ANALISIS DEL RECURSO</u>**: ----------

--- **1.1**.- En el análisis de la presentación teniendo en cuenta lo establecido por el Acuerdo Plenario Nº 3821 del 31/08/09 y Anexo, en primer lugar se advierte que en la carátula adjuntada al escrito del recurso se indica que el letrado interviene en el carácter de patrocinante pero no se detalla que su representada es la parte codemandada. También puntualiza que la sentencia recurrida es de fecha 10 de marzo de 2021, y no individualiza su número de registro; incumpliendo así con el apartado 2°, incisos “c”, “e”, y “f”, del Anexo Ac. Plenario N° 3821/09).----------

--- Asimismo se advierte que el resumen de los antecedentes del caso es incompleto y no permite comprender el planteo que se efectúa.----------

--- Es así que no se relataron todos los antecedentes trascendentes de la causa y que se necesita conocer para comprender el alcance de la objeción al fallo recurrido. La sintética descripción de los antecedentes del proceso que se encuentra diseminado a fs. 328 vta., punto 1. 1.b); fs. 329 vta., punto A), y fs. 329 vta. “in fine” punto A y fs. 330, 1°, 2° y 3° apartado, no permite comprender las cuestiones planteadas en autos, ni cumplir con las exigencias conforme a lo dispuesto por el art. 292 inc. “a” del CPCC, en cuanto a que la casacionista debe expresar el alcance de su impugnación.----------

--- A fs. 329 vta. en lo que titula “Antecedentes del caso” transcribe la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia sin dar detalles de la demanda, contestación de demanda y de las pruebas rendidas ni de las motivaciones dadas por el juez de grado para decidir del modo en que lo hizo.----------

--- Seguidamente del mismo modo procede respecto a la sentencia de segunda instancia, de la que en tres renglones solo dijo que se rechazó el recurso interpuesto y confirmó la sentencia del juez de grado. Recién en su argumentación a fs. 332 último párrafo y fs.

332 vta. transcribe tres párrafos del primer voto de la Alzada, para luego efectuar sus críticas de lo que considera desacertado.----------

--- Tanto respecto de la sentencia definitiva dictada en primera instancia como la dictada por la Cámara, la recurrente no expone todo el razonamiento desarrollado por los juzgadores en los argumentos doctrinarios y normativos, y ello no alcanza para un correcto análisis de los mismos. El relato de lo acontecido en la instancia de grado y en la alzada es insuficiente y no satisface los precisos recaudos del particular y excepcional medio recursivo que intenta. ----------

--- Tampoco hace ninguna referencia respecto a sus agravios de fs. 281/286 al apelar, ni de la contestación de la parte actora a fs. 292/295; y nada aporta en orden a los argumentos dirimentes de la sentencia definitiva apelada, ni de la sentencia de segunda instancia.----------

--- De manera que la pieza procesal introductoria no es autosuficiente por carecer de la relación sucinta de los hechos. Ello así, toda vez que la sola lectura del recurso debe tornar innecesaria la del expediente a los efectos de resolver sobre su procedencia, no correspondiendo al más alto Cuerpo suplir la actividad del recurrente.----------

--- El Superior Tribunal de Justicia Provincial ha dicho que el memorial introductorio del recurso debe contener un relato cronológico de los hechos y derechos invocados en la demanda, de lo decidido en primera y segunda instancia y una valoración circunstanciada de la prueba; esto es, debe bastarse a sí mismo (STJCh sent. int. 99/88 autos “C…c/A…s/ daños y perjuicios”).----------

--- También ha dicho el Alto Cuerpo Provincial que el escrito de interposición debe bastarse a sí mismo, dado el carácter autónomo que posee; su sola lectura tiene que ser suficiente para la comprensión del caso, para lo cual es preciso que contenga un relato claro y concreto de los hechos relevantes de la causa, ello a fin de que sea posible advertir el vínculo que guardan con las cuestiones que se quieren someter al Tribunal como de índole excepcional (STJCh sent. interloc. 35/86 sum. 00392 JUBA Chubut-sent. int. 84/90; STJCh sent. n° 14 S.R.E. del 16/03/01; Levitán, José, *“Recursos en el proceso civil y comercial”,* Ed. Astrea 1986, p. 142/144).----------

--- En este caso la lectura de la presentación no permite entender el alcance del recurso de casación, por lo que resulta insuficiente e inadmisible.----------

--- Los déficits expuestos conllevan como consecuencia la desestimación de la vía extraordinaria interpuesta (art. 11° del Anexo del Acuerdo Plenario N° 3821/09). ----------

--- Aun cuando la falta de los requisitos apuntados sella la inadmisibilidad formal del recurso de casación interpuesto, han de efectuarse algunas consideraciones más acerca de los motivos invocados para sustentar la vía extraordinaria.----------

--- **1.2.-** Arbitrariedad (art. 291 inciso “e” del CPCC): ----------

--- No obstante lo expuesto precedentemente, en cuanto a la causal “arbitrariedad” alegada por la casacionista, se destaca que es una de las típicas causales que habilitarían la vía recursiva extraordinaria de la casación en los términos del art. 291, inc. e) del CPCC; sin embargo, no basta la simple disconformidad con el derecho aplicado

para que se configure la misma sino que, en el decisorio en crisis, debe existir una efectiva alteración de los hechos o del objeto procesal, o un pronunciamiento sobre capítulos no propuestos (v. gr., excepciones o defensas) al inferior en grado, todo lo cual evidentemente en este caso no sucedió.----------

--- La Corte Suprema de la Nación señaló la aplicación de la arbitrariedad cuando haya 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" (Cfr. Superior Tribunal de Justicia del Chubut 69/SRE/04 en autos "R., S. M. c/ A. de R. de T. "L. A. S.A. s/ Demanda Laboral (Accidente de Trabajo) y citando a Fallos 259:20; 262:302; 269:413; STJCH en SI 17/94; 85/SRE/97;12/SRE/02; 82/SRE/03; SD:40/90 y 08/SER/04 entre muchas otras). ----------

--- Así también lo tiene dicho nuestro Superior Tribunal de Justicia que, el carácter estrictamente excepcional de la tacha de arbitrariedad, destacado por la Corte Suprema Nacional desde el mismo precedente en que enunció por primera vez esa doctrina, al señalar su inaplicabilidad "cuando haya simplemente interpretación errónea de las leyes, a juicio de los litigantes". Es preciso, en suma, un desacierto de gravedad extrema, una desinterpretación grosera, palmaria y patente para tener por configurada la arbitrariedad, de modo que cuando aún el criterio adoptado por el órgano "*a quo*" tolere discrepancias y se admitan como serias las impugnaciones del recurrente, ello no basta para abrir la casación.----------

--- En este contexto, la casacionista acusa de arbitraria a la sentencia alegando que "*la Cámara yerra en su razonamiento al aplicar un criterio que surgía de la enumeración meramente enunciativa del antiguo artículo 1034 del derogado Código Civil de Vélez Sarsfield que le dedicó dos artículos al instituto de la fecha cierta. Señala que el nuevo que trae el CCyC es más aconsejable, y es el que afirma que la fecha cierta se adquiere cuando acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después, y que su parte no estaría morando (poseyendo) en el inmueble con numeración 885 desde antes que la actora, si no le hubiera sido vendido tal como se desprende del instrumento privado acompañado y añade que este acontecimiento sucedido es el que acredita que esta parte posee un mejor derecho que la actora".* ----------

--- Pero nada dice de lo afirmado por esta Alzada en cuanto a que "*el día 11/10/2012 la codemandada A. B. M. celebró un contrato de Comodato con V. H. P., quien dio en comodato a M. el inmueble de su propiedad, designado como unidad funcional ubicado en Av. De los Trabajadores N° X de la localidad de Trelew, provincia de Chubut, de lo que resulta que este documento se contradice con la defensa esgrimida en la contestación de demanda, donde la demandada indicó haber adquirido el inmueble por medio de un boleto de compraventa celebrado con la codemandada I. en el año 2010 y si bien el contrato de comodato fue acompañado en copia simple por la actora a fs. 89/90 dicha prueba resultó corroborada con el informe de Camuzzi Gas del Sur S.A. de fs. 156*

en respuesta al oficio de fs. 140, del que surge que el servicio de gas le fue habilitado a M. en virtud del contrato de comodato acompañado y que a fs. 162/165 obra una copia certificada de Acta N° 340 del Libro de Requerimientos para certificaciones de autenticidad de firmas remitida por la Escribanía I. C.-M. en contestación al oficio librado en autos, el que consta que se certificaron las firmas de los Sres. P. y M. del contrato de comodato celebrado entre ambos" (fs. 301 vta., último párrafo, fs. 302 1° párrafo). Y la codemandada M. nada dijo respecto a esas circunstancias comprobadas de la causa, ni siquiera las menciona.----------

--- Por ello cabe recordar, que no basta la simple disconformidad con el derecho aplicado para que se configure la arbitrariedad, sino que en el decisorio en crisis, debe existir una efectiva alteración de los hechos o del objeto procesal, o un pronunciamiento sobre capítulos no propuestos (v. gr., excepciones o defensas) al inferior en grado, todo lo cual evidentemente en el caso no sucedió. ----------

--- Si sólo se demuestra un criterio disímil al empleado, ello no es suficiente para demostrar que la Alzada se encontraba errada en su argumentación, la crítica no es eficaz (conf.: STJCH SI N° 45/SRE/2012, 16/SRE/2012, 31/SRE/2013con cita de C.S., Fallos, 305:500; 306:93 y 1123; 307:723; 308:200 y 726).----------

--- Consecuentemente el planteo que efectúa la recurrente para fundamentar la casación, sólo exhibe su discrepancia con el criterio empleado por los jueces para interpretar los hechos y las normas de derecho común aplicables al caso. En tales condiciones, el planteo resulta ajeno a la instancia extraordinaria y esas discrepancias no pueden ser cubiertas por la doctrina de la arbitrariedad de sentencia (CS, 1993/12/02, "Baraldini, Luis E. y otros B." 122- ED, 159-352; STJ, SI 149/SRE/2004).----------

--- En definitiva, la técnica recursiva empleada demuestra, claramente, que la queja carece de fundamento mínimo para demostrar su procedencia, así como también la falta de autonomía, que conducen a la incomprensión con respecto al alcance que se le pretende dar a la impugnación.----------

Los argumentos expuestos en el libelo recursivo no son válidos ni suficientes para demostrar que el pronunciamiento que recurre carece de fundamentación o razonabilidad. Demuestran un claro disentir con el criterio que sustenta el decisorio, pero ello no resulta hábil para calificarlo de arbitrario en los términos del inc. "e" del art. 291 del CPCC, siendo criterio uniforme la inadmisibilidad del recurso de casación en estos supuestos (Cfr. S.I. N° 72/89, 58, 96, 101/90, 176, 223/92 y 3/S.R.E./02).----------

--- **V.-** Por todo lo expuesto, la recurrente no ha satisfecho los recaudos impuestos para la interposición de un recurso extraordinario de casación en la Provincia del Chubut, por lo que procede declarar la inadmisibilidad formal de la vía extraordinaria intentada (art. 293 CPCC).----------

--- En su mérito, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial Trelew, **RESUELVE**: ----------

--- 1°) Declarar la inadmisibilidad formal del recurso de casación interpuesto a fojas 328/334, por la codemandada A. B. M. contra la sentencia definitiva N°05/2021 SDC

dictada por esta Sala.----------

--- 2°) Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

FLORENCIA CORDON FERRANDO PERAL — JUEZA DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO — PRESIDENTA

MARCELO F. — JUEZ DE CÁMARA

--- **REGISTRADA BAJO EL N° ____15____ DE 2021 - SIC - CONSTE**.----------

GUILLERMO N. WALTER
SECRETARIO