Rawson, 23 de agosto de 2023.

------ **VISTOS**: ----------

------ Estos autos caratulados: «**Recurso de Queja en autos: "P. P. S.A c/ P. I. de A. S.A. s/ Prescripción Adquisitiva" (Expte. N° 220/2022)**» (Expte. N° 25756 – Año 2023). ----------

----- **DE LOS QUE RESULTA:** ----------

------ **I.-** El Dr. J. G., por la representación de la parte actora (según poder agregado a hojas 6/9 del principal), dedujo recurso extraordinario de queja contra la resolución SI N° 18/2023 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn (hojas 23/24 de este legajo), que denegó -en lo pertinente- el recurso de casación fundado en la causal del art. 291, inc. *e*, del CPCC, deducido contra la SD N° 56/2022 (hojas 1/6, *íd.*) que confirmó la sentencia del grado anterior SD N° 10/2022 en lo que fue materia de agravios. ----------

------ **II.-** La cámara interviniente denegó la casación fundada en la causal del citado art. 291, inc. *e*, del CPCC porque consideró que son inadmisibles los recursos extraordinarios que versan sobre hechos y prueba, por estar reservados a los jueces de grado; y porque la doctrina de la arbitrariedad no tiene por objeto corregir en tercera instancia sentencias equivocadas o que el apelante consideren tales a raíz de su discrepancia con la valoración del juzgador. ----------

------ En particular, expuso que: **a)** para revisar una resolución ésta debe estar desprovista de todo sustento, solo fundada en la voluntad del juzgador; **b)** las cuestiones centrales (que no mencionaron los jueces) que determinan los agravios conllevan analizar y merituar las constancias del caso; **c)** la valoración del material probatorio por parte de la cámara está exceptuada del control del Superior Tribunal, de otra manera éste incidiría en el acierto intrínseco de los fundamentos decisorios; **d)** del memorial de recurrente surge que su crítica carece de soporte para alterar la

estructura de la sentencia en crisis; **e)** su refutación se limita a esgrimir disparidad de criterios de apreciación con el decisorio, sin que se demuestre apartamiento de la normativa que presuma falta de fundamentación; **f)** la mera discrepancia, consideró, no resulta crítica concreta y razonada del fallo y esto obsta tener por configurado el vicio que alegó la parte. ----------

------ Sobre esta base la alzada desestimó la causal de arbitrariedad con que el recurrente impugnó el fallo en cuestión. ----------

------ **III.-** La parte quejosa contra esa desestimación presentó el recurso directo de hojas 26/31 vta. de este legajo, que estructuró de una manera no orgánica, en dos apartados con títulos en mayúscula sin numeración consecutiva. ----------

------ **III.1.-** Realizó una introducción a manera de objeto. En el primer título en mayúscula explicó lo que denominó "Presentación. Formalidades": mencionó el poder que ejerce y el carácter definitivo -según lo entiende- de la sentencia en cuestión; las causales del art. 291, incs. *b* y *e*, del CPCC que invocó, con las razones en las que las fundó; detalló la causal que concedió la alzada y la que denegó -y aquí resiste-, y por último enumeró las copias que agregó. ----------

------ **III.2.-** En el apartado siguiente, bajo el título: "Recurso. Fundamentos", expuso los antecedentes del caso que consideró relevantes para focalizarse en la sentencia de la cámara y el fondo. ----------

------ **1)** En síntesis, señaló que: **a)** su parte realizó la compra de un inmueble rural mediante Escritura Pública N° 439 del 16/12/2005, con pago total y posesión efectiva; **b)** esa Escritura se agregó al Expte. N° 50/2018 del Juzgado de Ejecución de Puerto Madryn; **c)** el Escribano R. M. A. no inscribió la Escritura en el Registro de Propiedad Inmueble, y retuvo el dinero entregado a ese fin; **d)** intervino el Colegio de Escribanos sobre el protocolo del mencionado A., y se designa el Escribano R. C. para cumplir el acto; **e)** se presentó en el incidente de verificación tardía de la quiebra de la vendedora P. I. de A. SA ante el indicado Juzgado de Ejecución de Puerto Madryn; **f)** el Escribano C. inició el trámite de registro de la

Escritura en el RPI, ente que rehusó tomar razón por existir inhibición general de bienes respecto de la vendedora P. I. de A. SA, ordenada en su proceso de quiebra; **g)** el RPI rehusó tomar razón -agregó- porque en el folio real la compradora figura con la denominación de la vendedora como sociedad transformada; **h)** por esto pidió por verificación tardía en la quiebra -según su explicación- el levantamiento de esa medida cautelar para inscribir la Escritura; **i)** el rechazo de la petición motivó el inicio de una usucapión por plazo abreviado; **j)** el juez ordenó correr traslado a la demandada y al síndico de la quiebra, se tuvo por no contestada la demanda y se produjo prueba, y se dictó sentencia de primera instancia (SD N° 10/2022) que resolvió rechazar la demanda de desalojo; **k)** el juez cambió de modo incoherente el objeto del proceso; **l)** su parte recurrió ese fallo, y formuló un detalle de los agravios.

------ **2)** En cuanto a la sentencia de cámara, explicó -en apretada síntesis- que: **m)** la SD N° 56/2022 confirmó la sentencia SD N° 10/2022 del grado anterior; **n)** los camaristas votantes consideraron -dijo- que puede demandarse por usucapión a una persona diferente del titular registral si éste falleció o hay sucesores o si hubo transformación o modificación en caso de personas jurídicas, pero concluyeron que en autos no se acreditó la evolución de la persona jurídica. ----------

------ Ínterin intercaló consideraciones personales sobre la arbitrariedad fáctica en que habría incurrido la alzada en la valoración de la prueba documental (Escritura Pública, prueba que calificó de esencial) omitida. ----------

------ **3)** Luego, sin más, señaló que la SI N° 18/2023 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, en el Consid. III realizó consideraciones genéricas y dogmáticas para no admitir el recurso de casación. No hubo examen -según indicó- de la causal, ni de la prueba documental omitida que señaló. ----------

------ Los jueces -dijo la parte recurrente- asumieron que la valoración de la materia probatoria es propia de la cámara y ajena al Superior Tribunal. Aspecto éste que el quejoso descalificó porque -a su modo de ver- no hubo valoración sino ignorancia total de la prueba esencial. Concluyó, por esto, que la decisión de fondo no es una derivación razonada aplicada a las constancias del caso. Dijo que con ello refutó la

SD N° 56/2022 y que, por lo tanto, no es cierto lo que sostuvo la SI N° 18/2023 que su crítica fue una disparidad de criterios. ----------

------ Por estas razones solicitó que se revoque su punto 2 para habilitar el conocimiento de la casación contra la SD N° 56/2022 en cuestión. ----------

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

------ **I.-** Corresponde señalar, como previo, que el recurso extraordinario de queja es una presentación formal y fundada (art. 286 y su doc., CPCC y reglas 6 y 10 del Ac. Plenario 3821/09-STJ), que está dirigida en forma directa a este cuerpo para que revise el examen de admisibilidad que concretó la cámara *a quo* al desechar el recurso extraordinario de casación (arts. 293 y 302, CPCC; SI Nº 103/SRE/2017, 146/2019 y 116/2020, entre muchas otras). ----------

------ A ese fin, debe demostrar en forma autosuficiente el desvío jurisdiccional de la denegatoria (regla 10, Ac. Plenario 3821/09, STJCh; SI N° 84/SRE/2017 y sus remisiones); pues este recurso se examina con estrictez y, consecuentemente, no cabe suplir de oficio las omisiones en que hubiera incurrido la parte (SI N° 116/2020 y sus citas). ----------

------ **II.-** Bajo estas previsiones corresponde analizar el cumplimiento de los recaudos formales. ----------

------ Así, tenemos que el presentante: cumplió los requisitos de interposición de lugar y tiempo (art. 302, CPCC); satisface la exigencia de la regla 4 del Ac. Plenario 3821/09, STJCh, en relación con la cantidad de páginas, renglones y tipo y tamaño de letra; adjuntó carátula en hoja aparte (h. 39 y vta.) que, en lo sustancial, cumple las exigencias de la regla 5 del Ac. reglamentario. Y, en relación al depósito del art. 287 del CPCC previsto en el inc. *i)* de la citada regla 5, se adjuntó constancia de pago (h. 25). Asimismo, acompañó copia de la sentencia recurrida, del recurso de casación y del auto denegatorio, conforme a la regla 7 del Ac. citado (art. 302, inc. *a*, CPCC). ----------

------ **III.-** El recurrente dedicó el apartado segundo de la queja a su fundamento sustancial. Luego de exponer el caso sostuvo, básicamente, que la resolución denegatoria en cuestión no trató de una manera adecuada -en función de las constancias del caso- la causal de arbitrariedad que planteó en la casación; y reclamó que se deje sin efecto esa denegatoria. ----------

------ **A)** Sostuvo, en lo conducente y sintéticamente, que denunció que los jueces no valoraron una prueba esencial (Escritura Pública) en la sentencia SD N° 56/2022; y que con la resolución denegatoria SI N° 18/2023 de la casación excluyeron esa valoración del control del Superior Tribunal y descartaron la crítica como mera discrepancia con la decisión del caso. ----------

------ El cotejo de esas razones con la resolución en cuestión, las constancias del presente legajo y el expediente digital, permite dar la razón al recurrente. ----------

------ **B)** En efecto, como relató el quejoso, y sin que esto implique expedirse sobre el fondo (Laplacette, 2015. *Recurso extraordinario federal por arbitrariedad de sentencia*, Buenos Aires: Hammurabi, pp. 227-228), para demandar la usucapión del predio en cuestión adjuntó una Escritura Pública de compraventa, que -dadas las especiales circunstancias del caso- evidencia una sucesión viable de la persona jurídica demandada. ----------

------ El rechazo de la usucapión por parte de la cámara, sin embargo, se fundó en una falta de legitimación pasiva a partir de la inadecuada valoración (omisión) de ese documento. Esto, que fue denunciado en casación como arbitrariedad fáctica de un modo suficiente para su tratamiento (art. 291, inc. *e*, CPCC), fue directamente soslayado por los camaristas en la resolución denegatoria que se revisa. ----------

------ Los tres argumentos principales de esa resolución (la exclusiva valoración probatoria, la insuficiencia del agravio y de la crítica) a nuestro criterio han sido refutados por el quejoso (reglas 6 y 10, AP 3821/09), pues demostró (*de visu*, con las limitaciones propias de la queja extraordinaria) que la denegatoria fue dogmática al no tratar la causal casatoria (los jueces han pretendido autoexcluirse del control

de una valoración probatoria que directamente omitieron), y que, por esto, no aplicaron el derecho vigente a las circunstancias acreditadas en el caso. En consecuencia, corresponderá dejar sin efecto la decisión denegatoria. ----------

------ No hacerlo así, importaría cohonestar -de un modo incompatible con el recto sentido de la justicia- una clara afectación de la garantía del debido proceso y la defensa en juicio de la parte recurrente, con repercusión -*prima facie*- en su derecho de propiedad a tenor de los intereses en juego (arts. 17 y 18 de la Const. Nacional; y arts. 20 y 44 de la Const. del Chubut). ----------

------ **C)** Por último, vale recordar que -en línea con esta solución- ya tenemos dicho que la doctrina de la arbitrariedad cubre, también, aquellos supuestos no siempre escindibles de la arbitrariedad normativa en los cuales el juzgador maneja con arbitrariedad el material "existencial" de (*y decisivo para*) la causa; y que tal circunstancia, que calificamos de "arbitrariedad fáctica" (por "prescindir de las pruebas fehacientes regularmente presentadas en el juicio", SI N° 4/SRE/2010), opera como "excepción al principio que excluye del recurso extraordinario el análisis de problemas de hecho y prueba" (así desde la SD N° 7/SRE/1996, y en las sucesivas SI N° 4/SRE/2010, SD N° 7/SRE/2014 y SI N° 174/2020 en particular). Pues, por estas razones avanzamos en la solución que proponemos para este legajo.-

------ **IV.-** Por lo tanto, visto el examen del recurso de queja precedente, corresponde: **a)** declarar mal denegado el recurso de casación de hojas 8/22, en relación con la causal de arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC), por el punto 2 de la resolución de SI N° 18/2023 (hojas 23/24) de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn; y **b)** conceder la casación por esa causal deducida contra la SD N° 56/2022, para disponer su tramitación en los autos principales (arts. 286 y 302, CPCC; reglas 3, 6, 10 y 11, Acuerdo Plenario N° 3821/09). ----------

----- Por ello, la sala Civil, Comercial, Laboral, de Familia, Rural y de Minería del Superior Tribunal de Justicia: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

------ **1º) DECLARAR** mal denegado el recurso extraordinario de casación (hojas 8/22) fundado en la causal de arbitrariedad, deducido contra la sentencia definitiva registrada como SD N° 56/2022 (hojas 1/6), concediéndolo por este medio. ---------

------ **2°) DISPONER** que su trámite continúe en el expediente principal a cuyos efectos deberá asignársele el número correspondiente. ----------

----- **3°) REGÍSTRESE** y notifíquese. ----------

------ La presente resolución es dictada por dos miembros de la Sala por haberse logrado la mayoría y encontrarse en uso de licencia la Dra. Silvia A. Bustos. -------
Fdo. Dres. R. A. Napolitano y Mario Vivas.

Registrada el 24/8/2023 bajo el N° /2023. Conste.

Fdo. Claudia Tejada, secretaria.