

N° __200__ / En la ciudad de Resistencia, capital de la Provincia del Chaco, a los cinco días del mes de agosto del año dos mil veintidós, reunidos en Acuerdo los integrantes de la Sala Primera Civil, Comercial y Laboral del Superior Tribunal de Justicia, ALBERTO MARIO MODI e IRIDE ISABEL MARÍA GRILLO, asistidos por la Secretaría Autorizante, tomaron en consideración para resolver el presente expediente: “D. C., J. C/ B., D. L. Y O. B. /O CONTRA CUALQUIER OTRO OCUPANTE S/ DESALOJO”, N° 9512/19-1-C, año 2022, venido en virtud del recurso extraordinario de inconstitucionalidad interpuesto por la parte actora a fs. 249/267, contra el pronunciamiento dictado por la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad, que obra a fs. 244/248 vta.

El remedio fue declarado admisible a fs. 268 y vta., luego se corrió traslado a la contraria por el término de ley, el que fue contestado a fs. 271/279 vta. A fs. 281 fue concedido. Elevadas las actuaciones, se radicaron a fs. 284 y vta. ante esta Sala Primera Civil, Comercial y Laboral del Superior Tribunal de Justicia. A fs. 291/292 vta. emitió su dictamen N° 706/22 el señor Procurador General, y a fs. 294 y vta., bajo el N° 11/22 hizo lo propio la señora Defensora General. A fs. 295 se llamó autos, por lo que la cuestión se encuentra en estado de ser resuelta.

¿Qué pronunciamiento corresponde dictar en autos?

1º) Relato de la causa. El accionante promovió demanda de desalojo invocando el carácter de titular registral del inmueble identificado como Chacra 66, Circunscripción III, del Departamento de Presidencia de la Plaza.

Los demandados, por su parte, opusieron falta de legitimación activa y pasiva del actor. Como así también la prescripción veinteñal por haber ellos ocupado el inmueble en forma pública, pacífica y continua durante el plazo legal.

El Juzgado Civil y Comercial N° 9 de Resistencia hizo lugar a la primera de

las defensas intentadas, toda vez que no se logró acreditar la tradición del bien, requisito ineludible para adquirir el derecho real de dominio en el cual fundó su pretensión el accionante (art. 750 del CCC). Señaló además que del escaso material probatorio obrante en autos sólo se pudo apreciar que los accionados detentan el predio desde el año 1988. Impuso costas y reguló honorarios.

La Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la misma ciudad declaró desierto el recurso de apelación interpuesto por el Sr. De Castro pues, si bien expresó su disconformidad con la decisión, la presentación no cumplió con los recaudos de argumentación necesarios para lograr la descalificación del fallo de primera instancia. Lo que motivó la interposición del presente remedio bajo estudio.

2º) Los agravios extraordinarios. Sostiene el impugnante que la sentencia de la Alzada no resulta una derivación razonada del derecho vigente en consonancia con las constancias de la causa. Aduce que en su expresión de agravios no sólo efectuó una crítica concreta del pronunciamiento de grado sino que también meritó las pruebas producidas que sustentan su pretensión. Destaca que la Cámara siempre ha tenido un criterio amplio en cuanto a los requisitos previstos por el art. 270 del CPCC. Cita jurisprudencia en apoyo de su postura. Agrega que no puede exigírsele la prueba de la tradición de la cosa cuando los demandados se limitaron a negar la posesión del recurrente sin respaldar tal afirmación con argumentos serios, ni aportar elementos que acrediten la que ellos invocaron como defensa. Más aún cuando reconocieron que el fundo les fue dado en comodato por la anterior propietaria.

3º) La solución propiciada. Liminarmente, es dable destacar que el recurso extraordinario no persigue solucionar todo vicio de procedimiento o de juzgamiento que afecte una litis (Fallos: 236:70; 1186:497; 194:220, entre otros). Por lo que la suerte de la impugnación dependerá de la demostración de agravio constitucional en el tema suscitado o bien de una causal de arbitrariedad (conf. Néstor Pedro Sagüés, “Recurso Extraordinario”, edit. Astrea, edic. 1992, p. 316/317).

A la luz de tales premisas se observa que el libelo recursivo realiza consideraciones genéricas sobre violación de presuntas garantías constitucionales, omitiendo rebatir el fundamento sobre el que se asienta el fallo de la Cámara, que no es otro que la declaración de deserción de su recurso de apelación, por carecer de la cualidad exigida por el

art. 270 del CPCC, exhibiendo sólo su disconformidad con tal decisión, lo que impide la habilitación de esta vía de excepción.

Máxime cuando, conforme criterio sentado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la declaración sobre deserción o no del recurso para ante el Tribunal de la causa, no es revisable en la instancia extraordinaria, salvo la hipótesis de arbitrariedad o de frustración de garantías constitucionales (La Ley 54-318; 69-509; 72-652; 81-126; 83-444; 84-253), regla que tiene por fundamento el carácter procesal de la cuestión (conf. Sent. N° 191/87; 130/95; 167/99; 858/03, 207/06, entre otras de esta Sala). En igual sentido se ha dicho que "...las resoluciones que declaran desierto un recurso ante el tribunal de alzada no son, debido a su naturaleza fáctica y procesal, impugnables por la vía del artículo 14 de la ley 48, salvo que lo decidido revele un exceso ritual susceptible de frustrar la garantía de la defensa en juicio..." (Fallos: 329:997; 330:1072 y Sentencia 103/21, entre muchos otros); excepción que no se verifica en autos.

4º) En lo demás, el decisorio en crisis analizó particular-mente que si bien el actor adjuntó la Escritura de venta del bien de fecha 18/12/2014 inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble y un informe de dicha oficina que da cuenta de que es el titular registral, los demandados sostuvieron que son poseedores con intención dominial ininterrumpidamente desde el año 1988. De esta manera, concluyeron las magistradas que al no acreditarse la tradición del fundo, tal como lo exige el art. 750 del Código Civil y Comercial, el Sr. De Castro carece de la calidad de propietario que invocó como fundamento de su pretensión.

En otras palabras, la demanda de desalojo no puede prosperar debido a la ausencia de legitimación activa.

De allí que el Tribunal de Alzada confirmó la sentencia de primera instancia, la cual aseveró que "...los demandados no revisten el carácter de intrusos que les atribuye el actor [...] las pruebas aportadas permiten tener por acreditada *prima facie* la verosimilitud o seriedad de la defensa de posesión invocada, la cual enerva la vía del desalojo intentada, sin perjuicio del derecho de la parte actora a iniciar las acciones posesorias y/o petitorias que estime corresponderle..." (fs. 247 vta., 2º párr.).

Se evidencia así de lo resuelto que no existen agravios para la parte quejosa que no consigan ser disipados en el proceso que en el futuro pueda incoar, pues no cabe apartarse de la regla general aún cuando la recurrente invoque arbitrariedad o violación de

garantías constitucionales, toda vez que cuenta con la vía del juicio de pleno conocimiento para hacer valer sus derechos.

Sostiene la Corte Suprema de Justicia de la Nación que “es improcedente el recurso extraordinario contra la sentencia que si bien rechaza la demanda sobre desalojo, expresamente deja a salvo el derecho del actor para hacer valer en otro juicio la causal en que funda su pretensión, lo que demuestra que dicho pronunciamiento no tiene carácter definitivo ni causa gravamen irreparable al recurrente” (fallos: 216:723).

En el mismo sentido ha señalado la Suprema Corte de Buenos Aires que “No posee la nota de 'definitividad'... la decisión de la Cámara que establece que la colisión jurídica planteada en torno de la posesión, excede el marco de la pretensión de desalojo, quedando expedito para el recurrente el ejercicio de las acciones posesorias y petitorias correspondientes” (conf. SCBA, 26/9/95, “Maurin, Luis D. c/ Dumper, Carlos y otros s/ desalojo”, JUBA, sum. B. 23.495, cit. en Res. N° 30/16 y 42/15, 35/18, todas de esta Sala), lo que sella sin más la suerte adversa del presente remedio.

5º) Consecuentemente corresponde se rechace el recurso extraordinario de inconstitucionalidad interpuesto por la parte actora a fs. 249/267, contra el pronunciamiento dictado por la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad, que obra a fs. 244/248 vta.

6º) **Costas.** Dado el resultado que propiciamos y lo dispuesto por el art. 83 del Código Procesal Civil y Comercial, las pertenecientes a esta instancia se imponen a la recurrente vencida.

7º) **Regulación de honorarios.** Los emolumentos de los profesionales intervinientes se estiman tomando como base el salario mínimo, vital y móvil vigente, conforme las pautas de los arts. 3, 5, 6, 7 y 11 de la ley arancelaria. Efectuados los cálculos pertinentes surgen las sumas que se consignan en la parte dispositiva.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente

SENTENCIA N° 200

I.- RECHAZAR el recurso extraordinario de inconstitucionalidad

interpuesto por la parte actora a fs. 249/267, contra la sentencia dictada por la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad, que obra a fs. 244/248 vta.

II.- IMPONER las costas de esta instancia a la parte recurrente vencida.

III.- REGULAR los honorarios del abogado Julio César García (M.P. N° 2716) en la suma de PESOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$16.748), como patrocinante y para Mirians Beatriz Serial (M.P. N° 5144) en la suma de PESOS SEIS MIL SETECIENTOS (\$6.700), como apoderada de los demandados. Para el abogado Carlos Ernesto Acuña (M.P. N° 5247) en las sumas de PESOS ONCE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO (\$11.725) y de PESOS CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA (\$4.690), en su carácter de patrocinante y apoderado de la parte actora. Todo con más IVA, si correspondiere.

IV.- REGÍSTRESE. Protocolícese. Notifíquese personalmente o por cédula o por medios electrónicos. Remítase la presente, por correo electrónico, a la señora Presidente de Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad, y al señor Presidente de dicha Cámara, dejándose por Secretaría la respectiva constancia. Oportunamente bajen los autos al juzgado de origen.

ALBERTO MARIO MODI

IRIDE ISABEL MARÍA GRILLO

Juez

Presidenta

Sala 1ra. Civ., Com. y Lab.

Sala 1ra. Civ., Com. y Lab.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

ANDREA FABIANA VIAIN

Abogada - Secretaria

Sala 1ra. Civ., Com. y Lab.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA