

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: Cinco.

En la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca a los 18 días del mes de febrero de dos mil veinticinco, se reúne en Acuerdo la Sala de Recursos Ordinarios y Extraordinarios de esta Corte de Justicia de la Provincia, integrada en estos autos por los Señores Ministros titulares Dres. FABIANA EDITH GOMEZ, JOSE RICARDO CACERES y CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO, bajo la presidencia de la Dra. FABIANA EDITH GOMEZ, Secretaria Dra. DELIA ISABEL ARIAS, para conocer en el Recurso de Casación interpuesto en los autos Corte N° 06/24, “NAVARRO, Gustavo Adolfo c/ TARCHE, Silvia s/ Desalojo s/ CASACION”, el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones a resolver:

1) ¿Es procedente el Recurso de Casación interpuesto? En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde? -----

2) Costas.-----

Practicado el sorteo correspondiente, conforme el acta obrante a fs. 45, dio el siguiente orden de votación: Ministros Dres. FABIANA EDITH GOMEZ, CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO y JOSE RICARDO CACERES.-----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra. Gómez dijo:

I) Que, a fs. 03/21vta., comparecen los apoderados de la parte demandada, en los autos principales, interponiendo recurso de casación en contra de la sentencia definitiva n°46/2024, dictada por la Cámara Civil de Apelaciones de Primera Nominación, que resuelve hacer lugar al recurso de apelación planteado por la parte actora y, en consecuencia, revocar lo decidido por la a quo, respecto al rechazo de la acción de desalojo, con fundamento en las causales establecidas por los incs. a) –errónea aplicación o interpretación de la ley- y c) -arbitrariedad de la sentencia- del art. 298 del CPCC.-----

Efectúa una reseña de los hechos que estima trascendentes de la causa y justifica los requisitos de admisibilidad formal.-----

Que, respecto a la primera causal invocada, errónea aplicación e interpretación de la ley, señala que, el fallo recurrido, es arbitrario porque tiene por válido el boleto de compra venta y el poder irrevocable presentado por el actor. Que, el titular registral del inmueble es la sociedad “Yurili y compañía SC”, no los supuestos herederos de un socio fallecido y una supuesta socia, que no justifica facultad para vender un bien de la sociedad, y que el poder se encontraba vencido al momento de interposición de la demanda.-----

Que el fallo de cámara, de manera arbitraria, no se pronuncia sobre los planteos de su parte y los desestima sin hacer referencia alguna.-----

Que las juezas de la Cámara, realizaron una interpretación irrazonable y arbitraria, tanto del boleto como del poder, afirmando dogmáticamente que el Sr. Navarro compró la propiedad y tenía la posesión, lo que no existió, ya que no concurrió ni título ni modo para adquirir el dominio.-----

Que el fallo aplica erróneamente la ley –arts. 2601 al 2603 del código civil- porque los vendedores no podían transmitir la propiedad de la cual no eran titulares, lo cual es reglado por el orden público.-----

Que, la sociedad tiene una personalidad distinta a la de sus socios, por lo que jamás pudo tomarse como prueba o como válido un contrato firmado por personas ajenas o distintas a la sociedad. Que, en ningún momento la escribana, interviniente en ambos instrumentos, hace referencia a que se encuentran acreditadas la calidad de socios o facultades suficientes para vender en nombre de la sociedad o que se tuvo en su presencia el estatuto o actas societarias.-----

Que, el segundo requisito de la adquisición derivada de un inmueble está regulado por los arts. 2378 y 2379 código civil, que la tradición jamás sucedió, ni siquiera fue alegada por el actor.-----

Que, la cláusula tercera del boleto de compraventa hecha por tierra el argumento expresado por la Dra. Soria Acuña, en su voto, sobre la existencia de una tradición abreviada, porque se limita asegurar algo que no resulta de la prueba rendida en autos.- - - - -

Que, el solo hecho de que las firmas del boleto estén certificadas por escribano no puede ser asimilado a un instrumento público y darle el carácter de plena prueba, a terceras personas ajenas a la titularidad del mismo, lo que evidencia un fallo arbitrario y que aplicó erróneamente la ley.- - - - -

Expresa, respecto a la segunda causal, que la sentencia es arbitraria, ya que omitió considerar las defensas de falta de legitimación activa y la improcedencia de la acción de desalojo frente a la defensa posesoria.- - - - -

Señala que, su parte, acreditó con la prueba rendida – testimonial de la Ing. Calleti-, que el propio Sr. Navarro solicitó, la mensura a nombre de la Sra. Tarche, como las demás testimoniales que dan cuenta de las obras que ha realizado en el inmueble.- - - - -

Que, el Sr. Navarro no es propietario, ni poseedor y tampoco comodatario, como el mismo afirma en la ampliación y rectificación de la demanda, siendo el fallo arbitrario por no tratar la defensa de su parte y que debió rechazar la demanda, entre otras cosas, por el acotado marco de discusión en el proceso de desalojo.- - - - -

Que, la sentencia resulta incongruente por ser absolutamente incompatible con las circunstancias objetivas de la causa, le atribuye el carácter de comodante al Sr. Navarro y con ello, sin tratarlo desestiman las defensas posesorias y falta de legitimación activa, que resultan conducentes para la debida resolución del caso.- - - - -

Que, el actor presentó un boleto de compraventa, impugnado por su parte, por presentar varias irregularidades, basándose la sentencia recurrida

en la relación de pareja, y no trató las defensas idóneas para llegar a un resultado justo, lo cual hace que la misma sea arbitraria.-----

Resalta, que la cámara, en la sentencia, debió fallar en contra de la acción de desalojo, reiterando que la contienda por cuestiones posesorias debe ser encauzada por las acciones reales y no por acciones personales, como el presente proceso.-----

Que, la sentencia es arbitraria por cuanto tiene acreditada la existencia de un contrato de comodato sin considerar las constancias de la causa y las propias expresiones del actor al ampliar la demanda.-----

Que, el actor no solo no ha podido demostrar el contrato de comodato, ni la titularidad del bien, puesto que el boleto de compraventa es suscripto por personas distintas al titular registral.-----

Que, la Sra. Tarche no se limita a la tenencia del inmueble, sino que realizó numerosas obras, refacciones, ampliaciones, mejoras, cambios edilicios, que evidentemente no se compatibilizan en forma alguna con el uso de una comodataria porque es poseedora del inmueble.-----

Que, el contrato de comodato, que la sentencia de cámara da como existente entre actor y demandada, habría tenido como fecha de celebración – según su imaginación- en el año 2004/2005, fecha en la cual se encontraba vigente el código civil velezano, en el cual la entrega efectiva de la cosa era un elemento constitutivo de dicho contrato para que sea perfeccionado. Que, en la causa, no existe prueba alguna de que el Sr. Navarro haya efectuado la entrega efectiva y real del inmueble a la demandada para tener por constituido el contrato de comodato, sin embargo, lo da por perfeccionado.-----

Que, está reconocido en la causa, tanto por las sentenciantes, como por el propio actor, que la demandada se encuentra en el inmueble objeto de

desalojo desde el año 1996, pero por el contrario no está demostrada la entrega por parte del Sr. Navarro de dicho inmueble a la Sra. Tarche.-----

Que, jamás se celebró dicho contrato (ni de forma verbal) no configurándose el mismo puesto que es necesario la circunstancia de entrega de la cosa.-----

Que, por ser el comodato un contrato gratuito, no se lo presume, estando a cargo de quien lo invoque la prueba fehaciente de su legitimación activa, siendo de interpretación restrictiva y, cobrando además aplicación la teoría de los actos propios.-----

Que, la sentencia es arbitraria por cuanto desconoce que la titularidad del inmueble objeto del desalojo y su destino es materia de decisión en otro proceso judicial, previo a la acción de desalojo, resolviendo la entrega del inmueble a una de las partes a pesar de encontrarse pendiente de resolución en otro proceso judicial previo y de mayor amplitud cognoscitiva.-----

Expresa que, el primer voto de la Dra. Voget, presupone que por la relación de convivencia necesariamente lleva a concluir la existencia de un préstamo –comodato- del Sr. Navarro a la Sra. Tarche, y sostiene que compró el inmueble, sin analizar el boleto de compraventa, efectuando un análisis superficial, simplista y despojado de profundidad encaminado a justificar una adquisición de propiedad, posesión y existencia de un comodato a favor del actor, que no existe, omitiendo tratar las cuestiones planteadas por su parte, como ser la testimonial de la Ing. Caletti, que declara que la mensura para prescripción adquisitiva a nombre de la Sra. Tarche se la encargó el propio actor.-----

Que, a fs. 243/435 de autos, obra copia del expte. n° 912/18, caratulado “Navarro, Gustavo Adolfo c/ Tarche, Silvia Beatriz s/ compensación económica y disolución de la sociedad de hecho”, que tramita por el Juzgado de Familia n°2, del que surge que fue iniciado en el año 2018, que, la misma, se

encuentra sin resolución y justamente este inmueble, objeto de desalojo, es requerido como un bien propio en la contestación de demanda de la Sra. Tarche en dicho proceso.- - - - -

Concluye, que la titularidad del inmueble no está determinada en cabeza del Sr. Navarro como, livianamente, sostienen las Camaristas. Que, basar la procedencia de la acción personal de desalojo en una circunstancia –titularidad del inmueble- que está siendo objeto de debate –más amplio- en otro proceso deja sin fundamento o razón la procedencia de la acción.- - - - -

Alega, que la sentencia es arbitraria por cuanto, mediante afirmaciones dogmáticas, sostiene que está probada la posesión del actor y como contra partida desestima la posesión de la recurrente, por la falta de una adecuada valoración de la prueba, como las testimoniales del Sr. David Jotayan, Andrés Squiere, Miguel Seco Núñez y la secretaria del estudio contable María Plaza. El fallo se basa en un informe del RPI, la testimonial de la agrimensora Caletti, cuando la misma da cuenta de lo contrario de lo afirmado en el mismo.- - - - -

Que, las pruebas que aportó son demostrativas del animus y el corpus, efectúa un relato de las pruebas producidas, concluyendo que el fallo casado es titular de defectos de fundamentación y razonamiento, por cuanto parten de falsas premisas o acciones dogmáticas apartándose de las constancias de autos, resultando violatorio al principio de congruencia.- - - - -

Recusa sin causa a la Sra. Ministra Dra. Fabiana E. Gómez. Cita jurisprudencia y hace reserva del caso federal.- - - - -

A fs. 34, mediante proveído de fecha 12 de abril de 2024, se rechaza la recusación sin causa por manifiestamente improcedente.- - - - -

A fs. 23/31 contesta traslado del recurso, la parte actora, solicita su rechazo con imposición de costas. Alega incumplimiento de la acordada

nº4070 y fundamentos a los que me remito *brevitatis causae*. Hace reserva del caso federal.-----

A fs. 35/vta., mediante sentencia interlocutoria nº 08/2024, se declara a *prima facie* formalmente admisible el recurso de casación interpuesto. - -

A fs. 40/43 vta., obra dictamen del Sr. Procurador General de la Corte, quien propicia el rechazo del recurso.-----

Practicado el acto de sorteo a fs.45, el resultado me adjudica la inauguración del acuerdo.-----

II) A tal fin, en primer término, examino el recurso en tratamiento y de su lectura, encuentro satisfechos los recaudos formales de la impugnación extraordinaria que el ordenamiento legal exige, circunstancia que obliga a ratificar la admisibilidad a prima facie pronunciada por este Tribunal. - - -

En consideración a que “La sentencia que pone fin a un proceso de desalojo, aunque deje expeditas las acciones posesorias o petitorias, resulta definitiva (...)” (Hitters, Juan Carlos, Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación, 2da. edición, Librería Editora Platense, pág. 548, cita 137).-----

III) a- Efectuando una breve reseña de los hechos acaecidos en los autos principales, la causa se inicia con la interposición de la demanda de desalojo por parte del Sr. Gustavo Adolfo Navarro en contra de la Sra. Silvia Tarche, quien fue su pareja convivencial por más de veinte años respecto al inmueble –sito en Sarmiento nº112 de esta ciudad capital- donde funciona el local comercial denominado “Los mil artículos”, contestado el traslado ordenado, comparece la parte demandada rechazando la demanda y oponiéndose a la procedencia de la acción.-----

Que, mediante sentencia definitiva nº 10 del 25/02/2022, la jueza de primera instancia resuelve no hacer lugar a la acción de desalojo con costas a la vencida. Apelada, por la parte actora, la Cámara de Apelaciones de Primera

Nominación a través de la sentencia definitiva n°46 del 21/12/2023 resuelve revocar la sentencia dictada por la a quo, en consecuencia, hacer lugar a la acción de desalojo, con costas en ambas instancias a la vencida.- - - - -

b- Respecto a la primera causal invocada, esto es errónea aplicación o interpretación de la ley, refiere, el recurrente, que la sentencia de cámara aplicó erróneamente los artículos 2601 al 2603 del código civil, en razón que el actor de los autos principales alegó una adquisición derivada, la cual, considera debió hacerse por el sistema de título y modo suficiente.- - - - -

Que, ello así, es preciso recordar que la causal invocada para la procedencia del recurso incoado, se configura, como en reiteradas oportunidades esta Corte de Justicia ha dicho, como *“la no aplicación de la disposición su verdadero sentido, haciendo derivar de ella consecuencias que no resultan de su contenido; por equivocación en la indagación de su acepción. Se elige bien la norma, pero se le asigna un significado distinto al que realmente tiene. El error es en la base jurídica o premisa mayor. Se trata de un déficit sobre su contenido. La errónea aplicación se da cuando a la incorrecta calificación de los hechos, se le aplica una regla que no corresponde, ello obedece justamente a una defectuosa subsunción. (Juan Carlos Hitters: técnica de los recursos extraordinarios y de la casación, La Plata, pág. 278/79) y llevado estas explicaciones al caso de autos, este Tribunal tiene dicho que la invocación de esta causal, no se satisface con la mera invocación, sino que es menester indicar en qué consiste.”* (SD n° 7/24 Corte n° 013/23, *“Chaile de Giménez, María del Valle c/ Guanca, Ambrosio s/ Reivindicación s/Recurso de Casación).*- - - - -

Refiere, el recurrente, a un párrafo de la sentencia atacada, que textualmente transcribe *“ha quedado probado que el instrumento existente en la causa resulta idóneo a fin de acreditar la posesión del inmueble objeto de la*

presente acción, es el boleto de compraventa celebrado entre la firma Yurilli y Cia SC y el Señor Gustavo A. Navarro (...)"(fs.06 vta.)- - - - -

Que, los artículos citados, que invoca erróneamente aplicados, refieren a la adquisición del derecho real de dominio sobre un inmueble, y del párrafo transcrito surge que, la sentencia recurrida, refiere a la acreditación de la posesión del inmueble en cuestión, no al derecho real de dominio.- - - - -

Que, el recurrente invoca a continuación, los artículos 2378 y 2379 del código civil, alegando que nunca se efectuó la tradición del inmueble establecida en los artículos de mención.- - - - -

Funda, lo manifestado, en la cláusula tercera del boleto de compraventa, del que surge que la posesión se entregará cuando se firme la escritura de dominio, y ataca lo expresado en el voto de la Dra. Soria, respecto a una tradición abreviada, manifestando que es un fallo dogmático porque “no resulta de la prueba rendida en autos” (fs.09).- - - - -

Continúa refiriendo que las juezas seleccionan que parte del instrumento privado les sirve para fundar su sentencia y descartan las demás cláusulas expresadas en el mismo, lo cual convierte el fallo en arbitrario.- - - - -

Ahora bien, en autos nos encontramos, inicialmente, ante una acción de desalojo, regulada, procesalmente, por el artículo 679 del CPCC. Al respecto, se ha dicho que: “El proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible. Más, en modo alguno dicho proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión, pues éstas desbordan el ámbito del mismo desde que son propias de los interdictos, o de las acciones posesorias, o, en su caso, desde el punto de vista del dominio, de la reivindicación.” (Arazi- Rojas, CPCCN, comentado, T.III, Rubinzal- Culzoni- 2007, pág. 353).- - - - -

Para la procedencia de este tipo de acción, encontramos lo establecido por el artículo 680 del mismo ordenamiento legal. A lo que cabe destacar que "(...) en el texto legal se hace referencia, por un lado, a la acción dirigida contra locatarios, sublocatarios y tenedores precarios, que son las hipótesis en que la pretensión de desalojo se promueve con fundamento jurídico en la existencia de un contrato, por ejemplo, de locación (art. 1493 y ss., Cód. Civil), sublocación (art. 1583 y ss.) o comodato (art. 2255 y ss.), en cuyo caso estaremos ante una pretensión de naturaleza personal, que lleva como contrapartida, para el sujeto pasivo, la obligación exigible de restituir el inmueble. Pero, por otro lado, el mismo texto legal faculta la acción contra intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible" (Kenny, proceso de desalojo, 2º ed. Astrea, 2014, pág. 43).-----

A su vez, son legitimados activos quienes poseen algún derecho a recuperar aquella tenencia, es decir, que invoquen un título del cual derive un derecho de uso y goce. Con la misma amplitud, se tienen como legitimados activos al propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante. Se trata de una acción personal encaminada a obtener restitución del bien, pues la pretensión de desalojo sólo implica la invocación de un derecho personal del actor, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes: "por ello, no cabe en él determinar cuál de las partes tiene "mejor derecho de" o "mejor derecho a" la posesión (C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 2ª, 20/7/1971, LL 151-657). (Corte Suprema de Justicia de Tucumán, Sala Civ. y Penal, Los Balcanes SA v. Cayo Gira, Benedicto y otro 18/06/2012, cita TR LALEY AP/JUR/3399/2012).-----

Que, conforme lo expuesto por el recurrente y las normas por él invocadas, no existe duda que el derecho real de dominio sobre un bien inmueble se adquiere a través de título y modo.-----

Así, “En nuestro Derecho Vélez Sársfield adoptó la teoría del título y el modo (arts. 577 y 3265), con un campo de acción circunscripto a la adquisición derivada de actos entre vivos de derechos reales que se ejercen por medio de la posesión. (...) Título y modo constituyen un todo inseparable. Faltando cualesquiera de los dos, no hay derecho real. Si está ausente el modo, habrá derechos personales; si no hay título, la tradición únicamente será traslativa de la posesión.” (Bueres – Highton, Código Civil, 5, Hammurabi, bs as 1997, pág.448), ordenamiento legal aplicable temporalmente por no encontrarse discutido en esta instancia.-----

En primer término, de la lectura de la sentencia y de los artículos que cita como erróneamente aplicados, no encuentro configurada la causal invocada, en atención que el fallo recurrido no considera que el actor sea titular del derecho real de dominio del inmueble en cuestión.-----

Que, como el mismo recurrente expresa, la sentencia atacada encuentra acreditada, conforme las pruebas arrimadas, la posesión del actor sobre el inmueble objeto del desalojo, y en consecuencia su legitimación para entablar la acción.-----

Así, la jurisprudencia tiene dicho, que el titular de un boleto de compraventa, que es poseedor a título de dueño, puede demandar el desalojo de su inmueble, siendo trascendente para la procedencia de la misma la acreditación por su parte de la posesión con ánimo de dueño.-----

En autos no se encuentra controvertido que la demandada ingresa al inmueble, objeto del proceso de desalojo, a través de un contrato de locación -2002- a los fines de la explotación comercial del mismo.-----

La parte demandada –hoy recurrente-, desconoce e impugna el boleto de compraventa -2004- celebrado por el actor y, conforme expresa, terceros ajenos al proceso, los que tampoco son titulares del mismo.- - - - -

Agrega, en su contestación de demanda, que: “En el año 2004 cuando nuestra mandante ya se encontraba en posesión del inmueble y lo hacía a título de dueña, supuestamente procedieron (el actor y los terceros) a realizar este boleto que se presenta y con el cual tratan de justificar la legitimidad de lo solicitado (invocar el carácter de propietario) lo cual es improcedente” -90 vta.- - - -

Que, conforme constancias de autos, el titular registral del inmueble objeto de la acción de desalojo principal es “Yurilli y Cia SC”.- - - - -

Dicho ello, he de recordar que las sociedades de personas o personalistas, en las cuales se encuentran inmersas las sociedades colectivas, son las sociedades en que prima las características personales de sus socios, y estos últimos son responsables ilimitada y solidariamente por las obligaciones de la misma. Que, la muerte de un socio, como principio general, resuelve parcialmente el contrato de la sociedad, emergiendo los derechos de los herederos del socio fallecido.- - - - -

Ahora bien, de la lectura del boleto de compraventa de mención, surge que el titular registral es una sociedad colectiva, que, a los fines de efectuar el contrato, comparece en representación y en su calidad de socia, la Sra. María Antonieta Yurilli, viuda del Sr. Carlos Octavio Barrionuevo, fallecido, y acto seguido sus herederos. Se hace referencia que los únicos socios de la sociedad eran la compareciente y el causante, y expresamente consignan los datos del proceso sucesorio –expte.nº676/92 juzgado civil y comercial de 1º instancia-. Por último, consignan los datos registrales en el RPC de la sociedad de mención.- - - - -

Que idéntica concatenación de títulos y datos son consignados por la escribana pública en el poder especial irrevocable otorgado a favor del actor –escritura pública nº1 -06/01/2005-.- - - - -

En el poder especial a los fines de escriturar el inmueble a favor del Sr. Navarro consta que el Sr. Barrionuevo Carlos Octavio falleció en el año 1989, es decir previo a la celebración del contrato de locación con la demandada, quien alega haber suscripto el mismo con la sociedad, pero no especifica quien era su representante societario a los fines de ese acto.- - - - -

Que de la lectura del mismo, surge, sin hesitación, que el poder especial es irrevocable por el plazo estipulado en el mismo -10 años- y vencido se encuentra vigente mientras no sea revocado por los poderdantes.- - - - -

Se agravia, asimismo, el recurrente porque alega que la tradición del inmueble nunca sucedió. Sin embargo, la sentencia efectúa un análisis de las constancias de autos, los hechos y pruebas, especialmente en lo referente al vínculo afectivo y de confianza, reconocido por ambas partes, el cual comparto, como pareja que eran en el momento de la compra.- - - - -

Respecto a lo dispuesto por el art. 2387 del código civil, “la norma comentada regula la denominada *traditio brevi manu* que tiene lugar: a) Cuando quien se encuentra en la tenencia de la cosa, por la realización de un acto jurídico se transforma en poseedor, como si el locatario compra la finca que arrienda. b) Cuando quien posee a nombre de una persona pasa a poseer a nombre de una tercera; así, si el propietario de un inmueble alquilado lo vende a un tercero, el locatario que antes poseía a nombre del vendedor, pasa a poseer a nombre del comprador, aunque siempre permanece tenedor.(...) En la segunda, luego de realizado el acto, el nuevo propietario poseerá por intermedio de quien ya era tenedor de la cosa y a través de éste entablará su contacto con ella, siendo el único requisito exigible que el tenedor sea anoticiado de la mutación producida en la titularidad de la posesión. Tal notificación puede ser cumplida tanto por el *tradens* como por el *accipiens* (...). Pero no es preciso en modo alguno que el tenedor preste su consentimiento, pues este último no concurre a perfeccionar el acto jurídico que

origina la *traditio brevi manu*. Destácase, por último, que para que se opere la *traditio brevi manu* no es indispensable la escritura traslativa de dominio, siendo suficiente el boleto de compraventa. (Bueres – Highton, Código Civil, 5, Hammurabi, Bs. As. 1997, pág.147).- - - - -

En la sentencia, conforme la prueba allí detallada, se tiene por acreditada tal situación descripta, y el anoticiamiento, requerido por la norma, por parte de la Sra. Tarche, conforme la propia declaración de una de las vendedoras.- -

Aquí, es donde no puede omitirse considerar el contexto de una pareja que vivía en unión convivencial por más de veinte años, como lo destaca la sentencia recurrida, y las particulares circunstancias de la relación de confianza que los unía y secuencia de hechos hasta la ruptura de la misma, concluyendo, la sentencia atacada, en la existencia de un contrato de comodato, el cual, como manifiesta el recurrente, se perfecciona con la entrega de la cosa, la que cabe destacar puede efectivizarse por cualquiera de las formas admitidas para la tradición, como lo reseñé precedentemente.- - - - -

El tribunal de alzada en ejercicio de su función jurisdiccional concluyó, en la sentencia recurrida, que se encontraba acreditada la existencia de un contrato de comodato entre las partes, no siendo de recibo los agravios del recurrente al respecto, en atención a que “Si bien el tribunal de apelaciones tiene sus facultades limitadas por los términos de la litis y por el marco de los agravios, dentro del ámbito de su competencia, está facultado para pronunciarse y hacer aplicación del principio *iura novit curia* mediando recurso hábil. En virtud de éste, el tribunal de apelación no está limitado en su razonamiento por las argumentaciones de las partes ni del juez de primera instancia, sino que puede utilizar distintos fundamentos de derecho de los invocados por las partes y por el juez de grado. (Loutayf Ranea, El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, T I, Astrea, pág.210).- - - - -

c- Entrando en la segunda causal invocada, arbitrariedad de la sentencia, con fundamento en la falta de análisis a la defensa posesoria por su parte, la que estima conducente a la resolución del caso, conforme las pruebas producidas en la causa, corresponde recordar que la valoración del material probatorio y los hechos acontecidos efectuada por los jueces de grado, son en principio ajenos a esta instancia extraordinaria por ser facultades privativas de los mismos, salvo la configuración de absurdo o arbitrariedad, la que no basta sea alegada, debe ser probada.- - - - -

Asimismo, he de recordar que “ (...) la falta de acreditación de la tradición a favor de la actora y su consecuente ilegitimación para demandar por desalojo, constituye una típica cuestión de hecho irrevisable en esta instancia casatoria, y reservada exclusiva y excluyentemente a los jueces de mérito. En este sentido existe doctrina pacífica del Tribunal al respecto (Corte Sup. Just. Tucumán, "Cooperativa La Perla del Sud v. Jiménez Martínez y otros s/desalojo por tenencia precaria", 23/10/1998; sentencias 113 del 8/3/2000; 301/2002).- - - - -

Que la defensa de posesión opuesta contra el desalojo, por parte de la hoy recurrente, se fundó en el desconocimiento de los derechos del actor, y la interversión que alega, sin especificar en qué fecha se produjo, de tenedora en su condición de inquilina a poseedora con intención de someter al inmueble a un derecho de propiedad.- - - - -

Es pertinente traer a colación lo expresado por la jurisprudencia respecto a la interversión de título, alegada como defensa, por la ocurrente, “... que esta norma del nuevo código ha receptado lo que era jurisprudencia pacífica a partir de la interpretación del 2353 del Código de Vélez. Así, en la causa 116.049, “Ferraro c. Alvarez” (sent. del 03/06/2018) dijo este tribunal que tal jurisprudencia implicaba que la interversión del título no podía operarse por propia y exclusiva voluntad del tenedor del bien, sino que era

necesario que ello se exteriorizara por actos que no dejaran lugar a dudas y que claramente revelaran ese propósito, estando la carga de la prueba en cabeza de quien la invocaba (conf. comentario de Christian Pettis al art. 1915, en Lorenzetti, Ricardo (Dir.), “Código Civil y Comercial Comentado”, T. IX, Rubinzal-Culzoni, Bs. As., 2015, ps. 120/122). La interversión debe revelarse por actos exteriores y la prueba al respecto debe ser inequívoca con relación a cuándo se produjo la interversión. Es que ello es de sentido común. Si una persona da en préstamo gratuito a otro una casa, no puede luego desconocer ese gesto de generosidad alegando que en determinado momento “se convirtió” en dueño. La ley no desconoce la posibilidad de interversión del título, pero, dada la gravedad de la cuestión (desapoderamiento) exige una prueba inequívoca” (doctrina reiterada por esta Sala en causas N° 117.014 del 23/10/2018, 117.212 del 05/02/2019 y 118.714 del 27/08/2019). Es decir, la interversión del título debe interpretarse con criterio restrictivo porque no es posible avalar el abuso de la buena fe de quien da en préstamo gratuitamente un inmueble o parte de él (aún cuando sea de padre o madre a hijo, de cónyuge a ex cónyuge o de conviviente a ex pareja)” (Cámara de Apel. Civil y Comercial del Mercedes, Sala I, Ibañez c/ Caldas s/ desalojo, 14/03/2023, TR LALEYAR/JUR/48885/2023).-----

Por otra parte, si bien se ha dicho, que si el poseedor aporta elementos que *prima facie* acreditan la verosimilitud de su alegación, el desalojo es improcedente. En este sentido se afirma que "cuando el demandado alega poseer con *animus domini* y la defensa no aparece como simple argucia para demorar la entrega del inmueble, sino como una posición seria, el juicio de desalojo no procede, sin que la seriedad de la defensa de la demandada signifique que esté obligada a probar en forma plena su derecho dentro del juicio de desalojo (Kenny, Héctor Eduardo, Proceso de desalojo, Astrea, 2º ed., 2014, pág. 95).-----

Conforme a las constancias de autos, concluyo que la sentencia recurrida no contiene los vicios endilgados por el recurrente, efectúa un análisis de los hechos, prueba producida y fundamenta las conclusiones a las que arriba, las que puede disentir el recurrente, lo cual no significa que se configuren las causales invocadas.-----

En un mismo sentido he de recordar, lo oportunamente resuelto, al respecto: “Lo que ocurre es que la alzada luego de meritar la prueba no llega a la misma conclusión que el recurrente, pero no por ello puede sostenerse que no ha valorado ni considerado la prueba compuesta. La mera expresión de una valoración discutible, objetable o poco convincente de las constancias probatorias no es suficiente para acordar el debido sustento al recurso, pues no basta denunciar la disconformidad con la apreciación de la prueba, ya que debe mediar una cabal demostración de la existencia del absurdo en su apreciación. O como he sostenido en otras oportunidades, es necesaria para la habilitación de la vía extraordinaria, una grosera desinterpretación de alguna prueba que conduce a una apreciación incoherente y conclusiones claramente insostenibles o abiertamente contradictorias y, por ello siempre se dice, su manifestación salta a la vista.” (SD n°11/2022 expte. Corte n° 031/21 “ARCE, Ramona Leonor c/ Suc. de Arce José Benigno - s/ Prescripción Adquisitiva” - s/ Recurso de Casación”).-----

Por último, me parece trascendente destacar que la defensa posesoria opuesta, por la hoy recurrente, al contestar demanda, no tiene sustento en la relación convivencial que los unió, ni en el proceso de familia que continúa a la fecha en trámite sin resolución definitiva, tampoco invoca que la compra, realizada a través de boleto de compraventa, por el actor fuera efectuada con aportes compartidos, ni que sea un inmueble en el que radique la vivienda familiar, limitándose a invocar la interversión de título analizada por la sentencia recurrida la que resuelve, conforme los argumentos allí vertidos, su rechazo.-----

En dicho contexto, propongo confirmar la sentencia definitiva nº 46 dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Minas y del Trabajo de Primera Nominación, de fecha 21 de diciembre del 2023, por no revestir los vicios endilgados por la recurrente. Es mi voto. -----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Figueroa Vicario dijo:

Adhiero a la relación de causa y a la improcedencia del Recurso Casación, que propone al pleno de esta Sala, el voto inaugural, de la Sra. Ministra del Tribunal, Dra. Fabiana E. Gómez.-----

1.- Sin perjuicio de la fundamentación que suministra el voto inaugural, sobre los alcances de la naturaleza de la acción y por consiguiente, la valoración de las pruebas rendidas en la causa y en especial los instrumentos que acompañara el actor en el momento procesal de la promoción de la acción, cuestionados en todas las instancias, por la demandada, como es el boleto de compraventa que presenta el actor dado por una de las socias de Yurilli y Cia., y sus herederos, en atención al fallecimiento del otro socio, queda individualizada la naturaleza societaria de Yurilli y Cia. (Sociedad Colectiva. Art. 125 y sgtes. de la ley de Sociedades), que al momento de suscribir el instrumento de venta, por lo menos, esta sociedad intuitu personae (se constituye en base a la consideración personal que se tienen entre sí los socios), se encontraba parcialmente resuelta, en los términos del artículo 90 de la Ley de Sociedades justamente por la muerte del otro socio, y su merituación en cuanto a la representación de la firma, en el acto de suscripción del contrato, que lo hace en su calidad de socia y cónyuge conjuntamente con los herederos del socio fallecido (contrato de fs. 10/12 de autos principales), acredita, por lo menos una facultad ó un título para poder transferir la propiedad al Sr. Navarro, sin que se encuentre perfeccionada, ello, no significa atribuirle en este proceso, calidad de propietario al actor, pero sí titular en el

ejercicio de un derecho que surge del instrumento, como es la acción de desalojo por cesación de comodato, que como dije en estos tipos de procesos, la calidad de propietario es irrelevante.-----

Como es ajeno a este proceso, no podemos analizar si existe un pacto de continuación de la sociedad con los herederos del socio fallecido, pero si concurren al acto en su calidad de herederos, lo que le da cierta completividad al acto de transferencia de la propiedad, sin que ello determine certeza por tal calidad por el escaso elemento de juicio con que se cuenta y que es impropio su análisis en este proceso.-----

2.- Subyace en el cuestionamiento al acto jurisdiccional que se pone en crisis por este remedio excepcional, por parte del recurrente, un ataque a la valoración de las pruebas rendidas, en virtud de que la identificación de la interpretación y aplicación de la ley, expuesta como una de las causales para la promoción de este recurso se agota en la sola mención. Sobre esta causal, este Tribunal, tiene precedentes que señalan que la invocación de la causal de errónea interpretación y aplicación de la ley, no se satisface con su simple mención sino que, para su viabilidad, es menester indicar en qué consiste la violación o error legal que se denuncia, debiendo precisar y demostrar en forma clara de qué modo los textos legales citados han sido transgredidos en el caso concreto y, además, como habría influido para torcer la solución a la que arriba el fallo (CJ, Seco Jorge Rolando c/ SECO Juan José s/ Disolución y Liquidación de Sociedad Comercial – Recurso de Casación, 23/10/1998); idem Bacre “*Recursos Ordinarios y Extraordinarios*”, Ed. La Rocca, página 276 y sgtes.-----

Bajo la causal de arbitrariedad, entiendo que cuestiona la valoración de los elementos probatorios incorporados al proceso, entre ellas, las testimoniales rendidas.-----

Debo señalar siguiendo los lineamientos de la C.S.J.N. (Fallos: 310: 2277, “Vidal”, 308:2351, “Nuñez”; 311:786, “Brizuela”; 312: 246, “Collinao”; 326:297, “Sanes”, entre otros) que la doctrina de la arbitrariedad es de carácter excepcional y no tiene por objeto corregir fallos meramente equivocados, sino aquellos en los que las deficiencias lógicas del razonamiento o la total ausencia de fundamento normativo impiden considerar el decisorio como sentencia fundada en Ley, a los que aluden los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional.-----

Bajo esta causal, la parte pretende que en esta instancia, el Tribunal realice un nuevo análisis de la prueba y hechos del proceso, cuestión que este Tribunal ha sostenido que los Jueces de grado son soberanos en la fijación de los hechos litigiosos y en la valoración de las pruebas, quedando en principio esta temática excluida del control casatorio, salvo absurdo (CJ N° 172/02- ROMERO de Rodríguez Julia P c/ Centro Médico Asistencial Sanatorio Pasteurs S.A. s/ Indemnización s/ Casación, S.D. N° 7 de fecha 2/4/2.003).-----

El absurdo que autoriza la apertura de la Casación es el error palmario o fundamental, el desvío patente de las leyes de la lógica o la desinterpretación material de una prueba, en ambos casos, como dice Hitters, se llega en definitiva a una equivocada evaluación del material litigioso.-----

Al constituir el absurdo, un remedio último y excepcional, de interpretación restrictiva, justificado sólo en casos extremos, no alcanza con su alegación, sino que además hay que probarlo. El absurdo, como dice Hitters, está vinculado con la apreciación de la prueba y se concreta cuando los jueces estiman las probanzas de manera groseramente contraria a lo que de ellas se infiere, por lo que debe descartarse como tal, aquellas valoraciones de los magistrados que eventualmente pudieran ser opinables (SCJBA, DJBA v. 116, n° 8456, causa Ac. 26.186, Spagna F c/ V.A.S.A. Accidente). Es mi voto.-----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres dijo:

Comparto la relación de causa del voto inaugural de la Sra. Ministra, Dra. Gómez, y adhiero a la decisión a la cual la misma arriba en un todo. Es mi voto.-----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra. Gómez dijo:

Con costas a la vencida, conforme el principio general de la derrota. Es mi voto.-----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Figueroa Vicario dijo:

Con costas. Es mi voto.-----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres dijo:

Una vez más, adhiero a lo expresado por la Sra. Ministra que inaugura el acuerdo, Dra. Gómez, respecto a la presente cuestión, votando, en consecuencia, en el mismo sentido. Es mi voto.-----

En mérito al Acuerdo de Ministros que antecede, oído el Sr. Procurador General en su dictamen N° 155/24 y por unanimidad de votos,

LA CORTE DE JUSTICIA DE CATAMARCA

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, en contra de la Sentencia Definitiva N° 46, de fecha 21 de diciembre de 2023, dictada por la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial, de Minas y del Trabajo de Primera Nominación, debiendo confirmarse la misma.-----

2) Costas a la vencida.-----

3) Hágase saber a la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial, de Minas y del Trabajo de Primera Nominación que deberá transferir los depósitos judiciales obrantes a fs. 2/vta. de autos, a la cuenta “Ley N° 4347 de Casación”, que gira bajo el folio N° 23037 del Banco de la Nación Argentina –Suc. Ctca.- - - - -

4) Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se practique en las instancias pertinentes.- - - - -

5) Protocolícese, notifíquese y, oportunamente, bajen los autos a la Cámara de origen.- - - - -

Presidente: Dra. Fabiana Edith GOMEZ.

Ministros: Dr. José Ricardo CACERES.

Dr. Carlos Miguel FIGUEROA VICARIO.

Secretaria: Dra. Delia Isabel ARIAS.