--- En la ciudad de Trelew, a los días de noviembre del año dos mil doce, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo J. López Mesa y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Carlos A. Velázquez, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“N. A., I. V. c/ S. S. S.A. Y/O EVENTUALES OCUPANTES s/ DESALOJO” (Expte. Nº 134 - Año 2012 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 263 y constancia de fs. 264.---------- **A LA PRIMERA CUESTIÓN,** el Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo J. López Mesa, dijo: --- **I**. La sentencia definitiva de primera instancia (fs. 165/177 vta.) rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por N. S.A. e hizo lugar en todas sus partes a la demanda de desalojo entablada por I. V. N. A. condenando a S. S. S.A., N. S.A. y/o eventuales ocupantes a desalojar el inmueble sito en calle B. Nº ****, Planta Baja de la ciudad de Trelew en el término de treinta (30) días, conjuntamente con las personas y cosas que de ellos dependan y por ellos puestas, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública; dispuso librar oficio a la Secretaría de Salud de la Provincia a fin de ponerla en conocimiento de dicha decisión, ante la eventualidad que la misma pudiera repercutir sobre la Habilitación de la Clínica B. d. N. S.A. y que en tal caso se tomasen las medidas necesarias para que los internos de la misma no sufrieran perjuicio alguno; impuso a cada una de las codemandadas una multa de $ 50 diarios, hasta el día en que se produzca la efectiva entrega del inmueble objeto del proceso y en beneficio de la parte actora. Por último impuso las costas del proceso a las demandadas vencidas y procedió a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes. ---------- **II.** El fallo es apelado a refs. 184 y 185 por las demandadas S. S. S.A. y N. S.A. respectivamente, siendo concedidos ambos recursos libremente a refs. 186 y fundados con la pieza procesal de fs. 221/235 vta. que contiene, en síntesis, los siguientes motivos de agravio: En primer lugar solicita se declare la nulidad por defectos de la sentencia de primera instancia que contempla el art. 255 del C.P.C.C., dado que la misma fue dictada en violación a los principios establecidos en los incisos 4º y 5º del art. 34 del C.P.C.C., así como al más básico deber de imparcialidad dispuesto por el art. 18 de la Constitución Nacional y art. 44 de la Constitución de esta Provincia del Chubut. Deja planteada para el caso que cupiera, la recusación de la Jueza previniente en atención al razonable temor de parcialidad que la situación denunciada impone sobre su parte y a que ello podría ser encuadrado en el art. 17 inc. 10 del C.P.C.C. Seguidamente se agravia en primer lugar de la declaración de temeridad y malicia que dispuso la juez de grado en los términos del art. 45 del C.P.C.C. en la que sustentó la multa que impuso a sus representadas de $ 50 diarios , por carecer la misma de todo sustento fáctico y jurídico, manifestando que la aplicación que pretendió hacer la *a quo* de esa normativa fue contraria a la letra y

espíritu de la norma, además de reñida con el derecho de defensa. Sostiene que de la sola compulsa de las actuaciones se advierte que su parte no realizó ninguna maniobra dilatoria o planteos inconducentes, así como ningún acto procesal que haya afectado el transcurso del proceso, ni tampoco invocó en sus escritos de conteste hechos falsos, ni utilizó argumentaciones jurídicas con el único objeto de dilatar la resolución, con conciencia de su falsedad. Agrega que, a lo sumo, puede no compartirse la interpretación de los actos jurídicos y los hechos sobre los que se basó la argumentación defensista, pero afirma que bajo ningún punto de vista existió una actitud temeraria o maliciosa de su parte. Señala que la sentencia en crisis pretendió aplicar el art. 45 del C.P.C.C. con sustento en que: 1) *“no han demostrado una conducta acorde con la buena fe que se espera de los contratantes entre sí y de las partes de un proceso judicial y que “la conducta de la demandada se encuentra reñida con los más elementales principios de la buena fe contractual y procesal”;* 2) que S. S. S.A. sostiene haberse puesto a disposición para realizar la entrega del inmueble, pero a criterio de la Jueza ello no fue realizado; 3) que en opinión de la magistrado se dejaron de pagar los alquileres en diciembre de 2010, los que además se encontraban desactualizados y 4) que en atención a lo que dijo haber escuchado en conversaciones informales en las negociaciones y en el transcurso de la inspección ocular, no existiría una verdadera intención de su parte de adquirir los inmuebles. Afirma que ninguna de las circunstancias en la que se pretende apoyar la sanción formó parte del pleito, dado que como la propia jueza sostuvo, el presente es un proceso de desalojo iniciado por la causal de vencimiento de contrato, no estando en juego ni el cobro de supuestos alquileres adeudados, ni una actualización de ese precio. Que no puede pretenderse aplicar una sanción por la supuesta falta de voluntad en entregar el inmueble, puesto que más allá del error en esa consideración, aún cuando fuera cierta, no se ventiló en este proceso ninguna pretensión por daños y perjuicios. Agrega que resulta imposible determinar a qué codemandada refiere cada una de las afirmaciones que dieron pie a la sanción. Que la juez, en forma contradictoria, si bien admitió que la demanda se encontraba entablada en términos vagos al requerir el desalojo de todo el inmueble de B. ****, luego sostuvo que podía deducirse por otros elementos, que la acción sólo debía entenderse dirigida a la planta baja de ese inmueble. Aduce que, a una demanda que fue al menos vaga en su formulación, se le sumó una notificación compleja, dos inmuebles funcional e inescindiblemente unidos, uno de ellos con dos contratos de alquiler con cocontratantes distintos, un sistema de notificación de efectos expansivos y una notificación realizada de forma que se podría catalogar de laxa, todas ellas circunstancias que la jueza soslayó a la hora de evaluar la conducta de su parte. Afirma que erró la juez de grado al pretender sancionar una supuesta mala fe relativa a la relación contractual mediante aplicación del art. 45 del C.P.C.C., puesto que esta norma, como bien señaló la magistrado, está vinculada con el adecuado desarrollo del proceso. Y lo mismo cabe a los fundamentos de la sanción vinculados en la supuesta

no realización de acciones destinadas a concretar la devolución del inmueble, como también en la ausencia de voluntad para adquirir el inmueble. Sostiene que es inválida la decisión de la *a quo* por cuanto incluyó valoraciones de cuestiones no ventiladas en el expediente, sin relación con el objeto del proceso y que tampoco tienen correlato con la prueba obrante en los presentes autos. Que, sin perjuicio de ello, con relación a la supuesta falta de pago, refiere que ambas codemandadas continuaron honrando su contrato, tanto durante el intercambio de cartas documentos previo al inicio del juicio e incluso con posterioridad a la notificación de la demanda, haciéndolo aún actualmente y que en todo momento se cancelaron los alquileres correspondientes, la mayoría de las veces mediante el pago y otras por compensación. Que nada de esto figura en el expediente porque no tenía relación con el pleito. Agrega que la aseveración de que el valor locativo fijado por contrato resultaría insuficiente o desactualizado tampoco tiene relación con los asuntos ventilados ni surge esa conclusión de las constancias obrantes en la causa. Señala que en la sentencia en crisis también se sostiene, para fundar la sanción, que *“ni siquiera han acompañado al expediente constancia alguna que demuestre que han planteado la situación a la Secretaría de Salud de la Provincia”* . Sostiene que una vez más se pretende hacer caer sobre las codemandadas el peso de una carga que la ley no les impone y que además es contraria a sus intereses y sus argumentos principales, que rechazan la validez del desalojo. Destaca que el monto y forma de la multa que se impuso a su parte no se ajusta a los parámetros del art. 45 del C.P.C.C., lo que demuestra la confusión en que incurrió la magistrada en la aplicación de esa norma. Sostiene que el artículo claramente establece la posibilidad de imponer una multa en una oportunidad y no una multa diaria, como lo son las astreintes. Cita doctrina que avala su postura. En segundo lugar se agravia por cuanto la sentencia en crisis ordenó el desalojo de sus representadas con sustento en una errónea valoración de los hechos y el derecho aplicable, lo que llevó a la juez de grado a realizar una equivocada interpretación de los actos jurídicos en juego y del derecho aplicable, realizando una construcción tendenciosa de los argumentos brindados por su parte en los escritos de conteste, para luego desecharlos con total liviandad. Sostiene que la sentenciante decidió resolver la cuestión sosteniendo: 1) que conforme la literalidad del contrato que vinculaba a S. S. con la Srta. N., éste se encontraba vencido (considerando IV, in fine); 2) que de la literalidad del Convenio de préstamo y continuación de la relación locativa acompañado por su parte, se desprende que no fue intención extenderlo al inmueble de B. ****, aunque luego sostuvo que no cabía analizar su vigencia u operatividad y 3) se dedicó a analizar de manera errónea, la funcionalidad conectada de los inmuebles, a pesar de que expresamente dijo que se trataba de una cuestión ajena al proceso (considerando VIII). Afirma que el razonamiento de la jueza se presentó como autocontradictorio, no sólo con defectos formales como tratar cuestiones que entendía ajenas a la causa, sino afectando de forma sustancial a su parte porque ello implicó el desconocimiento de los argumentos brindados, sin haber

dado fundamentos suficientes para ello, afirmando que la sentencia no puede hacer caso omiso a las defensas que tienen directa relación con la cuestión a decidir. Señala que el argumento principal esgrimido por su parte fue que: 1) el contrato de locación cuyo vencimiento se alega fue prorrogado por el Convenio de préstamo y renovación de alquiler celebrado entre N. y el Sr. E. M. N.; 2) debe interpretarse que ese convenio alcanzó a todo contrato de alquiler vinculado con B. **** y B. ****, porque ambos edificios funcionan de manera inescindible para satisfacer el propósito para el que fueron locados y que por casi 20 años así había sido entendido por las partes; 3) que la división de los contratos respondía a una exigencia de la familia N. y que la forma de división (entre planta alta y planta baja) respondió a la mayor practicidad y en atención a la buena fe que vinculaba a las partes; 4) subsidiariamente, aún en que no se lo entienda aplicable a S. S., ese convenio abarcó la relación locativa de N., por lo que debe extenderse a todas las instalaciones del inmueble de B. **** efectivamente utilizadas por N. y no solamente a las de B. ****, dado que S. S. utilizó siempre sólo un pequeña porción de la planta baja de B. ****, equivalente a menos del 25% y que las partes siempre fueron plenamente conscientes de la real distribución en la utilización del bien, lo que tiene correlato con el bajo precio por el alquiler que pagaba S. S. y que se compensaba con lo pagado por N.; 5) que la propia letra del contrato firmado entre S. S. y la actora permitía la sublocación; 6) que la actora pretende valerse de una formalidad para forzar una compraventa de los dos inmuebles por un valor que no tiene correlato con las condiciones de los mismos, ni con las perspectivas comerciales que puede tener el edificio (en conjunto). Sostiene que tan ficticia es la división de la que pretende valerse la actora que las conexiones de gas, electricidad y agua del inmueble de B. **** son únicas y si fuera como lo afirma la accionante, ésta habría debido realizar su habilitación como unidad funcional o conectar los servicios de esa parte del edificio con los de B. ****, que es el que alquila a N. Agrega que la división en dos contratos fue una petición de la actora y su padre para evitar mayores cargas impositivas y que, por su parte, N. y S. S. pudieron solucionarlo mediante una suerte de sublocación de la porción que efectivamente utilizaba ésta última. Hace notar que la propia sentencia destacó que la demanda se encontraba dirigida de forma poco clara contra todo el inmueble de B. **** y que sin embargo, la jueza estimó que ello era algo menor y salvó luego ella misma el yerro. Señala que la sentencia en crisis hizo lugar a la demanda con sustento en una respuesta formalista, sin analizar una relación locativa compleja en su conjunto y descartó sin mayores fundamentos la necesidad de los dos inmuebles para el funcionamiento de la “C. B”. Insiste en que en la planta baja del inmueble de B. **** funcionan sólo tres oficinas administrativas de S. S., mientras que el resto de la planta baja son dependencias en las que se brindan servicios indispensables para la Clínica; que allí se realiza una parte esencial del tratamiento, que es el contacto directo de los pacientes con los profesionales; que el depósito de medicamentos (denominado farmacia), así como el lavadero y los consultorios, que fueron minimizados por la

sentencia, resultan indispensables para el funcionamiento de la Clínica; que tampoco resulta sencillo, como dice la *a quo*, encontrar un lugar adecuado para una farmacia o depósito de medicamentos, que para este caso requiere de medidas de seguridad extremas. Agrega que, si bien la juez de grado, destacó la posibilidad de que disponer el desalojo de la planta baja de B. **** podría afectar la habilitación del establecimiento “C. B.”, decidió luego no ahondar en la cuestión por entenderla ajena a la decisión, que sólo tendría apoyo en la literalidad del contrato y la protección del derecho de propiedad. Afirma que, si bien S. S. estimaba que no correspondía el desalojo, siempre estuvo dispuesta a hacer entrega de la porción de la planta baja de la que realmente hacía uso, pero que la actora se limitó a hacer reclamos mediante cartas documentos requiriendo la supuesta entrega del inmueble, y luego nunca compareció para recibir las llaves en el domicilio que a esos efectos era el inmueble locado, conforme lo estipulaba el contrato y ni siquiera alegó haber concurrido al domicilio pactado para el pago. Cita doctrina y jurisprudencia en abono de su postura. Afirma que la sentencia que dispuso el desalojo, no realizó la menor consideración en cuanto a que la “C. B.” presta un servicio esencial para la comunidad; que es el establecimiento más grande de su especie en la provincia y posee, aproximadamente 50 pacientes internados, más los que reciben el servicio de hospital de día, y cómo se afectará al servicio de salud con el desalojo de la planta baja de dicho bien. Pone de resalto que la Ley Nacional de Salud Mental (Nº 26.657) en su art. 27, dispone que no se habilitarán nuevos establecimientos monovalentes y que deberá tenderse a la progresiva eliminación de éstos. Que, estas nuevas normas regulatorias impiden a su parte salir a la búsqueda de otro inmueble pues, se correría el riesgo de que no sea habilitado y no tener luego un lugar en donde brindar sus servicios. En tercer lugar y en subsidio, se agravia del plazo de 30 días concedido en la sentencia, ya sea para que sus representadas desalojen toda la institución o a los efectos de realizar las obras que se requerirían para poder funcionar sin ningún sector de la planta baja de B. ****. Asegura que el traslado de más de 50 pacientes en una zona donde la cantidad de establecimientos de esta especie es casi nula, resulta inviable en el término de 30 días, agregando que no existen en la zona camas disponibles para absorber esa necesidad. Manifiesta que tampoco tuvo en cuenta la sentencia en crisis las necesidades médicas de los pacientes, la mayoría de los cuales dependen de un tratamiento con medicación y atención constante de profesionales de su confianza, así como tampoco se dio intervención a los propios pacientes o a sus curadores o a los asesores y jueces correspondientes, como así también que existen numerosos pacientes internados bajo custodia o por orden de otros juzgados. En cuarto lugar se agravia por cuanto el fallo en crisis impuso la totalidad de las costas a su representada, pese a reconocer que la demanda poseía defectos que, aunque haya entendido la juez de grado que eran salvables, no podían dejar de ser considerados al momento de la imposición de costas. Y que además, esa vaguedad obligó a las codemandadas a realizar defensas que no hubiesen sido necesarias en

caso de que la demanda hubiera sido planteada con toda la precisión que ello requería. Se agravia también por cuanto la sentenciante, nuevamente de forma *extra petita*, aumentó los honorarios de los letrados de la parte actora por encima de los montos establecidos por la normativa aplicable y lo hizo sin que haya existido una petición en ese sentido, tomando como base el valor vocativo que posee el inmueble, a ser determinado en su oportunidad, apartándose de este modo de la letra de la ley. Asimismo sostiene que los honorarios regulados a los letrados también resultan excesivos, toda vez que se aplicaron porcentajes máximos establecidos por la normativa aplicable, sin que ello guarde relación con el tipo de proceso y las tareas desarrolladas. Se agravia en quinto lugar de la parcialidad de la juzgadora a la hora de resolver la contienda, conforme todo lo antes expuesto, lo que afecta de nulidad la sentencia en crisis, dado que la independencia del juez es un requisito de todo acto jurisdiccional, directamente vinculado con el derecho de defensa. Que si bien esto quedó a la vista recién con la oportunidad de la sentencia, esa circunstancia afectó con su sombra de sospecha a todo el proceso completo. Cita jurisprudencia en apoyo de su postura. Solicita en consecuencia se declare la nulidad de la sentencia recurrida y de todo lo actuado en mérito a lo que dispone el art. 255 y concs. del C.P.C.C. Hace reserva del caso constitucional y federal por encontrarse en juego derechos y garantías consagrados en la Constitución Nacional y Provincial. En subsidio y para el hipotético caso de que esta Alzada rechace el pedido de nulidad, solicita se haga lugar en tos sus partes al recurso de apelación interpuesto y se revoque la sentencia apelada, rechazando la demanda de desalojo interpuesta, con costas a la actora. En capítulo aparte presenta documental por considerar que en la sentencia recurrida fueron introducidos y valorados hechos para la resolución del caso, ajenos a la presente causa y sobre los cuales su parte no tuvo oportunidad de expedirse.----------

---------- **III.** A fs. 248/249 mediante SIE Nº 16/2012 se resuelve declarar inadmisible la documental individualizada en el punto VI de fs. 234 vt./235, ordenándose el desglose de la documental de fs. 195/220 y 234/235 para su devolución a las demandadas.---------- **IV.** Corrido traslado a la contraria del memorial de agravios presentado por las accionadas mediante providencia de fs. 253, el mismo es contestado por la actora en forma extemporánea, disponiéndose el desglose y entrega a su presentante del escrito de conteste conforme providencia de fs. 261.----------

---------- **V.** Ingresando al tratamiento de las cuestiones planteadas, razones metodológicas aconsejan invertir el esquema intentado por el recurrente, dejando para el final, el que se plantea como primer agravio y entrando en materia, sobre si corresponde confirmar o no el pronunciamiento recurrido para, luego de ello, decidir si debe mantenerse o no la sanción impuesta. El esquema inverso, que ensaya el apelante, no responde a una lógica mínima y puede –de seguirse- traer consecuencias serias desde el punto de vista lógico y desde la consideración del orden general del voto, por lo que no es aconsejable seguir al mismo.----------

---------- Ergo, ingresaré al análisis del resto de los agravios. Razones metodológicas aconsejan analizar en primer término la impugnación atinente a la nulidad del fallo de grado pues, de prosperar este cuestionamiento, se volvería abstracto dar tratamiento al resto de los agravios.----------
---------- El impugnante imputa al juzgador de grado parcialidad, lo que dice lleva a la nulidad del decisorio. Anticipo que dicha pretensión es inacogible, tanto procesal como sustancialmente y, por ello, debe ser desestimada.----------

--- En primer lugar, el planteo que hace el nulidicente es procesalmente inacogible. Ello, por cuanto “la declaración de nulidad del fallo sólo procede cuando adolece de vicios o defectos de forma que lo descalifican como acto jurisdiccional válido. Es decir cuando se ha pronunciado sin sujeción a los requisitos de tiempo, lugar o forma prescriptos por la ley adjetiva. Los errores "in iudicando", en cambio, pueden ser reparados por medio de los recursos de apelación, hipótesis en que el tribunal de alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción” (esta Sala, 14/6/05, "S., E. c/ L. B. s/ daños y perjuicios", registrada bajo el Nº 17 DE 2.005 - SDC.-, voto del Dr. Manino); ídem, 18/09/2008, “S., L. M. c/L., E. G. s/ Solicita autorización” (Expte. Nº 22.828 - año: 2008), según mi voto). Lo alegado por el actor apelante no encaja en ese molde. ----------
---

--- Si no se imputan a la sentencia de grado vicios o defectos de forma o construcción que la descalifiquen como acto jurisdiccional, sino que se ataca el fondo de la decisión, sosteniendo que se ha violado el derecho constitucional de defensa y se ha llegado a una conclusión en extremo grave para la afectada sin elementos suficientes para ello, imputándose un verdadero error "in iudicando" que encuentra solución dentro del ámbito del recurso de apelación, en el que el Tribunal de Alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción, deviene improcedente la nulidad pretendida (cfr. Cám. CC 2ª La Plata, Sala 1ª, 17/3/92, Juba sum. B250582).----------

--- Partiendo de la premisa que señala que el recurso de apelación comprende al de nulidad es dable advertir que su ámbito queda limitado a los defectos de forma del pronunciamiento o en cuanto a las solemnidades prescriptas para dictarlo. El mismo, por tanto se circunscribe a las impugnaciones dirigidas contra los defectos de lugar, tiempo o formales que pudieren afectar la sentencia, mas no cabe declarar la nulidad si los agravios en que se funda se hallan dentro del andarivel propio del recurso de apelación (Cám. CC Quilmes, Sala 1ª, 21/2/06, “Robles Cantero, Melanio Rubén c/ Municipalidad de Florencio Varela”, en juba sum. B2903267; esta Sala, 18/09/2008, “S., L. M. c/ L., E. G. s/Solicita autorización” (Expte. Nº 22.828 - año: 2008), según mi voto).-
---

--- De las genéricas afirmaciones del apelante se extrae con claridad una susceptibilidad excesiva que la Sra. Juez de grado le genera, pero correlativamente el nulidicente no ha logrado acreditar –ni siquiera argumentalmente- la parcialidad que

endilga a la a quo, ya que las decisiones que ésta tomara en el fallo de fs. 165/177vta. no han podido ser conmovidas por los dichos del apelante, quien no ha siquiera intentado un embate certero contra todas las constataciones sentenciales dirimentes, dejando a varias de ellas en pie y firmes, lo que bastaría para el rechazo de su pretensión nulificatoria. Pero, además, el cuestionamiento ensayado por el apelante, se muestra enfático en las expresiones, pero leve e insustancial en los conceptos, pretendiendo el apelante plantear una visión distinta, en un plano paralelo al de la sentencia, pero sin dirigir un ataque certero contra los puntos de apoyo, fácticos y jurídicos, del decisorio.----------

--- El apelante apontoca la nulidad desde un hontanar discursivo, genérico, pletórico de subjetividad, dando por certeras y probadas sus propias afirmaciones, que vistas las constancias de la causa, lejos están de haber sido probadas o, incluso, introducidas en tiempo y forma algunas de ellas. La insustancialidad y la demasía argumental campean en el pedido de nulidad del apelante, que no se ve acompañado de demostraciones y argumentaciones sustanciales suficientes para corporizar un supuesto concreto y atendible de nulidad de sentencia.----------

--- Por otra parte, no debe olvidarse que la nulidad –*más aún de una sentencia definitiva dictada por un juez de grado, luego de tramitar regularmente todo un proceso*- constituye última ratio del ordenamiento y no debe declararse sino en casos extremos, donde se hayan demostrado acabadamente los argumentos del nulidicente, en casos en que haya quedado en tela de juicio el propio sistema procesal creado para dirimir las contiendas. Una nulidad como la que peticiona el apelante procede o ante el incumplimiento de los ritos, requisitos y solemnidades mínimas que exige y presupone una sentencia válida o ante la constatación evidente de que bajo la forma de un juicio se ha tramitada una farsa, una mascarada jurídica, que esconde una estafa procesal o un severo desvío de las garantías constitucionales de defensa en juicio y debido proceso. ----------

--- Pero en el pedido de nulidad no obran constancias y acreditaciones que muestren tales desvíos ni formales ni sustanciales de grada máxima. Solo se ven allí enfáticas afirmaciones desprovistas de sustancia. Afirmaciones apodícticas que intentan en forma deshilvanada poner en crisis un decisorio que se aprecia regular, coherente con las constancias de la causa, razonable y no un mero desvarío o un abuso de poder de un juez.----------

--- De tal modo, por una doble vía la nulidad peticionada colapsa: ella se refiere a vicios sustanciales que encuentran solución en el marco del recurso de apelación y además, no se han probado los requisitos formales y sustanciales de andamiento de tal petición extrema.----------

--- El nulidicente da por sentadas sus afirmaciones y hace muy mal. Al ser la nulidad última ratio, su autoconfianza es funesta para su planteo, el que sin más debe

rechazarse, al no cumplirse sus presupuestos de admisiblidad. Propongo así al acuerdo el rechazo del recurso de apelación deducido a fs. 232vta./234vta.----------

--- La parcialidad no puede ser apodictica o conjetural. El incumplimiento de los requisitos sentenciales, tampoco. Por el contrario, se exige para disponer la grave consecuencia de la declaración de nulidad de un fallo mucho más que palabras enfáticas que no esconden nada sustancial tras sí. El apelante ha intentando llevar al extremo el ejercicio de sus alegaciones y ha sucumbido en el intento, debiendo verse la nulidad pedida como la última de las intentonas de extraer sustancia, convicción y verdad de donde no se aprecia nada más que una versión interesada o de parte.----------

--- En segundo término, he de consignar que no puedo dejar de manifestar mi sorpresa por el hecho de que un extenso texto de la expresión de agravios no tenga la sustancialidad para dar fundamentación cabal y suficiente al cuestionamiento del decisorio. Aquí la extensión no es sinónimo de sustancia. ----------

--- Dejando de lado lo expresado por la recurrente sobre la sanción por temeridad y malicia, que merecerá un tratamiento separado al final, lo expresado como cuestionamiento del fondo de la sentencia –cfr. fs. 226/235- magüer su extensión no porta una crítica concreta y razonada de la sentencia atacada, no superando el umbral técnico mínimo necesario para prosperar en el embate. Además de eso, no hay mucha más sustancia en el embate.----------

--- Si uno mira con detenimiento los argumentos deshilvanados del apelante, ellos son o bien una mera reiteración de presentaciones anteriores suyas o bien pretenden introducir capítulos no propuestos al juez de primera instancia, como el tema de las obligaciones querables y la supuesta falta de mora, que el apelante intenta mechar a fs. 230/230vta.----------

--- En ambos casos se trata de un proceder que no satisface los requisitos mínimos de procedencia del recurso de apelación, conforme establecen los arts. 268 y 280 CPCC.--

--- Si bien se mira la presentación de fs. 221/235 lo que se observa es, por un lado, una reiteración casi textual de planteos ya hechos en la contestación de demanda, como la inseparabilidad de dos inmuebles identificados reiteradamente por el apelante, la falta de ánimo de no devolver el inmueble locado, la buena fe de la accionada, etc. Todas estas cuestiones ya habían sido planteadas en el grado y resueltas por la a quo, sin que el apelante se haga cargo de los razonamientos sentenciales ni lograra desvirtuarlos, con lo que al no atacarlos, lo resuelto en el grado en estos aspectos ha adquirido firmeza.----------

---- En segundo lugar, existe otro lote de aspectos que no fueron planteados en el grado, en el responde de demanda y que pretenden ser introducidos ahora por el apelante: tales, la inexistencia de mora cuando se está en presencia de obligaciones querables –aquellas en que el pago se realiza en el domicilio del deudor-, el servicio social prestado por la empresa demandada, las consecuencias que en el caso porta la ley de salud mental, Nro. 26657, la exigüidad del plazo para desalojar el inmueble, etc.,

Todas estas cuestiones son, por así decirlo, novedosas, ya que pretenden ser añadidas ahora a la causa, para reiniciar un debate ex novo, en esta instancia revisora, como si fuera una segunda instancia ordinaria. ----------

--- Ninguna de ambas tentativas se verá coronada por el éxito.----------

--- Los argumentos ya expuestos y rechazados en el grado, porque como expresa el art. 268 CPCC, el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. No bastará remitirse a presentaciones anteriores.----------

--- Por ende, la reproducción de presentaciones anteriores no constituye crítica concreta y razonada de un decisorio que ya se ha pronunciado sobre ellas, para descartarlas o hacerlas a un lado. Un intento tal desembocará en un fracaso.----------

--- La crítica concreta y razonada no se satisface con el planteo de una versión propia de la cuestión sub lite, que no se haga cargo de los argumentos sentenciales, ni que pretenda esconder a éstos sin ponerlos en crisis.----------

---Bien se ha dicho que el art. 265 CPCCN *–268 CPCC Chubut, según Digesto-*. establece que el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del decisorio que el apelante considere equivocadas, no bastando remitirse a presentaciones anteriores. Los agravios expuestos deben alcanzar un mínimo de suficiencia técnica en los términos de la norma citada. Ello es así, pues la finalidad de la actividad recursiva consiste precisamente en demostrar el desacierto de la resolución que se recurre y los motivos que se tienen para considerarla errónea. Y como dicha suficiencia se relaciona a su vez con la necesidad de argumentaciones razonadas, fundadas y objetivas sobre los errores incurridos por el juzgador, son inadmisibles las quejas planteadas que sólo comportan la expresión del mero desacuerdo con lo resuelto y en modo alguno se hacen cargo del claro enfoque jurídico utilizado por el a quo para resolver la cuestión controvertida (C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala 1ª, 24/05/2007, RODRIGUEZ DURE MARIA SOLEDAD v. ESTADO NACIONAL MINISTERIO DE SALUD Y AMBIENTE Y OTRO s/incidente de apelacion medida cautelar, en AbeledoPerrot online).----------

--- No fundamentar debidamente su oposición, o no haber dado basamento jurídico suficiente a un distinto punto de vista, no constituye una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideran equivocadas en los términos exigidos por el art. 265 CPCCN, toda vez que es preciso indicar en forma específica dónde residen las omisiones y errores del pronunciamiento cuya revocación se pretende, de manera tal que el tribunal esté en condiciones de analizarlas a la luz de la queja que se deduce, y no limitarse a disentir con la interpretación efectuada por el sentenciante (C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala 1ª, 13/09/2007, ROYAL & SUN ALLIANCE SEGUROS S.A. v. Expreso Tronador S.A. s/faltante y/o avería de carga transp. Terrestre, en AbeledoPerrot online).----------

--- En el caso que nos ocupa, los presuntos agravios no llenan los recaudos o exigencias impuestas por el art. 268 C.P.C.yC. con carácter de carga técnica mínima que todo apelante debe satisfacer para que su embate sea admisible y pueda entrarse al análisis del fondo del mismo.----------

--- La insuficiencia del recurso se patentiza en dos extremos de hechos concretos: en los largos párrafos que el apelante endereza contra la sentencia cuestionada no luce el rebatimiento objetivo de los dichos sentenciales, sino un parecer distinto del apelante, sobre la base de su propia subjetividad y sin una sola cita o elemento objetivo que apoye sus dichos divergentes a las constataciones sentenciales. Es más, en el caso que analizo la apelante no ha siquiera logrado patentizar por qué el fallo apelado es groseramente erróneo como sostiene apodícticamente. Además de ello, el apelante no endereza su cuestionamiento contra todas las constataciones sentenciales, con lo que la falta de ataque preciso y concreto de ellas ha dejado firme a varias, con aptitud bastante para sostener por sí solas el decisorio de grado, lo que ya desbarata el ataque sub examine.----------

--- En tales condiciones no debe extrañar que el recurso fracase, al no lograr ya no ser declarado procedente, sino ni siquiera admisible. ----------

--- La apelante ha efectuado un sobrevuelo sobre la temática del pleito, dando extensamente una opinión suya sobre cómo debió haber sido resuelto éste, pero sin hacerse cargo de las razones por las que la a quo no acogiera sus alegaciones.----------

--- Ni siquiera ha procurado la apelante conmover la totalidad de las vigas maestras que sustentan la sentencia atacada, limitándose a efectuar un cuestionamiento parcializado e insuficiente de la resolución en crisis, por ejemplo, pretender hacerse fuerte en aspectos que carecen de una entidad dirimente del pleito, sin poner en crisis a lo expuesto en la sentencia bajo ataque.----------

--- La crítica fundamental del apelante se endereza a cuestionar la interpretación que la a quo hace de los hechos que tuvieran por desenlace a la resolución de desalojo. Pero, apreciado con detenimiento el ataque, éste no ha logrado patentizar ningún yerro grave del a quo en la faena valorativa de las constancias, hechos y pruebas de la causa.--------

--- Frente a ello cabe consignar que, en multitud de fallos, a través de mi voto, esta Sala ha decidido que la apreciación de la prueba efectuada por los jueces de grado constituye una decisión tomada por el juzgador en el centro o núcleo mismo de sus facultades, que constituye el ámbito de mayor discrecionalidad y legítimo arbitrio que le concede el ordenamiento, no bastando impugnarlas sobre la base de una opinión distinta sino que debe ensayarse, a su respecto, un ataque frontal, fundado en argumentos hábiles y conducentes, que demuestren el desacierto manifiesto de la resolución (cfr. mi voto en sentencias de esta Sala, 13/10/2009, in re "J., C. D. c/ Piedra P. S.A. s/ Cobro de pesos" (Expte. 325 - Año 2009 CANE); ídem, del 12/11/08, in re "L., A. c/ S., R. s/ Cobro de pesos" (expte. 117, año 2008); ídem, 4/4/08, "P. V. c/ M. H. O. s/ Dif. de hab. e indem. de ley" (Expte. N° 22.785 - Año 2008); Ídem, del 19/6/08, in re "F.,

R. D. c/ B. H. S.R.L. y otros s/ Indem. de ley" (registrada como SDL 38/08); ídem, 18/6/2008, "V., L. N. y otro c/ L. ** d. J. S.C.T.T.L. s/ dif. de haberes e indem. de ley", registrada bajo el Nº 36 DE 2.008 – SDL); ídem, 7/8/08, "G., N. F. c/ P., R. L. y/o q. rte. resp. laboral de E. T. s/ Indem. de ley", registrada al Nro. 50 de 2008 SDL; ídem, 8/9/06, "S., J. G. c/ S. I. A. S.R.L. s/ cobro de pesos - laboral", registrada bajo el Nro. 56 DE 2.008 – SDL; ídem, 20/9/08, "S. M. C. C. R. S. Cobro de Haberes e Indemnización de ley" (Expte. N° 22.915 - Año 2008, registrada bajo el Nº 61 de 2.008 – SDL; ídem, 23/9/08, A., S. A. c/ S., H. y otro s/ cobro de pesos – laboral" (Expte. n° 22.806 - año: 2008, registrada bajo el Nº 59 de 2.008 – SDL; ídem, 21/8/08, "F., M. c/ B., O. H. y Otros s/ Cobro de Haberes e Indem. de Ley" (Expte. n° 22.863 - año: 2008, registrada bajo el Nº 54 de 2.008 – SDL, entre decenas más; en igual sentido, Cám. Civ. y Com. Neuquén, Sala I, 29/2/96, "Aravena Bastias, Fernando c/ UCASA s/ Accidente", en Juba, base Neuquén, sumario Q0000046).----------

--- La liviandad del ataque dirigido a la apreciación de la prueba colectada en autos, y la inexistencia de ataque adecuada a las constataciones de la inspección ocular realizada por la Sra. Juez de grado, colapsa ante esta doctrina, debiendo entenderse que lo actuado por el apelante no resulta suficiente para conmover la faena apreciativa del juez de grado.----------

--- En segundo término, cabe aseverar que las diversas alegaciones de la apelante resultan apodícticas, es decir, pretenden fundarse a sí mismas, sin traer elementos de juicio objetivos y verificables que apoyen sus particulares criterios en esta materia.-------

--- Lo anteriormente expuesto lleva a pensar que la recurrente no ha llenado su deber, al plasmar una crítica superficial, genérica, basada en subjetividades, y no tocar al discurrir del recurso los puntos centrales o dirimentes del decisorio que se cuestiona y de la apreciación probatoria que éste formula, lo que implicó quedarse a medio camino o errar el sendero, por parte del recurrente.----------

--- Y, en ambos casos, tal deambular por una instancia especial como la segunda instancia donde la precisión debe ser impar y las vaguedades colapsan, no lleva al apelante a destino, sino que lo expone a no obtener el resultado que buscaba.----------

--- La apelante no ha traído precisiones a su cuestionamiento, lo que ha resultado fatal para su suerte en la liza, como que no ha logrado –no ya prosperar con su embate- si no ni siquiera llenar las exigencias que el art. 268 CPCyC le ponía delante como umbral de admisibilidad, previo y condicionante de la procedencia de su pretensión revisora.----

--- Es que el recurso de apelación no es una competencia artificiosa de saberes abstractos, pareceres subjetivos o sagacidades vanas, entre un juez recurrido y un apelante. El recurso de apelación tiene por objeto la revisión de legalidad, de razonabilidad, de constitucionalidad y de suficiencia argumental de un pronunciamiento. No se trata de analizar por su conducto si había mejores argumentos a la mano en la temática abordada o si algunos de los utilizados eran deficientes –incluso equivocados-

o si el juez cometió un deficit argumental en alguna de sus vigas maestras (cfr. mi voto en sentencias de esta Sala, 13/10/2009, in re "J., C. D. c/ P. P. S.A. s/ Cobro de pesos" (Expte. 325 - Año 2009 CANE); ídem, 25/09/2012, causa 203-2012, in re "V. M. N. y otros s/ Recurso de apelación – Medida cautelar"– Sala A).----------

--- Recurrir no es expresar matices sino descubrir y patentizar desaciertos. Recurrir no es plantear opiniones divergentes a la del fallo atacado, sino demostrar que éste no se sustenta en derecho o contraviene las constancias de la causa (cfr. mi voto en sentencias de esta Sala, 13/10/2009, in re"J., C. D. c/ P. P. S.A. s/ Cobro de pesos" (Expte. 325 - Año 2009 CANE); ídem, 25/09/2012, causa 203-2012, in re "V. M. N. y otros s/ Recurso de apelación – Medida cautelar"– Sala A).---

--- Y cuando se analizan las afirmaciones de la recurrente de fs. 221/235, ellas carecen de detalle y convictividad, no logrando éste acreditar siquiera mínimamente los presuntos errores que imputa al acto sentencial impugnado.----------

--- En tales condiciones el recurso es inaudible, porque los agravios no son tales. Es que, discutir los criterios sentenciales sin fundar sustancialmente la oposición o sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista, no es expresar agravios. Es que la fundamentación del recurso de apelación no puede consistir en una mera discrepancia que manifieste el recurrente con el criterio sustentado por el juez de la causa" (ARAZI, Roland – ROJAS, Jorge A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Rubinzal y Culzoni, Santa Fe, 2001, Tomo I, p. 835).----------

--- Con la falta de crítica concreta y suficiente de la sentencia apelada, el recurrente vulnera uno de los principios rectores del derecho de los recursos, el llamado principio de sustentación. Se ha dicho que "la sustentación exige indicar razonada y explicadamente los cuestionamientos que respecto de la decisión, bien en sus fundamentaciones jurídicas o fácticas, hace el recurrente. La sustentación tiene por finalidad hacer un cuadro comparativo entre las razones aducidas por el fallador, y las del recurrente, para demostrar desde allí, el agravio, la lesión que esa decisión causa" (RICO PUERTA, Luis Alonso, "Teoría general del proceso", Edit. Comlibros, 1ª edición, Medellín-Bogotá, 2006, p. 841 y mi voto en sentencia de esta Sala A, del 18/6/08, in re "V., L. N. y otro c/ L. ** d. J. S.C.T.T.L. s/ dif. de haberes e indem. de ley" (registrada bajo el Nº 36 de 2.008 – SDL).----------

--- Ello en cuanto a buena parte del recurso, que repite ad literam casi, presentaciones anteriores, con resultado ineficiente. Pero, otro segmento del recurso pretende introducir aspectos novedosos a la liza: tales, entre otros, la inexistencia de mora cuando se está en presencia de obligaciones querables –aquellas en que el pago se realiza en el domicilio del deudor-, el servicio social prestado por la empresa demandada, las consecuencias que en el caso porta la ley de salud mental, Nro. 26657, la exigüidad del plazo para desalojar el inmueble, la tentativa de la actora de forzar la compra del inmueble por parte de la accionada, etc.----------

--- Sobre ellos, debo decir liminarmente que tales alegaciones resultan inaudibles en esta instancia, a tenor de lo dispuesto por el art. 280 CPCyC, conforme seguidamente se verá.----------

--- Sea o no cierto lo alegado por el apelante en estos aspectos, lo indudable es que ello resulta inaudible en esta instancia, dado que tales tópicos no fueron planteados en los escritos constitutivos de la litis, en la faz postulatoria del proceso, por lo que dicho tópico no ha sido introducido a la litis en tiempo propio, motivo por el cual no puede ser tomado en cuenta en esta etapa, a mérito de lo dispuesto por el art. 280 CPCyC.----------

--- Esta norma edicta: *"El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. No obstante, deberá resolver sobre los intereses y daños y perjuicios, u otras cuestiones derivadas de hechos posteriores a la sentencia de primera instancia".*----------

--- La apelante parece haber obviado dicha norma, dado que pone a consideración de este Tribunal de alzada extremos de hecho que no fueron planteados a la consideración del Sr. Juez de grado, como surge de la rápida lectura de los escritos constitutivos del proceso.----------

--- Esta Sala, con fecha 26/3/09, in re "C. d. W., D. E. c/ C. d. O. y M. T. y otros s/ Daños y Perjuicios" (Expte. Nº 30 año: 2008) e in re "S., G. c/ I. de O. y T. S.A. s/ Cobro de Pesos" (Expte Nº 23- 2009 (C.A.N.E) y a través de sendos votos de mi autoría, dejó sentado que por aplicación de lo dispuesto en el art. 277 CPCyC –hoy art. 280 CPCC, según Digesto- resulta inaudible el agravio, cuando el apelante pretende hacer ingresar al ámbito de revisión de este tribunal hechos no alegados idóneamente en la etapa postulatoria del proceso.----------

--- Se agregó en ellos y en fallos anteriores de la Sala que no es lícito a este cuerpo ocuparse de cuestiones no sometidas temporáneamente a la decisión del juez de grado, por impedírselo la expresa norma del art. 277 CPCyC. En nuestro sistema procesal, caracterizado por el escalonamiento de etapas preclusivas, la primera limitación impuesta a las potestades del tribunal de alzada viene dada por la relación procesal trabada con la demanda y su contestación. Juegan en ello principios liminares que hacen, de un lado, al derecho de defensa en juicio y la igualdad de las partes, evitando sorpresas causídicas y efectivizando el orden en la tramitación de los procesos; del otro, a la esencia misma del régimen de la doble instancia, porque en el sistema escriturario la apelación no configura un nuevo juicio que posibilite a las partes la incorporen de nuevas pretensiones y oposiciones. También en este grado rige el principio de congruencia, pauta general consagrada para todo el proceso, y, por lo tanto, las cuestiones que no han sido materia del litigio, porque en la demanda y su contestación no fueron introducidas, no pueden ya ser incorporadas en la alzada, ante la que resulta inadmisible la ampliación de un debate cuya continencia quedó fijada al trabarse la litis (arts. 271 últ. párr., 277 CPCyC).----------

--- De tal modo, la expresión de agravios no es una pieza procesal que otorgue a una parte la ocasión de modificar la demanda o su responde con la proposición de nuevos capítulos no introducidos en la etapa postulatoria del proceso.----------

--- Ello así, en caso de entrar a tratar tales agravios de la apelante, esta alzada estaría violando abiertamente el art. 280 CPCyC y el sistema de asignación de jurisdicción y competencia en que reposa. Ello resulta inadmisible.----------

--- El juez debe, a mérito del principio de economía procesal, indagar acerca de los presupuestos procesales de admisibilidad de la acción, antes de pronunciarse sobre el mérito de la causa. El antedicho análisis involucra el análisis previo de su propia competencia y jurisdicción. En función de lo expuesto supra, este tribunal no puede conocer en la cuestión planteada en los agravios dirimentes, al no haber sido los argumentos y defensas traídos a la alzada, objeto de oportuno planteo al juez de grado (cfr. sentencia de esta Sala, de fecha 18/10/2012, in re “G., C. J. c/ A. S.A. y/o quien resulte propietario y/o locador y/o armador del Buque “M. S.” s/ Demanda Laboral” (Expte. Nº 328 – Año 2012 CAT.); ídem, 26/3/09, in re "C. d. W., D. E. c/ C. d. O. y M. T. y otros s/ Daños y Perjuicios" (Expte. Nº 30 año: 2008) e in re "S., G. c/ I. d. O. y T. S.A. s/ Cobro de Pesos" (Expte Nº 23- 2009 (C.A.N.E), todas ellas a través de mi voto.----------

--- Ello veda el entendimiento de este agravio por la alzada a tenor de lo dispuesto en el art. 277 párr. 1º CPCyC Nación –280 CPCC Chubut-; y la jurisprudencia invariable: C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala 2ª, 16/3/00, "PALACIOS, RAÚL CARLOS v. MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS s/ INCIDENTE DE TASA DE JUSTICIA. CAUSA N. 7454/99", en AbeledoPerrot online).----------

--- En tal situación, efectuar la valoración de argumentos no esgrimidos en la faz constitutiva del proceso –como el que la recurrente pretende hacer ingresar postreramente a la litis en su primer agravio-, llevaría a exceder los límites que determina concretamente el art. 280 CPCyC, dado que no es admisible que en la alzada se decida dejando de lado el contenido de la relación procesal como ha sido trabada en los escritos constitutivos del proceso (C. Nac. Com., sala C, 11/9/91, "BARUJEL, LEONARDO v. GALERÍAS BROADWAY SRL S/ ORD.", en AbeledoPerrot online).----------

--- Lo anteriormente expuesto lleva a declarar inaudible estos agravios postreros de la apelante, lo que así debe declararse en mi concepto y propongo al acuerdo se declare.-

--- En cuanto al cuestionamiento del plazo de cumplimiento de la sentencia, el agravio de la apelante luce inacogible, dado que la jueza de grado fijó un plazo que favorece en exceso a su parte y que amplía en demasía el que concede para estos casos el Código Procesal Civil y Comercial vigente, el que fija el plazo de diez días para efectivizar el desahucio (art. 698 inc. 1 CPCC). Ello desbarata el razonamiento del apelante, el que resulta absolutamente contrario a la normativa y a la razón, y debe rechazarse.----------

--- En cuanto a la impugnación de la aplicación de la sanción por temeridad, los apelantes nuevamente se han enredado en una serie de alegaciones conexas a la cuestión, pero han dejado intocadas dos vigas sentenciales dirimentes, sobre las que la a quo emplazó su sanción: ellas son la realización de afirmaciones enfáticas de mala fe en cabeza de la contraria y la realización de afirmaciones procesales inadmisibles, concientes de la propia sinrazón por parte de las accionadas, así como la falta de pago de arriendos durante el proceso.----------

--- Los apelantes intentan esfumar estas constaciones sentenciales con afirmaciones enfáticas pero improbadas, por ejemplo afirmando que las accionadas habían honrado sus obligaciones (cfr. fs. 224vta.), sin acreditar mínimamente tales hechos, que a la luz de las constancias de autos son falsos o, al menos, no han sido demostrados, lo que es lo mismo en la práctica. No se hacen cargo verdaderamente los apelantes de tal cuestión dirimente desarrollada suficientemente por la a quo, lo que basta para tenerla por firme.----------

--- Pero existe algo más importante: no solo surge prístino de la sola lectura de la causa que los litigantes han ido bastante más allá del ejercicio razonable de su derecho de defensa, para entrar en la disfuncionalidad de la alegación reiterada de planteos formalistas inadmisibles, inconducentes. El abuso del ejercicio del derecho de defensa campea en la actuación de las accionadas.----------

--- Piénsese que si alguna duda podía quedar –que a mi juicio no quedaba- sobre la temeridad de la actuación de las accionadas en el grado, ella se disipa en alzada, ya que la presentación aquí efectuada constituye un intento postrero, inadmisible e inconducente, bien de repetir monocordemente alegaciones anteriores, bien de introducir planteos nuevos en esta instancia, para dar comienzo a un nuevo debate en violación a lo dispuesto por el art. 280 CPCC, bien introduciendo una nulidad inconducente, bien alegando la parcialidad de una jueza –una afirmación por demás grave- sobre la base de sofismas y artificiosas alegaciones indemostradas.----------

--- Lo dicho si en el grado hubiera quedado alguna duda, lo realizado en alzada por las accionadas la disipa. La temeridad campea en su actuación en esta causa de una manera a esta altura indudable y no encuentro argumento alguno, de esas generalidades que las accionadas vuelcan nuevamente en su escrito que demuestre que la a quo ha ido más allá de lo prudente en la imposición de una sanción procesal por inconducta.----------

--- Si en una causa como esta no se aplicara una sanción, pues no cabría aplicarla en ninguna, porque aquí están reunidos acabadamente los presupuestos para su imposición, contrariamente a lo sostenido enfática pero ineficientemente por las accionadas en su recurso.----------

--- En el caso que nos ocupa se da el supuesto de aplicación de un viejo fallo capitalino, que resolvió que para aplicar la sanción prevista en el art. 45 CPCCN., el juez debe actuar con un razonable grado de convicción y/o certeza acerca de la absoluta falta de

razón del destinatario de aquélla (C. Nac. Civ., sala H, 24/06/1997, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires v. P., O. y otro, JA 2001-II-síntesis).----------

--- Es más, existe una sustancial similitud entre el caso que nos ocupa y el fallado por la CNCiv: en que resolviera que la actuación en el proceso, según el deber de lealtad, probidad y buena fe, tiene como contrapartida la temeridad y malicia, esto es, la actuación sin medir las consecuencias con el objeto de causar un perjuicio; es por ello que en atención a que el demandado ha entorpecido la actividad procesal con defensas que no sólo han resultado improcedentes, sino que de cuya sinrazón, sustentada en el solo propósito de permanecer en la ocupación, no le cabía duda, cabe aplicar la sanción prevista por el art. 45 CPCC (C. Nac. Civ., sala F, 18/11/2002 -Rotonda, Concepción C. v. Brandan, Alberto J. y otro) JA 2003-IV-síntesis).----------

--- Si bien es cierto que la aplicación de estas sanciones debe ser prudente, la prudencia no es candor, ni es abulia, ni es cobardía y el juez debe mantener a todo trance la vigencia de los principios de moralidad y decoro en el proceso. La imposición de una sanción en casos como el presente se justifica en la actuación disfuncional y desviada de las accionadas, que so capa de argumentos de toda índole y envergadura, pero de nula receptividad, han pretendido estirar el plazo de ocupación de un inmueble, sin pagar locación por él, todo el tiempo que les sea posible. Lo demás es alegación improbada o candidez y el juez no puede ser cándido.----------

--- Ello me convence de la pertinencia y corrección de lo resuelto por la a quo sobre la aplicación de una multa por inconducta procesal a la apelante. Sin embargo, en cuanto a la clase de multa aplicable, sí deberá hacerse alguna corrección, dado que la a quo ha aplicado una sanción que no se compadece con la que plasma la norma que ella cita.----------

--- De tal modo, aclarado que debe aplicarse una multa –en vista de la conducta de la apelante en esta causa-, pero que la establecida en el grado no es la correcta, cabe modificar lo resuelto en la instancia anterior y disponer que la multa a aplicar a las accionadas ascenderá al 10% del monto del valor locativo anual del inmueble retenido por ellas, cuantía que se determinará en etapa de ejecución de sentencia, por estar este valor sujeto a determinación en tal etapa, ya que el mismo debe ser establecido, al estar ilíquida la suma al presente.----------

--- En lo tocante al cuestionamiento de la imposición de costas, no se aprecia en el sub lite motivo alguno para variar el criterio general de la imposición de costas al vencido, que, asentado en el art. 69 CPCC, resultado el principio general en la materia, del que cabe apartarse solo en caso de que se demuestre que quien ha sido vencido, ha actuado movido por una razón que justifique que, pese a sucumbir en su pretensión, las costas no deben serle impuestas. No se aprecia una razón así en este caso, sino que por el contrario, la conducta de las accionadas ha llevado a la imposición de una sanción por inconducta procesal a su parte, lo que muestra que la corrección de su actuar –declamada por el recurrente- no es sostenible en concreto en este caso, con lo

que ceden por su base, las restantes afirmaciones que de ella se derivan. El rechazo de este agravio es la única respuesta a tal pretensión inacogible.----------

--- En cuanto al cuestionamiento de la determinación de honorarios por altos que insinúa la apelante a fs. 232/vta. es dable aplicar a él, el sempiterno criterio de esta Cámara sobre que, dada la forma en que ha apelado la recurrente a fs. 185, cuestionando genéricamente la sentencia definitiva y no especificando a la par el cuestionamiento de los honorarios en ella determinados, correspondente tener por desierto al recurso, ante la promoción promiscua de una impugnación que debe ser específica.----------

--- Así, cabe concluir que en lo tocante al cuestionamiento de los honorarios por altos, el mismo ha sido tardío, dado que no se ha cumplido con la regla del planteamiento autónomo de su apelación, formulando el apelante un ataque promiscuo del tópico, mezclado con otras temáticas, no pudiendo considerarse implícita la apelación, ni subsumida dentro del cuestionamiento general de la sentencia de fondo, al ser el del cuestionamiento de la regulación de honorarios un tópico que requiere y amerita un ataque particularizado y diverso del genérico del fallo en crisis.----------

--- La tentativa de fundar el cuestionamiento de la cuantificación arancelaria recién al momento de expresar agravios, cuando el punto no ha sido objeto de ataque particular, debe juzgarse extemporánea, debiendo tenerse a tal regulación por firme, dada la falta de cuestionameinto hábil y temporáneo (cfr. sentencia de esta Sala, del ***, in re “V. C / V. s/ Rendición de cuentas”), según mi voto y el del Dr. Velázquez, por solo citar la más reciente).----------

--- **VI.** Por tales fundamentos, habré de proponer al acuerdo la confirmación del decisorio impugnado en lo principal y su modificación solo en cuanto a la sanción aplicada, la que ascenderá al 10% del monto del valor locativo anual del inmueble retenido por ellas, cuantía que se determinará en etapa de ejecución de sentencia.-------

--- Las costas de alzada deberán ser impuesta a la apelante vencida en esta instancia (art. 69 CPCC), ya que la modificación del tipo de sanción impuesta a su parte no justifica imponer costas a su contraria en ninguna medida.----------

--- En cuanto a los estipendios profesionales, propondré la determinación de los de alzada correspondientes al Dr. R. D. F., letrado de la accionada, en el 25% de los honorarios que se le determinaren como honorarios de grado; tal porcentual se corresponde con la importancia, mérito, trascendencia, calidad y resultado de las labores profesionales cumplidas en la alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4).---

--- Por los fundamentos expuestos supra, a la primera cuestión, VOTO PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.----------

--- **A ESA MISMA CUESTIÓN PRIMERA** el Dr. Velázquez expresó:----------

--- En acatamiento del principio procesal de celeridad, me remito a la síntesis que de la decisión impugnada y las impugnaciones vertidas por las recurrentes realizara el Señor Magistrado ponente.----------

----Concuerda mi opinión con la del colega, porque, si bien por fundamentos parcialmente diversos -aunque no contradictorios con los suyos-, concluyo como él en la solución desestimatoria de los recursos. En síntesis, esos argumentos son los siguientes.----------

----I.- Sostienen las apelantes la nulidad del fallo esencialmente por violación del art. 34 incs. 4° y 5° C.P.C.C. No veo que el planteo pueda ser acogido.----------

----Aunque el art. 34 inc. 4º C.P.C.C. impone a los magistrados el deber de respetar la jerarquía de las normas vigentes “bajo pena de nulidad”, en esta materia rige no sólo el principio de especificidad, sino también los postulados de trascendencia y conservación, conforme a los cuales para el andamiento del planteo es menester que la subsanación del defecto no pueda lograrse sino con la declaración de nulidad, de modo que si el perjuicio que el pretenso vicio provocaría es reparable, caso de asistir razón a las impugnantes, mediante la apelación también interpuesta, no hay porqué acudir al remedio extremo de invalidar un pronunciamiento quizá irregular pero perfectible a través de la revisión a realizar por la Alzada.- ----------

----Nótese que el invocado quebranto de la jerarquía normativa, en tanto importaría el desplazamiento de disposiciones superiores por otra u otras inferiores, constituiría un yerro en la aplicación del derecho, típico error “in iudicando”, impugnable por la vía de la apelación y no por la de la nulidad, que en el campo de los recursos ordinarios se ciñe a los defectos formales de la sentencia (art. 255 C.P.C.C., ya cit., su doc.; confr.: esta Cámara, c. 11.962 S.D.C. 3/97, c. 12.706 S.D.C. 12/98, c. 15.898 S.D.C. 18/00, c. 19.191 S.D.C. 24/06; C.N. Civ., Sala “A”, J.A. 1969-4-237; ídem, Sala “C”, E.D. 78-206; íd., Sala “G”, L.L. 1986-B-335). Ante tal falencia estaríamos en todo caso en presencia de una *injusticia*, que da nacimiento a un *agravio*, para cuya reparación se creó el recurso de apelación -aquí deducido-, bien distinto al de nulidad previsto para sanear vicios “in procedendo” extrínsecos del decisorio (confr.: Couture, “Fundamentos...”, 3era. ed., pág. 346). ----------

----Estos conceptos, elaborados en torno a los arts. 174 y 255 cód. cit., son ya axiomáticos en el tópico y han sido repetidos por unánime doctrina y en forma monocorde por la jurisprudencia de nuestros tribunales, incluso por la de este Cuerpo en reiteradas oportunidades (c. 13.067 S.D.C. 35/96, c. 19.191 S.D.C. 24/06, c. 20.557 S.D.C. 57/05, c. 22.237 S.D.C. 28/07, c. 84/08 S.D.C. 25/08, entre muchas otras y sus citas).----------

----Tocante al otro supuesto de nulidad previsto en el art. 34 inc. 4° C.P.C.C., esto es la violación del principio de congruencia, no es avizorable en la especie vicio de tal índole, ni por “ultra”, “extra” o “citra petita”, pues la sentenciante ciñó su decisión a las cuestiones que le fueron sometidas, ocupándose de todas sin omisión alguna y limitándose a la condena que le fuera peticionada, salvo para imponer sanciones, mas ello formaba parte de deberes judiciales que, desde luego, han de ser cumplidos por el magistrado “ex officio” (confr.: C.S.N., Fallos 282:356; C.N. Esp. Civ. y Com., Sala III, L.

L. 1975-D-269). Por lo demás, también estos pretendidos vicios serían subsanables por la vía de la apelación, pues en ejercicio de la competencia que la concesión de esta última le ha *devuelto*, el tribunal "ad quem" podrá revisar tanto los tópicos que hacen al fondo del litigio, cuanto los de índole formal conectados con la omisión de cuestiones o la decisión de las no propuestas y, de llevar razón las quejosas, bastará con rever el pronunciamiento atacado en lo que pecare de "citra" o "extra petita" para restablecer el equilibrio entre el objeto procesal y la sentencia en que la congruencia consiste (c. 12.004 S.D.L. 89/96, c. 14.615 S.D.C. 19/98, 18.867 S.D.C. 37/03).- ----------

----Tampoco veo andamiento al ataque sobre la base de la afectación del art. 34 inc. 5° C.P.C.C. Este precepto consagra facultades judiciales instructorias de dirección del proceso, a ser empleadas en las etapas de esa misma índole instructoria, de desarrollo de la causa, y no en la faz decisoria, esto es al pronunciar sentencia.- ----------

----Igualmente ponen énfasis las recurrentes en la parcialidad en su perjuicio de la juzgadora como vicio que daría lugar a la nulidad. La respuesta a este cuestionamiento es nuevamente que la pretendida irregularidad hallará a todo evento remedio en el cauce de la apelación, pues la Alzada podría, llegado el caso, revocar una sentencia fruto de la falta de neutralidad del sentenciante, de su prevención en contra de una de las partes.----------

----Tocante a supuestos vicios que infectarían todo el proceso con anterioridad a la sentencia, señalaré que muy pacíficas doctrina y jurisprudencia elaboradas en torno a los arts. 174 y 255 C.P.C.C. han resaltado que, por hallarse el recurso de nulidad referido a los defectos formales del fallo, quedan fuera de su campo todos los vicios "in procedendo" que hayan precedido a éste, los que han de ser argüidos indefectiblemente en la misma instancia en que acaecieron, por la vía incidental y antes de quedar convalidados por el vencimiento del plazo previsto en el art. 172 cód. cit. (confr.: Chiovenda, "Instituciones...", trad. de Gómez Orbaneja, ed. Rev. Der. Priv. 1940, III-287; Palacio, "Derecho procesal civil", ed. Abeledo-Perrot 1977, IV-169; Morello y otros, "Códigos...", 2da. ed., L.E.P. 1990, II-C-317; Rodríguez, "Nulidades procesales", Ed. Universidad 1983, págs. 99/101; Maurino, "Nulidades procesales", ed. Astrea 1982, pág. 211; C.S.N., Fallos 259:362; S.C.B.A., L.L. 112-54 y 1975-A-537; C.N. Civ., Sala "B", L.L. 1995-D-39; ídem, Sala "E", L.L. 1994-B-142; íd., Sala "G", L.L. 1988-A-161; C.N. Com, Sala "C", L.L. 1998-B-756 y 2000-D-589; esta cámara, en composición de sala única, c. 9.826 S.D.C. 19/92, c. 11.466 S.D.C. 14/95, c. 11.571 S.D.C. 35/95, c. 12.107 S.D.C. 21/97; Sala "A", c. 18.428 S.D.C. 13/03, c. 22.350 S.D.L. 76/07, c. 268/08 S.D.C. 27/09, entre otras).- ----------

----Párrafo aparte merece le sea dedicado a la recusación de la Señora Jueza del precedente grado que las recurrentes han formulado. No es ante el tribunal de alzada donde debe ser deducida tal recusación, sino ante el magistrado de primera instancia al que se recusa, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 20 C.P.C.C.- ----------

----II.- Los argumentos expuestos en su día para oponerse a la pretensión de desalojo fueron luego bien reseñados por las recurrentes en su pieza de agravios (fs. 226). Mas de mi lado los considero inatendibles.- ----------

----Así, que el contrato de locación haya sido prorrogado por el convenio celebrado por E. M. N. A. y N. S. A. (fs. 77/78) carece de todo asidero en derecho. S. S. S.A. fue del todo ajena a tal convención y, por ende, no podía siquiera invocarla en su favor por haber sido tercera a su respecto, pues se lo impedía la disposición del art. 1199 Cód. Civ. y no era el caso del art. 1162 ídem; en efecto, para pactar ese convenio quien actuó por N. S. A. no invocó en absoluto representación alguna de S. S. S.A. ----------

----Desde otro ángulo, el Sr. N. A. actuó en el caso por sí, sin invocar tampoco representación de su hija I. V. N. O., de modo que ella fue asimismo tercera en esas estipulaciones, que no pueden entonces perjudicarla, de acuerdo a la previsión del art. 1195 “in fine” Cód. Civ. Se trata de la relatividad de las contrataciones, principio cardinal, pilar de nuestro régimen contractual, conforme al cual los alcances de lo pactado están restringidos a las personas que lo celebraron (confr.: López Mesa, “Código Civil anotado...”, Abeledo - Perrot 2011, pág. 954, n° 1).- ----------

----Así pues, el tal convenio de fs. 77/78 sólo puede ser interpretado de buena fe como abarcador únicamente del “contrato de locación firmado por el LOCADOR” (cláus. 1era.), es decir el Sr. E. M. N. A., contratación que tenía por objeto los inmuebles de la calle B. nros. **** y ****, planta alta, mas no la planta baja de este último. Otra inteligencia del pacto no se conciliaría con lo que las partes pudieron entender obrando con cuidado y previsión (art. 1198 Cód. Civ.), pues sería repugnante a su texto expreso y, sabido es, cuando la letra del contrato es clara no hay razón para investigar qué cosa distinta de la escrita verosímilmente entendieron o pudieron entender las partes (confr. C.N. Civ., Sala “A”, J. A. 1986-IV-119). Es que si bien las palabras empleadas por las partes en un contrato no impiden que el juez averigüe, más allá de aquéllas, cuál ha sido la real intención de los contratantes, tampoco hay que olvidar que debe estarse al principio de que las palabras usadas traducen fielmente su intención mientras que del contexto del documento no resulte evidente lo contrario (C.N. Civ., Sala “F”, J. A. 1982-IV-261).- ----------

----III.- Igualmente, no veo sustento al argumento de la defensa relativo a que el convenio de fs. 77/78 comprendió la prórroga de la relación locativa de N. S A. y debe extenderse a todas las instalaciones del inmueble de la calle B. n° ****, planta baja, que dicha empresa utiliza, invocando las recurrentes al efecto una sublocación entre ellas sobre esas porciones del bien (fs. 226, pto. III y fs. 228 párr. 3°).- ----------

----N. S. A. no tiene ningún título a la ocupación sobre dichos sectores emanado de contrato alguno de locación celebrado con la actora, sino derivado de su sublocación pactada con S. S. S. A. Pero “el subarriendo constituye una nueva locación”, según reza el art. 1595 Cód. Civ., sometida a ciertos límites precisos fijados por la ley. Así, por más autorizado que esté en la locación original, no puede ser incluida en el subarriendo

cláusula alguna que libere al locatario primitivo -aquí S. S. S. A.- de sus obligaciones para con el locador primigenio -en el caso, la demandante, quien obviamente no prestó su consentimiento al respecto-, entre ellas la de restituir la cosa al locador acabada la locación (arts. 1556 “in fine”, 1596 y 3270 Cód. Civ.).- ----------

----Por lo demás, cabe destacar que a las codemandadas no les es dado alegar como defensa el uso de porciones de la planta baja del inmueble de la calle B. n° **** como parte integrante e inescindible de la Clínica Psiquiátrica que explota la subarrendataria, porque ello equivale a invocar su propia torpeza, la asunción de una conducta proscripta por la normativa jurídica. Es que la cláus. 2da. del contrato de locación de fs. 11/13 estableció un destino determinado del inmueble para su uso por la locataria S. S. S. A.: “exclusivamente para brindar servicios administrativos y apoyo a instituciones que presten servicios de salud, no pudiendo el LOCATARIO modificar tal destino”, de modo que la finalidad que le asignó la subarrendataria N. S. A. -farmacia, lavadero, consultorios de su clínica psiquiátrica- ha importado un cambio de destino violatorio del art. 1603 Cód. Civ., que veda expresamente esa alteración de destino por el subarrendatario.----------

----IV.- Que los edificios de la calle B. nros. **** y **** “funcionen de manera inescindible para satisfacer el propósito para el que fueron locados” resulta “res inter alios” para la locadora, quien alquiló su inmueble para un destino determinado y no para que en él funcionara un sector, inseparable, de una clínica psiquiátrica.- ----------

----V.- Descaminado viene el argumento de las apelantes relativo a que la codemandada S. S. S. A. no habría incurrido en mora en su obligación restitutoria del inmueble en razón de la falta de colaboración de la locadora, quien no concurrió al inmueble a recibir las llaves.----------

----Por cierto que no designado en el contrato un lugar determinado para el cumplimiento de la obligación, el pago debía efectuarse en el domicilio del deudor, según la regla residual o principio general en la materia (art. 747 Cód. Civ.), supuesto este en que es deber del acreedor concurrir al mismo y requerir la prestación, pues si no lo hace el incumplimiento no será imputable al deudor, sino que se deberá a una falta de aquél en el deber de diligencia o cooperación a su cargo tendiente a posibilitar el cumplimiento (confr.: Zannoni, en Belluscio y otros, “Código Civil...”, Depalma 1981, III-512).- ----------

----Ahora bien, contra lo sostenido por las recurrentes, no es exacto que la actora ni tan siquiera haya alegado la concurrencia al lugar a recibir las llaves. Por el contrario, afirmó concretamente a fs. 33 párr. 3° haberlo hecho a través de una representante suya. Y tal hecho no fue en absoluto negado por las codemandadas en sus respectivos respondes a la demanda (fs. 58/vta., pto. 2° y fs. 103/vta., pto. 2°), de modo que este suceso quedó fijado en la causa por efecto de la figura procesal de la admisión, que precisamente se origina cuando del entrecruce de las alegaciones de las partes resulta la conformidad de ambas con uno o más datos relevantes para el debate (arts. 333 inc.

4°, 360 inc. 1°, 363, 364 C.P.C.C.), con la observación todavía de que tal figura no sólo puede presentarse bajo la forma expresa, configurada por el reconocimiento explícito de los hechos por el demandado, sino igualmente de modo tácito, derivado de la negativa meramente genérica o evasiva o del silencio, cual en la especie aconteció (confr.: Alsina, “Tratado...”, 2da. ed., III-246, nº11). El efecto propio de esa figura procesal consiste en dispensar la carga de acreditar los hechos por ella recogidos, pues ante la ausencia de controversia sobre esos sucesos invocados por una parte y no negados por la otra, los mismos presentan ya la certeza necesaria para que el juez inspire en ellos el sentido de su decisión, de acuerdo a la teoría de la sustanciación o del hecho natural y a los principios dispositivo y de bilateralidad a los que firmemente adhiere nuestra ley adjetiva. Esos hechos admitidos quedan lisa y llanamente excluidos del “thema probandum”, porque la prueba ha de versar sobre los “hechos conducentes acerca de los cuales no hubiese conformidad entre las partes”, según edicta el art. 364 C.P.C.C. y no forman pues materia de ella los así fijados (confr.: Morello y otros, ob. ind., V-A-11; esta sala, c. 17.989 S.D.L. 22/02, c. 18.898 S.D.L. 10/04, c. 20.605 S.D.L. 48/05, c. 123/10 S.D.L. 22/10, entre innúmeros otros precedentes).- ----------

----Podemos aún añadir, así sea a mayor abundamiento, que en todo caso era a la codemandada S. S. S. A. a quien hubiera tocado alegar concreta y acreditar cabalmente la falta de colaboración de la acreedora que no concurriera al lugar a recibir el pago, toda vez que “para eximirse de las responsabilidades derivadas de la mora, el deudor debe probar que no le es imputable”, cual reza el art. 509 últ. apdo. Cód. Civ. (confr.: Wayar, “Tratado de la mora”, Ábaco 1981 , págs. 477/507; C. N. Civ., en pleno, E. D. 87-268). Y no se sostenga que rendir tal probanza era imposible por versar sobre un hecho negativo, toda vez que, cual hemos señalado reiteradamente (c. 11.675 S.D.L. 101/95, c. 12.388 S.D.L. 138/97), no hay razón que justifique eximir de la prueba respectiva a la parte que invoca tal hecho negativo cuando pretende deducir de él en su favor un efecto jurídico (confr.: Chiovenda, “Instituciones...”, opus cit., III-96; Alsina, opus cit., III-251, nº 12; Palacio, ob. ind., IV-370/372, nº 410). Esa prueba del hecho negativo no es imposible, toda vez que siempre encierra el mismo alguna afirmación y es entonces la probanza susceptible de ser aportada a través de la demostración de la existencia del hecho positivo que excluiría al negativo invocado (confr.: Alsina, ob. y loc. cit.; Palacio, opus. y lug. ind.; Devis Echandía, “Teoría general de la prueba judicial”, 5ta. ed., I-507).- ----------

----En síntesis, ha de recordarse con Rosenberg, autor de la teoría de distribución de la carga probatoria receptada por nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil, que “la parte cuya petición procesal no pueda tener éxito sin que se aplique un determinado precepto jurídico, soporta la carga de la *afirmación* y de la *prueba* de que las características definidoras de este precepto están realizadas en los hechos” (“La carga de la prueba”, trad. Romero Vera, EJEA 1956, pág. 91, n°9; confr.: en idéntico sentido, Guasp, “Derecho procesal civil”, 3era. ed., I-326/327). Desde que en el sub-examen la defensa

de las demandadas únicamente podía acogerse aplicando las normas sobre inimputabilidad de la mora, sobre ella pesaba la carga de alegar primero y demostrar después la falta de colaboración de la acreedora en recibir el pago, conformada por su no concurrencia al lugar donde había de hacérselo.- ----------

----En suma, la mora de la locataria ha de tenerse por configurada.- ----------

----VI.- La sentenciante de origen fijó discrecionalmente el plazo de treinta días para la ejecución de la sentencia, agraviándose las recurrentes de ese lapso que entienden exiguo y cuya ampliación peticionan. No es tampoco aceptable tal queja.----------

----Es exacto que el juez tiene facultades para la determinación de plazos, pero ello sólo en aquellos supuestos en que el Código Procesal Civil y Comercial no fija alguno para la realización de determinado acto (art. 157 párr. 2°). No acontece de ese modo en relación la desocupación del inmueble en los casos de desalojo por vencimiento de contrato, porque el art. 698 inc. 1° C.P.C.C. establece expresamente que ha de tener lugar a los diez días de notificada la sentencia, de modo que en la especie no correspondía el uso por la sentenciante de la facultad de establecer lapsos de cumplimiento por arriba del fijado por la ley.- ----------

----No es dado sin embargo a esta sala reducir el plazo de ejecución fijado para acordarlo con el legalmente establecido, como se debería hacerse, de un lado porque la actora afectada por el error consintió el fallo y, del otro, porque al tribunal “ad quem” le está vedada la “reformatio in peius” de las apelantes vencidas. Mas tampoco pueden estas últimas pretender mejorar aún su posición ampliando todavía un plazo erróneo por extenso en exceso; el yerro de la juzgadora de grado las benefició, pero no cabe admitir que amplíen aún el beneficio, profundizando el error judicial en su favor.----------

----VII.- Si la malicia a la que alude el art. 45 C.P.C.C. consiste en la conducta observada por una parte en el proceso tendiente a la obstrucción del mismo, persiguiendo su dilación, retardando la decisión final con articulaciones obstaculizadoras o presentaciones manifiestamente improcedentes (confr.: Arazi - Rojas, “Código Procesal Civil y Comercial...”, Rubinzal - Culzoni 2001, I-164/165) y en el caso la propia juzgadora manifestó en su sentencia que este litigio, desde la notificación de la demanda, “se desarrolló en forma normal” (fs. 174 vta., considerando X), no parece dudoso que no cabe aquí imputar malicia a las codemandadas, pues el obrar malicioso precisamente ha “de existir durante el desarrollo del trámite” (Highton - Areán, “Código Procesal Civil y Comercial...”, Hammurabi 2004, I-759, “c”).----------

----No acontece lo mismo con la temeridad prevista en la misma norma. Si ésta estriba en la conducta de una parte que deduce pretensiones o defensas cuya injusticia o falta de fundamento no puede ignorar de acuerdo a una mínima pauta de razonabilidad (confr.: Arazi - Rojas, opus y loc cit.; Highton - Areán, ob. ind., I-758, “a”), en esta especie las defensas articuladas por las codemandadas por cierto que la configuran, toda vez que ellas, al invocar como prorrogativo de la locación un convenio inoponible a la actora y que una de ellas ni siquiera había suscripto, no pudieron ignorar las

prohibiciones de así hacerlo contenidas en los arts. 1195 y 1199 Cód. Civ. De igual manera, al alegar N. S. A. la continuidad de su ocupación de partes del bien allende el vencimiento del plazo locativo a base de un subarriendo, parece haber desconocido u olvidado el precepto del art. 1595 cód. cit., que, ya lo expresé, no releva a la locataria S. S. S. A. de cumplir sus obligaciones para con la locadora, entre ellas la restitución de la cosa finalizado el plazo contractual. Del mismo modo, aducir un cambio de destino de porciones del inmueble realizado por la sublocataria N. S. A. importó reconocer el quebranto del art. 1603 Cód. Civ. ----------

----Esa deducción de defensas “contra lege” no pudo pasar desapercibido a las codemandadas, porque en nuestro derecho la ignorancia de las leyes no excusa ni desprovee de sus efectos propios a los actos, sea lícitos o ilícitos (arts. 20 y 923 cód. cit.), máxime en un régimen de obligatoria postulación letrada como el que rige el proceso (art. 57 C.P.C.C.), en el que los letrados seguramente cumplieron de modo acabado con su deber profesional de informar a las clientes sobre sus posibilidades en el pleito (art. 17 incs. “a” y “f” del Código de Ética de los Colegios Públicos de Abogados de nuestra Provincia).- ----------

----No fue tal la invocada discriminación en perjuicio de las codemandadas, tratadas por la “a quo” con mayor severidad que la actora, quien habría provocado hesitaciones por referirse en su demanda al inmueble en cuestión sin aclarar que el reclamo versaba únicamente acerca de la planta baja. Razón tuvo la sentenciante al señalar que la lectura íntegra del escrito liminar despejaba la duda, porque si bien a fs. 31, pto. II, la demandante aludió al inmueble sito en la calle B. n° ****, sin mencionar planta alguna, de inmediato al alegar las circunstancias fácticas identificó como objeto del contrato de locación al “inmueble sito en B. N° ****, *Planta Baja*”. No constituyó pues la primigenia imprecisión de la actora una conducta equiparable a la seguida por las codemandadas, de forma que quepa concluir una trato desigual.- ----------

----La adopción de esa conducta -la oposición de defensas contrarias a derecho, lo que no pudo ser ignorado- constituye precisamente el supuesto fáctico de aplicación previsto en el art. 45 C.P.C.C., de manera que la imposición de la sanción fue procedente.- ----------

----Llevan razón en cambio las recurrentes en punto al tipo de sanción. El art. 45 C.P.C.C. prevé la aplicación de multas a fijarse entre el 5 % y el 30 % del valor del juicio y no, como dispuso la Señora Jueza “a quo”, una suma fija a devengarse diariamente, cual si se tratara de sanciones conminatorias de las previstas en los arts. 666 bis Cód. Civ. y 37 C.P.C.C., que además serían improcedentes por prematuras a esta altura, pues las astreintes deben aplicarse una vez que ha mediado el incumplimiento del deber impuesto por el fallo definitivo de mérito, esto es agotado ya el plazo de cumplimiento establecido en la sentencia (confr.: Cazeaux-Trigo Represas, “Derecho de las obligaciones”, 2da. ed., I-189 y sus citas; López Mesa, ob. ind., pág. 430 n° 4). Excedió con ello la sentenciante sus facultades, creando a voluntad, cual si fuera ella

legisladora, un tipo de sanción extralegal. Considero ajustado entonces mutar la multa impuesta a otra equivalente al 10 % del valor locativo anual del inmueble que sea determinado en la etapa de ejecución de sentencia, por ser el mismo representativo del valor del juicio (confr. Highton - Areán, opus cit., I-782).- ----------

----VIII.- No existe en el subexamen razón alguna para separarse del chiovendiano principio de la "soccombenza" como base de la condena en costas consagrado en el art. 69 párr. 1° C.P.C.C. Si vencido es aquél que obtiene un pronunciamiento judicial totalmente adverso a la posición jurídica que asumió en el proceso (confr.: Palacio, ob. ind., III-369), esto es aquel "en contra del cual se declara el derecho" (Chiovenda, "La condena en costas", Librería Gral. V. Suárez, Madrid 1928, págs. 314/315), no es dubitable que las codemandadas tienen en autos ese carácter porque la demanda de desahucio prosperó íntegramente en su contra.- ----------

----Tampoco cabría ubicar a las codemandadas en el supuesto de excepción del mismo art. 69 C.P.C.C., en su segundo párrafo, porque esa norma, de aplicación restrictiva, requiere la concurrencia de circunstancias objetivas y fundadas que lo justifique, las que no han promediado en autos. Mal podrían invocar las vencidas el haberse hallado en la creencia subjetiva de contar con razón probable para litigar, cuando han opuesto al progreso de la pretensión defensas contrarias a la ley vigente, cuya ignorancia no las puede excusar.- ----------

----IX.- Como último agravio las recurrentes impugnaron por altos los honorarios profesionales fijados en el decisorio, cuestionando la base de la regulación.- ----------

----He de traer a colación en este aspecto la doctrina que tantas veces sostuviéramos en torno al recurso de apelación en tal materia. En efecto, ya en múltiples ocasiones hemos declarado que la apelación de honorarios de abogados posee una autonomía normativa, con especiales previsiones en cuanto al plazo y ocasión de fundamentarla, que impiden considerarla implícita en el recurso deducido contra la sentencia definitiva, aunque ese acto decisorio contenga la regulación (art. 48 de la Ley XIII n° 4, su doc.; c. 20.164 S.D.L. 11/05, c. 20.536 S.D.L. 44/05, c. 21.694 S.D.L. 52/06, c. 22.521 S.D.L. 11/08, c. 199/12 S.D.E. 4/12, entre innumerables otras anteriores). Inaudible resulta pues la queja traída por las recurrentes, que no apelaron esos honorarios en la oportunidad y forma prevista en el indicado artículo de la Ley del Arancel (ver fs. 184 y 185), impugnándolos recién en ocasión de expresar agravios contra el fallo definitivo en el mérito. ----------

----X.- Tales son los fundamentos por los que entiendo que la sentencia apelada debe ser parcialmente modificada, a fin de sustituir la multa impuesta a cada una de las codemandadas por la de pagar el equivalente al 10 % del valor locativo anual del inmueble, confirmando en cambio el decisorio en todo lo demás que fuera materia de agravios. ----------

----Las costas de segunda instancia deben ser impuestas a los apelantes derrotadas en ella (art. 69 C.P.C.C.), sin que se configure un vencimiento parcial y mutuo por la

sustitución del tipo de sanción, toda vez que ésta fue impuesta de oficio por la Señora Jueza, sin petición de parte alguna. ----------

----Vista la extensión, calidad y resultado de las tareas cumplidas ante la alzada, coincido con el prevotante en punto a los honorarios que él propusiera regular al letrado patrocinante de las apelantes (arts. 5, 6, 13, 46 de la Ley XIII n° 4).- ----------

----Me expido aquí entonces PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Señor Juez de la Excma. Cámara de Apelaciones de Trelew, Doctor Marcelo López Mesa, expresó:----------

--- En vista del acuerdo arribado precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:----------

--- 1) CONFIRMAR el decisorio impugnado en lo principal, modificándolo solamente en cuanto a la sanción aplicada, la que ascenderá al 10% del monto del valor locativo anual del inmueble retenido por ellas, cuantía que se determinará en etapa de ejecución de sentencia.----------

--- 2) IMPONER las costas de alzada a la apelante vencida.----------

--- 3) REGULAR los estipendios profesionales de alzada correspondientes al Dr. R. D. F., letrado de la accionada, en el 25% de los honorarios que se le determinaren como honorarios de grado.----------

--- 4) REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.----------

--- Tal mi voto.----------

--- **A ESTA CUESTIÓN FINAL** el Dr. Velázquez respondió: ----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. López Mesa, reflejo fiel del pleno acuerdo antes alcanzado al tratar las precedentes cuestiones.- ------

--- Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Carlos Dante Ferrari (art. 7 Ley V - Nº 17).----------

--- Trelew, de noviembre de 2012.---------- -

--- En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- CONFIRMAR el decisorio impugnado en lo principal, modificándolo solamente en cuanto a la sanción aplicada, la que ascenderá al 10% del monto del valor locativo anual del inmueble retenido por ellas, cuantía que se determinará en etapa de ejecución de sentencia.----------

--- IMPONER las costas de alzada a la apelante vencida.----------

--- REGULAR los estipendios profesionales de alzada correspondientes al Dr. R. D. F., letrado de la accionada, en el 25% de los honorarios que se le determinaren como honorarios de grado.----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2011 – SDE.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO