Trelew, de febrero de 2013.-

---**AUTOS Y VISTOS**: estos autos venidos al acuerdo a los fines del artículo 293 del Código Procesal Civil y Comercial; y ----------

CONSIDERANDO: ----------

---1.- A fojas 265/280 mediante sentencia definitiva Nº 05/2012-SDE esta Cámara resolvió, sustancialmente, 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 retenida por las demandadas.----------

---A fojas 284/299 la parte demandada interpuso recurso extraordinario de casación por violación de la ley, invocando incisos “b”, “c”, “d” y “e” del artículo 291 del CPCyC. Pidió se revoque aquella sentencia, se haga lugar al planteo de nulidad de la sentencia de primera instancia y la nulidad de todo lo actuado (fs. 299).----------

---2.- Agravios.- Dice principalmente el recurrente que se agravia porque en su opinión faltó tratamiento adecuado de las defensas interpuestas (fs. 285, al medio-fs. 298 vta. IV); se queja de lo actuado por la Sra. jueza de la anterior instancia (fs. 288 vta. tercer ap.-fs. 289, segundo y cuarto ap.-fs. 290 vta., anteúltimo ap.-fs. 291, quinto ap.-fs. 294 vta. primer ap.-fs. 298 vta. al medio); que el fallo de Cámara recayó sobre cosas no demandadas al decir que “..han pretendido estirar el plazo de ocupación del inmueble, sin pagar locación por él, todo el tiempo que les sea posible” (fs. 295, cuarto y quinto ap.); que se aplicó el artículo 45 del CPCyC en forma contraria a la letra y espíritu de la norma (fs. 297, primer ap.); que se vulneró “la prohibición de *reformatio in pejus* y se otorgó más de lo pedido (art. 291 inc. “c” CPCyC) al imponer una multa más alta de la que se había impuesto en la instancia anterior (fs. 297 vta.); que se omitió considerar cómo se afectará el servicio de salud si se desaloja la “C. B.”, sito en calle B. Nº ****, Planta Baja, de Trelew (fs. 293 vta., III.3). ----------

---Sentencia.- Sostuvo el magistrado votante en primer término Dr. Marcelo Jorge López Mesa, que: **1º)** El nulidicente no ha logrado acreditar -ni siquiera argumentalmente- la parcialidad que endilga a la *a quo* (fs. 268 vta., *in fine*); **2º)** 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 (fs. 269 primer ap.); **3º)** En el pedido de nulidad no obran constancias y acreditaciones que muestren tales desvíos ni formales ni sustanciales de grada máxima (fs. 269 anteúltimo ap.); **4º)** 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. (fs. 269 vta. anteúltimo ap.); **5º)** 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,

a 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. (fs. 269 vta. último ap. y fs. 11, primer ap.); **6º)** 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 (fs. 273, anteúltimo ap.); **7º)** 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 (fs. 270 vta. anteúltimo ap.); **8º)** 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 (fs. 271 vta. último ap.); **9º)** 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 (fs. 272 al medio). ----------

---Por su parte el magistrado votante en segundo término Dr. Carlos Alberto Velázquez, se pronunció de modo concordante y por fundamentos parcialmente diversos. ----------

---Tocante al supuesto de nulidad previsto en el artículo 34 incisos 4° y 5º C.P.C.C. fundamentó por qué no es avizorable en la especie violación del principio de congruencia, y por qué carece de andamiento el ataque sobre la base del precepto que consagra facultades judiciales instructorias de dirección del proceso (fs. 275 vta., al medio-fs. 275 vta., anteúltimo ap.). ----------

---Hizo hincapié en lo sustancial, en: **1)** Que el contrato de locación haya sido prorrogado por el convenio celebrado por E. M. N. A. y N. S. A. 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. (fs. 276, último ap.); **2)** 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. (fs. 276 vta., primer ap.); **3)** 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.) (fs. 276 vta., segundo ap.); **4)** Por más autorizado que esté (N. S.A.) 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.) (fs. 276 vta., último ap.); **5)** 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 (fs. 277, segundo ap.); **6)** La cláusula 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. (fs. 277, segundo ap.); **7)** 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 (fs. 277, tercer ap.); **8)** 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, de modo que este suceso quedó fijado en la causa por efecto de la figura procesal de la admisión (fs. 277, último ap.); **9)** 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 (fs. 277 vta., al medio); **10)** 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 (fs. 278, primer ap.); **11)** El art. 698 inc. 1° C.P.C.C. establece expresamente que (el lanzamiento) 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. (fs. 278, cuarto y quinto ap.); **12)** Si (la temeridad) 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, 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. (fs. 278 vta., segundo ap.); **13)** 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 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 (fs. 278 vta., al medio); **14)** 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. (fs. 278 vta., al medio); **15)** 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.) (fs. 278 vta., anteúltimo ap.). ----------

----------3.- Examen formal.- ----------

----------Impugnación: ----------

----------a.- Ponderados los términos del escrito casatorio y confrontados con los considerandos sustanciales del fallo, resulta notorio que no atacó el casacionista sendos puntales del pronunciamiento, sino que principalmente encauzó sus agravios por la vía de la opinión, del disentimiento. ----------

---Mas no resulta suficiente para enervar una decisión como la atacada exponer una opinión distinta a ella, sino que es menester demostrar acabadamente que el razonamiento empleado por el juzgador fue afectado por un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias e incoherentes en el orden lógico formal e insostenible en la discriminación axiológica (STJCh, sentencia n° 31 S.R.E. del 14 de mayo de 2007; S.I.C. 08/11, 17/11, S.I.L. 34/11 Sala "A" CAT). Esa demostración acabada no fue hecha en el escrito recursivo ----------

---Es decir, el recurso extraordinario debe permitir establecer la relación directa e inmediata entre lo que ha sido materia de debate y decisión en autos y las garantías constitucionales cuyo quebrantamiento se aduce. No es suficiente la aserción de determinada solución jurídica, si ella no está precedida de un razonamiento que atienda a las circunstancias de la causa y a los términos del pronunciamiento que la resuelve (Fallos 311:1686; 311:2619, citados por Laplacette, Carlos José, *Recurso Extraordinario Federal (Análisis teórico y práctico)*, Ed. La Ley 2011, p. 322; S.I.E. 19/12 Sala "A"-CAT). ----------

---De ahí que criticar importa un ataque directo y objetivo a la fundamentación de la decisión apelada, procurando la demostración de los errores cometidos en la misma. En cambio disentir, es la mera exposición del desacuerdo con lo decidido. ----------

---b.- Respecto de la reiteración de agravios, la justifica el recurrente diciendo genéricamente a fojas 285 vuelta *in fine* que volvió a repetirlos por ser planteos no resueltos por el juez *a quo.* Mas esta justificación no repara en que los jueces no tienen la obligación de seguir a las partes en sus argumentaciones en apoyo de sus pretensiones, siendo suficiente que se pronuncien sobre las cuestiones esenciales objeto de la litis (Cám. 1ra. Apel. San Nicolás, LL, v. 154, p. 435; Morello y Otros, ob. cit. p. cit.; S.I.C. 08/06, 86/10, 90/10 "A"; SICA 017/10 C.A.T.); no están obligados a seguir a las partes en todas sus alegaciones y argumentos; basta con que se hagan cargo de aquellos que sean conducentes a la decisión del litigio (Fallos 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202, entre otros, citados por Carrió, Genaro R., *El recurso extraordinario por sentencia arbitraria*, Ed. Abeledo-Perrot 1983, T° primero, p. 66), ni están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes, sino únicamente aquellos que estimen pertinentes para la resolución del caso (Fallos 310:1835; 322:270; 329:1951, entre otros; S.I.L. 14/12 "A"-CAT). Los magistrados pueden prescindir de aquellos que estimen inconducentes para la solución de la causa (Fallos 302:539; S.I.L. 14/12 "A"-CAT). ----------

---Los mismos conceptos cabe aplicar respecto a la queja consistente en "no haber dado tratamiento a los argumentos oportunamente planteados" (fs. 288 *in fine* y fs. 297 vta. III.5). ----------

---c.- Desde otro lado, se constata también que en varios párrafos del escrito recursivo se ataca a la sentencia de la anterior instancia (fs. 288 vta. tercer ap. - fs. 289, segundo y cuarto ap. - fs. 290 vta., anteúltimo ap. - fs. 291, quinto ap. - fs. 294 vta. primer ap. - fs. 298 vta. al medio), desconociendo que es el fallo de la segunda instancia el objeto de un recurso de casación. ----------

---d.- En síntesis: Si bien la eficacia de los agravios no demanda un preciosismo extremo, no se ha guardado en el caso una elaboración crítica objetiva, fundada con un alto poder de demostración y persuasión de que en el fallo cuestionado se hubiera arribado a una *irracional e ilógica solución* (conf. STJCh, sentencia n° 31 S.R.E. del 14 de mayo de 2007). Es que, en el *sub júdice* ha primado afirmar una solución opuesta,

expresando -con más voluntad que demostración crítica- una discordancia sin motivarla, insinuando o proponiendo un alcance diferente a lo explicitado en la motivación del fallo. A los fines de valorar la suficiencia de la impugnación, tal modo de agraviarse no llega a conmover el fallo para lograr su revisión (conf. SCBA, cit. Morello, Augusto M., *La casación*, Ed. Abeledo-Perrot 2000, p. 230; S.I.L. 54/10, S.I.C. 17/11 “A”-CAT). . ----------

---Relato de los hechos: Salta a la vista que no efectuó el recurrente un relato cronológico de los hechos y derechos invocados en la demanda, de lo decidido en primera y segunda instancia y una valoración circunstanciada de la prueba; esto es, el memorial introductorio del recurso debía bastarse a sí mismo (STJCh sent. int. 99/88; S.I.L. 8/99 “A”, 119/2001 “A” CAT). El cumplimiento de estos requisitos sólo quedó acotado al punto II (fs. 284 vta.). ----------

---En razón del carácter autónomo de la vía extraordinaria de casación, no es tarea del Superior Tribunal de Justicia el estudio de piezas anteriores a la sentencia impugnada (S.I.L. 34/2000, S.I.C. 131/2001, 16/12 “A”-CAT), como tampoco son suficientes en este aspecto algunas referencias a los hechos diseminados a lo largo del escrito (S.I.C. 58/94, 20/2000, 131/2001, 16/12 “A”; S.I.L. 34/2000 “A”-CAT).----------

---Es éste uno de los déficit que se aprecia a primera vista de ingresar en el examen formal de la casación interpuesta. ----------

---Planteo promiscuo: Se invocó en el escrito recursivo violación de la ley (art. 291 CPCyC). Se pidió la revocación de la sentencia definitiva Nº 05/2012-SDE dictada por esta Cámara, se haga lugar al planteo de nulidad de la sentencia de primera instancia y la nulidad de todo lo actuado (fs. 299). ----------

---La casación por su naturaleza excepcional, requiere el planteo claro, preciso y concreto de cada uno de los aspectos resolutivos de la sentencia que se impugna, indicando en forma clara, terminante y motivada el alcance de la impugnación en la forma requerida por el artículo 292 del CPCyC (S.I.C. 59/94 Sala Única CAT). ----------

---En particular, según sea el motivo de casación, distinta será la solución que el Tribunal jerárquico ha de dar; esto es: si se ataca el fallo por el quebrantamiento de formas, si ello prospera, se deberá declarar la nulidad del mismo; mientras que si se plantea la violación de la ley o doctrina legal, dando curso a cualesquiera de las causales enumeradas en el citado artículo 291 del Código Procesal Civil y Comercial la sentencia sólo será susceptible de revocatoria o modificación. ----------

---Por lo tanto, no es posible jurídicamente en la arquitectura del remedio procesal que se intenta, la interposición promiscua de los dos motivos de casación antes citados -por ende tampoco es posible la solicitud promiscua de revocatoria y nulidad, como en el caso-, por lo que la pieza recursiva no es autosuficiente (S.I.C. 69/93, 63/94-CAT, Sala Única). ----------

---Artículo 291 incs. “b”, “c” y “e” del CPCyC: El inciso “b” legisla el caso de la sentencia

ultra petita (Morello, Augusto Mario y Hitters, Juan Carlos, *La casación en la* Provincia del Chubut, JA 1980-IV, p. 768), a fin de resguardar el principio de congruencia, en virtud del cual al juez le está prohibido pronunciarse sobre materia extraña a la que fue objeto de la pretensión y de la oposición. ----------

---Se está frente a una sentencia incongruente si el juzgador otorga una cosa distinta a la peticionada por la parte o condena a persona no demandada o a favor de persona que no demandó, y se va más allá del planteo litigioso; ello conforma el vicio de incongruencia *extra petita*, que también torna anulable el respectivo pronunciamiento (Alvarado Velloso, Adolfo, *Introducción al Estudio del Derecho Procesal*, Primera Parte, reimpresión, Ed. Rubinzal-Culzoni, Sta. Fe, 2004, ps. 273-274).----------

---No ha demostrado el recurrente que hayan concurrido esas circunstancias en el fallo objeto de casación. ----------

---En cuanto al inciso “c” -primera parte- también como el inciso anterior legisla el caso de la sentencia “ultra petita”, pero por otorgar más de lo pedido (Morello, Augusto Mario y Hitters, Juan Carlos, *La casación en la Provincia del Chubut*, JA 1980-IV, p. 768). En el caso, -referente al agravio de fs. 297 vta.- resulta evidente que la Alzada ha resuelto la cuestión de la sanción de multa, desplazando la pretensión del recurrente por la solución dada al pleito, mas sin que ello conlleve haber otorgado más de lo pedido con los alcances del inciso “c” del artículo 291 del CPCyC. ----------

--- No ha de hacerse hincapié en el presente examen formal, en el inciso “d” citado a fojas 284 vuelta, en razón de que no ha sido desarrollado agravio alguno respecto a la situación que ciertamente plasma ese inciso: la sentencia autocontradictoria (Morello, Augusto Mario y Hitters, Juan Carlos, *La casación en la Provincia del Chubut,* JA 1980-IV, p. 768). ----------

---Finalmente, habiendo omitido el recurrente, cumplir con requisitos de admisibilidad del recurso de casación ya enunciados, carece de trascendencia examinar el recaudo de forma en materia de arbitrariedad. Consecuentemente no ha de ingresarse al análisis de ese tópico (S.I.C. 75/10; S.I.E. 19/12, S.I.L. 27/12 “A”-C.A.T.). ----------

---<u>Reglamento sobre los escritos de interposición de los recursos extraordinarios locales de casación</u>.- Ya *obiter dictum*, por Acuerdo Plenario Nº 3821 del 31/08/09 -publicado en el B.O. el 29/03/10- el Excmo. Superior Tribunal de Justicia aprobó el “Reglamento sobre los escritos de interposición de los recursos extraordinarios locales de casación” que como Anexo forma parte de aquél, el que comenzó a regir el 26/07/10 (Acuerdo Plenario Nº 3870 del 12/03/10). ----------

---Por ser uno de los requisitos que el Reglamento establece, cabe señalar que en el *sub examine* no ha sido adjuntada la carátula que tal reglamentación establece (Anexo, art. 2º), y que las páginas del escrito recursivo superan los 26 renglones reglamentarios (Anexo, art. 1º). No habiendo sido satisfechos esos requisitos el recurso de casación también estaba destinado a la inadmisibilidad ----------

---4.- Finalizando, corresponde pues aplicar el artículo 293 del Código Procesal Civil y

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO DE CAMARA

Comercial, en cuanto establece que faltando alguno de los requisitos formales ha de declararse inadmisible el recurso de casación. ----------

---Por ello, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de Trelew RESUELVE: ----------

---Declarar la inadmisibilidad formal del recurso de casación interpuesto a fojas 284/299 contra la sentencia definitiva Nº 05/12-SDE dictada por esta Cámara. ----------

---La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse vacante la restante vocalía de la Sala (art. 7º Ley V nº 17).----------

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

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL N° _____ de 2013 – SIE.- Conste.-

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO DE CAMARA

cg