--- Trelew, 9 de diciembre de 2021.

--- **AUTOS Y VISTOS**: estos autos venidos al acuerdo a los fines del artículo 293 de la del CPCC; y ----------

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

--- **I.-** A fs. 1054/1063 vta. esta Sala dictó la sentencia definitiva Nº 25/2021 SDC que revocó parcialmente la sentencia apelada, disponiéndose la capitalización de intereses desde la notificación de la demanda (art. 770 inc. b del CCyC.) y la confirmó en todo lo demás que fuera materia de agravio. Impuso las costas de alzada en el orden causado y reguló los honorarios de los letrados intervinientes.----------

--- A fs. 1069/1088 vta. la parte actora interpuso contra ese decisorio recurso extraordinario de casación con fundamento en el art. 291 inciso “e” del CPCC, arbitrariedad de la sentencia. ----------

--- **II.- EXAMEN FORMAL**.----------

--- Sentencia definitiva Nº 25/2021 SDC: ----------

--- 1.- En la sentencia de esta instancia la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso en cuanto a los agravios de la actora referidos a la relación de consumo, que si la jueza de manera preliminar otorgó el beneficio establecido por la Ley de Defensa del Consumidor y la Ley Provincial VII N° 22, ello de ninguna manera la condiciona para determinar, si existió o no una relación de consumo entre las partes. Sostuvo que el hecho de no haber reclamado el pago de la tasa de justicia por haber sido invocada en la demanda una relación de consumo, no puede considerarse como un prejuzgamiento respecto del derecho aplicable y que resulta razonable que de manera inicial no se requiera el pago de la tasa de justicia -tomando en consideración el derecho invocado al demandar- y se decida el régimen jurídico aplicable en el momento de dictar la sentencia definitiva (esta Sala, SDC 17/2020). Respecto a si la demandada U. actuó en calidad de proveedora en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor, opinó que la intervención de U. para que sus afiliados pudieran adquirir los lotes donde luego se construirían las viviendas a través del IPVyDU no fue realizada en calidad de proveedora en los términos del art. 2 Ley 24240 sino en cumplimiento de los fines sociales que persigue aquella asociación gremial, y que lo que define la calidad de proveedor en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor, es la nota de profesionalidad por la que debe transitar el acto en cuestión con una lógica de mercado. Por ello, si no se acreditó que la demandada actuara en carácter de proveedora no es posible aplicar la normativa de defensa del consumidor por lo que confirmó el rechazo del daño punitivo reclamado (art. 52 Ley 24.240). Respecto al agravio referido al rechazo de los rubros “indemnización por diferencia entre el precio convenido y el vigente en plaza” e “indemnización derivada de la pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda. Error al tener incluida a la actora en la Resolución N° 2651/13/IPVyD”, indicó que debe ser rechazado, aunque por distintos motivos a los expuestos por la sentenciante. En cuanto a los reclamos provenientes de las Resoluciones N° 2651/13 y 2138/14 dictas por el IPVy DU destacó que los rubros reclamados no son daños resarcibles porque no se encuentran vinculados causalmente

con el incumplimiento contractual de U., pues el mayor o menor valor que puedan tener los terrenos que adquirieron los actores no constituyen daños resarcibles por no estar causalmente vinculados al incumplimiento contractual. Añadió que en este caso, al haberse optado por la resolución contractual, corresponde únicamente el reintegro de las sumas pagadas por la actora a la demandada con sus correspondientes intereses lo que fue reconocido en la sentencia de grado y, en todo caso, los daños y perjuicios que posean una relación adecuada de causalidad con el incumplimiento de la demandada pues de lo contrario se configuraría un enriquecimiento sin causa a favor de la actora.----- En cuanto a los agravios de la demandada referidos a la extensión del resarcimiento sostuvo que no se advierte beneficio económico alguno a favor de los actores a expensas de la demandada (art. 1794 CCyC), ya que U. incumplió el contrato celebrado y, resuelto el mismo, fue obligada a restituir las sumas entregadas en pago del lote, siendo ese el motivo por el que fue condenada a restituir las sumas recibidas lo que no constituye un enriquecimiento sin causa, por lo tanto rechazó el primer agravio expresado por la demandada.----------

--- Respecto al cuestionamiento de la indemnización por daño moral dispuesta en la sentencia de grado, refirió que se trata del derecho de la actora a gozar de la vivienda propia. Con cita de Pizarro agregó que no hay razón para dejar al margen de tutela a todo interés espiritual serio, ligado al cumplimiento obligacional (contractual), que pueda ser aminorado por el incumplimiento, y que proyecte con visos de seriedad suficiente un menoscabo en la subjetividad del acreedor. Que la ponderación del daño moral contractual debe ser efectuada con criterio realista, sin perder de vista que no cualquier molestia o fastidio que dimana del incumplimiento contractual reviste aptitud para configurarlo. (PIZARRO, Ramón Daniel, ob. cit., pág.175/176). En cuanto a la índole del ilícito, consideró que el factor de atribución de la responsabilidad fue el dolo, es decir que medió una intencionalidad en quien causó el daño, consecuentemente la reparación del daño moral resulta procedente. Con relación a la cuantificación del daño moral entendió que la jueza valoró adecuadamente las pruebas producidas en estas actuaciones, y rechazó el planteo subsidiario de que se disminuya el monto dispuesto en la sentencia de grado.----------

--- En cuanto a la solicitud de la parte actora de la aplicación del art. 770 inc. b del CCyC, que no fue tratado en la sentencia de grado, supliendo tal omisión resaltó que esta Sala ha resuelto que la aplicación del art. 770 inc. “b” del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación no es más que la inmediata aplicación de la norma a las consecuencias aún no cumplidas. Esta solución se corresponde con la letra del art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación que dice: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes” (SDL 67/2016, 77/2016, 78/2016, 92/2016, 94/2016, 96/2016, 09/2017 y 61/17 entre otras). Destacó que es ésta la opinión de esta Sala desde la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, si bien es cierto que el criterio no es compartido por los miembros de la Sala B de este cuerpo (en la que existen incluso, diferencias de interpretación y aplicación de

la norma entre sus integrantes), sin embargo, es el criterio invariable de esta Sala al que ha adherido en cada ocasión que tuvo que decidir. En consecuencia, se modificó lo establecido en la sentencia de grado con relación a los intereses, disponiendo su capitalización al momento de la notificación de la demanda de conformidad con lo dispuesto en el inc. b. del art. 770 del CCyC.----------

--- Respecto a la imposición de las costas cuestionada por la actora, sostuvo que aunque por argumentos distintos a los expresados por la sentenciante, la distribución de costas efectuada en la sentencia recurrida resulta correcta, pues, cuando alguno de los rubros indemnizatorios es rechazado de manera íntegra -como ocurrió en autos-, la actora debe considerarse parcialmente vencida y, consecuentemente, cargar con el porcentaje correspondiente de costas (art. 72 del CPCC).----------

--- En cuanto a la apelación de los letrados de la parte actora por considerar bajos sus honorarios entendió que de las constancias de la causa, así como también la extensión, calidad y resultado de las tareas cumplidas, los honorarios regulados resultan correctos (arts. 5, 6, 8, 9, 18 y 46 de la Ley de Aranceles), por lo que fueron confirmados.----------

--- Por su parte el Dr. Marcelo F. Peral siguiendo la misma línea argumental que la primera votante sostuvo que; el proveído inicial que otorgó el beneficio establecido por la normativa consumeril, en modo alguno calificó la pretensión de los actores ni determinó el derecho aplicable, dado que al dictarse sentencia las pretensiones deben ser analizadas y calificadas según corresponde por ley (art. 165 inc. 6 del CPCC). Es decir, en la sentencia el juez debe realizar el encuadre jurídico del caso subsumiendo la situación planteada en la norma jurídica aplicable a su respecto. Añadió que no corresponde considerar que la demandada U. reviste la calidad de proveedor en los términos de la ley de defensa del consumidor, ya que tal como dispone el art. 2° de la Ley 24.240, proveedor es toda persona física o jurídica -pública o privada- que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Dicha condición debe ser analizada con relación al caso concreto, debiendo interpretarse la norma de manera sistémica, teniendo en cuenta las particularidades de cada situación fáctica, en función de los principios fundamentales del derecho del consumo (Cam. Civ y Com. 6ª, Córdoba, Córdoba, “S., J. M. vs. G., P. E- s. Ordinario”, Rubinzal Online; RC J 4101/20). Distinguió que el presente caso, el objetivo de los contratos que celebró U. con los actores estuvo vinculado y orientado al cumplimiento de sus fines sociales en beneficio de sus afiliados, situación que claramente la excluye de la calidad de proveedora en los términos del art. 2 de la Ley 24.240, consecuentemente rechazó el agravio.----------

--- Aseveró que los rubros denominados en demanda “indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza” y “pérdida del derecho de acceder a la vivienda” no tienen relación causal adecuada con el incumplimiento de la demandada e indicó que por la resolución del contrato, la parte no incumplidora, además de tener derecho a la

restitución de lo entregado para la celebración del contrato, también tiene derecho a la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la inejecución del mismo (conf. arts. 505 inc. 3, 511, 1204 y concs, del Cód. Civil; Salvat-Acuña Anzorena, “Fuentes de las Obligaciones”, t. I, p. 216, n° 277; Borda, Guillermo, “Tratado de Derecho Civil-Obligaciones”, t. I, 238, p.310.). Destacó que en los casos de resolución contractual se deben indemnizar las consecuencias dañosas que tengan relación adecuada de causalidad con el incumplimiento, como claramente surge del art 1082 del Código Civil y Comercial, el que se refiere específicamente al tema de la reparación del daño ante la extinción del contrato y al respecto establece que éste debe ser resarcido con los alcances previstos al regularse la responsabilidad civil, siendo la diferencia entre el precio convenido en el contrato que se extinguió y el que pueda tener el inmueble una cuestión aleatoria y vinculada a circunstancias totalmente ajenas al incumplimiento. Por ello el reclamo no puede prosperar por no tener relación causal adecuada con el incumplimiento de la demandada, como tampoco puede prosperar el reclamo titulado “indemnización derivada de la pérdida del derecho cierto a la vivienda”.----------

--- En cuanto a la extensión del resarcimiento aludida por la demandada explicó que ningún beneficio económico obtuvieron los actores a expensas de la demandada (art. 1794 del Cód. Civil y Comercial). Que si U. incumplió el contrato que celebró con los actores y no realizó aporte económico alguno respecto de la vivienda que fue entregada por el IPV, no puede alegar en su beneficio el hipotético enriquecimiento de los demandantes por haber recibido una vivienda sin tener que abonar el costo del terreno. Por el contrario, de aceptarse el planteo y eximir por tal razón a la entidad gremial de restituir las sumas recibidas y reparar los daños causados, claramente ésta se beneficiaría de su incumplimiento y en tal caso se consumaría en su favor un verdadero beneficio patrimonial sin causa, lo que sin lugar a dudas no puede ser convalidado.------

--- Respecto al cuestionamiento de la demandada al resarcimiento por daño moral, luego de mencionar las pruebas y las valoraciones efectuadas en la sentencia de grado, memoró que en materia de indemnización de las consecuencias no patrimoniales basta la prueba indirecta del perjuicio, por lo que a partir de la demostración del hecho lesivo, el juez puede acudir a las presunciones *hominis* para tener por acreditada la existencia del perjuicio espiritual del reclamante, como acertadamente lo hizo la Jueza de grado al señalar que los acontecimientos que destaca en el pronunciamiento, por su entidad y por su prolongación en el tiempo, no dejan duda de la afección espiritual causada a la actora por el incumplimiento y accionar de la demandada y además porque no provino de ésta la situación que alega como compensatoria del padecimiento moral causado.---

--- En cuanto a la capitalización de intereses solicitada por los actores que no fue tratada en la sentencia apelada, señaló que esta Sala resolvió la aplicación del art. 770 inc. “b” del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en causas iniciadas con anterioridad a la reforma, por considerar que la nueva norma se debe aplicar a las consecuencias aún no cumplidas del hecho generador de responsabilidad resarcitoria, lo que se corresponde con el texto del art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación que

establece que “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”. En atención a lo expuesto, hizo lugar al agravio y dispuso la capitalización de los intereses sobre el monto de condena, de conformidad a lo establecido por el art. 770 inc. b. del CCyC.----------

--- En cuanto al agravio de los actores referido a la imposición de costas, señaló que, en tanto las costas integran el resarcimiento en los procesos sobre daños, la calidad de vencedor y vencido no se modifica por una diferencia de montos entre la pretensión y el sentenciado, de acuerdo a criterios de estimación judicial, pero sí cuando ello obedece al rechazo total o parcial de los rubros resarcitorios incluidos, como es el caso de este rubro, por lo cual rechazó el agravio.----------

--- Respecto a la apelación de los letrados de la parte actora por considerar bajos sus honorarios entendió que de las constancias de la causa, así como también la extensión, calidad de los mismos, los honorarios regulados se ajustan a los parámetros establecidos en la ley local de aranceles (arts. 5, 6, 8, 9, 18 y 46 de la Ley XIII n° 4), por lo que fueron confirmados.----------

--- **III.- <u>AGRAVIOS DE LA PARTE ACTORA</u>**: ----------

--- Los casacionistas manifiestan que la sentencia dictada por esta Sala es arbitraria. Que tal causal radica en que si la sentencia impugnada hubiera valorado hechos articulados y probados en autos no hubiese incongruente en sus argumentos y hubiese aplicado los arts. 519, 521: 901, 902, 904, 1068, 1069, 1077, 1078 y concordantes del Código Civil velezano (Ley 340 y sus modificaciones); arts. 734 (inciso 4°), 165 (incisos 4°, 5° y 6°),166 y concordantes del anexo A de la Ley XIII N° 5; arts. 20,44 y concordantes de la Constitución de la Provincia del Chubut y arts.14, 17, 18, 33 y concordantes de la Constitución Nacional, habría admitido, por imperativo legal, los rubros indemnizatorios mencionados y de tal manera se hubiese satisfecho el derecho a una reparación plena e integral. Transcriben dos párrafos del voto de la Dra. Spoturno y dos párrafos del voto del Dr. Peral e inician su crítica expresando que el error de razonamiento de los camaristas, radica en que se alega falta de relación adecuada o de previsión entre el incumplimiento contractual de U. y los rubros: a) Diferencia entre el precio convenido y el precio vigente en plaza para adquirir un lote similar al pactado en el contrato frustrado, y b) Pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda. Consideran que de tal manera se priva con sumo desacierto a la actora del derecho a una reparación integral. Refieren a la arbitrariedad en relación al rubro indemnizatorio “pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda” y efectúan dos cuestionamientos sobre lo que consideran erróneo en el decisorio de los juzgadores respecto a que si no se hubiera sobrevendido los lotes en cuestión la actora hubiese adquirido un lote con su respectiva vivienda a construirse por el IPVyDUP. El otro, referido a la falta de relación adecuada de causalidad, por falta de previsión dicen que es arbitrario, pues consideran que las partes al momento de contratar sabían que con el pago del precio la compradora adquiría un lote en donde el IPV y DU construiría una vivienda financiada a través de un crédito hipotecario, lo que hoy no lo podría hacer, lo que pone de manifiesto la

existencia de relación adecuada entre el incumplimiento contractual doloso y el daño por la pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda. Efectúan ejemplos respecto a cómo debió analizar y proceder el tribunal de alzada y citan doctrina en apoyo a sus dichos. Aducen que la sentencia también adolece del vicio de arbitrariedad, por ser flagrantemente contradictoria en sus argumentos, que si hubiesen utilizado los mismos argumentos o razonamientos para admitir los rubros “gastos por alquileres” y “daño moral” al momento de analizar el rubro indemnizatorio “pérdida del derecho cierto a acceder a una vivienda” hubieran tenido que acoger este último ítem. Refieren que por la falta de entrega de la vivienda, la actora experimentó una frustración de ganancia, un empobrecimiento por el no ingreso en su patrimonio del valor de una casa, por el accionar doloso de U. Manifiestan que también se produce contradicción porque al haberse admitido los rubros gastos de alquileres y daño moral, necesariamente debieron admitir la pérdida del derecho cierto a acceder a una vivienda, pues todos son consecuencia previsible del incumplimiento doloso de U. y se relaciona con la frustración del acceso a la vivienda (su construcción y financiamiento por parte de un 3ero.). Alegan además que existe arbitrariedad en relación al rubro indemnizatorio diferencia entre el precio convenido y el precio vigente en plaza para adquirir un lote similar al pactado en el contrato frustrado, al considerar el tribunal que su valor es azaroso, ya que la construcción de un shopping o de un complejo de cisnes constituyen circunstancias hipotéticas, que no fueron articuladas por su parte, es decir que serían conjeturales. Afirman que en el caso el lote comprado experimentó un aumento real de su valor, conforme se acreditó: a) con la prueba pericial de tasación; b) con la prueba de informes a las inmobiliarias y; c) por las circunstancias propias de la causa que derivan en presunciones lógicas. Dicen además, que la demandada actuó con dolo y debe responder por imperio del art. 512 del Código Civil. Que la reparación integral por el incumplimiento el reintegro con intereses concedido por sentencia no posibilita la compra de un terreno en las condiciones comprometidas. Estiman que la arbitrariedad fáctica es evidente por el apartamiento de los hechos y de las reglas de la sana crítica ya que viola el derecho a la reparación íntegra y justa. Añaden que además la sentencia resulta incongruente porque omite hechos articulados y probados para rechazar los rubros indemnizatorios “pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda” y “Diferencias entre el precio convenido y el precio vigente en plaza para adquirir un lote similar al pactado en el contrato frustrado” porque no utilizó los argumentos que sí esgrimió para resolver los gastos de alquileres en idéntico caso “B. y otros c/ U.” y daño moral. Hacen reserva de caso federal. ----------

--- **IV.- <u>ANÁLISIS DEL RECURSO</u>.**----------

--- **1.-** Pasando a analizar los requisitos establecidos en el Acuerdo Plenario Nº 3821/09 del Excmo. Superior Tribunal de Justicia, se advierte en el escrito a examen que el resumen de los antecedentes del caso es incompleto y no permite comprender las cuestiones planteadas en autos, ni cumple con las exigencias dispuestas por el art. 292 inc. “a” del CPCC, en cuanto a que el casacionista debe expresar el alcance de su

impugnación.----------

--- A fs. 1074 vta., último párrafo y fs. 1075, 1° y 2° párrafo identifica la sentencia de primera instancia transcribiendo la parte resolutiva y un sintético desarrollo de la misma de un párrafo, sin dar detalles de las motivaciones dadas por el juez de grado para decidir del modo en que lo hizo.----------

--- Seguidamente del mismo modo procede respecto a la sentencia de segunda instancia, de la que a fs. 1076 vta., último párrafo, transcribe la parte resolutiva.----------

--- Es así que, tanto respecto de la sentencia definitiva dictada en primera instancia como la dictada por la Cámara, la recurrente no expone todo el razonamiento desarrollado por los juzgadores en los argumentos doctrinarios y normativos, y ello no alcanza para un correcto análisis de los mismos. El relato de lo acontecido en la instancia de grado y en la alzada es insuficiente y no satisface los precisos recaudos del particular y excepcional medio recursivo que intenta. ----------

--- De manera que la pieza procesal introductoria no es autosuficiente por carecer de la relación sucinta de los hechos. Ello así, toda vez que la sola lectura del recurso debe tornar innecesaria la del expediente a los efectos de resolver sobre su procedencia, no correspondiendo al más alto Cuerpo suplir la actividad del recurrente.----------

--- El Superior Tribunal de Justicia Provincial ha dicho que el escrito de interposición debe bastarse a sí mismo, dado el carácter autónomo que posee; su sola lectura tiene que ser suficiente para la comprensión del caso, para lo cual es preciso que contenga un relato claro y concreto de los hechos relevantes de la causa, ello a fin de que sea posible advertir el vínculo que guardan con las cuestiones que se quieren someter al Tribunal como de índole excepcional (STJCh sent. interloc. 35/86 sum. 00392 JUBA Chubut-sent. int. 84/90; STJCh sent. n° 14 S.R.E. del 16/03/01; Levitán, José, *“Recursos en el proceso civil y comercial”,* Ed. Astrea 1986, p. 142/144).----------

--- Recién en su argumentación en la hoja 1077 último párrafo, y vta. transcribe dos párrafos del primer voto de la alzada y dos párrafos del voto del segundo magistrado, para luego efectuar sus críticas de lo que considera desacertado.----------

--- Se observa así que la parte casacionista acudió a la errada técnica de separar los votos, fragmentarlos e introducirle la crítica que a su parecer es la que corresponde a derecho. Es así que el método indicado produce un quiebre del sentido lógico de la sentencia y se malogra el objetivo de conocer el razonamiento axiológico seguido por los jueces para analizar la procedencia del recurso que se intenta en sede extraordinaria (STJCh, SI Nº 43/SRE/14; SI Nº 15/SRE/15, 49/SRE/2016, entre otras).----------

--- Lo adecuado es reseñar todos los fundamentos dirimentes, respetando el orden de los razonamientos de manera tal que la estructura lógica jurídica de la resolución pueda ser comprendida por el tribunal que debe decidir si la misma se ajustó a derecho” (STJCh, SI N°66/SRE/09, 23/SRE/10; 113/SRE/12 y 40/SRE/13, entre otras).----------

--- No es correcto copiar fragmentos del fallo, como lo hacen los casacionistas, a los que se adicionan apreciaciones subjetivas que sugieren la forma en la que debió interpretarse

la conducta del recurrente, o el modo de valorar la prueba, ni tampoco señalar cuestiones que a su parecer debieron considerarse al momento de decidir y que se omitieron.-------

--- Nuestro más alto Tribunal provincial ha señalado en numerosos precedentes, que demostrar el error jurídico del fallo transcribiendo parcialmente expresiones del mismo y sacándolas de contexto constituye una ineficaz técnica recursiva porque no se ocupa, en definitiva, de cuestionar idóneamente, el razonamiento integral del pronunciamiento (STJCh, SD Nº 01/SRE/12; SI N° 112/SRE/12, entre otras; y SCBA, Ac. 55833-S, citado por Hitters, Juan Carlos, "*Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación*", Ed. Librería Editora Platense, Año 1998, p. 608).----------

--- Por ello, se debe destacar que los recursos deben deducirse en términos claros y concretos (STJCh sent 17/94 del 1/3/94) En tal orden de ideas, resulta imprescindible que la adecuada fundamentación sea clara e idóneamente expuesta, así como los motivos de casación.----------

--- Asimismo, el Superior Tribunal de Justicia Provincial ha reiterado que el escrito de interposición debe bastarse a sí mismo, dado el carácter autónomo que posee; no es tarea del Superior Tribunal de Justicia el estudio de piezas anteriores a la sentencia impugnada, su sola lectura tiene que ser suficiente para la comprensión del caso, para lo cual es preciso que contenga un relato claro y concreto de los hechos relevantes de la causa, ello a fin de que sea posible advertir el vínculo que guardan con las cuestiones que se quieren someter al Tribunal como de índole excepcional (STJCh sent. interloc. 35/86 sum. 00392 JUBA Chubut-sent. int. 84/90; STJCh sent. n° 14 S.R.E. del 16/03/01; Levitán, José, "*Recursos en el proceso civil y comercial*", Ed. Astrea 1986, p. 142/144). -

--- En consecuencia, en función de que el recurso debe bastarse a sí mismo, las omisiones en que incurrió la recurrente no pueden suplirse de oficio -por inferencias o interpretación- (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1974, v. I, p. 744, 1287 entre otras cit. Morello y Otros, "*Códigos…*", Ed. Librería Editora Platense SRL, 1988, T° III, p. 628). ----------

--- Los déficits expuestos conllevan como consecuencia la desestimación de la vía extraordinaria interpuesta (art. 11° del Anexo del Acuerdo Plenario N° 3821/09). ----------

--- Aun cuando la falta de los requisitos apuntados sella la inadmisibilidad formal del recurso de casación interpuesto, han de efectuarse algunas consideraciones más acerca de los motivos invocados para sustentar la vía extraordinaria. ----------

--- **2.-** Arbitrariedad (art. 291 inciso "e" del CPCC): ----------

--- Los casacionistas refieren que la sentencia de esta Sala es arbitraria y que contiene manifestaciones contradictorias en sus argumentos. Que si hubiesen aplicado los arts. 519, 521: 901, 902, 904, 1068, 1069, 1077, 1078 y concordantes del Código Civil velezano (Ley 340 y sus modificaciones); arts734 (inciso 4°), 165 (incisos 4°, 5° y 6°),166 y concordantes del anexo A de la Ley XIII N° 5; arts. 20,44 y concordantes de la Constitución de la Provincia del Chubut y arts.14, 17, 18, 33 y concordantes de la Constitución Nacional, habría admitido, por imperativo legal, los rubros indemnizatorios mencionados y que si en sus argumentos los camaristas hubiesen utilizado los mismos argumentos o razonamientos para admitir los rubros "gastos por alquileres" y "daño

moral” al momento de analizar el rubro indemnizatorio “pérdida del derecho cierto a acceder a una vivienda” hubieran tenido que acoger este último ítem. ----------

--- En primer lugar cabe aclarar que la motivación es contradictoria cuando se niega un hecho o se declara inaplicable un principio de derecho, o viceversa, y después se afirma otro que en la precedente motivación estaba explícita o implícitamente negado, o bien se aplica un distinto principio de derecho. El vicio se presenta toda vez que existe un contraste entre los motivos que se aducen, o entre estos y la parte resolutiva, de modo que oponiéndose, se destruyen recíprocamente y nada queda de la idea que se quiso expresar, resultando la sentencia privada de motivación (De la Rúa, Fernando, “*El recurso de casación en el Derecho Positivo Argentino*”, Ed. Víctor P. De Zavalía, 1968, p. 182/183).----------

--- La pauta de no-contradicción, responde a un principio de racionalidad, que exige que no se niegue explícita o implícitamente en la conclusión, lo que se afirma en el desarrollo que antecede o viceversa (Azpellicueta - Tessone, “La Alzada, sus deberes y facultades”. Ed. Platense 1993, pág. 142/143). ----------

--- Bajo estas premisas, ponderada la contradicción alegada, *prima facie* no se advierte que en la sentencia definitiva cuestionada se halle configurada la autocontradicción descripta.----------

--- En cuanto a la “arbitrariedad” alegada por los casacionistas, cabe destacar que es una de las típicas causales que habilitarían la vía recursiva extraordinaria de la casación en los términos del art. 291 inc. e) del CPCC; sin embargo, no basta la simple disconformidad con el derecho aplicado para que se configure la misma sino que, en el decisorio en crisis, debe existir una efectiva alteración de los hechos o del objeto procesal, o un pronunciamiento sobre capítulos no propuestos (v. gr., excepciones o defensas) al inferior en grado, todo lo cual evidentemente en este caso no sucedió.------

--- La Corte Suprema de la Nación señaló la aplicación de la arbitrariedad cuando concurra un desacierto de gravedad extrema, una desinterpretación grosera, palmaria y patente para tener por configurada la arbitrariedad, de modo que aun cuando el criterio adoptado por el órgano “*a quo*” tolere discrepancias, ello no basta para abrir la casación” (Cfr. Superior Tribunal de Justicia del Chubut 69/SRE/04 y citando a Fallos 259:20; 262:302; 269:413 CSJN; STJCH en SI 17/94; 85/SRE/97;12/SRE/02; 82/SRE/03; SD:40/90 y 08/SER/04 entre muchas otras). ----------

--- Así también lo tiene dicho nuestro Superior Tribunal de Justicia respecto al carácter estrictamente excepcional de la tacha de arbitrariedad, destacado por la Corte Suprema Nacional desde el mismo precedente en que enunció por primera vez esa doctrina, al señalar su inaplicabilidad "cuando haya simplemente interpretación errónea de las leyes, a juicio de los litigantes". Es preciso, en suma, un desacierto de gravedad extrema, una desinterpretación grosera, palmaria y patente para tener por configurada la arbitrariedad, de modo que aún cuando el criterio adoptado por el órgano "*a quo*" tolere discrepancias y se admitan como serias las impugnaciones del recurrente, ello no basta para abrir la casación. ----------

--- En este contexto, del análisis del texto del escrito recursivo, surge que los recurrentes exponen largamente su propia opinión acerca de cómo debió resolverse, según su postura, la materia sometida a esta Alzada, siendo el disenso el que prevalece en el modo de agraviarse, ya que se limitó más que nada, a referencias que afirman una solución diferente, a presentar criterios interpretativos según su punto de vista, sin que ello demuestre la incorrección de la interpretación y evaluación efectuada por la alzada y por ende, sin llegar a conmover el basamento del decisorio para lograr su revisión. ---

--- Los agravios deben guardar una elaboración crítica objetiva, fundada con un alto poder de demostración y persuasión de que se arribó a una irracional e ilógica solución (STJCh, sentencia n° 31 S.R.E. del 14/05/2007) y ello no surge de la argumentación de los casacionistas. ----------

--- Es así que, con esta técnica, no aporta ningún argumento que pueda hacer menoscabo en la fundamentación del fallo impugnado, mostrando una mera posición discordante con la postura de la Cámara, que no logra sortear el estándar de lo meramente opinable; y en consecuencia es insuficiente para demostrar la arbitrariedad alegada.----------

--- Además, se advierte que los agravios de la recurrente referidos a la arbitrariedad del fallo traducen disconformidad con la interpretación de los hechos y la valoración de las pruebas que hace la alzada así como la juzgadora de grado, pero los argumentos expuestos en el libelo recursivo tampoco son válidos ni suficientes para demostrar que el pronunciamiento de los sentenciantes es arbitrario. ----------

--- La Corte Suprema tiene dicho, que las decisiones judiciales no son factibles de ser revisadas por la vía excepcional del recurso extraordinario, cuando las objeciones del recurrente suscitan el examen de cuestiones de hecho y de derecho común y procesal, que constituyen materia propia de los jueces de la causa, máxime cuando la sentencia se sustenta en argumentos que, más allá de acierto o error, resultan suficientes para excluir la tacha de arbitrariedad (Fallos: 308:986, entre otros), ni tampoco los apelantes -a quienes les corresponde poner en evidencia que el pronunciamiento de la alzada merece ser descalificado- han demostrado en forma fehaciente que el mismo haya producido menoscabo de garantías constitucionales, como afirma (fs. 1087/1088).--------

--- Consecuentemente, según se desprende de los términos del recurso, los agravios solo traducen una discrepancia con el tribunal de alzada acerca de las pautas que se siguieron para determinar que *“los rubros denominados en demanda “indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza” y “pérdida del derecho de acceder a la vivienda” no pueden ser receptados, en virtud de no tener los mismos relación causal adecuada con el incumplimiento de la demandada”*; sin demostrar un apartamiento de las reglas aplicables, ni la falta de fundamentación en los hechos que se consideran al efecto, o irrazonabilidad en las conclusiones (v. doctrina de Fallos: 303:509 CSJN).------

--- El Alto Tribunal Provincial ha limitado la tacha de arbitrariedad a las sentencias desprovistas de todo apoyo legal y fundadas tan solo en la voluntad de los jueces de modo que ello impida considerarlas como actos jurisdiccionales válidos (STJCh sent.

interloc. 62/94, sent. def. 18/98). Más aún, siendo que un mismo tema puede ser resuelto con fundamentos en más de un criterio, la circunstancia de que el decisorio no se compadezca con aquel que la recurrente entienda aplicable al caso, no necesariamente lo tiñe de arbitrariedad (STJCh, SI n° 118/93; sent. 17/94 del 1/3/94). ----------

--- Es así que -reiteramos- los argumentos expuestos en el libelo recursivo no son válidos ni suficientes para demostrar que el pronunciamiento que recurre carece de fundamentación o razonabilidad, basada sobre todo en la omisión de considerar normas de raigambre constitucional y provinciales que enuncia. ----------

--- **V.-** Por todo lo expuesto, los recurrentes no han satisfecho los recaudos impuestos para la interposición de un recurso extraordinario de casación en la Provincia del Chubut, por lo que procede declarar la inadmisibilidad formal de la vía extraordinaria interpuesta (art. 293 CPCC). ----------

--- En su mérito, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial Trelew, **RESUELVE:** ----------

--- 1°) Declarar la inadmisibilidad formal del recurso de casación interpuesto a fojas 1069/1088 vta. por la parte actora contra la sentencia definitiva Nº 025/2021 SDC dictada por esta Sala. ----------

--- 2°) Tener presente la reserva de caso Federal. ----------

--- 3°) La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y encontrarse en uso de licencia el Dr. Marcelo F. Peral (art. 274 del CPCC). ----

--- 4°) Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

FLORENCIA CORDON FERRANDO
JUEZA DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO
PRESIDENTA

--- **REGISTRADA BAJO EL Nº 065 DE 2021 – SIC.- CONSTE**.- ----------

UBALDO R. AGUILERA
SECRETARIO