Rawson, 29 de marzo 2022.

------ **VISTO**: ----------

------ Estos autos caratulados: **«Recurso de Queja en autos: "A., D. G. y Otros c/ U. D. P. C. D. L. N. (UPCN) s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios" (Expte. N° 423/2019)»** (Expte. N° 25529 - Año 2022). ----------

------ **DE LOS QUE RESULTA**: ----------

------ La parte actora con la representación letrada de los Dres. G. T. y S. I. G. interpuso recurso de queja contra la sentencia interlocutoria de la Sala A de la Cámara de Apelaciones de Trelew Nº 03/22 (hojas 59/62 y vta.) que declaró inadmisible la casación interpuesta contra la sentencia definitiva N° 28/2021 (hojas 26/38). Esta última, revocó parcialmente el decisorio de grado, para disponer la capitalización de intereses (art. 770 inc. b del CCyC) y confirmarla en todo lo demás que fue materia de agravios. ----------

------ La sentencia de origen, en lo sustancial: *1)* hizo lugar a la demanda por resolución contractual y ordenó a la accionada a reintegrar, a cada uno de los actores, las sumas que indicó con más los intereses (tasa activa del Banco del Chubut SA) desde el día que se recibió cada suma; *2)* hizo lugar a la indemnización solicitada por G. A. B., en concepto de daño emergente (gastos de alquileres); y la rechazó respecto a los actores que se individualizan en el pto. 4) del fallo (h. 24); *3)* hizo lugar a la indemnización solicitada por daño moral y condenó a la demandada a abonar a cada uno de los actores la suma de $15.000 con más los intereses (tasa activa del Banco del Chubut SA para descuento de documentos comerciales a 30 días); desde el 01/02/2013 hasta su efectivo pago; *4)* rechazó la indemnización solicitada bajo los rubros que se denominan "mayor valor por diferencia de precio" e indemnización por "pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda"; *5)* rechazó la pretensión de aplicación de la multa c. -daño punitivocontemplada en el art. 52 bis de la Ley de Defensa al Consumidor (24.240 y modif.); y *6)* impuso costas y reguló

honorarios profesionales (hojas 23 vta./24, parte resolutiva del fallo) .----------
------ El recurso directo se estructuró en cinco apartados. En los dos primeros identificó el objeto (ap. I) y los requisitos formales (ap. II) y, en el tercero, expuso sus fundamentos (ap. III). ----------
------ En primer lugar, se alzó contra la falta de autonomía y errada técnica recursiva que la cámara consideró como falencias propias de la casación. Argumentó que expuso con precisión los hechos relevantes del caso y la estructura lógica de la sentencia en los puntos III: Antecedentes y IV: Funda recurso. Crítica a la sentencia recurrida. ----------
------ Alegó que en este tópico, la alzada incurrió en un exceso ritual manifiesto y afectó el derecho de defensa en juicio. Destacó que la cámara soslayó que el Ac. Plenario 3821/09 exige que la casación no puede contar con más de cuarenta hojas, que el resumen de los antecedentes del caso es sólo sobre los hechos relevantes de la causa que guarden relación con las cuestiones que se quieren someter al STJ y exige una refutación concreta y razonada, más no, una fórmula sacramental o una crítica única de impugnación que sea considerada como acertada. ----------
------ Remarcó que el resumen de los hechos relevantes se encuentra contenido al analizar en forma integral toda la pieza recursiva (sic); remite al punto IV de la casación y reproduce un párrafo del decisorio recurrido para destacar -según su postura- la preeminencia de las formas sobre el valor justicia. Reflexionó, que la cámara no advirtió que en los hechos se condena a los actores a recibir una indemnización sensiblemente menor a la reparación integral que ordena la Constitución Nacional, violándose el derecho de defensa en juicio y la razonabilidad (art. 18 de la CN, Tratados Internacionales de igual rango y arts. 20 y 44 de la CP). ----------

----- Por otra parte, criticó la ausencia del vicio de autocontradicción que sentenció la cámara, por carecer de un razonamiento concreto vinculado al caso. Precisó, que se tratan de manifestaciones dogmáticas, abstractas, sin ninguna referencia a estas actuaciones ni a sus propias argumentaciones como parte. ----------

------ Reiteró que la sentencia impugnada es autocontradictoria porque al admitirse los gastos por alquileres y el daño moral (daño extrapatrimonial) por no acceder a sus viviendas por el incumplimiento doloso de UPCN, necesariamente, se debió acoger la pérdida económica (daño patrimonial) que supuso no acceder a esas viviendas (sic) (h. 70). ----------

------ Cuestionó que los jueces no indicaron, concretamente, en qué pasajes del recurso de casación se encuentra la discrepancia que no llega a concebirse como un agravio atendible o merecedor de tutela efectiva. Esta omisión -agregó- pone de manifiesto una vez más la falta de voluntad para dirimir el caso con justicia, valiéndose de justificaciones dogmáticas carentes de sentido y lógica.

------ Enfatizó que los fundamentos expuestos en el recurso de casación no constituyen -como entendió la alzada- una mera discrepancia con lo resuelto. Insistió, que los rubros indemnizatorios “mayor valor por diferencia de precio” y “pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda”, se desestimaron por prescindir de los hechos articulados y probados en autos. ----------

------ En particular, individualizó los siguientes: 1) No se contempló -que el negocio contractual de compraventa de lotes- aparejaba, también, la adquisición de un derecho a que un tercero (IPV y DU) construya, entregue y financie una vivienda. 2) Se omitió considerar que si UPCN no hubiese sobrevendido lotes ni estafado a los damnificados (hoy en su mayoría recurrentes), hubiesen adquirido: a) un lote en B° 46/58 Viv. UPCN; b) un crédito blando otorgado por el IPV y DU (inaccesible en el mercado bancario y financiero); y c) una casa ubicada en el B° 58 Viv. UPCN de Trelew. 3) Se omitió evaluar que las casas ubicadas en el denominado barrio UPCN fueron construidas y financiadas por el IPV y DU, y que ese hecho se traduce en que el derecho a la vivienda propia era un derecho cierto y no una mera expectativa (y su correlato que la frustración contractual ocasionada por el incumplimiento doloso de UPCN es generador de un daño cierto, resarcible). Y 4) Se omitió considerar que el valor intrínseco de los lotes que se compraron a UPCN aumentó su valor con el paso del tiempo (aumento real y cierto, no azaroso). --

------ A ello, la quejosa sumó que la alzada omitió expresar por qué todos los hechos articulados y probados no son relevantes para la resolución del caso o para admitir los rubros reclamados. Reiteró que los hechos probados, de ineludible y fundamental consideración para la admisión de los rubros indemnizatorios, fueron omitidos por el tribunal, sin brindar argumento alguno.

------ En definitiva, dijo que tal rechazo afectó el derecho a la propiedad y a una reparación integral y se apartó del derecho vigente. En especial, de los artículos 519, 521, 901, 902, 903, 904, 1068, 1069, 1077, 1078 y concs. del Código C. Velezano; arts. 34, inciso 4°; 165, incisos 4°, 5° y 6°; 166 y concs. del CPCC; arts. 20, 44 y concs. de la Const. Prov.; y arts. 14, 17, 18, 33 y concs. de la Const. Nacional. Además, para cerrar, señaló que los sentenciantes no expresaron por qué todas estas normas jurídicas son irrelevantes para la resolución del caso o para admitir los rubros reclamados. ----------

------ Por otra parte, aseveró que la arbitrariedad surge manifiesta, pues si se hubiesen analizado los hechos, prueba y derecho mencionados, cada uno de los afectados percibiría: a) la suma de $33.397,20, en concepto de indemnización por el rubro denominado “diferencia entre precio convenido y vigente en plaza” (comúnmente denominado “mayor valor de la cosa”); y b) la suma de $436.111,75, en concepto de indemnización por el rubro denominado “pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda”. Aclaró que estas sumas surgen de la prueba de tasación y pericial contable financiera. ----------

------ Al final, estipuló que si se toma lo admitido en la sentencia definitiva, el capital de la indemnización total, para cada uno de ellos, asciende a la suma de $563.167,00; mientras que, si se admitieran los rubros indemnizatorios rechazados, el total del capital, para cada uno de los actores ascendería a la suma de $5.258.256,50. ----------

------ Además, encuadró el caso en un supuesto de arbitrariedad fáctica y normativa, con citas de fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. ---

------ Finalmente, hizo reserva del caso Federal (ap. IV) y formuló el petitorio de estilo (ap. V). ----------

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

------ **I.** De modo preliminar, corresponde señalar, que el recurso de queja es una solicitud formal, y fundada, dirigida a este Cuerpo para que revise el examen de admisibilidad que concretó la cámara *a quo* para desechar la casación (STJCh, SI Nros. 119/SRE/2016, 209/20, 234/21, 02/2022, entre muchas otras). ----------

------ Esta presentación directa, como recurso extraordinario debe autoabastecerse y demostrar el desvío jurisdiccional de la denegatoria (SI N° 84/SRE/2017 y sus remisiones); pues se examina con estrictez, sin que pueda el tribunal suplir de oficio las omisiones en que incurra la parte (SI N° 103/SRE/2017 y sus remisiones). ----------

------ **II.** Bajo estas previsiones corresponde analizar el cumplimiento de los recaudos formales. ----------

----- Así, tenemos que la actora: cumple los requisitos de interposición de lugar y tiempo (art. 302, CPCC); satisface la exigencia de la regla 4 del Acuerdo Plenario 3821/09-STJ, en relación con la cantidad de páginas, renglones y tipo de letra; no así, con el tamaño de la letra, por resultar menor al exigido (12). Asimismo, acompañó las copias que requiere la regla 7 del Ac. cit.; adjuntó carátula en hoja aparte que, en lo sustancial, satisface las exigencias de la regla 5 del Acuerdo; y cumple con la carga fiscal que ordena el art. 287 del CPCC (hojas 64/65). ----------

------ **III.** En cuanto al fundamento de la presentación directa, la parte actora recurrente le dedica el ap. III (hojas 68/72 y vta.). ----------

------ **1.** Sabido es que el legislador, al regular el recurso de queja, precisó que éste debe presentarse *debidamente fundado* (art. 286, CPCC); y ello implica para este Cuerpo que debe exponer una crítica concreta, circunstanciada y prolija de cada argumento esencial del fallo cuestionado, ya que es deber de la presentante rebatir razonadamente los argumentos principales que sustentan la decisión en conflicto (regla 6, Ac. Plenario 3821/09; y STJCh, SI N° 119/SRE/2017, con su remisión a la SI N° 69/SRE/1998; y en igual sentido las SI Nros 41 y 196/1994; 91/SRE/2001; 36/SRE/2002; 17/SRE/2004 y 69/SRE/2008, entre otras; y Rosales Cuello, Ramiro. *Algunos Aspectos del Recurso de Queja en la Doctrina de la Corte Federal*. Rubinzal-Culzoni Editores, Revista de Derecho Procesal, 2011-1, p. 209). ----------

------ **2.** Ahora bien, en el particular supuesto bajo examen, del simple cotejo y confronte de los argumentos desestimatorios de la casación con la crítica que contiene la queja, es posible adelantar *prima facie* que el recurso en examen no tendrá favorable acogida. Ello así, porque la queja no satisface la principal carga procesal que le impone la regla 6 del acuerdo reglamentario, esto es, demostrar el error en el rechazo del recurso extraordinario local. ----------

------ **2.1**. En efecto, la sentencia recurrida declaró la inadmisibilidad de la casación en base a los siguientes argumentos centrales: **1)** el resumen de los antecedentes del caso es incompleto y no permite comprender las cuestiones planteadas, incumpliéndose con las exigencias dispuestas por el art. 292 inc. *a)* del CPCC (no se expone todo el razonamiento desarrollado por los juzgadores de ambas instancias ordinarias) y se acudió a la errada técnica de separar los votos, fragmentarlos e introducirles la crítica que a su parecer corresponde a derecho (h. 60 vta., ap. IV.1); **2)** la contradicción alegada no se encuentra configurada conforme a las pautas doctrinarias que describe (h. 61 y vta., ap. IV.2, párrafos primero al quinto); **3)** no se acreditó la arbitrariedad invocada. Se expuso, largamente, la propia opinión acerca de cómo debió resolverse. El disenso prevalece en el modo de agraviarse, ya que se refiere a afirmar una solución diferente, a presentar criterios interpretativos según el punto de vista propio, sin que se ello demuestre la incorrección de la

interpretación y evaluación efectuada por la cámara y, por ende, no llega a conmover el basamento del decisorio para lograr su revisión. La casación no contiene argumentos que reflejen una crítica objetiva y fundada (con un alto poder de demostración y persuasión) que se arribó a una solución irracional e ilógica; sino que más bien, muestra una mera posición discordante con el fallo impugnado, que no logra superar el estándar de lo meramente opinable, insuficiente para demostrar la arbitrariedad alegada (hojas 61 vta./62, ap. IV.2).----------

------ **2.2.-** Frente a cada uno de estos fundamentos, la tarea crítica desplegada por la quejosa es ineficaz. ----------

------ **2.2.1.-** En el IV.1, del fallo recurrido, la cámara con claridad señala la insuficiencia de la casación por contener una descripción escueta de los fallos de ambas instancias anteriores y por haberse acudido a la errada técnica de separar los votos, fragmentarlos e introducirles la crítica que a criterio de los casacionistas corresponde a derecho. ----------

------ La recurrente -en este tramo del pronunciamiento- se limitó a invocar excesivo rigor formal y remitió de modo expreso al contenido de la casación; omitiendo demostrar la sinrazón de la cámara en el punto en cuestión. Y en otros párrafos, con un giro importante en su posición procesal, pone en jaque la exigencia del relato autónomo, objetivo y preciso del fallo para calificarla de absurda y obstaculizadora del servicio de justicia (ver h. 69). ----------

------ Esta posición ambivalente de la quejosa no logra revertir el análisis preliminar que hizo la cámara en el ap. IV.1 (hojas 60 vta./61) del fallo apelado. Ello así, porque el relato de circunstancias relevantes del proceso es un presupuesto de admisibilidad formal de la casación, que hace a la autonomía propia del recurso; que nace de la reglamentación normativa vigente y de la doctrina acuñada por este Cuerpo, desde mucho tiempo atrás, a la luz de la jurisprudencia de la CSJN y la doctrina de los autores (STJCh, SI N° 58/SRE/09; SI N° 100/2019, entre otras; CSJN, Fallos, 308:2263; 323:2205,

323:1261; 320:1221; 314:1626; 307:1655; y Fernando De la Rúa. *El Recurso de Casación*, Ed. Víctor P. de Zavalía. Año 1968, p. 223. Juan Carlos Hitters. *Técnica de los Recursos Extraordinarios y de la Casación*. Ed. Platense SRL, 2ª edición. Año 1998, p. 611, entre otros). ----------

------ No obstante lo dicho, y examinado el recurso de casación que se encuentra glosado a hojas 39/58 vta.; no es posible arribar a una conclusión diferente. La definición de la cámara se ajusta a la realidad del escrito recursivo (ver hojas 45 vta./48), a lo que corresponde sumarle, que la apelante omitió explayarse acerca del contenido y alcance de las pruebas: informativa, pericial contable y de tasación (pilares en los que se sustenta la arbitrariedad que se le endilga al fallo definitivo); y que -a su criterio- fueron desplazadas por la cámara al tratar los rubros indemnizatorios desestimados (ver h. 43 vta., tercer párrafo). --------

------ En este contexto, mal puede la quejosa invocar la doctrina del exceso ritual manifiesto, pues en consonancia con los lineamientos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, este Cuerpo ha dicho reiteradamente, que no está para salvar aquellas acciones u omisiones judiciales que el interesado pudo haber impedido, de haber actuado diligentemente; máxime que no fue el único argumento en el que la cámara se sustentó para desestimar su casación; sino que avanzó y analizó los fundamentos brindados en orden a la causal casatoria escogida (h. 61/61 vta., considerando IV) (CSJN, Fallos, 307: 1012; 319:2833; STJCh. v.gr.: SI Nº 65/SRE/2014, 125/SRE/2017; y Sagüés, Néstor Pedro. *Recurso extraordinario.* Ed. Astrea, 4ª edición actualizada y ampliada, 2ª reimpresión. Año 2013, p. 214/215). ----------

------ Así, queda claro que la hoy recurrente al incumplir -en casación- con la regla 3 c) I) del Ac. Plenario 3821/09; el remedio procesal en examen resulta inconsistente ante la debida fundamentación que le impone el art. 287 del CPCC y el empleo de una técnica recursiva vedada por el rito (remisión a lo expuesto en actuaciones anteriores) (regla 10, del Ac. citado y art. 268 del CPCC). ----------

------ **2.2.2.-** De igual manera, vale sumar que tampoco le a.te razón a la actora, en el resto de la crítica que contiene la queja. En rigor, como se explicará a continuación, no refuta de manera idónea (regla 6, Acuerdo Plenario 3821/09) los otras razones que la cámara esgrimió en el ap. IV.2 de la resolución cuestionada, en sustento de su denegatoria (hojas 61/62). ----------

------ Se recuerda, que la recurrente tildó de dogmático al decisorio recurrido, por no contar con fundamentos concretos que acrediten -en el caso- la ausencia de arbitrariedad alegada. ----------

------ La simple lectura del ap. III.2. del escrito (hojas 69 vta./72) demuestra que tal afirmación no se ajusta a la verdad. La cámara fue muy precisa en su examen. Explica, según doctrina que cita, qué se entiende por motivación contradictoria, cuándo el vicio está presente, y a qué principio responde, para recién afirmar, que en la sentencia definitiva cuestionada no se da la autocontradicción alegada(ver h. 61, *in fine*/61 vta., ap. 2, párrafos primero al tercero). ----------

------ Además, si se avanza en la lectura, la actora no se hace cargo de ninguna de tales consideraciones, sino que más bien, intenta explicar con argumentos paralelos por qué -según su modo de analizar el caso y lo resuelto- se configuraría la mentada autoncontradicción; y de qué modo debió fallar la cámara. ----------

------ Más aún, en tal faena, la apelante introduce como argumentos propios de la queja, los que -en realidad- forman parte de la crítica que contiene la casación, lo que se puede constatar del confronte entre las hojas 70 vta., 3er párr.; 71, 3er. párr. y 72, 1er y 2° párrafos (queja, ap. III.2) y las hojas 54, 2do./5to párrafos; 55, 2° párrafo y 54 vta., 2° párr. (casación ap. IV.3), respectivamente. Una vez más, el planteo recursivo contraviene la esencia de la queja (fundamentación autónoma, suficiente y diferenciada), pues la argumentación se limita a reiterar la postura que propuso en las instancias

previas, sin indicar cómo patentizó el apartamiento inequívoco de la solución normativa prevista para el caso y la arbitrariedad fáctica que alegó. ----------

------ En este contexto, la tarea crítica desarrollada en el ap. III de la queja sólo exhibe una opinión disímil con el criterio de apreciación que tuvo la cámara interviniente para desestimar la casación; amalgamada -incluso- en algunos pasajes, con expresiones e ideas que indican cómo debió procederse y resolverse el caso. ----------

------ **IV**. Por otra parte, en sintonía con las consideraciones precedentes, este Cuerpo como Juez del recurso, no puede dejar de señalar que, la casación se desatiende de la estructura argumental y jurídica del fallo definitivo, en orden a las parcelas del pronunciamiento que le ocasionan agravio (rubros indemnizatorios desestimados). Es que, en lugar de hacer eje en el razonamiento que resultó dirimente para rechazarlos, diseñó su embate en base a planteos hipotéticos (h. 48 y vta.), interrogantes y en argumentos a mayor abundamiento (h. 50 vta.); que tornan impropio el alzamiento casatorio y dejan en pie las bases en las que se funda la porción del fallo recurrido. ----------

------ La cámara fue contundente al sentenciar que los daños reclamados (“indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza” y “pérdida del derecho de acceder a la vivienda”, tratados bajo una única línea argumental conforme se plantearon los agravios) no son resarcibles por no estar vinculados causalmente con el incumplimiento contractual de UPCN (ver votos: h. 28 vta. y h. 34, copia de sentencia definitiva obrante en este legajo). Ambos magistrados coincidieron que los actores, al optar por la resolución contractual, corresponde: el reintegro de las sumas pagadas a la demandada con sus correspondientes intereses más los daños y perjuicios que posean una relación adecuada de causalidad con el incumplimiento, de lo contrario se configuraría un enriquecimiento sin causa a su favor (h. 28, 1er/3er párr. del voto del Dr. Peral y h. 34, 1er. párr. del voto de la Dra. Cordón Ferrando). ----

------ En sus fundamentos, los votos son concordantes al señalar que la diferencia entre el precio convenido en el contrato que se extinguió y el que pueda tener el inmueble es una cuestión aleatoria y vinculada a circunstancias ajenas al incumplimiento o al dominio de las partes (h. 28 vta., 2° párr. y h. 33 vta., último párr.); tomándose así una posición clara que -frente a las circunstancias particulares del caso y la existencia de diferentes criterios doctrinarios y jurisprudenciales en el tema- prima (ante la resolución contractual), la indemnización de las consecuencias dañosas que tengan una relación adecuada de causalidad con el incumplimiento (h. 28 y vta. y h. 33 vta.). ----------

------ En estas condiciones, y tal como la cámara analizó el caso, el planteo de la actora recurrente -que trae consigo cuestiones de hecho y prueba- es ajeno a esta instancia extraordinaria y sus discrepancias no pueden ser cubiertas por la doctrina de la arbitrariedad de sentencia. ----------

------ En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha establecido, desde antaño, que la interpretación que formula una solución posible autorizada por la ley, no peca de arbitrariedad (CSJN, Fallos, 304:948; 307:1803; 308:71; 323:629). El magistrado tiene, generalmente, frente a la norma un abanico de posibilidades exegéticas: si escoge una de ellas, lo decidido no es arbitrario (Sagüés, Néstor Pedro. *Recurso Extraordinario*. Editorial Astrea. Año 2013, p.182). En otros fallos, ha dicho que la tacha de arbitrariedad no cubre discrepancias sobre la interpretación del derecho común (CSJN Fallos, 303:1146) y que una interpretación en materia opinable, sustentada en parte de la doctrina no es arbitraria (CSJN, Fallos, 306:262 y 1054). ----------

----- **V**.- En definitiva, de conformidad a las consideraciones precedentes, esta Sala no encuentra crítica suficiente para desvirtuar lo decidido por la cámara; que no hizo más que patentizar que la pérdida de la vía extraordinaria intentada es resorte exclusivo de la quejosa. ----------

------ **VI.-** Por todo lo dicho, y coincidiendo con el control preliminar de admisibilidad que efectuó la cámara corresponde desestimar la queja impetrada, sin regular honorarios a los letrados intervinientes (art. 3 de la LH vigente y regla 11 del Acuerdo Plenario 3821/09-STJCh). ----------

------ Por ello, la Sala C., Comercial, Laboral, Contencioso Administrativo, de Familia, Rural y de Minería del Superior Tribunal de Justicia: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

------ **1°) DECLARAR** inadmisible el recurso de queja interpuesto por la parte actora, sin regular honorarios. ----------

------ **2°) REGÍSTRESE**, notifíquese, y oportunamente, por Secretaría remítanse estos actuados a la Sala A de la Cámara de Apelaciones de Trelew para que los envíe al Juzgado de origen a sus efectos. ----------

------ La presente resolución es dictada por dos miembros del Tribunal por haberse alcanzado la mayoría y por encontrarse en uso de licencia la Dra. Silvia A. Bustos. ----------

----Fdo. Dres. Mario Vivas y Ricardo A. Napolitani.

Registrada el 30/3/2022 bajo el N°  /2022. CONSTE.

Fdo. Claudia Tejada, secretaria.