TOMO XXX **-INTERLOCUTORIO-** T.S.J..-
REGISTRO Nº 3435
FOLIO Nº 5801/5804
PROT. ELECT. TSS1 096 I.181
Río Gallegos, 06 de noviembre de 2018.-

Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados: **"FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ FRANCISCO C/ MATTAR JATTAR Y OTRO S/ COBRO DE PESOS"**, Expte. Nº **F-12867/11** (F-2235/18-TSJ), venidos al Acuerdo para resolver; y

CONSIDERANDO:

I.- Que llegan los presentes en virtud del recurso de casación interpuesto por el demandado Sr. Jattar Mattar por intermedio de su letrado apoderado Dr. Carlos G. Toledo Vargas (cfr. fs. 239/242), contra la sentencia dictada por la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial obrante a fs. 228/234 vta., por cuanto hizo lugar al recurso de apelación interpuesto por el actor, revocando la sentencia de Primera Instancia, y en consecuencia, admitió "…la demanda articulada por Francisco Fernández Rodríguez contra Jattar Mattar, Ernesto Duronto y Delia Tejedor viuda de Mattar, debiendo abonarse la suma de $31.500.- devengados desde el 17/09/09 hasta la finalización del contrato en concepto del 20% del precio de lo arrendado, monto de condena que será acrecido con los intereses según Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina". (cfr. foja 234).-

Contra dicha decisión, el nombrado interpone recurso de casación en los términos del artículo 3º inciso a) del Libro I, Título IV, Cap. IV, Sec. 6º, Parágrafo 2º -Recurso de Casación- del CPC y C, conforme Ley Nº 3453/15 - Decreto Nº 2228/15-, afirmando que: "…se ha demostrado que se trata de dos inmuebles totalmente diferentes. Sostengo en razón de ello, que existe un evidente error en pretender reconocerle derechos a Fernández Rodríguez sobre el inmueble de la Sociedad Duromat que fuera transmitido con anterioridad a la subasta pública […] sostengo que se le está atribuyendo derechos a un tercero que, si bien obra de buena fe al adquirir un porcentaje en subasta pública de un inmueble, pero que no es del inmueble perteneciente a Duromat, y en virtud de ello, se está incursionando en un enriquecimiento sin causa, totalmente vedad (sic) en nuestro derecho y por ende no debe ser admitido.- Ello es así por cuanto el actor está pretendiendo frutos de un inmueble que en los hechos y en derecho, no le corresponde. Sostiene esta Excma. Cámara citando un informe de la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, que da cuenta que la inscripción de la venta y subdivisión ingresa al mencionado Registro, solo que fuera observada y notificada a la Escribana

interviniente, que debía ser rectificada mediante planos de mensura de la subdivisión. Cabe destacar desde ya que en los informes de dominio requeridos para la subasta del inmueble, el Registro de la Propiedad debió informar que efectivamente existía una venta del inmueble y se encontraba pendiente la subdivisión, con lo cual, quedaba clarificado a las partes, hasta donde se extendía la propiedad del inmueble que estaba en juego en la subasta, porque, subsanada tal observación, indudablemente que quedarían perfectamente delimitados ambos inmuebles y en el futuro el Sr. Fernández Rodríguez no tendría derechos sobre aquel que se vendió y transfirió a la Sociedad Duromat [...] La venta es anterior a la subasta, de modo que queda probado entonces, que Mattar Hamer transmite los derechos sobre dicho inmueble a Duromat y por ende ya no le pertenece a Hattar Mattar a quien le subastaran su 20% adquirido por Fernández Rodríguez". (cfr. foja 240 y vta.).-

Por otro lado expresa que "El actor está pretendiendo frutos de un inmueble totalmente diferente al adquirido en subasta, dado que el otro inmueble como reconoce esta Excma. Cámara ya estaba vendido a la Sociedad Duromat e ingresado al Registro de la Propiedad y solo pendiente un plano de mensura de la subdivisión y nada más [...] Conforme a ello, la pretensión del actor de percibir frutos de un inmueble ajeno a la subasta y a demandados totalmente diferentes de los involucrados en el condominio del inmueble adquirido en parte, constituya claramente una pretensión de enriquecimiento sin causa, que no debe ser tolerado en nuestro derecho y por esta circunstancia, su demanda debe ser rechazada". (cfr. foja 241 y vta.).-

Por último alega que: "La violación al derecho constitucional de propiedad, resulta entonces evidente y por esta circunstancia, esta sentencia deberá ser casada y en su caso, volver a fallar conforme a derecho. La sentencia roza lo arbitrario y evidente la errónea aplicación de la ley en el caso específico y violación a derechos constitucionales, imponiéndose por ello la concesión del presente recurso, para que el Excmo. Tribunal, casando la sentencia, falle conforme a derecho y justicia". (cfr. foja 241 vta.).-

A foja 265 pasan los presentes al Acuerdo.-

II.- Sentado ello, se debe, en esta etapa, efectuar el examen preliminar que establece el artículo 7º del Libro I, Título IV, Cap. IV, Sec. 6º, Parágrafo 2º -Recurso de Casación- del CPC y C, conforme Ley Nº 3453/15 -Decreto Nº 2228/15-, a efectos de valorar si se encuentran reunidos los extremos formales que habilitan la admisibilidad del recurso intentado.-

De inicio, cabe señalar que la admisibilidad del recurso de casación -al igual que el de cualquier otra vía recursiva- requiere, insoslayablemente, que la impugnación contenga una crítica concreta y razonada que explicite y

demuestre la configuración de los errores que, se entiende, vician el pronunciamiento que se ataca, por lo que el desarrollo de afirmaciones genéricas, el despliegue de una crítica global que no atiende a la concreta motivación sentencial no cumple con la exigencia requerida.-

En la especie, el recurrente no brinda -como es imprescindible- razones, que se basen en las circunstancias concretas de la causa, para sostener sus propios argumentos. El recurso no constituye la crítica concreta y razonada del fallo que se impugna, exigida para la apertura de una instancia de revisión como ésta.-

En tales condiciones, las expresiones del recurrente, constituyen meras discrepancias de orden dogmático y, por lo tanto, resultan insuficientes, para fundar adecuadamente el recurso presentado.-

Por otro lado, del estudio de los fundamentos de la casación, se advierte que los planteos del recurrente remiten a cuestiones ajenas al ámbito casatorio. En efecto, la impugnación está estructurada en torno a cuestiones de hecho y prueba, en principio, extrañas al carácter sustancial que impregna a la vía extraordinaria provincial. Las impugnaciones sólo evidencian discrepancias con los fundamentos del decisorio pero no logran demostrar la sin razón de aquellos. (cfr. TSJ Santa Cruz, Interlocutorio, Tomo XXII, Reg. 2767, Folio 4301/4305).-

El recurso, como se apuntara, carece del contenido necesario para abrir la vía intentada. Este Tribunal ha señalado, reiteradamente, que: "... no promueve una cuestión para ser tratada en casación el recurso que sólo trasunta una opinión diversa a la sostenida en las instancias de grado, insuficiente por ende, para demostrar que ésta conduzca a un apartamiento palmario de la solución jurídica prevista para el caso o adolezca de una decisiva carencia de fundamentación. (confr. TSJ Santa Cruz, Tomo VI, Interlocutorio, Reg. 893, Folio 1044/1046; Tomo XI, Interlocutorio, Reg. 1462, Folio 2044/2045, entre otros)". (cfr. TSJ Santa Cruz, Interlocutorios, Tomos XXI, Reg. 2685, Folio 4097/4099; Reg. 2661, Folio 4030/4032 y XXII, Reg. 2767, Folio 4301/4305). En la especie, los agravios remiten a materias propias de los jueces de la causa y ajenas a la instancia casatoria. En estos casos la cuestión no puede sino fenecer en los Tribunales ordinarios, no siendo este Tribunal Superior de Justicia una nueva y tercera instancia para revalorizar y juzgar respecto de cuestiones de hecho y prueba, salvo el caso de absurdo, o que se alegue y demuestre que se han violado las normas legales o las reglas de derecho que gobiernan esa interpretación, circunstancias éstas últimas que no acontecen en la presente. (cfr. fallo cit.).-

Se observa, en la especie, que el recurrente se limitó a contraponer argumentaciones basadas exclusivamente sobre su personal apreciación, las cuales resultan insuficientes para determinar la apertura de la instancia

extraordinaria en lo que concierne a la cuestión traída a examen, máxime cuando, los argumentos vertidos en el fallo atacado son coherentes, lógicos y se hallan debidamente fundados en derecho, más allá de las discrepancias que, con ellos, se pueda tener. (cfr. TSJ Santa Cruz, Interlocutorio, Tomo XXV, Reg. 3042, Folio 4927/4930).-

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado que "…en el caso el apelante no ha logrado demostrar la arbitrariedad de la sentencia ya que sólo se desprende del recurso una exposición reiterada de meras discrepancias con los argumentos y fundamentos dados en el decisorio, todos ellos relativos a cuestiones de hecho, prueba y a la interpretación asignada a normas de derecho común y procesal…" (cfr. Fallos 325:2192 del Dictamen del Procurador General que la Corte comparte y a los cuales remite).-

En el sub lite, el pronunciamiento de la Cámara derivado del análisis de los hechos relatados por las partes y de acuerdo a la postura asumida por cada una de ellas, no puede ser objeto de censura en la instancia de casación porque es producto del ejercicio de una facultad propia de los jueces de mérito, máxime cuando las razones brindadas encuadran en la regla de razonabilidad y son suficientes como para sustentar la interpretación legal efectuada, con una subsunción correcta de los hechos y el derecho aplicables (cfr. TSJ Santa Cruz, Interlocutorio, Tomo XX, Reg. 2644, Folio 3980/3984). Lo expuesto impide que el fallo pueda ser tachado de arbitrario.-

En resumen, no se observa, en el fallo atacado, vicio alguno que habilite la vía casatoria, más allá de la discrepancia con la postura asumida por los Magistrados, que el recurrente pudiera tener. Así pues, el recurso en examen carece del sustento que habilite la instancia extraordinaria provincial pues se trata de una cuestión ajena a esta última.-

Más aun considerando que la Cámara ha dado fundamentos a su decisión. Así encontramos que la sentencia en crisis expresa que: "...los autos: 'Fernández Rodríguez, Francisco c/ Aset Mattar y Otros s/ División de Condominio' Expte. Nº F-11412/10, en trámite en esta Cámara de Apelaciones, en el que quedó firme la división de condominio, solicitada por Fernández Rodríguez sobre el bien inmueble objeto de la presente litis en contra de Aset Mattar, Nora Mattar y Hamer, Dora Mattar y Hamer y Mario Alberto Mattar y Hamer, causa en la que no se hizo mención alguna a la subdivisión del inmueble, ni existe oposición a la división de condominio por parte de los demandados. Así las cosas, la prueba producida en autos, indica que la subdivisión del bien en cuestión, como la propiedad exclusiva de los demandados sobre la parte donde se encuentra el Banco de la Nación Argentina, no

fue probada por los mismos, quienes no aportaron planos, datos catastrales, ni registrales pertinentes, sólo probaron que hubo una venta efectuada por escritura pública, entre Aset Mattar Hammer en su nombre y en representación de sus hermanos y 'Ernesto Duronto - Aset Mattar y Hermanos - Sociedad Colectiva - Residenciales de Turismo Duromat', del inmueble constituido por el 'lote A-uno de la subdivisión del solar A de la manzana 63', venta y subdivisión que no fueron inscriptas en el Registro de Propiedad Inmueble de Santa Cruz, la que si bien fue válida para los que celebraron el acto (art. 20 de la Ley 17801), porque el derecho real nace fuera del registro y la inscripción es declarativa, no puede ser oponibles a terceros interesados de buena fe (art. 1893 CC y art. 2 de la Ley 17801). Terceros interesados de buena fe que, de no cumplirse con la publicidad, pueden invocar un interés legítimo en desconocer la transmisión del derecho real de que trate...Que Francisco Fernández Rodríguez, es un tercero interesado que adquirió por subasta pública la quinta parte indivisa del inmueble…sobre el cual se celebró un contrato de locación entre los demandados con el Banco de la Nación Argentina, a cuyos frutos tiene derecho el actor" (cfr. fs. 232 vta./233).-

Por lo que debemos señalar que la Cámara realiza una subsunción de las normas en cuestión al caso de autos, y su correspondiente ponderación, fundando adecuadamente el decisorio.-

En el sub lite, la recurrente se limita a invocar la arbitrariedad de la sentencia alegada, sin fundar idóneamente que el fallo constituya una decisión sujeta a descalificación, por carecer de fundamentos o por abandono notorio de prescripciones legales, antes bien, más allá de la discordancia que se pueda mantener con el criterio sustentado por los jueces, éste se encuentra debidamente fundado.

III.- Si bien lo hasta aquí señalado lleva, sin más, a la inadmisibilidad del recurso articulado, a mayor abundamiento, cabe mencionar que el actor pretende el 20% de los alquileres correspondientes a un inmueble sobre el cual él adquirió una parte en subasta pública. Por su parte la demandada afirma que el actor adquirió una parte del inmueble lindante, en virtud de que alega existe una subdivisión anterior a la subasta.-

En suma la cuestión radica en poder establecer si existió una subdivisión del inmueble en cuestión oponible al actor. Lo que resulta a todas luces ser materia de hecho y prueba, extraña -como ya señaláramos- a esta instancia, lo cual impide admitir la apertura de la vía casatoria.-

A mayor abundamiento, debemos agregar que este Tribunal ya ha expresado: "…El magistrado es soberano en la apreciación de la prueba, analizada como se hizo conforme las reglas de la sana crítica (art. 364 Cód. Procesal), motivo este que no puede ser objeto de apelación extraordinaria, como pretenden los

recurrentes [...] en principio no procede por vía del recurso de casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios en que se apoya la sentencia, por cuanto el valor de las pruebas no está prefijado o predeterminado de antemano y corresponde, la apreciación de las mismas al tribunal de juicio. Así se ha resuelto que '...Resulta improcedente el recurso extraordinario que se intenta para lograr una reconsideración de la prueba y una nueva revaloración y debate de los hechos definitivamente prefigurados en la causa, en tanto esta normativa resulta ajena a la instancia extraordinaria y privativa de los jueces de grado...' " (cfr. TSJ Santa Cruz, Interlocutorio, Tomo XX, Reg. 2644, Folio 3980/3984).-

En este contexto, se observa que la recurrente no ha fundado idóneamente su recurso en lo que respecta a los presupuestos que configuran la arbitrariedad por absurda valoración de la prueba. Sobre la materia tiene dicho este Alto Cuerpo que ello se produce cuando nos encontramos ante "...un desvío lógico, la falla del razonamiento, la incongruencia o el grosero error material en la interpretación de algún elemento probatorio, que llevará a sentar premisas incompatibles con las reglas de la común experiencia o contradichas por piezas fehacientes de la causa, en grado tal que justifique su revisión por la última instancia provincial..." (cfr. Sentencias, Tomo VII, Reg. 254, Folio 1383/1389; Reg. 255, Folio 1390/1394, entre otros).-

IV.- De acuerdo con lo hasta aquí puntualizado, se advierte que las conclusiones de la Cámara no son refutadas mediante argumentos conducentes para poner en evidencia la arbitrariedad o los graves errores que, según el recurrente, contiene el fallo. Las críticas del impugnante sólo traducen diferencias de criterio con el juzgador y no resultan suficientes para habilitar la instancia extraordinaria casación.-

V.- Si bien es cierto que este Alto Cuerpo, está en principio, limitado en esta instancia al análisis de las condiciones formales de admisibilidad del recurso intentado, esto no le impide, en circunstancias extraordinarias, revisar los presupuestos procesales que hacen al debido proceso.-

La sentencia de Primera Instancia fue apelada por la actora, (cfr. fs. 198/201). La Cámara, en su sentencia, reguló los honorarios de los letrados intervinientes, por su actuación en Primera y Segunda Instancia. Esta regulación fue notificada por cédula al domicilio constituido del actor (cfr. fs. 236 y vta.).-

Debe mencionarse que tanto el actor como los demandados denunciaron sus domicilios reales.-

El artículo 32, inciso e) de la Ley de Procedimiento Laboral dispone que los honorarios se notificarán personalmente o por cédula. Asimismo el

artículo 72 de la Ley de Honorarios, Ley Nº 3330 determina que: "Los autos que regulen honorarios deberán ser notificados personalmente o por cédula a sus beneficiarios y a los obligados a su pago en el domicilio real de éstos, o en el que especialmente hubiere constituido a estos efectos en el expediente o en otro instrumento público. Serán apelables en el término de cinco (5) días, pudiendo fundarse la apelación en el acto de deducirse el recurso, que se resolverá previo traslado a la parte contraria en el plazo perentorio de diez (10) días de recibido el expediente por la Alzada sin excepción y dilación alguna atento el carácter alimentario que reviste el honorario profesional". El artículo 74 de la citada ley establece que: "Los honorarios a cargo del mandante o patrocinado quedarán firmes si la notificación se hubiere practicado en su domicilio real. En la cédula de notificación, en todos los casos y bajo pena de nulidad, deberá transcribirse este artículo.".-

En los presentes autos se advierte que se omitió cumplir con la notificación de los honorarios fijados por la actuación de los profesionales en Primera y Segunda Instancia en el domicilio real de las partes y en los términos del artículo 74 de la citada ley.-

En consecuencia corresponde hacer saber a los Magistrados de la Excma. Cámara de Apelaciones y al de Primera Instancia que deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 72 y 74 de la Ley Nº 3330 (cfr. TSJ Santa Cruz, Interlocutorio, Tomo XXVIII, Reg. 3325, Folio 5544/5547).-

VI.- Por lo expuesto se concluye que el recurso de casación articulado por el demandado, Sr. Jattar Mattar a fs. 239/242, no ha logrado habilitar la procedencia de la presente instancia extraordinaria, por lo que corresponde declararlo mal concedido, y en consecuencia, revocar la resolución emanada de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial obrante a foja 244 y vta., de conformidad con lo establecido en el artículo 7 y concordantes del Libro I, Título IV, Cap. IV, Sec. 6º, Parágrafo 2º - Recurso de Casación- del CPC y C, conforme Ley Nº 3453/15 -Decreto Nº 2228/15-.-

En consecuencia, el Excmo. Tribunal Superior de Justicia;

RESUELVE:

1º) Declarar mal concedido el recurso de casación interpuesto por el demandado, Sr. Jattar Mattar a fs. 239/242, y, en consecuencia, revocar la resolución dictada por la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial, obrante a foja 244 y vta..-

2º) Hacer saber a la Magistrados de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial y al de Primera Instancia lo expuesto en el considerando V.-

3º) Ténganse presente la reserva del caso federal.-

4º) Regístrese y notifíquese. Oportunamente devuélvanse.-

PAULA ERNESTINA LUDUEÑA CAMPOS
Presidente
Tribunal Superior de Justicia

DANIEL MAURICIO MARIANI
Vocal
Tribunal Superior de Justicia

ENRIQUE OSVALDO PERETTI
Vocal
Tribunal Superior de Justicia

ALICIA DE LOS ÁNGELES MERCAU
Vocal
Tribunal Superior de Justicia

RENEÉ GUADALUPE FERNÁNDEZ
Vocal
Tribunal Superior de Justicia

MARCELA SILVIA RAMOS
Secretaria
Tribunal Superior de Justicia