

Nulidad Extraordinaria Configuración Del Absurdo Valoración De Las Pruebas

JURISPRUDENCIA

Nulidad extraordinaria. Configuración del absurdo. Valoración de las

pruebas

Se declara inadmisibile el recurso extraordinario de nulidad e improcedente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley interpuestos, contra la sentencia de la Cámara que confirmó la decisión de baja instancia mediante la cual convirtió en definitiva la entrega que -a título cautelar- fue efectuada a la actora respecto del inmueble objeto de litis; ello, atento a que no resulta técnicamente suficiente la argución genérica que omite individualizar y precisar las pruebas de las cuales, a criterio del recurrente surgiría acreditada la cuestión trascendente objeto de recurso. Así tampoco cabe imponer al tribunal qué pruebas considera que debió haber valorado o cuál sería la valoración adecuada, puesto que no se está ante una tercera instancia ordinaria.

En la ciudad de Corrientes, a los veintiun días del mes de noviembre de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente Nº EXP - 111071/14, caratulado: ?VAZQUEZ OJEDA HEBE C/ VEGA ADRIANA LEILA S/ DESALOJO?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez y Eduardo Gilberto Panseri. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 187/189 vta. la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad (Sala I) rechazó el recurso de apelación deducido por la demandada y, en su mérito, confirmó la sentencia de primera instancia que convirtió en definitiva la entrega que -a título cautelar- fue efectuada a la actora respecto del inmueble objeto de litis. II.- Para así resolver, la Alzada señaló previamente que -al haber quedado trabada la litis antes de la vigencia del nuevo código- correspondía la aplicación de la normativa del abrogado, conforme lo disponen los arts. 3 del Código de Vélez y el 7 del nuevo, sin perjuicio de lo cual, agregó que las normas específicamente aplicables son similares en ambos cuerpos normativos. Luego, expuso que la demandada no destruía el fundamento principal de la sentencia, cual es, la falta de prueba del tercer contrato invocado por ella y respecto del cual le incumbía la carga de probar. Afirmó que nuestro derecho no autoriza la tática reconducción (arts. 1622 del CC y 1218 del CCyC) y por lo tanto la continuación de la ocupación de la cosa, luego de vencido el plazo de la locación, no implica la renovación del contrato. Incluso agregó que los aumentos en el monto del canon locativo sólo implican una variante de un aspecto, pero no la existencia de un contrato distinto por novación. III.- Disconforme, la demandada interpuso a fs. 194/214 vta. los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley en examen. Tacha al pronunciamiento de dogmático porque considera que no se ajusta a los antecedentes obrantes en la causa y se queja del modo en que ha sido valorada la prueba, al analizarse aisladamente los recibos de pago, sin incorporar los correos electrónicos donde la actora proponía a la demandada una renovación de alquiler por \$4.500 mensuales y un ajuste del 20% anual. A su vez, al responder la demandada dicha propuesta habría invocado la existencia de un contrato verbal vigente en curso de ejecución por \$2280 para el primer año, \$2736 para el segundo y \$3283 para el tercero, sumado a lo cual se adjuntaron 7 recibos de pago por \$2280, que no fueron observados por la actora y una carta documento en virtud de la cual se solicitó la restitución del inmueble al fracasar el intento de la renovación del alquiler por mayor monto. Que se ha ignorado sin fundamentos la prueba presentada a tenor del art 248 inc 3 y la solicitud de declaración de parte de la contraria. A su turno, el recurso de inaplicabilidad de ley se funda en la falta de consideración de sus objeciones al modo en que ha sido valorada en primera instancia la prueba, en tanto, a su entender, no se ha recurrido a una sana crítica racional ni a la lógica. Afirma que existe una motivación aparente de la Alzada que parcializa el análisis de las pruebas y fundamenta en función de la transcripción de un libro. Que se ha interpretado erróneamente de que se pretende que la actora pruebe la inexistencia del contrato verbal, cuando la demandada adjuntó el segundo contrato vigente hasta noviembre de 2013 y acreditó el tercer contrato celebrado en forma verbal con la carta documento remitida el 06/06/16 que reclama los montos acordados en él. IV.- Las vías de gravámenes fueron deducidas dentro del plazo, con satisfacción de las cargas técnicas de expresión de agravios, como económica (art. 279 del CPCC) e impugna una sentencia equiparable por sus efectos a definitiva en tanto, al condenar al desalojo, irroga un perjuicio de muy gravosa reparación ulterior. Paso a avocarme al análisis de su mérito o demérito. V.- Liminarmente, corresponde poner de resalto que el recurso de nulidad extraordinario deducido resulta inviable. Los motivos legales del recurso de nulidad extraordinario (CPCyC; Ctes. Art. 285) lo circunscriben, casi residualmente, como un mecanismo de impugnación que tiene por objeto asegurar que las sentencias judiciales posean una estructura que les otorgue un mínimo de garantías de solidez lógica y jurídica. No se puede introducir en el cuadrante de

esa vía de gravamen los defectos en el modo y/o forma de tratamiento de una cuestión, en tanto ello no significa que exista omisión de una cuestión esencial, máxime si las pretensas irregularidades no impidieron a la justiciable recurrente la posibilidad de deducir y fundamentar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley. En aplicación a ese orden de ideas, y partiendo, a su vez, de la atribución del iura novit curia, concluyo que si la irregularidad imputada al pronunciamiento de alzada no estriba, realmente, en la omisión de tratamiento de una cuestión esencial, sino en la forma de encararla, dicho agravio es materia que queda sometida al Superior Tribunal vía recurso de inaplicabilidad de la ley. VI.- El fundamento esencial sobre el cual reposa la decisión de la Alzada refiere a la falta de prueba del contrato verbal que la recurrente demandada denunció vigente cuando fue interpelada por la actora al pago de un canon locativo que desconoció por no ajustarse a lo pactado. La Alzada ha dicho claramente que la circunstancia de haber continuado ocupando el inmueble o incluso los aumentos del canon locativo no implican ni renovación del contrato, ni la existencia de un contrato distinto por novación, en tanto nuestro derecho no autoriza la tácita reconducción. La recurrente se agravia de que no hubieran sido valorados los correos electrónicos que adjuntó como prueba al contestar la demanda, omitiendo referir a los fundamentos de la Votante en segundo término (Dra. Durand de Cassis) quien al exponer su coincidencia con el Vocal preopinante, agregó que de los correos no surgía la necesaria voluntad que debe existir entre las partes de renovación de una relación jurídica de tracto sucesivo, sino sólo tratativas para realizar una nueva contratación. De igual modo, que la demandada haya invocado la existencia de un contrato verbal vigente, frente a la propuesta de nuevo contrato que le formuló la actora por correo electrónico y que implicaba un considerable aumento del canon locativo se reduce a una manifestación en su propio interés, que no se ve corroborada - como se pretende- con los recibos de pago extendidos por el monto que correspondía al contrato vencido, en tanto como ha dicho la Alzada -citando a la Corte- importa simplemente la continuación de la locación ya concluida. Tampoco se presenta lógico en la versión de la recurrente que al haber transcurrido tan sólo 7 meses del nuevo contrato verbal en curso de ejecución (el que se habría pactado por tres años según alega) reciba de parte de la locadora un correo en el que se lee lo siguiente "De acuerdo a lo conversado en forma personal le hago llegar propuesta a fin de renovar contrato de locación ...". Lo que fue contestado por ella, en su calidad de locataria, acusando recibo de la propuesta y expresando la voluntad de "seguir tratando este asunto", para a las dos horas mandar un nuevo correo en el que se informa de la vigencia de un contrato de locación y se menciona la "sorpresa" de recibir una propuesta. Igualmente resulta inatendible la queja atinente a la falta de consideración por parte del tribunal a quo de la carta documento de intimación extrajudicial que le formuló la actora respecto de los alquileres impagos hasta la fecha en que obtuvo por vía cautelar la restitución del inmueble, en tanto no se presenta como una prueba decisiva cuya prescindencia pudiera conducir a sentar una solución contradictoria con la que arribó el pronunciamiento impugnado. En todo caso será materia de discusión en otro proceso, el de cobro de alquileres impagos. El absurdo habilitador no lo constituye cualquier error, porque ese vicio se configura, conforme lo ha reiterado el Superior Tribunal, con el desvío notorio de las leyes del raciocinio en la apreciación de la prueba o de los hechos verificada en la sentencia, o con la grosera prescindencia de probanzas que conducen a sentar una solución abiertamente contradictoria con la que arribó el pronunciamiento impugnado. VII.- Finalmente, advierto que del mismo modo que no resulta técnicamente suficiente la argución genérica que omite individualizar y precisar las pruebas de las cuales a criterio del recurrente surgiría acreditada la cuestión trascendente objeto de recurso, así tampoco cabe imponer al tribunal que pruebas considera debió haber valorado o cuál sería la valoración adecuada, toda vez que no se está ante una tercera instancia ordinaria, sino, muy por el contrario, en una sede, la casatoria. De allí la ineficiencia del recurso extraordinario de inaplicabilidad que se limita a exhibir sólo un punto de vista particular de la parte recurrente sobre cuestiones de hecho (SCBA, Ac. y Sent., 1977, t. I, p. 462; 1977, t. III, p. 589, 662 y 1081; 1978, t. II, p. 219; 1985, t. I, p. 810, DJBA, t. 117, p. 289; t. 124, p.314, entre muchos otros). Es que la sólo opinión discrepante de la parte agraviada con la labor del juzgador en punto a la valoración probatoria, o a la apreciación de los hechos, no es mecanismo idóneo para acreditar absurdo. Para esto último es menester que la censura demuestre que ha existido falta de valoración lógica o jurídica de elementos probatorios conducentes, o arbitraria selección de las probanzas (STJ de Corrientes, Exptes. 50135/6 y 6366/1, caratulados "Fisco de la Provincia de Ctes. c/ Enrique Colombini y/o q.r.r. s/ /// Superior Tribunal de Justicia Corrientes - 3 - Expte. N° GXP - 9095/10. Apremio" y "Ayala Alberto Luis y Barrios Buenaventura c/ Roberto Edgardo Atala, El Expreso Ciudad de Posadas S.R.L. y/o Protección Mutual de Seguros del Transporte Público de Pasajeros s/ Daños y Perjuicios", Sentencias N° 1 y 6 ambas del 02/02/11). VIII.- Consecuentemente y oído que fuera el Fiscal General (fs 230/231), si este voto resultase compartido con la mayoría de mis pares, corresponderá declarar inadmisibile el recurso extraordinario de nulidad e improcedente el de inaplicabilidad de la ley interpuestos (fs. 194/214 vta.) con costas a la demandada recurrente y pérdida del depósito económico. Sin regulación de honorarios a los profesionales intervinientes por no existir trabajo útil por remunerar (art. 34 inc. 5 e del CPCC). A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al

voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA Nº 97 1º) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario de nulidad e improcedente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley interpuestos con costas a la demandada recurrente y pérdida del depósito económico. Sin regulación de honorarios a los profesionales intervinientes por no existir trabajo útil por remunerar (art. 34 inc. 5 e del CPCC). 2º) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Luis Rey Vázquez-Eduardo Panseri.

029879E