---Trelew, 24 de abril de 2008.-

--- **Y VISTOS:** El recurso de apelación incoado por la demandada, a fs. 39 contra la resolución de fs. 38, memorial de agravios de fs. 71/72 y su contestación de fs. 83/85 vta. ----------

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

---------- **I.-** En la resolución apelada se decidió homologar un convenio de desocupación de un inmueble sito en la calle Tehuelches *** de la ciudad de Puerto Madryn. ------- La apelante se agravió, en lo esencial, sosteniendo que el convenio cuya homologación se solicitó refería a una locación primigenia, no pudiendo traspolarse sus efectos a un nuevo contrato, el que, según aseveró, fue celebrado entre las partes. ----------

---------- Alegó que la representación letrada del Sr. J. B. no podía peticionar como lo hizo, en razón de que no revestía la calidad de locador. ---------- **II.-** El actor, Sr. J. B., inició la presente demanda por la cual pretende la homologación de un convenio de desocupación y el desahucio de un inmueble (ver fs. 9/9 vta.). ----------

---------- De las constancias de la causa surge que el demandante, en su carácter de apoderado de los locadores, suscribió el contrato de locación que diera origen a la relación locativa en cuestión, como así también el convenio de desocupación que se pretende ejecutar en autos y diversas cartas documentos en las cuales se exigía la devolución de la tenencia del inmueble de marras. ----------

---- Sin perjuicio de ello, en estos obrados no se presentó como apoderado de los locadores, por lo que se revocará la resolución apelada, desestimando la petición de homologar el convenio de desocupación presentado. ----------

---------- La acción de desalojo sólo puede ser ejercida por el arrendador, y en el caso, la circunstancia de que el actor haya sido apoderado de los locadores, al no invocar ni acompañar mandato otorgado en legal forma que lo autorice a tramitar el presente juicio, está impedido de ejercer la legitimación activa (confr.: Falcón, “Código Procesal...”, Bs. As. Abeledo-Perrot. 1991, t IV, p. 414, punto “f”). ---------- Finalmente, no es aplicable al caso la doctrina de los actos propios tal como propicia el actor, en virtud de que el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos sólo tiene aplicación

cuando lo realizado *a posteriori* se oponga a actos previos que, por su carácter trascendente, causen estado definiendo de modo inalterable la situación jurídica de su autor, quien ya no podrá modificar la unilateralmente (confr.: Tribunal Supremo de España, sentencias citadas por López Mesa, “La doctrina de los actos propios en la jurisprudencia”, Depalma 1.997, págs. 68/70, nros. 7, 11, 12 y 14). No es tal el caso subexamen, pues la circunstancia de que la demandada haya admitido al actor como apoderado de los locadores para suscribir el contrato y convenio de desocupación, no implica un reconocimiento al demandante hacia el futuro, pues el poder en cuestión podría no contener la autorización para iniciar esta demanda o, inclusive, no estar vigente actualmente. ----------

------- **III.-** En atención al resultado de la apelación las costas de Segunda Instancia se impondrán al actor (arts. 68, 69 del C.P.C.C.).----------

---------- Teniendo en cuenta el resultado obtenido, importancia y eficacia de las tareas desarrolladas, carácter con el que actuaran y demás pautas legales, se regularán honorarios de Alzada a los Dres. M. B. I. y E. A. Iglesias en las sumas equivalentes al 5,25 % y 1,85 %, respectivamente, del monto del importe de un año de alquiler, en tanto que a los Dres. V. A. F. y G. L., en la suma equivalente al 2 %, a cada uno, sobre el mismo monto, con más el I.V.A. pertinente en todos los casos (arts. 6, 7, 9, 10, 14, 26 y concs. del dec.-ley 2.200).----------

------- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew ; **RESUELVE**: ----------

---------- Revocar la resolución de fs. 38 y desestimar la homologación de convenio de desocupación peticionada. ----------

---------- Imponer las costas de Segunda Instancia al actor. ----------

---------- Regular los honorarios por su labor ante la Alzada a los Dres. M. B. I. y E. A. I. en las sumas equivalentes al 5,25 % y 1,85 %, a cada uno del monto del importe de un año de alquiler, en tanto que a los Dres. V. A. F. y G. L., en la suma equivalente al 2 %, a cada uno, sobre el mismo monto, con más el I.V.A. pertinente en todos los casos.---------- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse vacante la restante vocalía de la Sala (art. 8, ley 1130, to. ley

4550). ----------

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

Fdo: CARLOS A. VELÁZQUEZ – CARLOS DANTE FERRARI

REGISTRADA BAJO EL Nº 50 DE 2008 - SIC.- CONSTE.-

PAULO EDUARDO KÖNIG
SECRETARIO DE CAMARA