000057/2009

--- En la ciudad de Trelew, a los días de agosto del año dos mil nueve, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Raúl Adrián Vergara, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“A. S.A. c/ A. del S. S.A. s/ Ordinario” (Expte. 57 - Año 2009 CANE)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 2486.----------

----------**A LA PRIMERA CUESTION** el Dr. Vergara dijo:

-----1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia de los recursos de apelación interpuestos por las partes actora y demandada a fs. 2447 y 2451, que fueran concedidos libremente a fs. 2449 y 2452, respectivamente, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 2426/2440 que hizo lugar parcialmente a la demanda promovida por A. S.A. y condenó a A. DEL S.S.A. a transferir la propiedad del 45,07% indiviso de los lotes 7, 8 y 9, de la manzana 59, de la ciudad de Trelew, a la actora, debiendo formalizar ambas partes, dentro del plazo de 30 días, la correspondiente escritura de constitución del condominio, en un 54,93 % para la demandada y en el 45,07% restante para la actora, sobre los lotes detallados, bajo apercibimiento de otorgarla el tribunal a costa de la primera, con imposición de costas en un 30% a la actora y en un 70% a la demandada. ----------

----Asimismo, el Dr. L.M. O. a fs. 2448, y los Dres. D. H. G. y N. L. M. a fs. 2453/vta., por derecho propio, apelaron los honorarios que les fueran regulados por considerarlos bajos en función a la labor desarrollada y base regulatoria adoptada, recursos concedidos a fs. 2449 y 2454, respectivamente.----------

----Los agravios vertidos por las partes demandada y actora lucen a fs. 2459/2464 y 2466/2468, respectivamente, los traslados obran a fs. 2465 y 2469, sólo la demandada contestó a fs. 2470/2471 y vta. el que le fuera conferido, a fs. 2477 se celebró la audiencia fijada a fs. 2474, y a fs. 2481 se llevó a cabo la inspección ocular dispuesta a fs. 2478. ----------

----Se agravia la demandada ya que en el considerando III el a quo enuncia las posturas de ambas partes con poca claridad ya que al referirse a la pretensión actora sostiene que la misma “reclama de la demandada la transferencia en condominio de la mitad indivisa y por partes iguales de los inmuebles identificados como lotes 7, 8 y 9 de la manzana 59 de esta ciudad”. Como puede apreciarse no se advierte cual es el objeto de la transferencia exigida pues se habla de condominio de una mitad indivisa, de donde parecería desprenderse que si bien existe una imprecisión terminológica ya que no puede haber condominio sobre una parte ideal sino cotitularidad, el objeto de la mentada transferencia sería precisamente la mitad de los inmuebles en titularidad compartida por ambas partes, lo cual coincidiría con la postura sostenida por su parte. Expresa que en el considerando III , apartado i), se manifiesta la marcada contradicción en la que incurre el juzgador al sostener que la obligación asumida por su representada en el contrato base de la presente acción, ratificado por las respectivas resoluciones del Directorio de ambas sociedades, fue la de transferir a A. S.A. un polígono irregular perfectamente delimitado en la cláusula quinta

de dicha convención, en tanto que termina resolviendo que su parte debe transmitir a la actora un porcentaje indiviso sobre las parcelas 7, 8 y 9 de la manzana 59 de la ciudad de Trelew, lo cual constituye un objeto distinto al que en el mismo pronunciamiento se describe como contenido de la prestación a cargo de la demandada. Afirma que la obligación asumida por su parte no es la que se reclama en la demanda de transmitir a la actora el 50% indiviso de los inmuebles propiedad de su mandante, ni tampoco otro porcentaje menor, sino el polígono irregular en condominio, determinado en el contrato y su croquis anexo, una vez que jurídicamente revista el carácter de cosa. Por lo tanto, la obligación de escriturar está sujeta a la condición suspensiva de la realización de la mensura y subdivisión correspondiente, ya que hasta que ello no tenga lugar, no se podría escriturar lo que aún no existe. Pretender, como lo hace la sentencia, transformar la obligación de transmitir el dominio de una cosa, en transmitir un porcentaje indiviso de otra, requeriría una nueva convención bilateral ya que tal temperamento no puede ser impuesto sin su conformidad expresa. En el contrato que da origen a la demanda su parte se obligó a transmitir una cosa cierta y determinada sobre la que recaerá un condominio por partes iguales. En cambio, la obligación que se le impone es la de transmitir una parte indivisa de la totalidad de los inmuebles existentes, de manera que nacería un condominio entre ambas partes sobre la totalidad de aquellos. En este caso, el objeto a transmitir no sería ya una cosa cierta y determinada sino una parte ideal, expresada por una cifra que no se identifica con ninguna parte material, sino con una porción ideal, no porción de materia, sino porción de derecho. Sostiene que el condominio en el Código Civil admite la existencia de un doble objeto, mediato e inmediato, por lo que su parte no puede ser obligada al cumplimiento de una obligación distinta de la que asumiera en el contrato, ya que se la condena a transmitir un bien, la parte ideal de un inmueble, cuando en realidad lo debido es transmitir una cosa cierta y determinada, previo cumplimiento de la respectiva subdivisión. La contradicción a la que hace referencia se presenta a todo lo largo de los considerandos del fallo atacado. En el punto III, apartado ii), tercer párrafo, el juez de grado vuelve a sostener que la demandada se comprometió a transferir a la actora el inmueble en la forma detallada en el referido croquis de fs. 108, tal como surge de la cláusula quinta del contrato, para agregar luego que el condominio al que se refiere la cláusula sexta recaería sobre la totalidad de las parcelas 7, 8 y 9 de la manzana 59. Expresa que si en la cláusula quinta se habla de “el polígono irregular” como inmueble separado, que surgirá de una mensura y “reparcelización” por la cual desaparecerán las parcelas preexistentes (7, 8 y 9) para surgir los dos nuevos lotes conformados por cada uno de los polígonos (ver fs. 2249), mal puede hablarse en la cláusula sexta de un condominio sobre lotes que por la nueva subdivisión de la fracción total en dos polígonos habrían de desaparecer. Además la cláusula quinta inc. b) identifica un polígono, razón por la cual el inmueble al que se refiere la cláusula sexta como el identificado en la cláusula anterior, no hay duda que es el mentado polígono, y no las tres parcelas preexistentes. El juzgador pretende también sustentar esta postura en el texto de las actas de directorio de ambas sociedades que instrumentan la ratificación por las mismas de lo acordado en el contrato. También allí se advierte la confusión al afirmar que se comprometió a transferir una fracción indivisa, sin aclaración alguna de que dicha transferencia era en condominio. Que al hablar de

fracción se está refiriendo a un sector material o físicamente determinado. De lo expuesto se desprende que el pronunciamiento recurrido afirma que el objeto de la prestación era la transferencia de una cosa material, en condominio a ambas partes. Las reiteradas afirmaciones contenidas en los considerandos de la sentencia apelada reconocen que el objeto de la prestación a cargo de su mandante en virtud de las convenciones celebradas con la actora era el pretendido por su parte en la contestación de demanda, pese a lo cual se resuelve de conformidad con lo pretendido por la contraria, lo que importa una contradicción que por si sola descalificaría el pronunciamiento. Además, del análisis de las pruebas producidas, tanto por la parte actora como por la demandada, ha quedado suficientemente acreditada la postura mantenida por su mandante en cuanto a los aspectos señalados. La sentencia ni siquiera hace mención de la prueba de posiciones del representante legal de la sociedad actora, en la que confiesa expresamente los hechos alegados por su parte. Cita la respuesta a la octava posición, y destaca que en las restantes se reafirma lo confesado en esa posición, con especial mención de las posiciones dieciséis, treinta y ocho, cuarenta y cuatro, cuarenta y nueve, y once. Que el resto de las posiciones absueltas gozan de poca credibilidad. No se advierte la razón por la cual el *a quo* omitió referirse al contenido de esa prueba confesional, sobre todo cuando la misma avala la postura de su parte. Dicha aseveración no resulta contradicha por constancias de instrumentos fehacientes de fecha anterior agregados al expediente, sino que por el contrario es reafirmada por los dichos del propio absolvente, y sobre todo confirman una de las interpretaciones formuladas sobre el texto del contrato y actas de directorio ratificatorias de aquél, y constituye un elemento fundamental para la resolución de la causa que el juzgador no puede dejar de lado. De las declaraciones de los testigos I., G., y D.Z. surge acreditado que la demandada contrató a la agrimensora G. para llevar a cabo la unificación, mensura y subdivisión de las tres parcelas, propiedad de mi mandante, en la forma esbozada en el croquis de fs. 9, lo que dio lugar al plano confeccionado por ella misma, cuya copia obra a fs. 54. Alude a la declaración de la agrimensora, coincidente con la contestación del oficio dirigido a la Dirección de Catastro (fs. 2238/2257), de la que surge acreditada la presentación del plano de mensura proyectada por aquella en la forma pactada por las partes, para su visación, la que fue denegada por no reunir los requisitos establecidos por la O.M. 8584/03. Que por la fecha de su vigencia y la del acuerdo, es evidente que las mismas no podían conocer las exigencias de dicha reglamentación que impedirían la aprobación del proyecto de subdivisión acordado. Destaca que el primer agravio hacia su parte radica en que se condena a su mandante a trasmitir a la actora un objeto distinto del pactado, es decir que habiéndose aquella obligado a transmitir la parcela poligonal en condominio deslindada en el contrato antecedente y que se concretara en el plano de mensura elaborado por la agrimensora G. y presentado para su visación ante el organismo respectivo, se la condena a transmitir una parte indivisa sobre la totalidad de las parcelas preexistentes a la citada mensura. La sentencia rechaza parcialmente la demanda, reduciendo el porcentaje de la parte ideal que la actora reclamó a su favor. Esa reducción revela una nueva contradicción ya que se basa en la superficie del inmueble. La contradicción surge en reconocer por un lado que la obligación consistía en subdividir el inmueble en dos parcelas poligonales y luego escriturar una de ellas con una superficie inferior al

50% del total de los inmuebles a subdividir en condominio, para luego condenar a transmitir una parte indivisa sobre la totalidad del predio en un porcentaje equivalente a la superficie del polígono referido. Es evidente que el *a quo* excedió sus facultades transformando lo pactado por las partes. Manifiesta además que en el considerando IV, la sentencia de grado trata la exigencia de la actora a su parte al cumplimiento con el convenio de indivisión forzosa acordado en la cláusula sexta del convenio de fs. 106/108. La pretensión de la actora al respecto es rechazada en el pronunciamiento atacado por considerar que las innovaciones realizadas por su parte, a las que se opuso la contraria y cuya destrucción se pretende, no exceden las facultades que el Código Civil y el contrato asignan a los condóminos. Sin embargo, el *a quo* afirma que la conducta de su parte frente a dicho reclamo resultó un tanto contradictoria. Considera el apelante que esa contradicción no existe, que se admitió la indivisión convencional del mismo pero se aclaró que su plazo debería reducirse a los cinco años, máximo permitido por el art. 2693 del C.Civil. Que en ese acto no se planteó tal criterio como pretende el juzgador, por la vía reconvencional atento que el plazo legal no había expirado. Sostiene que en lo que se advierte una nueva contradicción es en el texto de la sentencia apelada ya que por un lado rechaza la pretensión de la actora, por considerar que las mejoras introducidas por su parte en el inmueble estaban dentro de las permitidas por las normas que rigen el condominio, para luego sostener que el plazo de cinco años del citado artículo 2693 aún no ha comenzado a transcurrir pues el condominio aún no existe por no haberse configurado formalmente su título. Afirma que el *a quo* ha admitido en la actora el ejercicio sobre los inmuebles objeto del litigio de todos los derechos derivados de la presunta existencia de un condominio. Así mantuvo una medida de no innovar respecto de las mejoras que su mandante realizara sobre el mismo, permitió el uso por la contraria de parte de los inmuebles, y si bien le rechazó en la sentencia su pretensión respecto de las mejoras introducidas por su parte, lo hizo fundado en las normas que regulan el condominio. En cambio, sostiene que tal condominio aún no ha nacido, no habiendo siquiera tomado en cuenta la falta de contribución de la actora con el pago de los impuestos, servicios, y licencia comercial respecto de los inmuebles que se pretenden comunes. Peticiona, se revoque la sentencia apelada, rechazándose la demanda con imposición de costas a la actora. ----------

----A su vez, la actora apelante se agravia por el régimen de distribución de costas y entiende que las costas deben imponerse a la vencida sobre el valor íntegro del bien y no sobre parte alguna del inmueble. El rechazo de la pretensión de la vencida y su negativa reiterada a cumplir las órdenes de no innovar decretadas deben ser objeto de debida ponderación al momento de distribución de las costas que el fallo impone en un 30% a cargo de la actora. Estima que no es exacta la afirmación contenida en el fallo en el sentido que la parte ideal del condominio no es la que ninguna de las partes pretende, siendo necesario el dictado de la sentencia para determinar esa parte. El porcentaje reconocido en el fallo concuerda con el reclamado en la demanda donde se referencia a las actas de Directorio de ambas empresas en las que se convino la división con “pequeñas diferencias de superficie”, es decir lo mismo que algo “ligeramente inferior” a la mitad de los tres lotes. Claramente surge entonces de la demanda que lo que allí se reclamaba era el 50% indiviso de una generalidad necesaria para distinguir y diferenciar lo reclamado por A. de la

postura asumida por A. del S. que solo reconoce y admite menos del 25% del total indiviso. Lo ligeramente inferior solo significaba el 4% menos de la superficie total de los 3 lotes actuales y ello está debidamente aclarado en la demanda inicial. Si lo resuelto en la sentencia concuerda con lo peticionado en la demanda las costas deben estar a cargo de la vencida en su totalidad sobre todo el bien inmueble cuya afectación al condominio fue objeto del contradictorio. Plantea asimismo que en la litis la demandada postula el rechazo total de la demanda y sostiene que el condominio no estaba integrado con ese indiviso aproximado de 50% de los tres lotes, sino por la mitad de un supuesto polígono irregular que identifica en un plano de su confección como parcela 12, por lo que en su postura reduce los derechos de A. al 22,35% (45,07 dividido 2 = 22,35%) del total de los tres inmuebles. Cita porciones de la contestación de demanda, alude a que no planteó abuso de derecho ni desproporción alguna en la pretensión de deshacer lo hecho o construido, simplemente sostuvo que estaba construyendo en terrenos de su propiedad exclusiva no integrante del condominio. Sostuvo que lo construido se trataría de “obras complementarias” al patio para venta de autos usados. Planteada la litis en esos términos, la referencia que hace a “obras complementarias” son por cierto en su exclusivo beneficio porque patio de usados es sobre toda las cosas un patio y no las instalaciones de obra nueva- local comercial completas para la instalación y funcionamiento de una nueva concesionaria como lo ha hecho en franca violación de los pactos celebrados y la ley del condominio. Del plano aprobado por la Municipalidad de Trelew en Expte. 27.364 agregado a autos surge que el nuevo local comercial esta integrado por 15 locales o ambientes, lo que dista mucho de ser una obra complementaria del destino pactado (patio de usados). Si el pacto de indivisión forzosa tiene un plazo vigente, 5 años que se computan a partir de la escrituración del condominio como acertadamente dice el fallo, las construcciones y mejoras voluntariamente levantadas por la demandada para su uso exclusivo contraviniendo claras normas contractuales y la prohibición de no innovar decretada e incumplida para llegar al hecho consumado que se denuncia ab initio, de ello no puede resultar ni entenderse que existe cumplimiento de los convenios tal como lo resuelve el fallo. De modo tal que la obligación de no colocar elemento alguno que obstaculice la visión hacia el sector de A. S.A. que contiene el contrato se encuentra violada y desconocida por A. del S. con la construcción del edificio de dos plantas que se observa y del que ilustran fotografías y planos. Esa obligación no se limita a los metros sobre la ochava como parece interpretar el fallo sino que comprende la totalidad del triángulo con frente a la Avenida Irigoyen desde donde se enfoca la visión que se ha convenido no obstaculizar mientras dura el estado de indivisión. Expresa que reconocido en el fallo la existencia del condominio A. – A. del S. sobre los tres lotes contiguos, la obra nueva ejecutada por la última en su beneficio exclusivo importó el ejercicio por la actora de la acción de obra nueva de los arts. 2498 a 2500 del C.C., atento la posesión compartida de los tres lotes por parte de ambas empresas. Alega que el juez de grado está resolviendo ultra petita sobre un tema no planteado a su resolución, al no existir reconvención ni invocación por la contraria de abuso de los derechos alguno, cuando la ley es clara: art. 2500. Subsidiariamente, el total incumplimiento de lo ordenado judicialmente impone que las costas deban ser impuestas a la adversaria en su totalidad. Reitera la queja en cuanto a la distribución de las costas ya que el

fallo reconoció lo peticionado en su integridad al adjudicar a A. un 4,07% menos de la mitad del condominio. La ampliación de la demanda en el ejercicio de la acción de obra nueva tiene como efecto deshacer las obras que se ejecutan, tal como está peticionado inicialmente, conforme art. 2500 C.C. El abuso sólo existe por parte del incumplidor de sus obligaciones y de las mandas judiciales desde el inicio de la litis. Finalmente, solicita se revoque parcialmente la sentencia apelada ordenándose deshacer lo hecho, con costas a la demandada en su totalidad en primera y segunda instancia.----------

----Por su parte, al contestar el traslado conferido la demandada manifiesta que tratándose el objeto del recurso de la fijación del monto del proceso a los fines regulatorios, la norma aplicable al caso es la ley 2200 que establece el régimen arancelario para el servicio profesional de abogados y procuradores en el ámbito de la Provincia del Chubut. Cita los arts. 6 inc. a y 19, y menciona que la sentencia hizo lugar parcialmente a la demanda, condenando a su parte a otorgar a favor de la actora la escritura pública de transferencia a aquella del 45,07% indiviso sobre los tres lotes en litigio. No hay duda que la ley arancelaria fija para el presente como monto del juicio sobre el que se calcularán las regulaciones de honorarios, el valor de la sentencia constituido por el 45,07% indiviso de los inmuebles. Por otro lado, esa parte indivisa constituye el objeto de la escrituración pretendida en la demanda que no incluye la totalidad del inmueble sino una parte alícuota sobre el mismo en condominio con la demandada. Bien pudo haberlo calculado el actor por ser una cuestión matemática, no siendo necesario el fallo criticado para conocer ese porcentaje. Agrega que el art. 32 de la ley 2200 especifica que en los juicios de escrituración el monto del proceso será el valor de los bienes objeto del mismo. La postura sostenida por su parte al contestar la demanda no puede esgrimirse como sustento para que el monto del proceso a los fines regulatorios fuera constituido por la totalidad de los inmuebles sobre los que recaería el condominio, porque su mandante sostenía que el condominio no debía conformarse sobre todo el predio sino sobre una fracción menor a la pretendida en la demanda. Además tal postura fue rechazada en el pronunciamiento consentido en ese aspecto por la recurrente, por lo que la regulación debe hacerse sobre el monto de la sentencia. Que respecto de los porcentajes fijados en el fallo recurrido para la distribución de las costas, un 70% para su parte y un 30% para la contraria, por considerar que el resultado del juicio fue prácticamente en su totalidad en su favor, ello no es exacto, ya que además de reducirse la porción de la parte indivisa pretendida, el *a quo* rechazó la pretensión de demolición de las mejoras introducidas por su mandante y la indemnización por los presuntos perjuicios, lo que justifica la forma en que se impusieron las costas. Que en relación al agravio por el rechazo de lo alegado en la demanda en cuanto a las mejoras introducidas por la demandada en los inmuebles objeto de la litis cuya demolición solicitara, el mismo resulta insuficiente a tenor de los establecido por el art. 265 del ritual ya que el recurrente se limita a manifestar su disconformidad con lo resuelto por el juez de grado, sin agregar nuevos fundamentos o analizar las medidas probatorias que pudieran contradecir el temperamento adoptado, por lo que correspondería declarar desierto el recurso en cuanto a este tópico. Refiere un fallo que avalaría su postura. Manifiesta además que tal como lo expresa el a quo en el fallo, la prohibición del art. 2680 del C.C. en cuanto a la introducción en la

cosa común de innovaciones materiales por un condómino es de interpretación restrictiva, entendiéndose que la misma rige solamente respecto de las obras que tienden a modificar el destino de la cosa. Tal como se demuestra en autos el destino dado convencionalmente al inmueble como patio de venta de autos usados incluye las mejoras efectuadas en el mismo por su mandante, ya que dentro del uso playa de autos usados para el desarrollo de la actividad se deberá contar tanto con los espacios específicos -salón de ventas, oficinas- como con los complementarios, en estos casos, servicios sanitarios para el personal y todo lo que el desarrollo de la actividad requiera (contestación del oficio librado a la Municipalidad de Trelew obrante a fs. 2172/2196). Solicita que la decisión del a quo debe ser confirmada, rechazándose el recurso interpuesto contra la misma, con costas.----------

----2. Toda vez que la demandada apelante postula el rechazo de la demanda corresponde ingresar en primer término a los agravios vertidos por esa parte.----------

----2.1. Y en el análisis a realizar coincidiré parcialmente con el Sr. Juez de la anterior instancia en cuanto a que el contrato que luce en copia a fs. 7/8 (original a fs. 106/107) está ***deficientemente instrumentado, lo que hizo que la situación termine judicializada*** (ver fs. 2434 vta.), toda vez que precisamente esa deficiencia impide considerar que su contenido resulte claro.

----Nótese en ese direccionamiento que el contrato de permuta de acciones y derechos está referido a una cesión (en el caso recíproca) de paquetes accionarios de control de A. del S.S.A. y A. S.A.----------

----Se trata de un contrato por el cual una parte (cedente) se obliga a transferir a otra (cesionario, o más corrientemente, adquirente) la titularidad de un paquete de acciones suficientes para conferir el control de una sociedad, mediante el pago de cierto precio y, a veces el otorgamiento de ciertas ventajas sociales (Petitpierre Sauvain A., "*La cession de controle, mode de cession de lentreprise*", Genève, 1977, p. 30). Y aun cuando en el derecho norteamericano se exigió la igualdad de oportunidades para todos los accionistas, y que el *leading case* es *Perlman vs. Feldmann*, en el cual se aceptó la tesis que asigna al poder de control el carácter de un activo social (*corporate asset*) para obligar a los cedentes a dividir el plus recibido (esto es, la diferencia entre el previo de venta y la valuación en términos corrientes) con los accionistas extraños a la operación (Lattin N., "*The Law of Corporationes*", Mineola, N.Y., 1971, p.p. 300-313) (ver Jelonche, Edgar I., "La cesión de paquetes accionarios de control y la protección de accionistas minoritarios", ponencia presentada al Segundo Congreso de Derecho Societario, Mar del Plata, 11, 12 y 13 de octubre de 1979), lo cierto es que, en atención a la naturaleza del convenio, suscriben el mismo en calidad de cedentes o cesionarios los interesados en el negocio, o sea, los accionistas a título personal.----------

----En ese direccionamiento, son partes del contrato los distintos grupos accionarios y así surge del encabezamiento del contrato y de las cláusulas primera a tercera, sexta, novena, décima, y décima cuarta, pese a lo cual del mencionado convenio resultan obligaciones que asumen directamente las respectivas sociedades (cláusulas quinta, séptima, octava, décima primera, y décima tercera), en tanto que en otras no se indica cuales son los sujetos obligados a pesar de que el contenido de las mismas se proyecta sobre los saldos contables y recursos financieros

societarios (cláusulas cuarta y décima segunda).----------

----Situación de confusión jurídica y patrimonial que no se subsana, al menos con las copias de las actas de Directorio acompañadas Nos. 56 y 23 (fs. 10/12, A. S.A; y fs. 15/17, A. del S.S.A.) pues se refieren a aspectos parciales del convenio, y por lo demás, las obligaciones asumidas por ambas sociedades en el contrato, en todo caso por sus representantes legales, carecen de aprobación por parte del órgano de gobierno, pese a que por tratarse de aspectos con clara incidencia en la situación patrimonial societaria debieron ser objeto de específico tratamiento por la asamblea extraordinaria (art. 235, primer párrafo, L.S.). Ello, con la salvedad de que eventualmente no existiría perjuicio en tanto que las partes a título personal reúnan en conjunto el 100% del capital accionario de cada una de las sociedades, aspecto que se desconoce en razón de que las cláusulas primera y segunda aluden solamente a porciones del total del capital referidas a una y otra sociedad.----------

----Dicho de otro modo, el contrato no indica expresamente que los socios que actúan como partes detenten el 100% del capital accionario de A. S.A. y A. del S.S.A., y si lo hiciera no daría tampoco certeza a tal situación pues para ello se requeriría una pericial contable en los libros societarios pertinentes o la efectiva realización de una asamblea general de accionistas. Así, sobre tal cuestión (composición del capital accionario) solo en forma indirecta resultaría una alegación contenida en demanda (p. III, fs. 28, último párrafo) que no fuera controvertida en el escrito de contestación (p. IV, fs. 86 vta./87 y vta.) en el que, luego de las explicaciones brindadas en cuanto a la composición de los grupos empresarios (p. V, fs. 87 vta./88), se afirma que el contrato fue celebrado entre los accionistas que “hoy” (no al momento del acuerdo) representan el cien por ciento del capital social de las partes actora y demandada (p. VI.B, fs. 89). ----------

----Con este confuso panorama legal corresponde interpretar los alcances conferidos al mencionado “contrato de permuta de acciones y derechos”, máxime si se pondera la propia confusión en la que incurriera el representante legal de A. S.A. al responder afirmativamente a las posiciones octava, treinta y ocho, cuarenta y cinco, y cuarenta y nueve (fs. 2217, 2217 vta., y 2218), en las que se alude concretamente a que el condominio lo era sobre uno de los polígonos irregulares, sobre la fracción ligeramente inferior a la mitad de las tres parcelas, a la mitad de los tres lotes (pliego de posiciones, fs. 2214, 2216, y 2216 vta.), y a que el condominio se conformó sobre la fracción que tiene la leyenda A. S.A. (fs. 2218), con lo que en principio daría razón al posicionamiento de la parte demandada en cuanto al porcentaje que le corresponde a su contraria, aspecto a tratar al momento de ponderar esa prueba confesional. ----------

----2.2. En ese contexto, sostiene la demandada que la obligación asumida por su parte no es la que se reclama en la demanda de transmitir a la actora el 50% indiviso de los inmuebles propiedad de su mandante, ni tampoco otro porcentaje menor, sino el polígono irregular en condominio, determinado en el contrato y su croquis anexo, una vez que jurídicamente revista el carácter de cosa. En este último aspecto, considera que se obligó a transmitir una cosa cierta y determinada sobre la que recaerá un condominio por partes iguales, y que en cambio, la obligación que se le impone es la de transmitir una parte indivisa de la totalidad de los inmuebles existentes, de manera que nacería un condominio entre ambas partes sobre la totalidad de

aquellos, por lo que el objeto no sería ya una cosa cierta y determinada sino una parte ideal, expresada por una cifra que no se identifica con ninguna parte material, sino con una porción ideal, no porción de materia, sino porción de derecho. Distingue en el condominio un doble objeto, mediato e inmediato, y afirma que su parte no puede ser obligada al cumplimiento de una obligación distinta de la que asumiera en el contrato, ya que se la condena a transmitir un bien, la parte ideal de un inmueble, cuando en realidad lo debido es transmitir una cosa cierta y determinada. ----------

----Y esa postura es la que ya asumiera al contestar demanda al sostener que se obligó a transferir una cosa inmueble futura, es decir, el polígono irregular determinado en el contrato y su croquis anexo. Obligación de transmitir una cosa cierta y determinada y para lo cual considera que el condominio admite la existencia de un doble objeto, mediato e inmediato (acápite VI. C, fs. 89 vta./90 y vta.). ----------

----De tal modo, esa reiteración de argumentos ya expuestos en la anterior instancia sin atacar concretamente los fundamentos vertidos por el fallo en crisis al interpretar el alcance del contrato de fs. 106/107 (considerando III, fs. 2433/2437), y en particular en cuanto a que la constitución del dominio de sujeto múltiple no recepta otra posibilidad que no sea por partes ideales pues no existe otra forma de “escriturar” que no sea por partes indivisas y que en el ámbito registral la única forma de registrar un título a favor de un sujeto múltiple es por partes ideales (fs. 2436/vta.), incumple la manda impuesta por el art. 265 del C.P.C.C., por lo que en principio no hay agravio que atender. ----------

----Se ha puesto de relieve de modo coincidente que si el agravio constituye una reproducción casi literal de una anterior presentación, ello no constituye la crítica requerida por el artículo 265 del código procesal. Idéntica conclusión desestimatoria se ha declarado cuando la queja se insinúa con fundamento en lo expresado en presentaciones anteriores a la sentencia, o si se limita a reiterar argumentos esbozados en primera instancia (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales ...”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1988, T. III, pág. 357, y cita de fallos). ----------

----Es que, lo que ahora está en tela de juicio es el razonamiento del juez, que es el objeto del recurso de apelación (CNCiv., sala “B”, mayo 15-979, “Cufre, Héctor N. y otro c. Bravo, Julio J.”, L.L. 1979-C, 76), por lo que resulta estéril el escrito de agravios cuando no despliega una crítica concreta respecto del razonamiento que resultó dirimente en la sentencia. ----------

----La ley procesal requiere así, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a la sentencia sea concreta, lo cual significa que la parte debe seleccionar del discurso del magistrado aquel argumento que constituye estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, cae derrotado por su falta de instrumental lógico de crítica (CNCom., sala “D”, abril 24-984, “Persiani e Hijos, José c. Productos Pulpa Moldeada S.A.”, L.L. 1985-A, 309).----------

----Así, si no se formulan los agravios concretos y razonados sobre cada uno de los puntos considerados por el juez de primera instancia, quedan consentidos aquellos sobre los cuales no se

cumplimentó esa carga (C.S.J.N. agosto-29-969, “Gobierno Nacional c/Ekmekdjian, Toros y otro”, L.L. 137-538). ----------

----Pero aún cuando se ingresara a la queja ya que el análisis de la fundamentación del recurso debe efectuarse con criterio amplio en favor del recurrente y consecuentemente la deserción del recurso por deficiencias de la expresión de agravios debe decretarse con criterio restrictivo en razón de la garantía de defensa en juicio (Loutayf Ranea, “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Astrea, 1989, vol. 1, par. 101, pág. 275), no le asiste razón a la apelante.----------

----En efecto, la postura adoptada en el escrito de contestación de demanda, reiterada en la pieza de agravios al manifestar que la sentencia condena a su mandante a transmitir un objeto distinto del pactado ya que se obligó a transmitir una cosa cierta y determinada, resulta manifiestamente contradictoria con la argumentación que seguidamente expone en el escrito de responde y que desemboca en los siguientes reconocimientos, a saber que: a) “acepta el sometimiento de dicho condominio” (p. VI. D, fs. 92); b) afirma que las actas de Directorio de ambas empresas concuerdan en que se transferirá “**UNICAMENTE UNA FRACCIÓN INDIVISA**” (esto es, una porción ideal) (p. VI. G, fs. 93); c) admite expresamente que “**ESA FRACCION ES SOBRE LA QUE EXISTIRÁ UN CONDOMINIO**” (p. VI. H, fs. 94); y d) concluye aceptando que el inmueble está “sometido a condominio forzoso”, aun cuando sostiene que el mismo está referido a uno de los polígonos (p. VI, PRIMERO, fs. 95 vta.).----------

----Y esas afirmaciones se incorporaron a la litis y deben considerarse por tratarse de admisiones expresas de la demandada.----------

----Se trata del principio de adquisición procesal, y es de su esencia que los materiales de conocimiento aportados por cualquiera de las partes benefician o perjudican a las mismas, indistintamente, o sea, cual fuere su resultado, ya que dejan de pertenecer al oferente y se incorporan al proceso para entrar al servicio de la justicia que en éste se realiza (Eisner, “El principio de adquisición procesal (Su ámbito de vigencia)”, La Ley t. 128, 1032).----------

----Cualquier afirmación o prueba aportada por las partes se adquiere para el proceso y beneficia en su caso a la contraria, sin que pueda retirarse o dejar de tenerse en cuenta (CNTRAB., sala II, diciembre 29-967, “Cirillo, María c/ Bogormolni, Luis y/u otros”, L.L. t. 131, 434). ----------

----Es que, por el principio de adquisición, los resultados de la actividad procesal que realizan las partes dentro del proceso se logran para éste, al margen de quien haya producido los actos respectivos y de la distribución de las cargas de afirmación y de la prueba (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1982, T. I, par. 163, pág. 619). ----------

----Y aun cuando la cláusula quinta b) del contrato de permuta contenga una indudable imperfección en el lenguaje empleado ya que la demandada “transfiere” un “polígono irregular”, la obligación de escriturar el condominio surge con toda claridad de la cláusula séptima (“los gastos y honorarios que demande la Escritura y configuración del condominio forzoso ...”), como también resulta de la cláusula sexta la innegable existencia de tal condominio (“mantener en condominio forzoso dichos inmuebles”).----------

----Y sobre las cláusulas citadas en último término, cabe señalar que los términos utilizados en un convenio deben interpretarse de acuerdo al uso general de las palabras (art. 217 del Código de

Comercio) y no de acuerdo al sentido pretendido por las partes. ----------

----Cuando las palabras y expresiones empleadas fuesen equívocas, debe darse preferencia siempre al sentido que les da el uso general (objetivo) sobre el que pretende darle el obligado (art. 217) (conf. Fontanarrosa, “Derecho Comercial Argentino. 2: Doctrina General de los Contratos Comerciales”, Víctor P. de Zavalía, 1997, pág. 156). El art. 217 Cód. Com. remite a “las palabras” de los contratos, según el sentido que les da el “uso general”. Ello implica que el punto de partida pasa por el sentido literal de los términos utilizados en el contrato, lo cual presupone su redacción por escrito. Cuando el convenio es claro y preciso no puede ser modificado por interpretaciones sobre la base del espíritu de las cláusulas, intención presunta de las partes o las finalidades perseguidas, pues las palabras se corresponden en sí mismas con la realidad que designan y además, por regla general, traducen con fidelidad el pensamiento (conf. Rouillón, Director, “Código de Comercio Comentado y Anotado”, La Ley, 2005, T. I, pág. 455). ----------

----Por eso, inaudible resulta la salvedad efectuada al pretender supeditar el cumplimiento de la obligación “una vez que se haya constituido” el condominio (fs. 92, renglones 17 y 18) sin asumir que su configuración debía cumplimentarse mediante la escritura pertinente (ver cláusula séptima del contrato, fs. 106 vta.), a lo que se suma que carece de todo sustento su alegación en el sentido de considerar que una fracción indivisa debe entenderse como referida “a un “sector material o físicamente determinado” (?) (fs. 93, renglón 17). ----------

----El condominio es un derecho real que según el art. 2673 del Código Civil se da cuando varias personas tienen una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. El derecho real de condominio se configura siempre con relación a un objeto único, respecto del cual existe fraccionado el dominio entre varios titulares (López Mesa, Marcelo J., “Código Civil ...”, Lexis Nexis Argentina, 2007, T. IV, págs. 5/6). ----------

----Se sostiene que el objeto del derecho real de condominio es la “cuota” y no la cosa, o que “aparece”, además de la cosa, otro objeto que está dado por la cuota parte indivisa. Como lo establece el art. 2673, el condominio se ejercita “sobre una cosa” y la cuota implica nada más que la medida de la participación en el derecho real, por ello el art. 2673 expresa que se ejerce “por una parte indivisa” (Llambías-Alterini, “Código Civil Anotado ...”, Abeledo-Perrot, 1981, T. IV-A, pág. 492).----------

----Máxime si también se considera que por el principio de adquisición procesal cada posición importa para el ponente el reconocimiento del hecho a que la misma se refiere, según la apreciación que realizara el juez en la sentencia (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1992, T. V-B, pág. 52). Esto es, el ponente comienza por confesar el hecho contenido en la posición (art. 411, 2do. pár., del C.P.C.C.). ----------

----Desde esta perspectiva, las posiciones puestas por la demandada (pliego de fs. 2214/2216 vta.) aluden claramente a la existencia de un condominio, a saber: a) octava (“... se convino que la demandada transmitiera a la actora en condominio ...”); b) novena (“A. S.A. jamás abonó en carácter de condómino ...”); c) treinta y ocho (“... jamás estuvo en discusión, que el condominio entre A. S.A. y A. DEL S.S.A. ...”); d) cuarenta y uno (“... A. S.A. pretende extender la constitución del condominio de indivisión forzosa ...”); y e) cuarenta y cinco (“... el Directorio de

A. S.A. S.A. aprobó constituir un condominio ...”). ----------

----Por tales razones, no le asiste razón a la demandada al sostener que el *a quo* excedió sus facultades transformando lo pactado por las partes, y ello conduce a desestimar esta porción de la queja. ----------

----2.3. Sostiene la apelante que el decisorio se basa en su particular interpretación del texto del contrato y de las actas de directorio, y que deja de lado los restantes medios de prueba, con particular referencia a la prueba de posiciones del representante legal de la sociedad actora al entender que confiesa expresamente los hechos alegados por su parte, y a las declaraciones testimoniales de I., G. y D.Z.. ----------

----En este último aspecto, las expresiones vertidas a fs. 2463, dos primeros párrafos (declaraciones rendidas en la causa, contratación de la agrimensora G., negativa de la Municipalidad de Trelew, y razones del desconocimiento de las exigencias en atención a la fecha de vigencia de la O.M. Nº 8584/03), son manifestaciones genéricas pues en definitiva no contienen un concreto agravio. Dicho de otro modo, se tratan de apreciaciones carentes de una impugnación concreta de las motivaciones básicas de la sentencia recurrida, por lo que no hay agravio que atender. ----------

----Y el agravio carece de contenido, cuando como en el caso …d) Simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamentos a la oposición o formula apreciaciones subjetivas ... h) No ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal …”, Astrea, 1983, T. 1, págs. 838/839).----------

----No basta disentir con la interpretación dada por el juzgador sin fundamentar la posición ni concretar pormenorizadamente los errores u omisiones en que éste habría incurrido respecto de la valoración de los elementos traídos a juicio en función de las normas que rigen la materia, o sin dar las bases jurídicas de los distintos puntos de vista (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., T. III, pág. 358, y cita de fallos). ----------

----En consecuencia, en este tramo de la queja la apelante incurrió en deserción parcial del recurso por deficiencia técnica de su expresión de agravios (arts. 265 y 266 del C.P.C.C.).---------

----Tocante a la confesional rendida por el representante legal de la parte actora ya se hizo mención de la misma al punto 2.1. que antecede en cuanto a las respuestas afirmativas brindadas a las posiciones octava, treinta y ocho, cuarenta y cinco, y cuarenta y nueve, que en principio importaría admitir la postura de la demandada en cuanto a la parte indivisa que le correspondería a la accionante.----------

----Y sabido es que la confesión es la declaración que en forma espontánea o provocada efectúa una parte respecto de la verdad de hechos pasados, personales o de su conocimiento, susceptible de producir consecuencias para el confesante y prestada con conciencia de que se proporciona una evidencia a la contraria –*contra se pronuntiatio*-. Producida en forma, constituye un verdadero medio de prueba, con fuerza de *probatio probatissima*: han de tenerse por existentes los hechos sin más. La *confesión*, como medio probatorio es la admisión de la verdad, de determinados hechos. La confesión expresa, prestada con las formalidades de ley, constituye plena prueba en contra del absolvente de la verdad de los hechos que han sido objeto de ella

(Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., T. V-B, págs. 4/6 y 104). En principio, en el proceso civil la confesión constituye la prueba más completa. Si los hechos afirmados por una de las partes son confesados por la otra, el juez debe dictar sentencia conforme a esos hechos. Desde este punto de vista importa una limitación a los poderes del magistrado (Arazi-Rojas, "Código Procesal …", Rubinzal-Culzoni Editores, 2001. T. II, pág. 420). ----------

----Sin embargo, cabe tener en cuenta las aclaraciones que formulara el absolvente pues expresó, a saber: a) Acorde al boceto de división que acompañó al acuerdo y que obra a fs. 9" (8ª posición); b) ""Aclaro que al tener 10 años por delante de la firma del contrato de fs. 7/9 vencido ese plazo se arbitrarían los medios para proceder a la escritura de condominio que surgiera acorde a las normas municipales en vigencia" (38ª posición); c) "Aclara que la superficie ligeramente inferior se corresponde con el total de las parcelas" (45ª posición); y d) "Aclara que identifica plenamente que esta superficie con la leyenda A. S.A. es la que le corresponde a la actora sobre el total de las tres parcelas" (49ª posición). ----------

----Desde ya que tales aclaraciones se contradicen en forma palmaria con las respuestas afirmativas brindadas, pero lo cierto es que en caso de duda, la confesión deberá interpretarse en favor de quien la hace (art. 424, 1er. párrafo, del C.P.C.C., de aplicación por remisión del art. 45 de la ley 69).----------

----Así, la intención de reconocer hechos perjudiciales al absolvente no puede presumirse, en los supuestos de duda rige el principio de la interpretación en favor de quien la hace. La duda que surge al apreciar la confesión en conjunto, vinculando una posición con otra para valorar las respuestas, debe interpretarse en favor del absolvente. O sea, que en caso de duda, la confesión debe ser interpretada favorablemente para quien la hace (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., T. V-B, pág. 122, y cita de pronunciamientos).----------

----Máxime si se considera que en caso de contradicción entre la confesión expresa y la prueba documental, existiendo oposición entre ambas, si se trata de instrumento público o privado reconocido y la confesión aparece en contradicción con hechos respecto de los cuales aquéllos hacen plena prueba (art. 993 Cód. civil) prevalece la fuerza documental (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, pág. 106).----------

----Y en esta ponderación de la prueba confesional tengo en consideración el alcance de las actas de Directorio de ambas sociedades, acompañadas por la actora en su escrito de demanda y que no fueran desconocidas por su contraria en su responde, pues innegable resulta que tomadas las mismas en su conjunto participan como directores las mismas personas que firmaran el contrato, con excepción de la Sra. M. A. G. de O..----------

----Así, en el Acta de Directorio que luce a fs. 10/12 asisten en calidad de miembros del Directorio: J.P.A., R. S. V., C. N. O., N. L. M. de V. y E. E. O. de H. (fs. 10, primer párrafo); en tanto que en el Acta de fs. 15/17 intervienen los Sres. H., O. y V..----------

----Actas en las que se alude a la cesión por A. del S.S.A. de "una fracción indivisa con una superficie ligeramente inferior a la mitad de los tres lotes ..." y se aprueba la propuesta de conformación del condominio con A. del S.S.A. sobre las Parcelas 7, 8 y 9 de la Manzana 59 de la ciudad de Trelew" (Acta de Directorio de A. S.A. Nº 56, fs. 10 y 11, respectivamente). Esto

es, “transferir a A. S.A. una fracción indivisa con una superficie ligeramente inferior a la mitad de los tres lotes”, propuesta que es aprobada “tanto en lo referido al traspaso del total del terreno de Esquel, como a lo concerniente a la conformación del condominio con A. S.A. sobre las Parcelas 7, 8 y 9 de la ciudad de Trelew” (Acta de Directorio de A. del S.S.A. Nº 23, fs. 15 y 16, respectivamente). ----------

----Y a pesar de que no se alcanza a entender cual es la crítica formulada en cuanto a la ponderación que el juzgador hiciera de tales actas, lo cierto es que el claro contenido de las mismas fue admitido por la demandada al expresar agravios al afirmar que ambas sociedades en sus respectivas reuniones de Directorio resolvieron dar cumplimiento a la estipulación contenida en la cláusula quinta por la cual la demandada cederá una fracción indivisa con una superficie ligeramente inferior a la mitad de los tres lotes (fs. 2459 vta., renglones 7 y 8) (el subrayado me pertenece), reconocimiento reiterado en la misma pieza (fs. 2461, último párrafo). ----------

----Por ello, cualquier afirmación o prueba aportada por una de las partes son elementos de convicción y se adquieren para el proceso, en virtud del principio de adquisición y comunidad probatoria, con independencia de la parte que los haya arrimado (Devis Echandía, “Teoría general de la prueba judicial”, 5a. edición, I-445, “h”; esta Cámara, en su composición de sala única, c. 9.780, S.D.L. 82/92; c. 9.927, S.D.C. 20/92; c. 10.084, S.D.L. 97/92). ----------

----Desde otra perspectiva y en cuanto a la queja formulada por considerar que el sentenciante se basó en “su particular interpretación de los textos del contrato” (p. IX, fs. 2461 vta.), es regla de interpretación de los contratos investigar la voluntad común de las partes (art. 218, inc. 1º, Código de Comercio). ----------

----Y a los efectos de investigar esa llamada voluntad común, el contrato debe ser considerado como un todo coherente y orgánico; por consiguiente sus cláusulas deben ser interpretadas unas en función de las otras, y “las cláusulas equívocas o ambiguas deben ser interpretarse por medio de los términos claros y precisos empleados en otra parte del mismo escrito, cuidando de darles, no tanto el significado que en general les pudiera convenir, cuanto el que corresponda por el contexto general (art. 218, inc. 2º, cód. com.) (Fontanarrosa, Rodolfo O., obra y tomo citado, par. 55, pág. 155). ----------

----Y desde que corresponder interpretar las cláusulas del convenio en forma armónica, unas en función de las otras, para alcanzar un resultado coherente y unitario, cabe advertir que en la cláusula quinta, inciso b, no se alude a la existencia de un condominio, menos aún que el mismo lo sea respecto del polígono irregular individualizado en la misma. ----------

----Por el contrario, es la cláusula sexta la que establece la configuración de un “condominio forzoso” sobre “dichos inmuebles”(expresión en sentido plural) que corresponden a “Las Parcelas identificadas en el inciso b) de la cláusula anterior (encabezamiento de esa cláusula), y que se individualizan como “... las siguientes parcelas: Parcelas 7 de la manzana 59 ... Parcela 8 de la manzana 59 ... y Parcela 9 de la Manzana 59 (Nomenclatura a confirmar) todos estos lotes de la Ciudad de Trelew” (descripción en cláusula quinta, b). ----------

----A su vez, de acuerdo a la cláusula séptima la demandada asumió claramente la obligación de configurar el condominio forzoso mediante la pertinente escritura, única forma posible de otorgar

título de dominio a fin de que cada una de las partes ejerza el derecho real de propiedad sobre la parte indivisa que le corresponde. ----------

----En síntesis, no hay duda que la demandada asumió la obligación de escriturar el condominio y que a la sociedad actora le pertenece el 45,07% de los lotes 7, 8, y 9 de la manzana 59 (586,51 m2 sobre un total de 1.301,32 m2, plano de mensura, fs. 2240; y correspondencia entre el contrato de permuta de acciones y derechos y el plano de mensura, pericial de agrimensura, conclusión fs. 2347). ----------

----Por tales razones se desestima el agravio y conforme a los fundamentos expuestos se rechaza el recurso de apelación de la parte demandada.----------

----3. Se agravia la actora apelante ya que respecto de la obra nueva construida la demandada no reconvino y tampoco peticionó o invocó abuso de derecho alguno con el pedido de demolición, por lo que el juez de grado resolvió “ultra petita”, sobre un tema no planteado a su resolución, por lo que solicita se revoque parcialmente la sentencia en crisis ordenando deshacer lo hecho. Asimismo formula queja por la distribución de costas ya que se demandó por el 50% indiviso con una superficie ligeramente inferior a la mitad, y a pesar de que el fallo reconoció el porcentaje que concuerda con el reclamo le impuso el 30% de las costas a su cargo. Señala también que las costas deben imponerse sobre el valor íntegro del bien.----------

----3.1. En cuanto a la sentencia “ultra petita”, sabido es que el fallo no debe sobrepasar las pretensiones oportunamente planteadas por las partes, no pudiendo conceder o negar más de lo peticionado por los litigantes. Y ese vicio suele surgir ya sea en lo cualitativo o bien en lo cuantitativo, cuando la sentencia excede, desde esas dimensiones el objeto de la pretensión o de la oposición. Ocurre lo primero si se condena por rubros que no han sido objeto concreto de la demanda, y el segundo supuesto se suele configurar cuando, con exceso de los extremos de la litis, se concede más de lo pedido (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1986, T. II-C, págs. 79/81, y cita de pronunciamientos). ----------

----También que la contestación de demanda sólo porta una oposición que manifiesta la resistencia a lo pretendido por el actor y persigue una declaración negativa de absolución (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1990, T. IV-B, pág. 496).----------

----Con tal alcance, según la postura de la accionante se trataría de un supuesto de exceso en el aspecto cualitativo (tema no planteado), y a ese respecto no le asiste razón.----------

----En efecto, al ampliar demanda conforme al escrito de fs. 37/38 y vta. la parte actora acumuló “la demanda de cumplimiento del convenio de indivisión forzosa celebrado y de destino pactado” (playa de exhibición de vehículos usados) y en función de ello demandó “la demolición de las obras que se encuentran ejecutando (p. I, dos primeros párrafos, fs. 37).----------

----A su vez, la demandada en su escrito de contestación se opuso a ello y solicitó el rechazo de la ampliación de demanda, en particular “en cuanto pretende la suspensión y remoción de tales construcciones”, para finalmente peticionar el rechazo de la demanda y su ampliación (p. VI, párrafo final, fs. 95 vta.; petitorio, p. IX.4., fs. 96).----------

----En tales condiciones, la ampliación de la demanda incluyó el pedido de la demolición de la obra en ejecución por la demandada y a esa pretensión se opuso su contraria, por lo que en modo

alguno el fallo en crisis dictó una sentencia “ultra petita”.----------

----Por lo tanto, el Sr. Juez de primera instancia al dictar sentencia debió adoptar una decisión expresa de conformidad con las pretensiones deducidas por la parte actora, declarando el derecho de los litigantes y condenado o absolviendo de la demanda (art. 163, inciso 6º, C.P.C.C.). Esto es, el juzgador estaba obligado a decidir si disponía la demolición, o por el contrario no hacía lugar a la pretensión contenida en el escrito de ampliación de demanda.----------

----Por tales razones, se desestima esta porción del agravio. ----------

----3.2. Tocante al pedido de demolición de la obra construida cabe destacar, como ya lo hiciera al punto 2.3. que antecede, la necesidad de atender a la voluntad común de las partes (art. 218, inc. 1º, Código de Comercio), y en ese direccionamiento es necesario indagar la voluntad real a través de los demás elementos de juicio para desentrañar la intención común y así establecer en concordancia con ella la finalidad perseguida para así alcanzar una interpretación sistemática conforme al contexto general (art. 218 inciso 2º, del Código de Comercio).----------

----A su vez, de hecho, en la mayoría de los casos será muy difícil -por no decir imposible- establecer la verdadera intención (psicológica) común de las partes. El juez o el intérprete sólo puede aspirar a inferir del comportamiento de ellas una fórmula contractual compuesta de elementos subjetivos y objetivos. Por eso se ha dicho con razón que la regla de interpretación puede resumirse en esta otra fórmula: “por común intención de las partes contendientes en una controversia de interpretación, se entiende ante todo el esquema o tipo al cual, con referencia a parámetros objetivos y legales, se debe considerar adherente el comportamiento de los contratantes”. Dentro de este orden de ideas, la propia conducta de las partes posteriores a la conclusión del contrato y relacionada con él puede ser en muchos casos una guía valiosa para establecer la verdadera intención de ellas (art. 218, inc. 4º, cód. com.). Y no solamente puede ser valiosa esa conducta posterior, sino también la coetánea y aún la anterior, ya que todas ellas integran lo que podríamos llamar el *contexto de situación* (Fontanarrosa, obra y tomo citado, págs. 154/155).----------

----O sea, en esa tarea de conocer la intención de las partes debe atenderse a los hechos anteriores, simultáneos y subsiguientes a la celebración del contrato, por cuanto las conductas desplegadas en dichos momentos están vinculadas al acuerdo de voluntades.----------

----Dicho de otro modo, la conducta de las partes subsiguiente a los hechos representa la mejor explicación de la intención con que los ejecutaron, si bien no debe darse más importancia a los hechos subsiguientes que a los simultáneos y a los anteriores que están vinculados al acuerdo de voluntades (Alconada Aramburú, C. R. S., “Código de Comercio ...”, Depalma, 2da. ed., 1968, T. I, pág. 166, y cita de fallos). En cuanto a la regla del apartado 4º, pudo mejorarse, en cuanto lo que corresponde es estar, no sólo a los hechos subsiguientes al contrato, sino también a los coetáneos al mismo, y aun a los anteriores (Malagarriga, C. C., “Tratado Elemental de Derecho Comercial. II. Contratos y Papeles de Comercio”, T.E.A., 1958, págs. 10/11). ----------

----Así, el comportamiento de las partes anterior, concomitante, y posterior al convenio alcanza una relevante trascendencia desde la perspectiva de los propios actos, por lo que constituye una valiosa interpretación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato. ----------

----Con tales alcances, corresponde interpretar la voluntad común de las partes teniendo en consideración que el contrato no es una suma de cláusulas sino un conjunto orgánico, y que asimismo debe atenderse a los hechos de los contratantes, no sólo los posteriores, sino incluso los contemporáneos y los subsiguientes (art. 218, incisos 2 º y 4º, del Código de Comercio).----------

----Para ello consideraré la cláusula sexta del convenio que establece, durante el término de mantenimiento del condominio forzoso, una división física que abarca los tres lotes y que visualizada en la inspección ocular efectuada el 01/06/2009 (acta de fs. 2481) asigna a cada una de las sociedades porciones aproximadamente coincidentes con el croquis agregado por la actora en copia a fs. 9 (original de fs. 108) y que a tenor del contenido de la última negativa formulada por su contraria al punto IV, fs. 87 vta. integra el contrato ("... croquis que integra el contrato ..."). Ello, sin perjuicio de que la parte correspondiente a A. S.A. resulta menor, conforme plano según mensura de fs. 2240 (identificada como "Parcela 12" (sic) con 586,51 m2, y que se practicara en base a dicho croquis, respuesta a la 8ª pregunta, agrimensora S. G., fs. 2235).--------

----Ambos elementos claramente revelan que la voluntad común de las partes -al obligarse A. del S.S.A. a constituir un condominio forzoso conjuntamente con A. S.A. sobre las parcelas 7, 8, y 9 de la manzana 59- fue la posterior división del condominio en la forma que grafica el referido croquis, aun cuando ello no pudo llevarse a cabo por disposiciones municipales. ----------

----Así lo puso de relieve el juzgador a fs. 2434/vta. al señalar que ***a la fecha de la firma del contrato, ambas partes desconocían o no realizaron los trámites previos correspondientes ante el municipio y catastro, con respecto a la factibilidad de que el inmueble pueda subdividirse en la forma convenida en el croquis que formaba parte del contrato (fs. 108)***. ----------

----No dejo de considerar las manifestaciones de la actora de fs. 112 (p. II a), pero es evidente que esa fue la voluntad de las partes al celebrar el contrato que en original luce a fs. 106/107 y cuyo croquis de fs. 108 lo integra, pues ambos instrumentos se encuentran firmados por las partes contratantes, sin que a su respecto se formulara desconocimiento alguno. ----------

----Nótese en ese direccionamiento que a pesar de las expresiones vertidas por la accionante en dicho escrito en el sentido de que el plano de mensura obrante a fs. 54 fue confeccionado unilateralmente por la demandada, lo cierto es que en definitiva "existe correspondencia entre el Contrato de Permuta de acciones y derechos y el plano de mensura obrante en autos", conforme a la conclusión de la pericia de agrimensura (ver fs. 2347) que no fuera observada por las partes.---

----Y desde que también debe atenderse a los hechos anteriores de las partes, obvio resulta que el croquis fue confeccionado previamente a la celebración del contrato por la agrimensora S. G. (respuesta a la 3ª pregunta, fs. 2235, G.).----------

----A su vez, la cláusula quinta, inciso b) del contrato de fs. 106/107, sin perjuicio de la clara imperfección terminológica que contienen al aludirse a la transferencia de una parte física, revela que la voluntad común de las partes fue la de adjudicar a A. S.A. el polígono irregular que allí se describe, y que diera lugar a la obligación asumida por los contratantes en cuanto a la división física dispuesta por la cláusula sexta, todo lo cual guarda estricto correlato con el croquis de fs. 108. ----------

----Asimismo, los hechos posteriores habidos al materializarse esa división también revelan esa

misma voluntad común.----------

----En ese sentido, debe ponderarse conforme a las reglas de la sana crítica (arts. 386 y 456 del C.P.C.C.) los dichos de I. ya que tuvo a su cargo la ejecución de la división del terreno para lo cual contrató a la gente que hizo el cantero y supervisó los trabajos realizados (respuesta a la 3ª y 5ª pregunta, fs. 2233). También la declaración del testigo D.Z., vendedor de A. en esa época, al manifestar que la división del cantero fue consensuada por ambas sociedades, y que estuvieron los Sres. A. (representante legal de A. S.A.) y S. (gerente de A. del S.S.A.) “marcando por donde se estaba haciendo el paredoncito” (respuestas a la 2ª, 3ª, y 15ª pregunta, fs. 2237). ----------

----Actos posteriores a la celebración del contrato que dieron lugar a que el Sr. Juez de la anterior instancia señalara a fs. 2434 vta. con relación a la subdivisión del inmueble en la forma convenida que: ***Ello surge con claridad de la conducta posterior de las partes al limitar ambos predios con la construcción de un cantero, para su uso exclusivo por ambas en la porción que se corresponde con el referido croquis de fs. 108, y con el destino convenido en la cláusula sexta -patio de usados- (ver testimonios de fs. 2223, resp. a la 1ª repreg., de fs. 2231, resp. a la 7ª preg., de fs. 2233, resps. a la 4ª, 5ª y 6ª pregs., de fs. 2235, resps. a la 8ª y 10ª pregs., y de fs. 2237, respuesta a la 14ª preg., y a la 1ª repreg., como así también tomas fotográficas de fs. 71/76), y la actitud asumida por la demandada al pretender otorgar la escritura del condominio pero en forma distinta de la convenida y no poder hacerlo, por encontrarse con estos obstáculos que se lo impedían (ver informe de fs. 2248/57)***.----------

----Limitación de ambos predios que pudo constatarse con la inspección ocular llevada a cabo el 01 de junio de 2009 (acta de fs. 2481). ----------

----Y esa voluntad común de las partes reflejada en las cláusulas quinta, inciso b, y sexta del convenio (fs. 106/107), y en el croquis que lo integra (fs. 108), como también en los hechos anteriores y subsiguientes a la celebración del contrato, permite ponderar conforme a las reglas de la sana crítica que A. del S.S.A. ejecutó la obra nueva dentro de la porción física que consideró que en definitiva le iba a ser adjudicada al momento de dividirse el condominio, aun cuando tal división no podrá ser llevada a cabo conforme lo convenido por ambas partes en virtud de las disposiciones contenidas en la O.M. Nº 8584/03 que establece superficies mínimas y frentes mínimos para cada lote (ver informe, fs. 463). ----------

----Desde otra perspectiva, prescindiendo de la división de condominio pactada por la imposibilidad antes señalada, y en tanto cumpla dicha sociedad con el destino asignado de “Patio de Usados” sobre el cual seguidamente me referiré, también debe ponderarse que la construcción fue realizada por la demandada en el sector físico que se le adjudicara durante el plazo de mantenimiento del condominio forzoso (cláusula sexta), y en tal sentido ese plazo aún no transcurrió a tenor de lo expuesto en el fallo, aspecto sobre el cual no me pronunciaré por no haber sido materia de agravios. ----------

----Al respecto, cabe destacar que la sentencia de la anterior instancia entendió que el ***condominio*** ... ***todavía ni siquiera se constituyó*** (fs. 2435 vta., renglones 2 y 3), esto es, ***condominio que como viene de decirse todavía no nació*** (fs. 2437 vta., renglones 24 y 25). ------

----En ese marco, la demolición peticionada por la actora importaría un daño innecesario en la

medida que cumpla ***la demandada, con el compromiso reafirmado en su responde de respetar el destino de la cosa convenido oportunamente por las partes***, tal como acertadamente lo señalara el fallo en crisis (considerando IV, fs. 2439, renglones 3 y 4). ----------

----Por lo demás, la manifestación de la actora apelante en el sentido que "patio de usados" es sobre todas las cosas un "patio" (fs. 2467, segundo párrafo) es una apreciación personal pues en definitiva no ataca el fundamento brindado por el juzgador a fs. 2438, segundo párrafo. ----------

----No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, o las apreciaciones personales, o las afirmaciones enfáticas que no son más que simples generalizaciones (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., T. III, págs. 354/355 y cita de pronunciamientos). ----------

----Por aplicación de la norma transcripta (art. 265) se ha decidido, entre otros casos, que no constituyen expresiones de agravios idóneas las afirmaciones genéricas sobre la solución acordada al juicio, omitiendo precisar el yerro o desacierto en que incurrió el juez en sus argumentos sobre aquélla; el disentimiento con la interpretación judicial sin suministrar bases jurídicas a un distinto punto de vista (Palacio, "Derecho Procesal Civil", Abeledo Perrot, 2da. ed. act., 2005, T. V, pág. 262). ----------

----Nótese que sobre tal cuestión ponderó el juzgador a fs. 2438 que ***se advierte que lo dicho por la demandada en su responde en el sentido que lo construido se trataría de obras complementarias al patio para venta de autos usados, que sigue siendo el destino que su parte ha asignado inmueble se ajustaría a lo dispuesto por el municipio en su informe de fs. 2196 en cuanto a las características de los patios de autos usados, cuya venta "...puede realizarse en locales totalmente cerrados o en predios abiertos, o en combinación con ambas modalidades*** ..." (el subrayado me pertenece).----------

----En lo que hace a la manifestación vertida en cuanto a la existencia de distintos ambientes en el nuevo local y que ello distaría de ser una obra complementaria, lo cierto es que si patio de usado importa la posibilidad de local cerrado, resulta necesario "contar con planos aprobados", como también que: "Para el desarrollo de la actividad se deberá contar tanto con los espacios físicos -Salón de Ventas, Oficinas, Depósitos, Talleres-, como los complementarios, en estos casos servicios sanitarios para el personal y todo otro que el desarrollo de la actividad requiera". Informe municipal que luce a fs. 2196 y que fuera particularmente destacado en la sentencia de primera instancia a fs. 2438 y que sirviera de apoyo al razonamiento allí desplegado. ----------

----Tocante a que el fallo interpretó el contrato "en forzado reduccionismo" ya que la obligación de no colocar elemento que obstaculice la visión hacia el sector de A. S.A. no se limita a la ochava sino que comprende la totalidad del triángulo con frente a la Av. Irigoyen, tales manifestaciones sólo denotan el particular punto de vista de la recurrente, al desarrollar en forma paralela un análisis propio para arribar a una personal conclusión, sin hacerse cargo de las razones brindadas por el sentenciante a fs. 2439. ----------

----En ese direccionamiento, si lo que ocurre es que se prescinde de la argumentación básica que respalda la sentencia, o si el recurrente no refuta las conclusiones del juez de grado, sino que desarrolla en forma paralela un análisis propio de la causa para arribar a una personal conclusión,

distinta de la del fallo, sin detenerse a puntualizar la crítica del mismo, sino limitándose a manifestar su disidencia, corresponde declarar desierto el recurso interpuesto (Morello, Sosa, y Berizonce, ob. cit., T. III, pág. 371, y cita de fallos). ----------

----Pero aun cuando se obviara tal circunstancia procesal, lo cierto es que la primera norma interpretativa es atenerse a la literalidad del texto del convenio cuando éste es claro en lo que expresa, debiendo recurrirse a otras pautas hermenéuticas sólo en caso de oscuridad o ambigüedad del mismo (art. 218 CCom) (Ghersi - Weingarten, Directores, "Código de Comercio ...", Nova Tesis, 2006, T. I, pág. 332). ----------

----En ese sentido, cabe señalar que por la cláusula sexta A. del S. se comprometió a no obstaculizar la visión sólo en cuanto se refiere "**a no colocar en la ochava, cartel y/o algún elemento**" (el resaltado me pertenece). ----------

----Y ese fue el criterio seguido por el fallo de la anterior instancia a fs. 2439 al precisar respecto a la posibilidad de que la construcción estorbe a la actora en el uso del mismo derecho que ***el compromiso asumido por la demandada en virtud de la referida cláusula 6ta., fue de "... no colocar en la ochava, cartel y/o algún otro elemento que obstaculice la visión hacia el sector correspondiente a A. S.A....", por su ubicación*** (las innovaciones realizadas) ***(ver fotografías de fs. 165/6), no importaría, en principio, incumplimiento alguno del convenio***. ----------

----A su vez, si conforme a la cláusula sexta las partes de común acuerdo se obligaron a mantener el condominio forzoso durante un lapso que no feneció (según el juez del anterior grado), y en función de ello dispusieron la división física de los lotes 6, 7, y 8, de la manzana 59 de acuerdo al croquis que obra a fs. 108, toda vez que patio de usados puede referirse a un local cerrado (Municipalidad de Trelew, informe de fs. 2196), cabe concluir que la obra nueva fue realizada por la demandada en la porción física que le fuera asignada durante el período en el cual debe mantenerse el condominio forzoso. ----------

----Y sin perjuicio del alcance dado a la mención de actos materiales y jurídicos por el art. 2680 del Código Civil, pues no basta la mera realización de actos materiales o jurídicos, sino que es menester que ellos "importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad" y es sabido que los que mejor expresan el derecho de dominio son precisamente los actos de disposición, cabe precisar que la mentada oposición no es más que la consecuencia de la realización de actos con prescindencia del acuerdo unánime (conf. Llambías-Alterini, obra y tomo citado, págs. 511 y 512, respectivamente). ----------

----Desde esta perspectiva, no resulta de aplicación la citada normativa ya que precisamente existió el consentimiento previo de ambos condóminos en atención a la división física convenida por las partes en la citada cláusula sexta. ----------

----Por eso, en la medida que la construcción efectuada por A. del S. en la porción física adjudicada en ese período se destine a la finalidad prevista en dicha cláusula ("Patio de usados") no es necesario tampoco el consentimiento del restante condómino como lo establece el art. 2681 del Código Civil, máxime si se considera que no causa perjuicio al restante condómino pues no se advierte que la obra nueva construida impida visualizar el patio de usados que se determinara para uso exclusivo de la actora.------ ----------

----Por lo demás, tal como lo señalara la sentencia a fs. 2438 vta., la prohibición de hacer innovaciones comprende únicamente las obras que tiendan a modificar el destino de la cosa común .... Entre nosotros, se ha interpretado el art. 2681 con la misma elasticidad, concluyéndose que el condómino podría levantar construcciones para su comodidad particular, siempre que no cause molestias a los demás en el uso del mismo derecho de otra parte de la cosa ... ----------

----Argañaras hace suya la opinión de "que si la innovación era útil al copropietario que la emprende sin causar ninguna molestia, ni daño serio a los otros comunistas, y si además respeta la naturaleza y destino del inmueble no habría razón para poner obstáculo a su ejecución" (Llambías-Alterini, obra y tomo citado, pág. 513). ----------

----Es necesario excluir de lo que está prohibido aquellas innovaciones que son necesarias para poder gozar de la cosa conforme a su destino. Y de una manera general debe concluirse que cada condómino tiene derecho a hacer las innovaciones que son útiles para él sin causar ninguna molestia o daño serio a los otros comuneros y que, además, respeta la naturaleza y destino del inmueble (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", Editorial Perrot, 2da. ed., 1978, T. I, par.568, págs. 472/473). ----------

----Finalmente, no se advierte que finalidad cumpliría la demolición de la construcción pues ello importaría un perjuicio evidente para ambos condóminos, y la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos (art. 1071, apartado primero del segundo párrafo, del Código Civil).----------

----Así, aun cuando por hipótesis nos colocáramos en la postura de la actora y se considerara que habría una conducta antijurídica de la demandada, debe apreciarse las particularidades del presente caso.----------

----En este sentido, y aun cuando referido a propiedad horizontal, se señala que si los intereses lesionados son mínimos frente al perjuicio que ocasionaría la remoción, teniendo presente la inútil destrucción de valores económicos, no corresponde acceder al pedido. Hay que despojarse del rigor principista y atender al cúmulo de perjuicios y beneficios que el mantenimiento del estado actual o la vuelta al anterior derivaría de una u otra solución judicial para los comuneros (CNCiv., sala "A", 03/06/2009, "Cons. de prop. Billinghurst 1941 c/ Realmonte, Miguel E. s/ cumplimiento de reglamento de copropiedad", Expte. Nº 21.207/06 (68.958), Diario Judicial Nº 2474, 30/07/2009).----------

----Por eso, cabe destacar la siguiente apreciación: Nos parece razonable las soluciones de la jurisprudencia, siempre que no se las tome como principio rígido. La jurisprudencia ha seguido aquí un criterio razonable y prudente, admitiendo la realización de obras cuando ellas satisfacían un importante interés del propietario y no perjudicaban de modo significativo a los demás. Aprobamos esta jurisprudencia, que importa una inteligente aplicación del abuso del derecho (Borda, Guillermo A., obra y tomo citado, par. 709 y 710, págs. 582/583).----------

----Y en ese direccionamiento, como acertadamente puntualizara el juzgador a fs. 2439 la destrucción de la misma disminuiría el valor de la cosa, constituyendo una sanción desproporcionada, y sobre todo perjudicial para ambas partes, en detrimento de la cosa común. En consecuencia, y en la medida que la demandada afecte la misma al destino previsto, no advierto que resulte beneficioso para ninguna de las partes la demolición peticionada por la

actora. ----------

----Tales razones conducen al rechazo del agravio.----------

----3.3. Como ya se precisara al inicio del punto 3 que antecede la actora apelante formula queja por entender que se demandó por el 50% indiviso con una superficie ligeramente inferior a la mitad, y a pesar de que el fallo reconoció el porcentaje que concuerda con el reclamo le impuso el 30% de las costas a su cargo.----------

----Al respecto, no advierte la recurrente que la demanda progresó parcialmente ya que se desestimó su pretensión de demolición, y no sólo por haberse pretendido la escrituración de “LA MITAD INDIVISA EN CONDOMINIO” (acápite III, fs. 28), a pesar de que las actas de directorio citada por esa parte a fs. 28 vta. ya precisaban que era inferior a la mitad, y que del croquis de fs. 108 se observa claramente y a simple vista que la porción de A. del S.S.A. es claramente superior a la mitad. Aspecto que el fallo en crisis bien precisó a fs. 2436 vta. que la pretensión de la actora tampoco puede consistir en la escrituración en condominio de la mitad indivisa de los lotes referidos, ya que la porción ideal en el mismo correspondiente a la demandada es un tanto mayor que la que corresponde a la actora, ello se advierte con claridad del referido croquis ... ----------

----Así, sin perjuicio de haber peticionado la escrituración de la mitad indivisa cuando en realidad se trataba de un porcentaje inferior al 50%, en su crítica omite ponderar que la pretensión acumulada con el escrito de fs. 37/38 y vta. por cumplimiento del convenio y tendiente a la demolición de las obras realizadas por la demandada fue desestimada. ----------

----De tal modo, el progreso sustancial de la pretensión contenida en demanda y el rechazo de la pretensión posteriormente acumulada hace inaudible su queja en cuanto postula la imposición de costas en su totalidad a cargo de la demandada.----------

----En tal sentido, el concepto de vencimiento parcial y mutuo se configura cuando el resultado de la litis no consagra un vencedor absoluto: ambas partes han triunfado y fracasado parcialmente. Esta situación se da particularmente en el caso de que se acumulen pretensiones... En tales circunstancias, ... porque no todas las acciones acumuladas son acogidas favorablemente. La medida del éxito o del fracaso de cada litigante es la pauta para la distribución prudente y equitativa de las costas. La utilización del término “prudencialmente” por el legislador descarta un criterio matemático en la distribución de las costas y señala que ha de atenderse de un modo global al éxito que obtenga cada parte en su postura (Arazi-Rojas, ob. cit., T. I, págs. 290/291). --

----Con ese alcance, coincido con el juzgador que debe atenderse a las posturas asumidas por ambas partes en función de las pretensiones deducidas y en proporción al éxito parcial que en definitiva obtuvo la actora. ----------

----Con tales pautas, en un enfoque global del resultado del pleito y atendiendo el éxito sustancial de la demanda por escrituración (no total ya que se peticionó la escrituración de la mitad indivisa a favor de A. S.A.) y al fracaso de la pretensión acumulada que en definitiva perseguía la demolición de la obra nueva construida por su contraria (ver escrito de fs. 37/38 y vta., en particular punto I), como también a las posturas asumidas por ambas partes, estimo al igual que el juez de la anterior instancia que se presenta en el caso un vencimiento parcial y mutuo que

conduce prudencialmente a imponer las costas de primera instancia en un 70% a cargo de la demandada y en un 30% a cargo de la actora, por ajustarse así en forma proporcional y adecuada al resultado de la litis, en concordancia con los vencimientos recíprocos habidos en función del resultado final del proceso (art. 71 del C.P.C.C.).----------

----Por tales fundamentos se desestima el agravio. ----------

----4. Formulan queja la actora y los profesionales actuantes por ambas partes respecto de la base regulatoria establecida.----------

----Así, el Dr. L.M. O., por derecho propio, al apelar por bajos los honorarios establecidos a su favor entiende que debe seguirse el criterio establecido por los arts. 23 y 32 de la ley arancelaria, y al igual que su representada estima que debe tomarse la totalidad del inmueble cuya escrituración se demanda en estado de indivisión. ----------

----En igual sentido, los Dres. D. H. G. y N. L. M. al apelar la regulación de sus honorarios, también por derecho propio, critican que se haya tomado la cuota parte reclamada por el actor sin tener en cuenta que la litis se refirió a la totalidad de los tres inmuebles que forman parte del decisorio final, es decir el 100%, y en subsidio consideran que el cálculo se debe efectuar sobre la cuota parte que corresponde a su representado, es decir la base tomada debe ser el 54,93% del todo y no el 45,07% como lo establece el fallo, ya que el 54,93% es la porción que establece el fallo para el demandado. ----------

----Tocante al planteo de la actora, cabe destacar que el mismo resulta inaudible ya que esa parte carece de interés que tutelar, y sabido es que todo agravio para que justifique el recurso debe ser personal del recurrente. Es requisito subjetivo de admisibilidad (Loutayf Ranea, obra y tomo citado, par. 72, pág. 201 y nota nº 21). ----------

----Nótese que su pretensión consiste en incrementar la base regulatoria y que ello se traduciría no sólo en un detrimento para su contraria sino también en su propio patrimonio desde que un porcentaje de las costas le fueron impuestas a la accionante.----------

----Con ese alcance, adelanto que no le asiste razón a los profesionales de ambas partes en sus planteos.----------

----En efecto, si bien la condena impone formalizar la escritura de constitución del condominio en los porcentajes de 54,93% y 45,07% (A. del S.S.A. y A. S.A., respectivamente), es evidente que el interés jurídico y económico comprometido en este proceso está representado concretamente por la porción que en definitiva le corresponde a la parte actora, pues ese fue el objeto de la demanda. ----------

----Dicho de otro modo, y atendiendo a la cita realizada por el Dr. L.M. O. de la ley del arancel, el interés de la parte actora no radica en la totalidad de los tres lotes sino en la porción indivisa que le pertenece, por lo que la actuación profesional debe considerarse “con relación a la cuota parte defendida” (art. 32, parte final, de la ley 2200). ----------

----Es por lo demás el criterio que en forma invariable se utiliza en caso de división de condominio, incluso cuando a su vez corresponde determinar la parte que le corresponde a la actora. ----------

----Así, si la litis se originó en la necesidad de la actora de dividir el condominio y determinar

cual era concretamente su parte en el mismo y disponer de lo que le correspondiera, la porción que pertenecía a la parte actora y no otra es entonces el interés jurídico y económico comprometido. Ninguno pudo pretender el todo y en consecuencia, los honorarios no pueden fijarse sobre algo que no estuvo en discusión (CNCiv., sala "K", junio 11-993, "Ch. H. c. S. J. M." La Ley, 1993-E, 655, J. Agrup., caso 9492) (el subrayado me pertenece). ----------

----Cuando como en la especie, el actor reclama su porción indivisa y el demandado se opone, lo único que se encuentra en juego es el interés de aquél, de suerte tal que si las costas le fueron impuestas a él, el valor de su interés deberá ser la base de la regulación de los honorarios profesionales (CNCiv., sala "A", agosto 6-985, "Rizzo, Gumersindo c. La Lumina S.A. y otra", La Ley, 1986-A, 221).----------

----Por ello se desestiman las quejas de los profesionales de ambas partes al pretender considerar el valor total del inmueble objeto de condominio. ----------

----Por esa misma razón, esto es, que el interés comprometido en la litis es la porción indivisa que le corresponde a la actora, toda vez que esa fue la pretensión introducida en demanda y en razón de que la accionada sólo puede formular oposición a la misma, inaudible resulta la postura de los letrados de la accionada al estimar que la porción a considerar es la que le pertenece a su defendida.----------

----Corresponde entonces ingresar a la apelación de los honorarios regulados a favor de los citados letrados al considerar bajos los mismos. ----------

----En un caso, se estima que no comprenden la medida cautelar decretada y trabada, con todas las vicisitudes que ilustran las actuaciones de autos, y en el otro, que el porcentual establecido no tiene coincidencia con la labor que se ha desarrollado a lo largo del expediente. ----------

----Al respecto, atendiendo al mérito, extensión y eficacia de la totalidad de los trabajos profesionales cumplidos en la anterior instancia, pero también a que de las tres etapas previstas para el proceso ordinario sólo se cumplieron dos ya que ninguna de las partes presentó alegatos en tiempo oportuno (ver fs. 2368, 2374, 2391/2392, y 2403), estimo prudentes las regulaciones de honorarios establecidas en el fallo en crisis a favor de los Dres. L.M. O., D. H. G. y N. L. M., en el 12%, 6%, y 2%, respectivamente, con más el 40% por la procuración, del valor de la cuota parte correspondiente a la parte actora en el inmueble objeto del condominio (arts. 6, 7, 9, 10, 19, 32, parte final, 37, 38, y 47 de la ley 2200), con más el I.V.A. correspondiente, por lo que corresponde rechazar los recursos de apelación interpuestos a fs. 2448 y y 2453vta., confirmando dichos emolumentos.----------

----5. En consecuencia, propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios por ambas partes apelantes.----------

----El fracaso de los agravios traídos por actora y demandada conducen a imponer las costas de alzada en el orden causado (art. 71 del C.P.C.C.). ----------

----Con las pautas establecidas al punto 4 que antecede y lo previsto por los arts. 10, 13, y 14 de la ley del arancel, estimo prudente regular los honorarios de los Dres. L.M. O., D. H. G. y N. L. M., en estos dos últimos casos en forma conjunta, por la totalidad de las tareas desplegadas en esta instancia y en su carácter de letrados apoderados de las partes actora y demandada, en las

sumas porcentuales equivalentes al 4,9% y 2,8%, respectivamente, del monto del proceso establecido en la anterior instancia, con más el I.V.A. correspondiente.----------

----Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó: ----------

----En atención a la claridad de la reseña que efectuara el Sr. Magistrado antes sufragante respecto de la sentencia de origen de fs. 2426/2440, de los agravios que contra la misma expusiera la demandada en su presentación de fs. 2459/2464 y la actora a fs. 2466/2468, así como de la contestación de aquélla de fs. 2470/2471 vta., me remito a la misma en homenaje a la brevedad, procediendo a ingresar directamente en el tratamiento de las quejas vertidas por las apelantes, a cuyo fin seguiré el orden de tratamiento del Dr. Vergara, el cual, por lo demás es el correcto, ya que procede tratar en primer lugar el recurso de la accionada en cuanto cuestiona la condena principal de "transferencia" de la propiedad contenida en el pto. I de la parte resolutiva del fallo.----------

----I.- Tal como lo expuse "ut supra" comienzo por analizar el recurso de la demandada, para tratar seguidamente el de la actora.----------

----1) Luego de leer el fallo de primera instancia y el voto del colega que me precediera en la votación, compartiré lo sostenido por ambos en cuanto a la deficiencia instrumental del contrato de fs. 106/107. El contrato en cuestión tiene por objeto la permuta recíproca de acciones y derechos societarios y como tal resulta suscripto por los integrantes de tres matrimonios que ceden y transfieren parte del paquete accionario del que son titulares en las sociedades partes de este juicio (ver cláusulas primera y segunda), sin perjuicio de una cesión del Sr. R. V. de un pequeño porcentaje accionario en otra sociedad (ver cláusula segunda "in fine"). Es obvio que el contrato, en consecuencia, no fue celebrado por las sociedades, sino por los socios, y de acuerdo a lo prescripto en el art. 210 de la ley 19550, el término cesión se emplea en sentido técnico, adoptando la forma de la cesión ordinaria de crédito, pero no sus efectos, que comprenden la transferencia de un derecho con alcance y contenido propios. Asimismo el cedente que realice algún pago será copropietario de las acciones cedidas en proporción a lo pagado. Se trata de un condominio *ex lege*, que revierte los efectos de la cesión, al menos parcialmente, reconstituyendo un derecho real transferido al celebrarse la cesión. De esta manera, la ley compensa al cedente que se ha visto obligado a soportar las consecuencias de la garantía forzosa de la cesión (conf. Verón: "Sociedades Comerciales", Ed. Astrea, 1986, Tº 3, pág. 498).----------

----La aclaración resulta pertinente, porque, como bien lo apunta el Dr. Vergara, se han convenido obligaciones a cargo, directamente, de las sociedades, tal como acontece con lo establecido en las cláusulas quinta, séptima, octava, décimo primera, décimo tercera, mientras que en las cuarta y décimo segunda, no se precisa el sujeto que deba hacerse cargo de las mismas. Si se pretendió sanear las antedichas imprecisiones o confusiones con las actas de directorio adjuntadas a fs. 10/12 y 15/17, dado que en las mismas se hace referencia a ciertos puntos del contrato (ver fs. 10, dos últimos párrafos/11, dos primeros párrafos; y fs. 15, último párrafo/16, dos primeros párrafos), con las mismas no se cumple dicho objetivo atento a, que en todo caso, se trata de cuestiones que debieron ser objeto de aprobación por parte de la asamblea extraordinaria

(conf. art. 235, 1er. párrafo de la LS). Nuevamente aquí resulta pertinente lo precedentemente expuesto, atento a que se desconoce, de acuerdo a las cláusulas del contrato de permuta de acciones y derechos de fs. 106/107, si los allí contratantes eran titulares del total del capital accionario de ambas sociedades. Dicha circunstancia, en todo caso, aparece meramente denunciada, pero no acreditada, por ambas partes en sus respectivos escritos de demanda (ver fs. 28, último párrafo) y contestación de demanda (ver fs. 89, último párrafo).- ----------

----2) Efectuadas las aclaraciones contenidas en el considerando anterior, de la lectura de la expresión de agravios de la demandada, resulta claro que su queja radica en que, si bien, su parte acepta la obligación de escriturar, la divergencia y crítica con la condena a la que se la obliga en la sentencia, cae sobre el objeto de la escrituración. La accionada sostiene que lo que asumió fue la obligación de transferir el polígono irregular en condominio que se determina en el contrato y su croquis anexo, y no el 50% de los inmuebles de propiedad de su mandante como reclama la actora, ni un porcentaje menor como se ordena en la sentencia (ver fs. 2460, 2do. párrafo). Agrega a ello, que la obligación de escriturar está sujeta a la condición suspensiva de la realización de la mensura y subdivisión correspondientes, ya que su parte se obligó a transmitir a la actora una cosa cierta y determinada sobre la que recaerá un condominio por partes iguales entre ambas sociedades, en cambio, en el decisorio recurrido es condenada a transmitir una parte indivisa de los inmuebles (ver fs. 2460). Tales alegaciones reiteran la postura expuesta en la contestación de demanda (ver fs. 89 vta./90 vta.).- ----------

----Sin embargo el “a quo” argumentó con respecto a dicha cuestión que “*En nuestro sistema legal, de fuente romanista, la constitución del dominio no tiene otra posibilidad frente a la presencia de sujetos múltiples ya sea de su faz activa o pasiva, que la implementación en partes ideales (conf. art 2763 del C. Civil). En consecuencia, no existe otra forma de “escriturar” que no sea por partes indivisas, ya que la única forma de otorgar un título de dominio a favor de sujeto múltiple es por partes ideales. Por otra parte, y yendo al ámbito registral, la única forma de registrar un título en favor de sujeto múltiple es por partes ideales...Así se otorga a cada coadquirente “su” parte ideal”* (ver sentencia a fs. 2436 vta., primera mitad). Frente a tal razonamiento, la demandada se limitó, en esta parte del agravio a reiterar su postura, insistiendo en que su obligación tenía por objeto escriturar una cosa cierta y determinada y no una parte indivisa, sin hacerse cargo de lo argumentado por el juzgador. En dicho contexto, habré de coincidir con el vocal prevotante, en que en dicha porción el recurso carece de la suficiencia técnica exigida por el art. 265 del CPCC. Es que es sabido que la expresión de agravios debe contener un análisis de la sentencia, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido y las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 12/11/81, LL, 1982-A-352; íd., Sala E, 7/2/86, LL, 1986-E-206; íd., Sala F, 14/2/85, LL, 1985-C-644, 36.876-S; entre muchos otros). En el mismo sentido se consideró que la expresión de agravios carece de contenido si reitera argumentos esgrimidos en anteriores presentaciones (conf. CN. Fed. Civ. y Com., Sala III, 6/9/91, LL, 1992-A-84).- ---------

----No obstante lo expuesto, y en virtud de que en la expresión de agravios se desgranan otras argumentaciones, habré de analizar las mismas. Del detenido análisis del discurso sostenido por

la demandada en su contestación de demanda, se desprende que incurre en contradicciones con relación al objeto de la obligación de escriturar. Ello es así, ya que, refiere que su parte transferirá únicamente una fracción indivisa, lo que importa una porción ideal, aunque en su confusión la accionada habla de “fracción materialmente determinada indivisa” (ver fs. 93, 3er. párrafo). Asimismo sostiene que el texto del contrato describe en su totalidad la fracción que figura como parcela 12 y sobre la cual la cláusula sexta establece un condominio (ver fs. 94, 2do. párrafo). Por el principio procesal de adquisición, los resultados de la actividad procesal que realizan las partes dentro del proceso se logran para éste, al margen de quien haya producido los actos respectivos y de la distribución de las cargas de la afirmación y de la prueba (conf. Morello-Sosa-Berizonce: “Códigos...”, Librería Editora Platense S.R.L.- Abeledo Perrot, 1987, Tº I, pág. 619). De allí que a la luz del mentado principio corresponde considerar tales contradicciones de la demandada.-----

----Las antedichas contradicciones, debido a la defectuosa redacción del contrato de fs. 106/107 se ponen de manifiesto en el mismo. Así en la cláusula quinta, pto. b), se establece que la demandada transfiere a la actora el polígono irregular de acuerdo al croquis adjunto y que comprende parte de las parcelas 7, 8 y 9 de la manzana 59. Por otro lado en la cláusula séptima se acuerda que la totalidad de los gastos y honorarios que demande la escritura y configuración del condominio forzoso del punto “b” de la cláusula quinta serán soportadas en un 39% por la demandada y en un 61% por la actora, cuando en la cláusula quinta, pto. b) no se hace referencia a condominio alguno. Asimismo en la cláusula sexta se dispone el compromiso de mantener las parcelas referidas en el pto. b) de la cláusula anterior -que son las 7, 8 y 9 de la manzana 59- en condominio forzoso por diez años, conviniéndose que serán destinadas como patio de usados y divididas con canteros o de otra manera dispuesta de común acuerdo.- ----------

----Como se puede apreciar existe confusión en la redacción del contrato en cuanto a si lo transferido a A. S.A. es el polígono antes referido en exclusividad o en condominio, y si resulta lo primero adquiere sentido y lógica interpretar que el condominio se mantiene sobre las tres parcelas en su totalidad. De acuerdo a lo normado por el art. 217 del C. de Comercio las palabras de los contratos y convenciones deben entenderse en el sentido que les da el uso general, aunque el obligado pretenda que las ha entendido de otro modo. Es decir que esta norma remite a “las palabras” de los contratos, según el sentido que les da el “uso general”. En ese sentido se ha sostenido que corresponde aplicar lisa y llanamente las previsiones contractuales cuando éstas son claras y previstas -es decir, no existiendo ambigüedad en los términos empleados- sin efectuar una labor hermenéutica adicional ni recurrir a otras pautas interpretativas, por aplicación del principio de la buena fe contractual (conf. CSJN, 2000, P.R.A c/ Provincia del Neuquén, LL, 2001-D-301). En virtud de lo expuesto no se habrá de compartir lo postulado por la demandada en cuanto a que no se fijó plazo para la obligación contenida en el pto. b) de la cláusula quinta, y que su cumplimiento quedaba supeditado a la determinación de la cosa que será objeto de condominio (ver fs. 92, 3er. párrafo), cuando de la cláusula séptima (ver fs. 106 vta.) se desprende que la configuración del condominio debía llevarse a cabo al escriturar.- ----------

----Otro tanto cabe manifestar con relación a lo expuesto por la accionada respecto a que la obligación asumida por su parte era la de transferir una fracción indivisa que identifica con un

sector material o físicamente determinado (ver fs. 93, 4to. párrafo). Es que el art. 2673 contiene una perfecta definición del derecho real de condominio, a la cual no cabe hacer reparo alguno y de la que surgen con toda claridad la naturaleza jurídica y los caracteres del instituto. Según la norma citada la parte nuclear de esta definición es “derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa”, y el término “parte indivisa” quiere significar que tal derecho “se encuentra aquí fraccionado entre los diversos propietarios, correspondiéndole a cada uno de ellos en la medida de la cuotaparte que le pertenece: un medio, un tercero, etc.”. Esta parte indivisa es una cuota ideal o abstracta del derecho de dominio entero y no se corresponde con ninguna parte física o materialmente determinada de la cosa (conf. Papaño, Ricardo José, en Koper, Claudio (Director): “Código Civil Comentado”, “Derechos Reales”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2004, Tº II, págs. 156/157). Es así que queda claro que el condominio otorga a cada condómino una cuota parte indivisa, ideal, y no una parte materialmente determinada.- ----------

----Y la demandada ha reconocido la existencia del condominio, como se desprende del pliego de posiciones de fs. 2214/2216 vta., a la luz de lo dispuesto por el art. 411, 2do. párrafo del ritual. Así ocurre con la pregunta octava (transmisión a la actora en condominio), novena (que A. S.A. jamás abonó en carácter de condómino), treinta y ocho (jamás estuvo en discusión que el condominio entre...), cuarenta y uno (que A. .A. pretende extender la constitución del condominio...), y cuarenta y cinco (que el directorio de la actoras aprobó constituir un condominio).- ----------

----En base a lo expuesto, coincido con el Dr. Vergara en que debe rechazarse la queja en cuanto se postula el error del “a quo” en indicar que la obligación de la demandada consistía en transferir una parte indivisa sobre los lotes originales (ver fs. 2461 “in fine”/vta., 1er. párrafo).- --

----3) Seguidamente la accionada cuestiona que el sentenciante de grado se basara en su particular interpretación de los textos del contrato y de las actas de directorio, dejando de lado los restantes medios de prueba, en especial, la absolución de posiciones de la actora y la prueba testimonial (ver fs. 2461, 3er. a 5to. párrafos y 2463, dos primero párrafos). En cuanto a lo vertido en la expresión de agravios sobre esta última prueba, como bien lo resalta el colega preopinante, no existe un agravio concreto, ya que de la interpretación que se realiza de los testimonios referidos, no se desprende la imputación cierta del error en las conclusiones del juzgador. Es que se limita a realizar un repaso de lo manifestado por los testigos, dándose cuenta de las tareas encomendadas a la agrimensora G. y de la presentación del plano de mensura proyectado en la forma pactada por las partes y que fuera rechazado por el municipio por no reunir los requisitos exigidos por la normativa comunal. Es decir que se trata de consideraciones genéricas sin imputación concreta de crítica al decisorio. En tal sentido es sabido que carece de contenido la expresión de agravios que contiene afirmaciones genéricas sobre las pruebas, sin precisar el yerro o desacierto en que incurrió el sentenciador en sus fundamentos (conf. CN. Civ., Sala C, 4/7/85, LL, 1986-A-184; íd., Sala D, 4/7/80, LL, 1980-D-412; CN. Fed.Civ. y Com., Sala III, 6/12/91, LL, 1992-B-12; entre otros). De allí que también postule que en esta porción del agravio, la demandada incurrió en deserción parcial.- ----------

----Ahora bien, en lo que se refiere a la confesional rendida por la actora (ver acta de fs.

2217/2218), la demandada considera que determinadas respuestas de la misma, confirman su postura en cuanto a la parte indivisa que le correspondería a la contraria. Es sabido que la confesión consiste en una declaración formulada por quien es parte en el proceso, sobre hechos personales o sobre hechos de su conocimiento personal, desfavorables al confesante y favorables a la otra parte (conf. Fenochietto-Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ed. Astrea, 1993, Tº 2, pág. 391). La confesión expresa constituye plena prueba (conf. art. 423, 1er. párrafo del rito, y C. 1era. Civ. y Com., San Isidro, Sala I, 31/3/81, LL, 1981-C-566). Es que el valor probatorio de la confesión se funda en razones lógicas y jurídicas; siendo una declaración de conocimientos sobre hechos desfavorables al confesante, es lógico admitirlos como ciertos, ya que no es frecuente que se mienta en perjuicio propio (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., ídem, pág. 423).- ----------

----Si se analizan las respuestas indicadas de la actora indicadas por la demandada, en principio la demandante habría admitido que la obligación de la demandada consistía en transferir en condominio uno de los polígonos irregulares (respuestas octava), que nunca estuvo en discusión que el condominio era sobre la fracción ligeramente inferior a la mitad de las tres parcelas (respuesta treinta y ocho), que el directorio de la actora aprobó constituir un condominio sobre una fracción indivisa con una superficie inferior a la mitad de los tres lotes (respuesta cuarenta y cinco), y que nada objetó para que las partes conformaran un condominio sobre la fracción que tiene la leyenda A. S.A. de acuerdo a las constancias de fs. 9 (respuesta cuarenta y nueve). Mas, además de la inicial respuesta afirmativa, en cada una de las contestaciones mencionadas, la actora efectuó determinadas aclaraciones. En la respuesta octava agregó "Acorde al boceto de división que acompañó al acuerdo y que obra a fs. 9", resultando del mentado boceto una división de los tres lotes entre ambas partes; en la treinta y ocho aclara que vencido el plazo de diez años se arbitrarían los medios para proceder a la escritura de condominio de acuerdo a las normas municipales vigentes; en la cuarenta y cinco se aclara que la superficie ligeramente inferior se corresponde con el total de las parcelas; y en la cuarenta y nueve aclara que la superficie que a fs. 9 se identifica con la leyenda A. S.A. es la que le corresponde a la actora sobre el total de las tres parcelas. Como se puede apreciar las aclaraciones efectuadas por la absolvente, lejos de sostener lo postulado por la demandada, ratifican la postura de que la parte que le corresponde a la actora es la que a fs. 9 se identifica con la leyenda del nombre de dicha sociedad, que a simple vista resulta ligeramente inferior al total de las tres parcelas.- ----------

----Al respecto encuentro que resulta de aplicación lo dispuesto por el art. 424 del CPCC en cuanto dispone en su 1er. párrafo que la confesión deberá interpretarse a favor de quien la hace. A esto es de añadirse lo dispuesto por el art. 423, inc. 3 del CPCC que contiene la excepción al efecto de plena prueba de la confesión expresa si se opusiere a las constancias fehacientes de prueba anterior agregados al expediente. Al respecto resulta claro que caen bajo el supuesto del inciso citado, las actas de directorio de ambas sociedades de fs. 10/12 y 15/17, adjuntadas por la actora y no desconocidas por la demandada. En ambas actas se consideró la cesión de parte de A. del S.S.A. a A. S.A. de una fracción indivisa con una superficie ligeramente inferior a la mitad de los tres lotes ubicados en la esquina de Galina y Avda. Irigoyen (ver fs. 10, anteúltimo párrafo y

fs. 15 “in fine”/16, 1er. párrafo); así como se aprueba la propuesta de conformación de un condominio -entre ambas sociedades- sobre las parcelas 7, 8 y 9 de la manzana 59 de Trelew (ver fs. 11, 2do. párrafo y 16, 2do. párrafo). Es más, a fs. 16, 1er. párrafo se refiere que los tres lotes se dividirán con una diagonal que permitirá compartir el condominio de los tres lotes pero manteniendo una adecuada identificación de las unidades usadas pertenecientes a ambas firmas. Queda claro que dicha separación se corresponde con el croquis de fs. 09.- ----------

----La demandada no sólo no desconoció las referidas actas, sino que incluso, en su expresión de agravios hace referencia a las mismas, para sustentar su posición (ver fs. 2459 vta., 2do. párrafo y fs. 2461 “in fine”), cuando de la lectura de ellas surge evidente que lo allí acordado favorece la posición de la actora. Cabe tener en cuenta que el art. 218, inc. 2 del C. de Comercio preceptúa que el contrato debe interpretarse como una unidad, como un todo sistemático, considerando el significado que emerge del contexto contractual. Tal regla ha sido reiteradamente aplicada por la jurisprudencia señalándose que “el contrato ha de considerarse como un todo coherente y sus cláusulas han de interpretarse las unas por medio de las otras, atribuyendo a cada una el sentido que resulte del conjunto. Esto significa que cada cláusula arrancada del conjunto y tomada en sí misma puede tener un significado inexacto y que solamente la correlación armónica de cada una con las otras y de la luz que se proyectan armónicamente, surge el significado efectivo de cada una y de todas, tomadas en conjunto. Un contrato no es una suma de cláusulas, sino un conjunto orgánico” (cnf. CN. Com., Sala E, 1990/03/16, LL, 1990-C,418; cit. en Rouillon, Adolfo A. N. (Director): “Código de Comercio Comentado y Anotado”, Ed. La Ley, 2005, Tº I, pág. 455). Desde dicha interpretación sistemática, es de considerar que en el contrato de fs. 16/107, la cláusula quinta, al hacer referencia a la transferencia de la demandada en favor de la actora del polígono irregular que, por sus características perimetrales resulta el identificado con la leyenda “A. S.A.” en el croquis de fs. 108 (ver pto. b), no menciona condominio alguno. En cambio la cláusula sexta, que sí refiere a un condominio, lo hace recae sobre las tres parcelas identificadas en la cláusula anterior, es decir las 7, 8 y 9 de la manzana 59. En la cláusula séptima, por su parte, se hace referencia al condominio forzoso del punto b de la cláusula quinta, mas se ha visto que la referencia a éste se efectúa en la sexta.- ----------

----Por lo demás la cláusula sexta es muy clara cuando se refiere al destino de las tres parcelas como playa de exhibición de vehículos usados, y con dicho alcance se acordó la división física de las mismas por un cantero, y en el acta de directorio de la demandada se hizo mención a que dicha división, amén de permitir compartir el condominio, mantiene la adecuada identificación de las unidades usadas pertenecientes a cada sociedad (ver fs. 16, primer párrafo). Esta división, además de coincidir con la delineada en el croquis de fs. 09, fue constatada por este tribunal de acuerdo al acta de inspección ocular de fs. 2481. Es decir, que en los hechos, ambas partes mantienen un “status quo” según el cual cada parte usa una porción que se identifica con las que nombran con la leyenda de las mismas en el croquis mentado. Esto último refuerza la postura de la actora, que fuera la acogida, en este punto, en la sentencia apelada, ya que debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el art. 218, inc. 4 del C. de Comercio, en cuanto establece que los hechos de los contrayentes subsiguientes al contrato, que tengan relación con lo que se discute, serán la

mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato. Es decir que se confiere relevancia hermenéutica a los hechos de los contratantes posteriores a la celebración del contrato, ya que la conducta asumida por ellas, en la etapa de ejecución del contrato, resulta decisiva a la hora de interpretarlo, pues se trata de actos propios, reveladores de su real intención, a veces más elocuentes que las propias palabras (conf. Rouillon, op. cit, ídem, pág. 456).- ---------

----En síntesis, todo lo hasta aquí razonado, me conduce a cohonestar la condena impuesta en el fallo apelado, concluyendo en que la demandada asumió la obligación de escriturar en condominio y que a la actora le pertenece el 45,07% de los lotes 7, 8 y 9 de la manzana 59 (ver plano de mensura de fs. 2240 y conclusión pericial de fs. 2347), debiéndose en consecuencia desestimar el agravio de la accionada en el punto analizado.----------

----A la luz de todo lo razonado en el este considerando I se rechaza el recurso deducido por la accionada.----------

----II.- Paso ahora a examinar el recurso de la actora.----------

----1) El agravio central del recurso interpuesto por la accionante es el que se refiere a la obra nueva construida (ver fs. 2466 vta./2468, pto. 3). Concretamente señala que la demandada adujo ser, en pretensión, propietaria exclusiva de la fracción 11 que se adjudica y que es el lugar donde se levantaban las construcciones paralizadas por la orden no innovar. Seguidamente manifiesta que la contraria no planteó abuso de derecho ni desproporción en la pretensión de su parte de deshacer lo construido, sólo sostuvo que estaba construyendo en terrenos de su propiedad exclusiva no integrantes del condominio (ver fs. 2466 vta., dos últimos párrafos). Continúa discurriendo que en el fallo se demostró que no le asistía razón a la accionada porque los terrenos en cuestión integraban el condominio, por lo que no habiendo reconvenido, ni peticionado ni invocado abuso de derecho con el pedido de demolición de lo que se estaba construyendo, considera que el juzgador resolvió “ultra petita” (ver fs. 2567 “in fine”/2468, 1er. párrafo).--------

----Con relación a la denuncia de decisión “ultra petita” que efectúa la actora recurrente, es sabido que el fallo no debe sobrepasar las pretensiones oportunamente planteadas por las partes, no pudiendo conceder o negar más de lo peticionado por los litigantes -*ne eat iudex ultra petita partium*-, so pena de lesionar las garantías constitucionales de la propiedad y la defensa en juicio (conf. CN. Civ., Sala A, 19/10/71, JA, 1972, v. 13, p. 436). Ese vicio suele surgir ya sea en lo cualitativo o bien en lo cuantitativo, cuando la sentencia excede, desde esas dimensiones, el objeto de la pretensión o de la oposición (conf. CN. Civ., Sala F, 28/3/80, ED, v. 90-364). Igualmente incurre en dicho vicio la sentencia que otorga indebidamente un derecho mayor al requerido por el interesado (conf. CN. Esp. Civ. y Com., Sala III, 29/9/76, JA, 1977, v. IV, p. 269), reconoce de oficio derechos no reclamados ni controvertidos en juicios (conf. CN. Civ., Sala F, 13/6/77, ED, v. 74, p. 557).- ----------

----Según el planteo de la actora, el juez “a quo” habría incurrido en “ultra petita” cualitativa, porque rechazó su pretensión de demolición cuando la demandada no reconvino por abuso de derecho en lo pretendido por su parte. A fs. 37/38 la actora amplió la demanda, requiriendo la demolición de las obras que se encuentran ejecutando por parte de la demandada, prohibiendo la edificación mientras subsista el pacto de indivisión forzosa y el estado de condominio indiviso

(ver fs. 37, pto. I, segundo párrafo). Por su parte la accionada, al contestar demanda, solicitó, entre otras cuestiones, el rechazo de la misma en su ampliación en cuanto pretende la suspensión y remoción de las construcciones (ver fs. 95 vta., pto. VI, último párrafo). En consecuencia, el juez, al rechazar dicho aspecto de la pretensión de la actora, no infringió el principio de congruencia ni incurrió en "ultra petita", ya que decidió la cuestión, otorgándole la razón a la demandada, en su oposición a la pretensión de la actora de demoler lo construido por ella (conf. art. 163, inc. 6 del rito). Por lo demás no se advierte el motivo por el cual la accionada debía reconvenir por abuso de derecho en la pretensión deducida por la actora, cuando le bastaba -y de hecho le bastó- contestar la acción oponiéndose a su planteo con otros argumentos, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 355 y 356 del CPCC. Es así que esta porción del agravio debe desestimarse.- ----------

----Ahora bien, yendo a lo sustancial del agravio que ataca el decisorio por el rechazo a la pretensión de demolición, como bien lo señala el Dr. Vergara corresponde analizar la voluntad común de las partes (conf. art. 218, inc. 1 del C. de Comercio), así como realizar una interpretación sistemática del contrato entre las mismas (conf. art. 218, inc. 2 del C. de Comercio). En cuanto a lo primero se ha entendido que para interpretar un contrato cabe tener presente tres subdirectivas, vg. verosimilitud, diligencia debida y previsibilidad, y debe bucearse más en la intención común de las partes que en el sentido literal de los términos, pues la literalidad del texto contractual no descarta la investigación de la voluntad real de las partes, siendo para ello relevantes la intención y la finalidad de los contratantes (conf. CN. Com., Sala A, 30/09/04, in re: "Efel S.A. c/ Lalor SAMCIF y F y otro s/ ordinario, ED, 4/3/2005). Asimismo en aplicación del art. 218, inc. 4 del mismo código, se ha sostenido que la conducta de las partes constituye base cierta de interpretación de los términos de la relación jurídica que las une (conf. CSJN, 13/03/01, in re: "American Yet S.A. c/ Provincia de Formosa", Rep. Gral. J.A., 2002, pág. 408); así como que a los fines interpretativos no existe mejor forma de conocer la intención común de las partes que apreciando la conducta observada por estas durante la celebración y ejecución del negocio jurídico, dado que dicho comportamiento trasunta la evidencia más acabada de lo que las partes verdaderamente quisieron al contratar (conf. CN. Com., Sala A, 30/09/04, "ut supra" citado). En el mismo orden de ideas se consideró que la valoración de la conducta de las partes alcanza también trascendencia desde la perspectiva de los propios actos que comporta un límite al ejercicio de un derecho subjetivo o una facultad derivada del principio de buena fe (conf. CN. Com., Sala A, 30/09/04, "ut supra" citado).- ----------

----Sentado lo anterior, es de tener en cuenta que en la cláusula sexta del contrato de fs. 106/107, las partes se comprometieron a mantener en condominio forzoso las parcelas identificadas como 7, 8 y 9 de la manzana 59, por el término de 10 años, pudiéndolo destinar solamente como playa de exhibición de autos usados. Asimismo se convino la división física con canteros, que como se dijera en el considerando I, pto. 3, la misma fue constatada en la inspección ocular de fs. 2481 y que la misma coincide con la división que se evidencia en el croquis de fs. 09, donde se identifican dos superficies con las leyendas de cada una de las sociedades partes en este litigio. Esto revela que la intención de las partes era llevar adelante oportunamente la división del

condominio en la forma dispuesta por la separación física señalada, dado que desconocía la imposibilidad de concretar la misma en virtud de las normas municipales vigentes. Así lo destacó el sentenciante de grado (ver fs. 2434 “in fine”/vta., 1er. párrafo). Y a pesar del desconocimiento del plano de mensura particular de fs. 54 que efectúa la actora en la presentación de fs. 112, pto. II, a), es de señalar que el perito agrimensor concluyó que existe correspondencia entre el contrato de permuta de acciones y derechos y el referido plano. A ello debe sumarse, de acuerdo a lo expuesto en el considerando anterior que, de acuerdo a la cláusula quinta del contrato de fs. 106/107, fue voluntad de las partes la asignación a la actora del polígono irregular que se identifica con su nombre en el croquis de fs. 09, todo lo cual coincide con la división material instrumentada con canteros en la cláusula sexta.- ----------

----Por lo demás, lo hasta aquí considerado, se corrobora con la declaración del testigo I. (ver fs. 2233/vta.), quien manifiesta que la demandada le encomendó el desarrollo del negocio de vehículos usados para lo cual debía ejecutarse la división del terreno y un salón de exhibición que queda en la esquina de Galina e Irigoyen (ver respuesta tercera), y que a tal fin se puso en contacto con el presidente de la actora y se basaron en el acuerdo de las partes que fijaba la división del terreno en dos triángulos más o menos iguales (ver respuesta quinta), lo cual se corresponde con la división del croquis de fs. 09. Dicha conformidad de las partes con la división antedicha resulta adunada asimismo con la declaración del testigo D.Z. (ver fs. 2237), quien fuera empleado de la actora (ver respuesta segunda), quien da cuenta del acuerdo de ambas partes en la construcción del cantero mencionado (ver respuesta décimo quinta). Lo expresado me conduce a compartir lo razonado por el vocal prevotante, en cuanto a que la demandada ejecutó la obra cuya demolición requirió la actora, en la parte física que le iba a ser asignada de acuerdo a la común voluntad de las partes.- ----------

----Efectuada la conclusión anterior debe ponerse de resalto lo expuesto por el “a quo” en el sentido que *“...se advierte que lo dicho por la demandada en su responde en el sentido que lo construido se trataría de obras complementarias al patio para venta de autos usados, que sigue siendo el destino que su parte ha asignado al inmueble se ajustaría a lo dispuesto por el municipio en su informe de fs. 2196 en cuanto las características de los patios de autos usados, cuya venta “...puede realizarse en locales totalmente cerrados o en predios abiertos, o en combinación con ambas modalidades, el único requisito que deben reunir dichos locales es contar con planos aprobados ante la Dirección de Obras Particulares del Municipio”* (ver sentencia a fs. 2438, 2do. párrafo). A la luz de este razonamiento del juzgador, comparto lo apuntado por el Dr. Vergara respecto a que la consideración que efectúa la actora apelante en cuanto a que un patio es sobre todas las cosas un patio y no puede comprender las instalaciones de obra nueva o local comercial (ver fs. 2467), se limita a plantear una afirmación genérica o en todo caso dogmática, o subjetiva, sin precisar crítica alguna al razonamiento del juzgador. Así se consideró que la expresión de agravios carece de contenido si simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamento a la oposición (conf. CN. Civ., sala A, 21/5/90, LL, 1992-A-184; íd., Sala D, 4/7/80, LL, 1980-D-412 entre otros), o formula apreciaciones subjetivas (conf. CN. Civ., Sala E, 21/5/91, JA, 1991-IV-6). ----------

----En otra consideración dirimente que desarrolló, el “a quo” precisó que *“...las innovaciones realizadas por la demandada, con el compromiso reafirmado en su responde de respetar el destino de la cosa convenido oportunamente por las partes, desprovisto de otra probanza que permita acreditar que dicha circunstancia tendría otro destino o estorbare a la actora en el uso del mismo derecho de otra parte de la cosa, ya que el compromiso asumido por la demandada en virtud de la referida cláusula 6ta., fue de “...no colocar en la ochava, cartel y/o algún otro elemento que obstaculice la visión hacia el sector correspondiente a A. S.A....”, por su ubicación (ver fotografías de fs. 165/6), no importaría en principio, incumplimiento alguno del convenio...”* (ver sentencia a fs. 2439, 2do. párrafo). Frente a esta argumentación, la accionante recurrente nuevamente se limita a sostener una apreciación de índole personal, referente a que el compromiso de la demandada de no obstaculizar la visión hacia el sector de la actora fue violado, ya que dicha obligación no se limita a los metros sobre la ochava (ver fs. 2467 vta., 3er. y 4to. párrafos). Lo cierto es que la cláusula sexta reza que la demandada *“...se compromete a no colocar en la ochava, cartel y/o algún otro elemento que obstaculice la visión hacia el sector correspondiente a A. S.A.”* (ver fs. 106 vta., 2do. párrafo), y a ello se atuvo el sentenciante de origen.- ----------

----Es de añadir que si, tal como se dejó sentado más arriba, las partes convinieron la división material de las tres parcelas referidas en la forma establecida en el croquis de fs. 09, resulta claro que la demandada realizó las construcciones cuya demolición solicita la contraria, dentro de la porción física cuyo uso le fuera asignado durante el plazo de mantenimiento del condominio forzoso. Y dado que la construcción en cuestión responde al destino de patio de usados que convinieran ambas partes, coincidiré con el Dr. Vergara en cuanto a que no existe violación de la normativa establecida en los arts. 2680 y 2681 del C. Civil. Es que cada propietario puede hacer todas las construcciones que quiera para su uso particular, bajo la misma condición de no estorbar a los otros un derecho igual en otra parte de la cosa (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca, Sala II, 28/9/82, ED, 102-755).- ----------

----Finalmente es del caso reflexionar acerca de lo expuesto en la sentencia sobre la irrazonabilidad de la destrucción reclamada en cuanto el “a quo” argumentó que *“...dicha construcción, lejos de disminuir o deteriorar la cosa en su interés particular, ha incrementado su valor en beneficio de todos los futuros condóminos, y por el contrario, la destrucción de la misma disminuiría el valor de la cosa, constituyendo una sanción desproporcionada y sobre todo perjudicial para ambas partes, en detrimento de la cosa común. En consecuencia, y en la medida que la demandada afecte la misma al destino previsto, no advierto que resulte beneficioso para ninguna de las partes la demolición peticionada por la actora”* (ver sentencia a fs. 2439, 2do. párrafo). Esta argumentación, amén de que no recibiera una crítica precisa por parte de la accionante, resulta avalada por prestigiosa doctrina en cuanto se ha considerado que si el patio es de utilización común, parece evidente que no pueda autorizarse ninguna construcción de uno de los propietarios, pero si es de uso exclusivo -así se había asignado a la demandada por acuerdo de partes- y con la construcción no se produce ningún perjuicio a los demás condóminos -no se aprecia que interfiera en la visión del patio de usados de la actora-, no parece lógico negar

autorización para realizar obras, siempre, claro está que sean reglamentarias (conf. Borda, Guillermo: “Tratado de Derecho Civil”, “Derechos Reales”, Ed. Perrot, 1978, pág. 582, núm. 709).- ----------

----En definitiva, por las razones expuestas también habré de concordar con el colega preopinante en el rechazo de este agravio.- ----------

----2) La actora se queja asimismo por cuanto se demandó por una superficie indivisa ligeramente inferior a la mitad del condominio, y a pesar de que el fallo reconoció dicho porcentaje, se impusieron las costas a su parte en un 30%. En el decisorio se hizo lugar parcialmente a la demanda, ya que se desestimó el reclamo de la accionante de demolición de lo edificado por la accionada. Amén de ello no es cierto que la actora quejosa hubiera demandado la escrituración del 45,07% indiviso de las tres parcelas referidas, tal como lo designó la sentencia en el pto. I de la parte resolutiva, sino que pretendió la escrituración de la mitad indivisa (ver fs. 28, ptos. II y III), por lo que dicha circunstancia también hace al acogimiento parcial de la demanda.- ----------

----En consecuencia de lo anterior resulta acertado determinar que existió un vencimiento parcial y mutuo, siendo de aplicación el art. 71 del rito. Al respecto se ha sostenido que para determinar la noción de vencido debe aplicarse una visión global del juicio y no reducirse a un análisis aritmético de las pretensiones y resultados (conf. CN. Com., Sala C, 13/7/90, LL, 1990-E-283). En el mismo sentido se consideró que para la imposición de las costas lo que vale es la razón o la sin razón de las respectivas posiciones que el magistrado extrae de lo expuesto y probado en el pleito. Él está autorizado a dar al complejo de hechos relatados por los desavenidos, un encuadre jurídico distinto del que éstos perciben, en atención a la fórmula *da mihi factum, dabo titi ius* (conf. Sentís Melendo, *Iura novit curia,* en Revista derecho procesal 1947, 2da. parte, págs. 208 y sigtes.; C. 1era., Sala III, La Plata, causa 178.895, reg. sent. 186/80, entre otras). También se sostuvo que para establecer el carácter de vencido en una contienda judicial no es admisible parcelizar el litigio con relación a los distintos reclamos, sino que ha de estarse a un enfoque global del resultado de la controversia (conf. SCBA, DJBA v. 100, pág. 130; LL, 152-140. Y en similar orden de ideas, el máximo tribunal provincial, decidió que es dable discernir la condición de derrotado o vencido en un enfoque global del pleito, mediante un prudente análisis particularizado a la cuestión en debate (conf. STJCH, in re: “C. L. c/ Pcia. del Chubut”, SD 07/91 y “C. de R. c/ C. Construcciones y otro”, SD 03/93).----------

----En función de lo expuesto, analizadas las posiciones asumidas por las partes, la incidencia y entidad de la porción de la demanda que se acoge y que se rechaza, encuentro apropiada la distribución de costas que se efectuara en la instancia de origen en un 30% a la actora y en un 70% a la demandada, por lo que tampoco se recepta favorablemente este agravio.- ----------

----III) Finalmente cabe tratar las apelaciones contra la base regulatoria considerada para la determinación de los emolumentos de los letrados. El letrado de la actora se queja por lo bajo del porcentual establecido y por considerar que el valor económico a tener en cuenta resulta el valor de las tres parcelas que integran el condominio (ver fs. 2448). Los profesionales intervinientes por la accionada también sostienen que el valor a considerar es el 100% de los tres inmuebles, y en subsidio entienden que, en todo caso, corresponde tomar la parte de su representada, esto es, el

54,93% (ver fs. 2453/vta). Por último la actora se queja de la base regulatoria, considerando también que la misma se compone de la totalidad de los tres inmuebles (ver fs. 2466, pto. 2, 3er. párrafo).- ----------

----Cabe decir que respecto de la accionante, dado que con su queja pretende elevar la base económica, lo que redundaría no sólo en perjuicio de la contraria sino también en el suyo propio, la misma carece de interés en la cuestión apelada, y por ende de legitimación, resultando, en consecuencia, inaudible su planteo. Con relación al recurso de los letrados, el sentenciante de grado determinó los honorarios en porcentuales sobre el valor de la cuota parte correspondiente a la actora en el inmueble objeto del condominio (ver sentencia a fs. 2440, pto. II), es decir sobre el 45,07% indiviso de los tres lotes objeto del condominio. Encuentro acertada la solución adoptada en la instancia de grado, ya que ése fue el objeto de la demanda, el porcentual que a favor de la actora debe escriturarse. Es que resulta de aplicación lo dispuesto por el art. 32 de la ley arancelaria, que remite al 23, ya que la actuación de los profesionales se limitó, en un caso a sostener, y en el otro a cuestionar, cuál era el porcentaje correspondiente a la actora, no existiendo actuación en beneficio común de ambas partes. Por lo demás esta es la solución adoptada recientemente por esta Sala (conf. CANE, Sala “B”, SIC Nº 172/09, del 20/08/09). Es así que corresponde confirmar la base regulatoria tenida en miras por el “a quo”. Y en lo que se refiere a los porcentajes dispuestos, dado el mérito y extensión de las tareas desarrolladas, así como el resultado del pleito, en tanto derivó en un vencimiento parcial y mutuo con una ventaja relativa de la actora en este aspecto, los mismos también son apreciados como prudentes y adecuados.- ----------

----En síntesis, también en este aspecto se rechazan los recursos interpuestos.----------

----IV.- En virtud de lo todo lo razonado, coincido con el Dr. Vergara en que corresponde propiciar la confirmación de la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios por ambas apelantes.- ----------

----En consecuencia de lo anterior, las costas de esta sede se imponen en el orden causado (conf. art. 71 del CPCC).- ----------

----Finalmente, a los efectos de regular honorarios, teniendo en cuenta el resultado negativo de los recursos deducidos, extensión y mérito de los trabajos realizados ante esta sede, y lo regulado en primera instancia, estimo adecuado establecerlos a favor de los letrados aquí actuantes, Dres. L.M. O., D. H. G. y N. L. M. -en el caso de estos dos últimos en forma conjunta-, en un 4,9% y 2,8% respectivamente, sobre el monto del proceso determinado en la sentencia de origen, con más el IVA correspondiente (conf. arts. 6 y 14 de la ley 2200 y leyes 23349 y 23871).- ----------

----A la luz de todo lo expuesto, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.- ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTION** el Dr. Vergara dijo: ----------

----Visto el acuerdo antes alcanzado, corresponde: a) confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios; b) imponer las costas de segunda instancia en el orden causado; c) regular los honorarios de los Dres. L.M. O., D. H. G. y N. L. M., en estos dos últimos casos en forma conjunta, por sus tareas de Alzada, en las sumas porcentuales equivalentes al 4,9% y 2,8%, respectivamente, del monto del proceso establecido en la anterior instancia; y d)

declarar que los referidos honorarios deberán incrementarse con el I.V.A. pertinente.----------

----Así lo voto. ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------

----En atención al acuerdo arribado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Vergara, fiel expresión del mismo.----------

----Así lo voto.- ----------

--- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Sergio R. Lucero (art. 8 de la ley 1130, To. ley 4550), pasándose a dictar: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: ----------

--- CONFIRMAR la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios. -----

----IMPONER las costas de segunda instancia en el orden causado.----------

----REGULAR los honorarios de los Dres. L.M. O., D. H. G. y N. L. M., en estos dos últimos casos en forma conjunta, por sus tareas de Alzada, en las sumas porcentuales equivalentes al 4,9% y 2,8%, respectivamente, del monto del proceso establecido en la anterior instancia.---------

----DECLARAR que los referidos honorarios deberán incrementarse con el I.V.A. pertinente. ----

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

----REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2009 – SDC.- Conste.----------

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA