--- En la ciudad de Trelew, a los días de mayo del año dos mil doce, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Sergio Rubén Lucero y Raúl Adrián Vergara, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“S., J. L. c/ J., A. I. y otra s/ cobro de pesos”** (Expte. Nº 62 - año 2012) 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. 262.----------

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

---Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada J. a fs. 247 contra la sentencia de fs. 238/244, recurso concedido a fs. 248. A fs. 257/259 la recurrente expresa agravios, cuyo traslado concedido a fs. 260 no fuera contestado por la actora. En la citada sentencia se hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios entablada por J. L. S. contra A. I. J. y N. V. R., condenando a estas últimas a que, en el plazo de diez días, abonen a la actora la suma de $ 11.305,24, con más intereses y costas.----------

----------I.- Comenzaré por reseñar los agravios vertidos por la codemandada apelante. En primer lugar la recurrente señala que está fuera de discusión la existencia de un contrato de locación entre las partes con vencimiento el 31/08/07, agregando que la entrega de las llaves del local se realizó el 04/09/07 y que en esa última fecha se confeccionó un acta notarial de constatación de la cual surge que las paredes del inmueble se encontraban pintadas de color blanco y el techo de color bordó. Dado que según surge del acta, el inmueble se entregó pintado, tanto en la planta baja como en la alta, se agravia de que se la condene a abonar un gasto que el actor dice haber afrontado cuando no ha incorporado la prueba documental de la cual surja la efectiva erogación, sino que sólo se aporta un presupuesto del 10/09/07 y otro del 28/03/08 extendido por F. A. Resalta la falta de seriedad del reclamo dado que se extiende un presupuesto seis meses después de la entrega del inmueble. Es así que arriba a la conclusión de que el local, al tiempo de la entrega, se encontraba pintado y que los presupuestos señalados no acreditan la erogación en la cual dice haber incurrido la actora. Añade que el hecho de que el inmueble haya sido ocupado por T. I. conforme se desprende del informe de fs. 182, no significa que su parte deba hacerse cargo de las reformas del inmueble para adaptarlo al nuevo ocupante. Culmina este agravio indicando que su mandante no realizó modificaciones al entrar al inmueble ya que con anterioridad el local estaba destinado al rubro confitería.-

En segundo término se objeta la valoración de la prueba instrumental por cuanto el juzgador da por ciertas las afirmaciones realizadas en el acta del 20/09/07 con el argumento de que los hechos constatados en ambas actas son desvirtuables por prueba en contrario. Expone que no se le puede dar validez al acta del 20/09/07 cuando

la misma es realizada con la intervención de quien tiene un interés directo y se indica la presencia de un obrero sin identificarlo. Contrasta la subjetividad del acta del 20/09/07 con la del 04/09/07 que se encuentra respaldada por las fotografías que dan cuenta del perfecto estado en el que se entregó el local, estando dichas fotografías certificadas por medio de escribano. En un agravio aparte indica que el actor es un empresario exitoso que dice haber abonado las sumas cuya restitución pretende, mas no aporta una sola factura que acredite haber efectuado las erogaciones que aduce. Destaca que se está frente a una demanda de cobro de pesos y no de daños y perjuicios, señalando que dada la condición de empresario del actor no se lo puede eximir de la manda del artículo 902 del C. Civil. Agrega que el sentenciante legitima actos ilícitos, como el de abonar dineros -si es que el actor lo hizo- sin la entrega de la correspondiente factura por servicios o adquisición de productos. Considera que no resulta creíble que una firma responsable inscripta como F. A. SRL venda sus productos sin la correspondiente entrega de facturas a la cual está obligada. Añade que si el actor no trajo al proceso los gastos en que dice haber incurrido, es porque no los efectuó, debiendo revocarse la sentencia. Indica que el “a quo” le da tratamiento al reclamo como de daños y perjuicios y así lo expone literalmente, por lo que se ha violentado el principio de congruencia al condenar a su mandante a abonar un daño y perjuicio por la suma de $ 7.326,42 cuando la pretensión ha sido de cobro de pesos. A todo lo dicho adiciona que no se aportó ningún tipo de prueba pericial contable de la cual emerja la existencia de la erogación, ni tampoco documental en poder de terceros, como podrían ser las facturas pertinentes. Termina por expresar que la única erogación acreditada fue el pago de las facturas de electricidad ante la cooperativa correspondiente.----------Como última queja cuestiona que se hubiera impuesto las costas en su integridad a las codemandadas cuando ha existido un vencimiento recíproco en la instancia de origen al no haber prosperado la totalidad de los reclamos, atento a que se desestimó el reconocimiento del costo de la reposición de dos proyectores que no existían al tiempo de la celebración del contrato de locación.----------II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados. Para ello trataré los tres primeros de manera conjunta, ya que se refieren a la valoración de la prueba y la acreditación de las erogaciones cuya restitución solicitara el accionante, para luego examinar el referido a la imposición de costas.----------

---1) La recurrente, en lo que señala como tercer agravio, cuestiona que el juzgador incurriera en incongruencia dado que dio tratamiento de reclamo por daños y perjuicios a la pretensión del actor, cuando en realidad se trata de un cobro de pesos por restitución de erogaciones efectuadas. Al respecto corresponde otorgar razón a la apelante en cuanto a que la demanda se promovió por el cobro de la suma de $

11.970,74 (ver fs. 49, pto. I). Del texto de la misma se desprende que el actor alegó que incurrió en gastos de pintura, reparación y del servicio de electricidad, para lo cual contrató obreros, abonando los conceptos de mano de obra, pintura y la deuda por el servicio de energía eléctrica (ver demanda a fs. 52/vta.). Es así que el reclamo de la actora fue por cobro de pesos en virtud de erogaciones que dice haber efectuado como consecuencia de un incumplimiento contractual de las demandadas.----------

---Bajo dicho marco conceptual, el juzgador efectuó un examen de la responsabilidad contractual de las demandadas a partir de las normas relativas al contrato de locación (arts. 1561 y 1615 del C. Civil, ver sentencia a fs. 239 vta. “in fine/240, 1er. párrafo), y en este punto acierta la apelante en cuanto señala que no se trata de una acción de daños y perjuicios, lo que equivocadamente se deslizó en la condena dispuesta en el pto. I de la parte resolutiva del decisorio (ver sentencia a fs. 243 vta. “in fine”). Es que en realidad, en la especie, la normativa invocada relativa al contrato de locación, resulta supletoria, ya que en el contrato (ver fs. 04/05 vta.) la locataria asumió diversas obligaciones, entre las que cabe mencionar la de mantener y restituir el inmueble pintado de conformidad con el locador y en perfectas condiciones de habitabilidad (cláusula segunda), así como la de pagar los gastos por el consumo de los servicios públicos domiciliarios (cláusula décimo tercera). De allí que sí resulta pertinente la cita que efectúa el juzgador de los arts. 1197 y 1198 del C. Civil (ver sentencia a fs. 242, 1er. párrafo), en tanto fundamentan el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la locataria. Entonces, de acuerdo a lo argumentado en la demanda, como consecuencia del incumplimiento de la locataria de sus obligaciones contractuales, el actor debió realizar determinados gastos comprensivos de trabajos de refacción y pintura del local, amén del pago del servicio de energía eléctrica. Es así que la pretensión no es de resarcimiento de daños y perjuicios sino de cobro de pesos por reintegro de erogaciones efectuadas, y la legitimación pasiva de la locataria y de la fiadora -en el caso de esta última, en virtud de la cláusula décimo sexta del contrato- resulta de que tales gastos se irrogaron por el incumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo.----------

---Ahora bien, a pesar de que podría decirse que hubo un “desenfoque” en el tratamiento de la pretensión, lo que se tradujo en que se hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios, ello no implica que se incurriera en incongruencia en el decisorio. Es que debe recordarse que el principio de congruencia implica la conformidad que debe existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones y teniendo en cuenta todos los elementos individualizadores de tal objeto: los sujetos que en él figuran, la materia sobre que recae y el título que jurídicamente lo perfila en cuanto delimitan ese objeto (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1975, p. 56; DJBA, v. 106, p. 173); en el mismo sentido se ha dicho que la sentencia debe dictarse de conformidad con las pretensiones deducidas, tal como las que presentaron las partes intervinientes en los escritos de demanda y contestación,

que fijan los términos de la litis y desde luego, en función de la prueba recaída sobre los hechos que sustentan la acción (conf. Cám. 2da., Sala III, La Plata, DJBA, v. 119, p. 557). De manera concordante se ha sostenido que cuadra subrayar que una de las garantías del debido proceso consiste en el límite que tiene la judicatura de no introducir alegaciones o cuestiones de hecho sorpresivamente, de manera que las partes no hayan podido ejercer su plena y oportuna defensa; por ello la conformidad entre la sentencia y la demanda en cuanto a las personas, el objeto y la causa, es ineludible exigencia de cumplimiento de principios sustanciales del juicio relativo a la igualdad, bilateralidad y equilibrio procesal, toda vez que la litis fija los límites de los poderes del juez. Es cuando se supera este marco de operatividad que se produce el quebrantamiento del principio de congruencia (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1971, v. 9, 1978, v. II, p. 210; DJBA, v. 94, p. 29; v. 118, p. 108).----------

---A la luz de tales conceptos, más allá de la equivocación en la identificación de la pretensión en la parte resolutiva y del análisis en cuanto a la existencia de daños y perjuicios que se efectúa en los considerandos del decisorio (ver fs. 243 “in fine”/vta., 1er. párrafo), lo dirimente en la especie resulta el examen de la prueba del pago de los gastos que se dicen efectuados, a cuyo fin previamente debe cotejarse la correspondencia de tales gastos con los incumplimientos alegados de la locataria, lo que será objeto de examen a continuación a tenor de los restantes agravios.----------

---2) La apelante cuestiona la valoración de la prueba instrumental que realizara el juez de grado, básicamente porque se tuvieron por ciertas las afirmaciones del acta notarial del 20/09/07 por la cual se determinó el estado del inmueble al momento de su restitución, lo que prueba el incumplimiento de la locataria, y por ende la necesidad de los gastos que se reclaman para acondicionar el bien. A tal fin arguye que no se puede dar validez a dicha acta cuando en la misma intervino el actor, quien tiene interés directo en el proceso, y no se identifica al obrero que habría estado presente, a lo que agrega que dicha acta se contrasta con la del 04/09/07 que se encuentra respaldada por fotografías (ver fs. 258).----------

---Sobre este punto relativo a la “contradicción” entre ambas actas notariales, el sentenciante de grado razonó que *“La cuestión radica en saber cuáles de las declaraciones contenidas en un instrumento público están amparadas o no por la plena fe. Esta cuestión requiere distinguir entre el documento considerado en sí mismo, de su contenido...En relación a su contenido conforme lo estatuido por los arts. 993 a 995 del Cód. Civil, hay que distinguir: Las declaraciones hechas por el funcionario de los hechos y actos en los cuales ha tenido una intervención directa; los que percibe, narra e incluso documenta se presumen auténticas y hacen plena fe...Distinto es el grado de eficacia probatoria de las declaraciones manifestadas por las partes...que no son de evidencia directa del funcionario quien solo se ha limitado a volcarlas en el instrumento. Son*

hechos autenticados por el funcionario, pero no auténticos. La plena fe solo alcanza el hecho de haberse formulado tales declaraciones, pero no a la verdad de las mismas. La insinceridad de ellas, puede ser demostrada por prueba en contrario. Hasta tanto no se acrediten tales extremos, la existencia y validez de las declaraciones de los sujetos intervinientes se presumen iuris tantum...Distinto es el supuesto de aquellas declaraciones formuladas por el funcionario que responden solo a apreciaciones de tipo subjetivo, opiniones individuales, respecto de las cuales no se halla debidamente cualificado por carecer de los conocimientos técnicos o científicos sobre lo material, o bien se trata de hechos de difícil comprobación...En el sub examine, los hechos constatados por los notarios en las referidas actas...son desvirtuables por prueba en contrario...Es que respecto de estos hechos la declaración instrumental tan solo constituye una verdad puesta, un principio de prueba por escrito, que no basta por sí sola, para tener por probado el hecho. Tales manifestaciones valdrán como una mera presunción judicial...librada a la prudencia del Juez" (ver sentencia a fs. 241/vta.).----------

---De conformidad con lo anterior, el juzgador examinó la restante prueba producida a los fines de demostrar el estado del inmueble al tiempo de su entrega, y luego de hacer mérito de las fotografías de fs. 70/71, 76/78 y 80, de la prueba testimonial de fs. 161/vta., 167/vta. y 170/171, así como de las absoluciones de posiciones de fs. 140 y 143 -según las cuales se debía restituir el local pintado de conformidad con el locador-, concluyó *"...que han devenido como ciertos los hechos constatados por el notario O. B. L. en el instrumento público glosado a fs. 8, posterior al de fs. 64, conforme se desprende de los referidos testimonios rendidos en la causa, e incluso de las mencionadas fotografías acompañadas al acta de fs. 64, sin que las demandadas hayan producido prueba fehaciente que desvirtúe lo constatado en esa oportunidad, ya que la declaración instrumental contenida en la mencionada acta de fs. 64, como se dijo, no basta por sí sola para tener por probado el hecho, en tanto no se produzcan pruebas coadyuvantes u otros elementos de convicción que lo corroboren..."* (ver sentencia a fs. 242 vta., 2do. párrafo).----------

---De todo lo dicho la pretensa crítica que se esboza en el agravio resulta insuficiente frente al razonamiento argumentativo del sentenciante. Es que la apelante se limitó a cuestionar la validez probatoria del acta de fs. 08/vta. porque estuvo presente el actor y no se identificó a un obrero que habría presenciado el acto, sin hacerse cargo de las pruebas testimoniales que de acuerdo al razonamiento del juez corroboraron lo expuesto en el acta. Es más, cita en apoyo del acta de fs. 64 las fotografías adjuntadas a fs. 69/80, cuando justamente el sentenciante hizo mérito de algunas de tales fotografías para adunar lo constatado en el acta de fs. 08/vta.----------

---A la luz de lo anterior encuentro claro que el recurrente no se hizo cargo de la argumentación del juzgador. Con relación a esto último es sabido que crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso, se debe trasuntar un

razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna (conf. CN. Civ., Sala D, 12/9/79, ED, 86-442). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia, sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 941). En el mismo sentido es sabido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). Este es el criterio sostenido por esta Sala en numerosos antecedentes, entre ellos, CANE, Sala “B”, SDL Nº 20/2010 del 10/05/10.----------

---De acuerdo a lo expuesto es que propongo que en este agravio se declare la deserción parcial del recurso por insuficiencia técnica del mismo (conf. arts. 268 y 269 del rito).----------

---3) La recurrente objeta que, en el decisorio, se hubiera condenado a su parte a abonar gastos en los que dice la actora haber incurrido, dado que sostiene que no los demostró. Entre otras cuestiones menciona que el hecho de que el inmueble haya sido ocupado por una tienda no significa que su parte deba hacerse cargo de las reformas del mismo para su acondicionamiento (ver fs. 257 vta., antepenúltimo párrafo). Sobre

esto último, cabe señalar que del informe del municipio de fs. 183 se desprende que el local se encuentra habilitado actualmente a nombre de E. S.A. y que el comercio que funciona en el mismo se denomina T. I. mas no se informa acerca de la fecha de dicha habilitación, por lo que dicha prueba no resulta relevante para contradecir la procedencia del reclamo de las erogaciones que se dicen haber efectuado. Por lo demás, en cuanto a la necesidad o no de realizar las reformas, debe recordarse que se ha admitido que el local debía restituirse pintado de conformidad con el locador (ver absoluciones de posiciones de fs. 140 y 143, respuestas quintas).----------Lo dirimente en cuanto a la procedencia del reclamo de los gastos en los que dice haber incurrido la actora resulta la prueba del pago de los mismos, ya que la codemandada, en su contestación de demanda ha negado que el actor realizara tales gastos (ver fs. 84 vta., 1er. y antepenúltimo párrafos). Sobre este punto concretamente se agravia la recurrente cuando señala que la contraria no ha incorporado documental de la que surjan las erogaciones y que sólo se aportaron presupuestos (ver fs. 257 vta., 4to. a 6to. párrafos y fs. 258 vta., 6to. y último párrafos). Sobre el particular es de decir que resulta discutido si el pago es un acto jurídico o un hecho jurídico. Quienes sostienen que es un acto jurídico aducen que es un acto voluntario lícito, cuyo fin inmediato consiste en extinguir una obligación, es decir, se adecua a lo establecido por el art. 944 del C. Civil. Dentro de esta postura Mosset Iturraspe aduce que requiere la cooperación del acreedor, lo cual presupone su capacidad negocial y la voluntad de extinguir la obligación. Otros, como Carnelutti, seguido por Galli y Compagnucci de Caso, entienden que es un acto debido, pues el deudor no es libre de pagar o no hacerlo, sino que está obligado por la ley a pagar. Finalmente, entre quienes sostienen la postura de que se trata de un acto jurídico, algunos consideran que a veces es bilateral y otras unilateral, en tanto en materia de obligaciones de dar el pago es un acto bilateral, mientras que en las obligaciones de hacer y no hacer reviste el carácter de unilateral. Por otro lado, entre quienes caracterizan al pago como un hecho jurídico, Trigo Represas, recordando a Salas, señala que la producción de sus efectos propios no requiere ni que la actividad del deudor sea voluntaria *animus prestandi;* ni calificada por su destino *animus solvendi.* Lo esencial en el pago es la conducta del deudor y su adecuación objetiva a los términos o contenido de la obligación. Por último una corriente doctrinal sostiene que el pago tiene una naturaleza distinta según el tipo de obligación que extinga, a veces es un acto, y otras un hecho jurídico. Así Bustamante Alsina sostiene que el pago de las obligaciones de dar es un acto jurídico, salvo que sea de cumplimiento instantáneo -como la compraventa al contado- en cuyo caso es un simple hecho. En las obligaciones de hacer, en principio, es un hecho, en el cual sólo interesa la adecuación objetiva de la conducta del *solvens* a la prevista en la obligación; pero si la prestación se resume en la entrega voluntaria e intencional de una cosa es un acto jurídico, pues el cumplimiento no es tal sin dicha entrega, y por tanto, se asimila su naturaleza a la de la obligación de

dar (conf. Parellada, en Bueres-Highton: “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, 1998, Tº 2B, págs. 09/14).----------

---Sin perjuicio de la concepción del pago como acto o hecho jurídico, lo relevante en punto a la cuestión a decidir resulta la prueba del mismo. Sobre este aspecto es claro que la prueba del pago corresponde a quien lo invoca; no es ésta sino la aplicación del principio general en materia de prueba, por lo que en la especie correspondía al actor dicha prueba. En cuanto a los medios de prueba, ha terminado por prevalecer un criterio amplio, salvo que se lo considere un contrato, lo que es sostenido en forma minoritaria. Pero, ya sea que se lo entienda como acto o hecho jurídico, el pago puede probarse sin restricción legal. Sin embargo, una cosa es la amplitud con que debe admitirse todo género de prueba sin sujeción a las limitaciones del art. 1193 del C. Civil, y otra el criterio con que esa prueba debe ser valorada por el juez. No hay que olvidar que el deudor tiene siempre a su disposición un medio excelente de prueba que es el recibo; que el otorgamiento del recibo está en la práctica de los negocios; que, por lo tanto, el deudor que podía haber exigido el recibo y no lo ha hecho, debe cargar con el peso de su propia incuria o negligencia. Por lo tanto, el juez debe examinar la prueba del pago que no consiste en el recibo con un criterio severo y restrictivo. La misma razón de seguridad jurídica que mueve a sostener la severidad en la apreciación de la prueba del pago, ha inducido al legislador a exigir que dicha prueba sea documentada para hacer viable la excepción de pago en el juicio ejecutivo (conf. Borda: “Tratado de Derecho Civil”, Obligaciones Tº I, Ed. Perrot, 1976, págs. 562/564).----------

---Sentado lo anterior, es de considerar que sin perjuicio del pago referido al servicio de energía eléctrica (ver fs. 48) que no fuera cuestionado en la expresión de agravios (ver fs. 259, 1er. párrafo), el pago documentado en el presupuesto de fs. 16 correspondiente a trabajos de albañilería y plomería, fue reconocido, amén de que se admitió la realización de los trabajos y el pago de los mismos (ver fs. 170/vta., respuestas sexta, séptima y décimo quinta). Es de hacer notar que en el documento de fs. 16 expresamente se menciona que se recibió del actor la suma de $ 2.300. A su vez el monto documentado a fs. 15 correspondiente a trabajos de pintura, si bien no contiene la leyenda de recibo de la suma consignada, fue reconocido, así como se admitió la ejecución de la obra y el pago por parte del actor (ver fs. 167/vta., respuestas sexta, séptima y décimo cuarta), por lo que cabe tener por acreditado el pago. En cambio distinta suerte deberá correr el presupuesto de fs. 13 por reparación de una marquesina, dado que quien lo emitió afirmó que finalmente no le fue contratado el trabajo (ver fs. 161, respuestas sexta y octava). Es de considerar que si bien la apelante no cuestionó de manera concreta este gasto, se infiere de la expresión de agravios su objeción, al referir que la actora no produjo prueba pericial ni documental que prueben las erogaciones que se dicen realizadas y que el único gasto probado es el pago de la

factura de luz (ver fs. 258 vta. “in fine”/259, 1er. párrafo). Finalmente tampoco habrá de tenerse por probada la suma que emana del presupuesto por compra de pintura de fs. 14, ya que si bien fue reconocido a fs. 185, el mismo no documenta el pago, ni existe prueba testimonial en ese sentido, a lo que cabe agregar que la fecha del presupuesto es muy posterior a la época de entrega del inmueble locado.----------

---Por último en lo que respecta a lo argüido por la apelante en cuanto a que se han legitimado actos ilícitos como el oblar dinero sin la entrega de la correspondiente factura (ver fs. 258 vta., 3er. párrafo), cabe indicar que se trata de una materia ajena a la acreditación del pago, el cual, como se argumentó “ut supra”, puede ser objeto de prueba mediante cualquier medio, más allá del examen riguroso de los mismos.----------

---A la luz de lo razonado, habré de proponer que se acoja parcialmente la apelación de la codemandada A. I. J., debiéndose reducir el monto de condena a la suma de **pesos nueve mil doscientos setenta y ocho con ochenta y dos centavos ($ 9.278,82)**, monto que se descompone en los parciales de $ 3.000 (fs. 15), $ 2.300 (fs. 16) y $ 3.978,82 (fs. 48).----------4) Finalmente, en su última queja, la accionada se agravia de que se le impusiera el total de la condena en costas, cuando se admitió parcialmente la demanda (ver fs. 259, pto. d). Más allá de que asiste razón a la misma por cuanto en la instancia de grado se había rechazado el rubro correspondiente a la reposición de dos proyectores (ver sentencia a fs. 243 “in fine”), cabe readecuar la imposición de costas ya que se revoca parcialmente el decisorio con la consecuencia de reducir el monto de condena (conf. art. 282 del CPCC). En consecuencia cabe concluir en que ha existido un vencimiento parcial y mutuo en los términos del art. 72 del ritual. Al respecto debe recordarse 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 sinrazón 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. d. R. c/ C. C. y otro”, SD 03/93). Tal es el criterio sostenido por el suscripto en distintos precedentes, entre los

que destaco el de esta Sala “B”, SDL Nº 09/2010 del 07/04/10. A la luz de tales consideraciones, encuentro que resulta equitativo distribuir las costas en un 80% a la demandada y en un 20% a la actora, atento la entidad de los ítems reclamados que se desestimaran.----------III.- En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se revoque parcialmente el fallo apelado al sólo efecto de reducir el monto de condena en la suma de **pesos nueve mil doscientos setenta y ocho con ochenta y dos centavos ($ 9.278,82),** confirmándolo en todo lo demás que fuera objeto de agravio.----------

---

---Asimismo, por readecuación, las costas de la instancia anterior, se imponen en un 80% a la demandada y en un 20% a la actora (conf. art. 72 del CPCC). En cuanto a los honorarios por las tareas desempeñadas en la instancia de grado, atento la extensión y mérito de las mismas, así como el resultado obtenido, encuentro razonables los establecidos a favor del letrado de la actora -los que se reducirán en virtud de la disminución del monto de condena-, proponiendo establecer los del letrado apoderado y patrocinante de las codemandadas, Dr. P. O. A., en un 11% con más el 20% por mandato, sobre el monto total de condena (conf. arts. 5, 6, 8 y 46 de la ley XIII Nº 4), con más el IVA correspondiente (conf. leyes 23349 y 23871).----------En lo que se refiere a las costas de esta instancia, encuentro que las mismas habrán de seguir la misma suerte que las de la instancia de grado, por cuanto se acogen parcialmente los agravios, mas como, tanto cuantitativa como cualitativamente la actora resultó vencedora en una mayor proporción, las impongo en un 80% a la apelante y en un 20% a la actora (conf. art. 72 del CPCC). Propongo asimismo regular los honorarios en esta sede, atendiendo a la regulación efectuada en la primera instancia, y a la extensión y eficacia de las tareas, así como al resultado obtenido, al Dr. P. O. A., letrado apoderado de la recurrente, en un 3,69% del monto total de condena, con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 13, 46 y concs. de la ley XIII Nº 4, y leyes 23349 y 23871).----------

---Voto entonces a esta cuestión PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.----------

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

---La parte co-demandada, Sra. A. I. J., ha interpuesto recurso de apelación (fs. 247) en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos (fs. 238/244), por el cual se hizo lugar a la demanda incoada por el Sr. J. L. S., condenándola, conjuntamente con la co-demandada Sra. N. V. R., a que abone al mencionado actor la suma de $ 11.305,24 con más sus intereses calculados en la forma determinada en el considerando respectivo, con costas.----------El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 257/259.----------Ordenado su traslado a la parte contraria (fs. 260) éste no fue evacuado.----------I.- La reseña de los agravios

formulados ha sido realizada suficientemente por el magistrado de esta sala que me precede en la votación, Dr. De Cunto, por lo que a ella me atendré a efectos de evitar repeticiones estériles.----------Resulta útil, en cambio, identificar cuáles son los motivos que fundamentan la impugnación dirigida al fallo apelado, a fin de que sirva de guía y buen orden del análisis a emprender. Así, pues, estimo que los cuestionamientos formulados pueden ser resumidos básicamente en dos, cuales son: 1) valoración probatoria; y, 2) la imposición de las costas.----------II.- En los límites de los agravios antes individualizados ingresaré a su examen, entonces, siguiendo para ello el mismo orden y nominación con el que fueran éstos enunciados.----------1) **Valoración probatoria**: El agravio así nominado en el epígrafe comprende a los cuestionamientos dirigidos al reconocimiento de los gastos de pintura denunciados en demanda, a la valoración que mereciera la prueba instrumental adjunta a la misma; y, a lo que es descripto por la recurrente como *"legitimación de actos ilícitos"*(sic)(vide: punto c de fs. 257 y 258 "in fine"/259).----------Por pura lógica considero que corresponde comenzar el presente análisis por el último de los mencionados cuestionamientos en tanto, bajo tal titulación, se pone en crisis el enfoque jurídico global dado al caso por el Sr. Juez a quo.----------Y, advierto *"ab initio"* que, luego de la lectura del considerando II de la sentencia apelada (vide: fs. 239 vta./240), y adelantando opinión al respecto, en verdad le asiste razón al recurrente en cuanto que, como correctamente lo observa, el planteo actoral realizado en la demanda consistió en una pretensión de cobro de pesos y no de un reclamo por reparación de daños y perjuicios (Vide: escrito de fs. 49/54 y vta.).----------Tal circunstancia si bien, también lo adelanto, no termina de ser por sí misma dirimente para alterar el sentido del pronunciamiento, si debe ser reconocida por cuanto, en tal porción, el juzgador desenfocó en su ponderación cual era el marco normativo involucrado en el presente conflicto de intereses, al aludir a aspectos vinculados a la responsabilidad obligacional o lo que es lo mismo decir a la responsabilidad por daños y perjuicios contractuales lo cual, humildemente estimo, lo hizo innecesariamente, cuando de lo que trata el caso *"sub-exámine"* es del reclamo del reintegro de pagos que se denunciaran realizados en concepto de gastos de reparación del inmueble los que, se postula, debían ser afrontados por quien fuera su locataria atento a que ésta -conjuntamente con su fiadora- se comprometió contractualmente a devolver el inmueble alquilado en las mismas condiciones en que lo recibiera al ingresar al mismo. Ello así, a tenor de lo que surge acordado en las cláusulas segunda y décima del contrato de locación obrante a fs. 4/6.----------Pero ya lo he dicho *"supra",* ello igualmente no resulta dirimente *"per se"* para alterar el sentido del pronunciamiento toda vez que la cita de las normas que efectuara el juzgador de la anterior instancia, que ya se dijo estimo que fue innecesaria, el cobro de pesos que se reclama se sustenta

suficientemente en la circunstancia de hecho -no controvertida- consistente en que tal obligación de restituir al inmueble en las mismas condiciones en que se lo recibiera es de origen contractual, lo cual trastoca la alusión al deber de responder por daños máxime cuando, como apropiadamente se advirtió, ellos no fueron ni postulados ni, por ende, tampoco fueron reclamados. Y ello es dicho, allende de la precisa cita efectuada por el Sr. Juez a quo de la normativa atinente a los daños derivados del incumplimiento contractual, merced a que, además, debe advertirse el carácter supletorio de tal normativa de fondo la cual torna operativa sólo ante la eventual omisión en que hubieran incurrido las partes de contemplar tal situación de nocividad derivada del mentado incumplimiento del contrato; a lo cual se añade el carácter subsidiario que reviste la indemnización de daños en materia de obligaciones contractuales.----------
----------Todo ello, máxime cuando, insistiré en la especie, no se controvirtió puntualmente la obligación de restituir en iguales condiciones en las que se recibiera el inmueble alquilado en sí, sino que, desde el mismo momento de producirse la traba de la litis aquello que concretamente se contradijo fue que tales reparaciones fueran necesarias; y, consecuentemente con ello, que el locador hubiera debido afrontar de su peculio las reparaciones que denuncia haber realizado en el inmueble alquilado.----------En esta dirección encuentro que, en verdad, la cuestión traída a resolver se vincula más con el pago realizado por un tercero interesado –que es en la especie el mismo acreedor que afronta de su peculio las reparaciones del inmueble restituido al finalizar el contrato locativo- que con la materia de daños derivados del incumplimiento contractual. Paso a explicarme, concurre en la especie la particularísima circunstancia de que el acreedor de una obligación de hacer –entrega del bien inmueble alquilado en las mismas condiciones en que se lo entregara al locatario- subroga a su deudor afrontando los costos derivados del cumplimiento de tal obligación de hacer transformando de tal manera, a ésta originaria obligación de hacer, en una obligación de dar sumas de dinero consistente en restituir lo pagado por él. En esta inteligencia no hay obstáculo en que el pago lo realizara el propio locador –aquí dicente acreedor-, con ignorancia de su deudor y aún en contra de su voluntad, no interesando si lo hizo a nombre propio o del deudor, siempre que lo hiciera a sabiendas que lo hacía por otro –en el caso, por su locataria-. En tal sentido, entonces, los pagos denunciados por el actor en estos autos se deberán regir -para su repetición- por las normas relativas al pago por subrogación previsto por los arts. 767; 768; 771 y concordantes del Código Civil.----------
----------Dicho lo cual, ingresaré derechamente al análisis de la prueba relativa a los pagos que se denuncian como realizados por el actor en autos no sin antes referirme a la prueba relativa a la necesidad de las reparaciones que los originaran y, eventualmente, los justificaran.-------

----------Respecto de las reparaciones que se adujeron en la demanda como necesarias para restablecer las condiciones en las que el inmueble se encontraba cuando éste fuera entregado en locación a la locataria, el juzgador apreció lo siguiente: *"…En cuanto a la relevancia de cada una de las actas notariales, la que hizo confeccionar el locador (ver fs. 8) y la labrada a instancias de la locataria (ver fs. 64), a los fines de tener por acreditados o no los daños reclamados, resulta necesario diferenciar entre lo que es la eficacia probatoria del acta y la valoración del documento público… (…) En el sub examine, los hechos constatados por los notarios en las referidas actas, la primera, de fecha 04-IX-2007, que se agrega a fs. 64, ya transcripta en sus partes pertinentes, y la segunda, de fecha 20-IX-2007, agregada a fs. 8 de autos, son desvirtuables por prueba en contrario. Dicho en otros términos: la gravedad de los daños constatados en esta última: el piso que comenzó a levantarse por una pared construida directamente sobre el cerámico, estado de la pintura y del cieloraso en la planta alta, rotura de la marquesina y ubicación del extractor correspondiente a la cocina con una cañería precaria con salida hacia el baño, con grasa que se escurre, según pudo observar el notario, etc.; o el buen estado de conservación que da cuenta el acta de fs. 64, son posibles de ser desvirtuadas por pruebas fehacientes y convincentes. Es que respecto de estos hechos la declaración instrumental tan solo constituye una verdad puesta, un principio de prueba por escrito, que no basta por sí sola, para tener por probado el hecho. Tales manifestaciones valdrán como una mera presunción judicial (presumtio homnis), librada a la prudencia del Juez…"* (Sic)(Vide: considerando de fs. 240 vta./241 vta.).----------
----------He adoptado el método de transcribir la porción de los considerando donde el sentenciante hizo alusión al valor probatorio que corresponde atribuir a las actas notariales presentadas por cada una de las partes de autos y que resultan encontradas en su contenido en relación al estado en el que, en sus respectivas fechas, se expone haberlo constatado, toda vez que del tenor literal de lo transcripto se descarta que pudiera tener algún tipo de andamiento el cuestionamiento dirigido a tal motivación con la referencia que efectúa la recurrente en cuanto asevera que *"…se indica la existencia de un obrero a quien no se identifica en el acta como tampoco suscribe la misma…"* (Sic)(Vide: escrito de expresión de agravios – fs. 258-).----------Es que como puede constatarse de la porción de los considerando reseñada el juzgador no hizo la más mínima mención de tal supuesta presencia, allende que la misma fuera consignada en el acta de fecha 20/09/2007. Como puede verificarse, en lo demás que se postula, cual es, que lo importante era cómo se encontraba el local a la fecha de entrega del inmueble y no cómo se encontraba previo a dicha fecha (¿?), no alcanza a constituir una concreta y razonada crítica a la argumentación expuesta por el juzgador para "prima facie" prescindir de los instrumentos públicos encontrados y bajo cuestión, remitiéndose a lo que surgiera corroborativamente o no de las demás probanzas aportadas al proceso, lo

cual así hizo evaluando las fotografías de fs. 70/71, 76/78 y 80; e, inclusive, haciendo mérito también de las acompañadas con el acta de fs. 64; más la prueba testimonial de fs. 161 y vta.; 167 y vta.; y 170/171; y la prueba confesional prestada por las partes a fs. 140 y 143, para concluir que de dichos elementos probatorios surgía la corroboración de los hechos constatados por el notario interviniente en el instrumento público obrante a fs. 8 –de fecha posterior al de fs. 64-, teniendo por ciertos los deterioros que presentaba el inmueble al finalizar la locación (Vide: considerando de fs. 242 vta./243, 2do. párrafo-).----------Es por ello que, propondré al acuerdo que se tenga por desierto el recurso en la porción examinada relativa a la valoración de la prueba instrumental. Así lo voto.----------Asimismo, en relación a los pagos que el actor denuncia en demanda como realizados de su peculio con imputación a los arreglos necesarios de realizar en el inmueble al tiempo de su restitución y cuyos presupuestos acompañara y que se encuentran adjuntos a fs 12/19, señalo que, tengo dicho antes de ahora, que comparto con la mayoría de la doctrina nacional, la tesitura que postula la naturaleza jurídica del pago como un acto jurídico (negocio), por cuanto el mismo coincide conceptualmente y en sus elementos con la caracterización prevista en la norma del art. 944 del Código Civil. Es que tengo como indisputable que el pago, en cualquiera de sus manifestaciones, como cumplimiento de la prestación debida, es un hecho jurídico. Empero, comparto la opinión doctrinal que discrepa con aquellos que anteponen esa concepción a la del acto jurídico. El hecho jurídico es el género y el acto jurídico es una especie (Ver: opinión de Boffi Boggero, Luis María, “Tratado de las obligaciones”, Ed. Astrea, año 1977, T. 4, págs. 23 y sgtes., & 1280).----------Y desde tal tesitura participo también de la inteligencia de que el pago puede acreditarse por cualquier medio de prueba no siéndole aplicables las restricciones vigentes para los contratos –en especial la prevista por el art. 1193 del Cód. Civ.- porque el pago no lo es. En tal hermenéutica, pues, admitida la amplitud de las vías probatorias del pago corresponde advertir que, sin embargo, concordantemente con tal amplitud probatoria, también prevengo que coincido con la postura doctrinal y jurisprudencial que impone, a la par, efectuar una apreciación rigurosa de tales pruebas, máxime cuando se trata de prueba testimonial y presunciones, debiéndose tener como no acreditado el pago en caso de duda (Ver: Cazeaux, Pedro N. y Trigo Represas, Félix A, en “Derecho de las Obligaciones”, Ed. La Ley, 4ta. ed., aumentada y actualizada, año 2010, T. III, págs. 14 t s.s., n° 1347 a 1350 bis; y, págs. 154/156, n° 1466 y citas jurisprudenciales y doctrinales de notas n° 422 y 424; id., Boffi Boggero, Luis M., “Tratado de las obligaciones”, Ed. Astrea, ed. año 1977, T 4, págs. 114/115, & 1347 y 1348; ídem, Borda, Guillermo A., en “Tratado de Derecho Civil –obligaciones-“, Ed. La Ley, 9na. Ed., año 2008, actualizada por Alejandro Borda, T. I, págs. 549/550, n° 730; igualmente, Alterini, Atilio A. y López Cabana, Roberto, en “Derecho de las

obligaciones", Ed. Abeledo Perrot, 1ra. Ed., año 1995, pág. 123, & 2).----------
---Obviamente la carga de probar los pagos que se denuncian recae sobre quien afirma haberlos efectivizado, aún cuando en el particularísimo supuesto planteado en autos sea el mismo acreedor originario –locador- de la obligación de restituir el inmueble alquilado en las mismas condiciones en las que lo entregara a su locataria quien tiene el interés de demostrar la realización de los pagos en apoyo de su derecho a obtener la repetición de lo pagado de su deudor, sobre quien pesaba –como ya lo señalara- la obligación primaria de restituir el inmueble en las mismas condiciones en que se lo entregaran (Conf. Cazeaux, Pedro N. y Trigo Represas, Félix A., "Derecho de las obligaciones", Ed. La Ley, pág. 152/153, n° 1464).----------
---La co-demandada recurrente sostiene que su parte negó al trabarse la litis que el actor hubiera realizado los pagos que denuncia y que éstos no fueron acreditados debidamente en autos. Para ello indica que no se presentó prueba documental de la cual surja la efectiva erogación sino que solo se presentaron presupuestos -no válidos como facturas- extendidos por "F. A.".----------Precisaré, en primer lugar, que en realidad sólo uno de tales presupuestos fue extendido por el mencionado comercio (el de fecha 28/03/2008) (fs. 14), dado que el restante fue emitido por el Sr. E. G. (de fecha 10/09/2007) (fs. 15).----------Y, en segundo lugar, que tales presupuestos solo refieren a las reparaciones vinculadas a la pintura del inmueble. Pues, en relación a tales denunciadas erogaciones en concepto de pagos por compra del material y mano de obra empleada para la pintura del inmueble alquilado, solo se cuenta con el testimonio del mencionado en último lugar, Sr. G. –pintor-, quien al declarar en autos no solo reconoció el contenido y autenticidad de la instrumental que emitiera y suscribiera, la que se encuentra adjunta a fs. 15; sino que, además, reconoció expresamente haber realizado dichos trabajos y puntualmente al ser preguntado sobre si fue el Sr. S. quien abonó los importes por los servicios prestados (pregunta séptima –ver pliego de fs. 166-) dicho testigo respondió afirmativamente con un lacónico "sí" (ver respuesta de fs. 167). Es decir, corresponde con la documental de fs. 15 ratificada y complementada con dicho testimonio tener por acreditado el pago de la suma de $ 2.300 en concepto de mano de obra de pintura del inmueble.----------
----------En cambio, no puede tenerse por acreditada la compra del material –pintura- que se individualiza en el presupuesto obrante a fs. 14, emitido por "F. A.", merced a que si bien dicho presupuesto fue reconocido a fs. 185, no hay constancia alguna de que se efectivizara su compra y menos aún, entonces, podría considerarse acreditado con dicha instrumental el susodicho pago del precio de lo que, antes, no se probó haber comprado.----------
----------En relación a la aseveración postulada ya al momento de contestar la demanda, en el sentido de que el inmueble fue ocupado "inmediatamente" a su desocupación por haber sido alquilado a la firma "T." (ver: escrito contestatario -fs. 84 vta.-), la recurrente sostiene que tal circunstancia se

acreditó con la informativa dirigida al Municipio local (cita fs. 182 –corresponde a la foliatura anterior-).----------Advierto que al responder a la demanda tal alegada circunstancia fue invocada para especular que *"…si hubo que realizar algún tipo de reparación en el inmueble ha sido por cuenta y orden del nuevo inquilino…"* (Sic), lo cual no es lo mismo que lo que ahora se sostiene, al intentar fundar el recurso bajo análisis, por cuanto al impugnar se postula que su parte no debe hacerse cargo de las reformas y/o modificaciones del inmueble para adaptarlo al nuevo ocupante. Sin embargo más allá de tales distinciones encuentro que lo dirimente es que con la informativa citada (obrante a fs. 183 de la refoliatura), si bien se puede tener por acreditado que la firma "E. S.A." efectivamente ocupa el inmueble sito en la calle ** d. M. ** de Trelew, donde funciona el comercio que gira en el comercio bajo la denominación social "T. I." registrando la habilitación comercial N° *****, no se indica la fecha de alta de la misma de suerte tal que pudiera inferirse de dicha informativa el hecho que se dice equívocamente acreditado, cual es, recuerdo, la ocupación inmediata del inmueble por otro inquilino.-------Coincidiendo con lo expuesto por el Dr. De Cunto, magistrado que me precede en la votación, en cuanto cabe entender comprendido el gasto que denunciara el actor para la reparación de la marquesina en la cerrada negativa de la parte demandada que el actor hubiera realizado los pagos que denuncia, desde el mismo momento de trabarse la litis y que es reiterada también, de un modo genérico, al tiempo de sostener su impugnación. Ello así, en cuanto expone la aquí co-demandada recurrente, Sra. A. I. J., que *"…No ha aportado el actor tampoco ningún tipo de prueba pericial contable de la cual emerja la existencia de erogación, como tampoco documental en poder de terceros, como podrían ser facturas de las cuales emerja la existencia de erogaciones que reclama en este proceso bajo el ropaje de cobro de pesos…La única erogación que acreditó el actor fue el pago de las facturas de electricidad ante la C. E. D. C. y V. L. de Trelew en fecha 25.10.2007."*(Sic)(Vide: escrito de expresión de agravios –fs. 258 "in fine" y 259-). Pues bien, al respecto debo destacar que le asiste razón a la apelante sobre el susodicho gasto así objetado, toda vez que lejos se encuentra éste de haber sido acreditado. Solo basta con remitir para así decirlo, a lo expuesto por el propio emitente del presupuesto obrante a fs. 13, Sr. J. P. F. -quien lo suscribiera por la firma que gira bajo el nombre de fantasía "E."-, para apoyar tal aserto. Obsérvese que traído como testigo el firmante de dicho presupuesto el mismo respondió afirmativamente a las preguntas relativas a que el Sr. S. le había requerido presupuesto vinculado a la reparación de la marquesina en el inmueble en cuestión reconociendo, inclusive, como propio el presupuesto obrante a fs. 13; empero, al ser puntualmente requerido sobre si finalmente S. contrató dicha reparación (pregunta 6ta. del pliego de fs. 160) éste respondió "*….Conmigo no, yo no la hice…"*(Sic)(Vide: fs. 161). De allí que, repito, no puede considerarse acreditado pago alguno por tal

concepto.----------Finalmente, en relación a la supuesta legitimación, por vía jurisdiccional, de actos ilícitos argüida por la recurrente, por cuanto se estaría reconociendo pagos realizados sin la entrega de factura incurriendo de tal modo en evasión fiscal, destaco que lejos se encuentra de ocurrir ello. Es que, la circunstancia de que se tengan por acreditados algunos de los pagos denunciados y, por ende, el derecho de quien los efectivizara a ser restituido en los importes que abonara por quien era el originariamente obligado a afrontarlos, no implica ni puede ser entendido como legitimante de evasión fiscal alguna. Ello sin perjuicio que el Fisco pueda investigar, verificar y constatar la afectación del bien jurídico tutelado por el art. 40 de la Ley 11.863, por cuanto es el órgano de control con competencia para ello.----------En consecuencia, por lo dicho, concluiré coincidiendo con el magistrado sufragante en primer lugar, Dr. De Cunto, en que corresponde admitir parcialmente el presente agravio; y, en consonancia con ello, proponer al acuerdo la disminución del monto del capital de condena a la suma total de **Pesos Nueve Mil Doscientos Setenta y Ocho con Ochenta y Dos Centavos ($ 9.278,82)**, a la que se le deberá añadir los accesorios indicados en primera instancia a calcular desde la fecha de notificación de la demanda. ---Así lo voto.----------2) **<u>Imposición de las costas</u>**: Se cuestiona que se le impusiera la totalidad de las costas devengadas en la anterior instancia cuando la demanda solo prosperó parcialmente. Indica al respecto que el actor reclamo la reposición de dos proyectores MH de 150 w, los que no existían al tiempo de la celebración del contrato de locación, siendo que su rechazo fue un vencimiento logrado por su parte que no se reflejó en la distribución de las costas.----------En principio debo decir que le asiste razón a la impugnante. No obstante en virtud de la necesaria adecuación de las costas de primera instancia a este nuevo resolutorio, la que corresponde realizar por cuanto como se expusiera en la conclusión del tratamiento del agravio precedente, se propiciará la revocación parcial del pronunciamiento de la anterior instancia para disminuir el monto del capital de condena, no será menester que me pronuncia a su respecto.----------Así pues, atento que se reclamó el cobro de importes varios en concepto de reparaciones –materiales y mano de obra-, prosperando algunos y desestimándose finalmente otros, corresponde asignar vencimientos mutuos y parciales. Ello así, toda vez que todos y cada uno de los importes cuya repetición se pretendiera en la demanda fueron controvertidos puntualmente por la demandada, tanto en su necesidad y en su denunciada erogación, resultando finalmente admitidos unos y desestimados otros, lo cual conduce razonablemente a tener por acontecida en la especie tal situación de vencimientos parciales y mutuos en los términos previstos por el art. 72 del C.P.C.C.--------Y, pondero que la atribución en un 80% a la parte demandada y el 20% restante, propuesta por el magistrado pre-votante, se ajusta apropiadamente a tales vencimientos mutuos habidos

en el presente proceso atendiendo a los distintos montos por reparaciones que fueran reclamados, admitidos y desestimados.----------En suma pues, de tal manera deberá readecuarse la imposición de las costas devengadas en primera instancia. Así lo voto.----------III.- Conclusión: ----------

---Por todo lo expuesto, corresponderá revocar parcialmente el fallo apelado para disminuir el monto del capital de condena a la suma de **Pesos Nueve Mil Doscientos Setenta y Ocho con Ochenta y Dos Centavos ($ 9.278,82)**, a la cual se le deberá añadir los accesorios indicados en el fallo primera instancia los que se calcularán desde la fecha de notificación de la demanda y hasta el día de su efectivo pago.----------

---Las costas de segunda instancia deberán ser afrontadas en los mismos porcentajes indicados para la primera, esto es, en un 80% a cargo de la parte demandada y el 20% restante, a cargo de la parte actora, por cuanto tales alícuotas responden adecuadamente a los vencimientos parciales y mutuos que obtuvieran en esta segunda instancia (conf. Arts. 72 y 282 del C.P.C.C.).----------

---Los honorarios fijados a los letrados intervinientes en la anterior instancia, estimo que se ajustan a la extensión, calidad y eficacia de las tareas desempeñadas los establecidos a favor del Dr. D. F. R., letrado apoderado de la parte actora; no así, en cambio, los que se establecieran a favor del Dr. P. O. A., letrado apoderado de la parte demandada, los que apreciándolos bajo las mismas pautas apreciativas indicadas, corresponde que sean elevados a la suma equivalente al 11% , con más el 20% por procuración, del monto del capital de condena que sea liquidado en la etapa de ejecución de sentencia. En ambos casos, con más el I.V.A. correspondiente (Conf. Arts. 5, 6, 8 y 46 de la Ley XIII N° 4; leyes 23.349 y 23.871).---------Los honorarios del Dr. P. O. A., por sus tareas de alzada, apreciándolas por su extensión, calidad y eficacia, estimo que deben ser fijados en la suma equivalente al 3, 69% del aludido monto de condena a determinar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el I.V.A. correspondiente (Conf. Arts. 5 y 13 de la Ley XIII N° 4; y, leyes 23.349 y 23.871).----------

----------Finalizo de tal manera pronunciándome en la presente cuestión PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.----------

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

---En vista del acuerdo arribado acerca de la cuestión precedente, corresponde por tanto: I.- Revocar parcialmente el fallo apelado, y en consecuencia, reducir, el monto de condena en la suma de **pesos nueve mil doscientos setenta y ocho con ochenta y dos centavos ($ 9.278,82)**, confirmándolo en todo lo demás que fuera materia de agravio.----------

---II.- Imponer, por adecuación, las costas de la primera instancia, en un 80% a la demandada y en un 20% a la actora (conf. art. 72 del rito).----------

---III.- Fijar, por adecuación, los honorarios de la instancia de origen, del Dr. P. O. A. en un 11% del monto total de condena con más el 20% por mandato con más el IVA; manteniendo los del Dr. D. F. R., sin perjuicio de la reducción de la base regulatoria.----------

----------IV.- Imponer las costas de esta sede en un 80% a la apelante y en un 20% a la actora (conf. art. 72 del CPCC).----------

----------V.-Regular los honorarios de esta instancia, al Dr. P. O. A. en un 3,69% del monto total de condena, con más el IVA correspondiente.----------

---Así lo voto.----------

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, por resultar el mismo fiel reflejo del acuerdo antes alcanzado.----------

---ASI LO VOTO.----------

---Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 8 , Ley V – Nº 17) 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**: ----------

--- I.- REVOCAR PARCIALMENTE el fallo apelado, y en consecuencia, reducir, el monto de condena en la suma de **pesos nueve mil doscientos setenta y ocho con ochenta y dos centavos ($ 9.278,82)**, confirmándolo en todo lo demás que fuera materia de agravio.----------

--- II.- IMPONER, por adecuación, las costas de la primera instancia, en un 80% a la demandada y en un 20% a la actora (conf. art. 72 del rito).----------

--- III.- FIJAR, por adecuación, los honorarios de la instancia de origen, del Dr. P. O. A. en un 11% del monto total de condena con más el 20% por mandato con más el IVA; manteniendo los del Dr. D. F. R., sin perjuicio de la reducción de la base regulatoria.----------

---------- IV.- IMPONER las costas de esta sede en un 80% a la apelante y en un 20% a la actora (conf. art. 72 del CPCC).----------

---------- V.- REGULAR los honorarios de esta instancia, al Dr. P. O. A. en un 3,69% del monto total de condena, con más el IVA correspondiente.----------

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

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO DE CAMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CAMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2012 – SDC.- Conste.-

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO DE CAMARA