En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de junio del año dos mil doce, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"A. D. S. S.A. c/ T. A. L. G. y otro s/ Juicio Ordinario (Expte. N º 06 - año 2011)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N º 897/06) de esta ciudad, en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada? **SEGUNDA CUESTIÓN** : ¿ Son justos los honorarios regulados a favor de los letrados de la parte demandada? **TERCERA CUESTIÓN**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 383.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas, dijo:

1.

A fs. 314/318 el Sr. Juez de grado dictó sentencia rechazando la demanda instaurada por A. d. S. S.A. en contra de A. L. G. T. y A. A. C., imponiendo las costas al primero y regulando honorarios profesionales.

Para arribar a tal conclusión consideró que, si bien se ha acreditado que el inmueble en cuestión era de propiedad de C., éste no revestía la calidad de titular de la relación jurídica sustancial en la que el actor funda su acción, no tuvo participación en el contrato de locación ni en el juicio ejecutivo antecedente de la presente causa, siendo legitimada pasiva la Sra. T., razón por la cual admitió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la parte demandada.

Estimó que la controversia central del presente proceso giró en torno a examinar si se produjo la resolución anticipada del contrato de locación, y si existió enriquecimiento sin causa por parte de la locadora.

Analizó los hechos y las pruebas arrimadas, señalando que a A. d. S. S.A. y T. los unió una relación contractual, conforme surge del contrato de fs. 9/14.

En relación con el hecho alegado por el actor que comunicó a la demandada mediante nota del 05.11.2002 la resolución del referido contrato y ocuparlo hasta enero de 2003, y en febrero de 2003, comunicando su desocupación en marzo del mismo año, estimó que ambas notificaciones fueron negadas por la parte demandada a fs. 116 vta. y posición sexta, séptima y octava de fs. 216. Con relación a la nota de fs. 35, no se ofreció pericial caligráfica y a fs. 282 se decretó la caducidad de la prueba informativa, por lo que no se pudo probar la autenticidad de la carta documento de fs. 38.

Valoró los dichos del testigo S. V., quien reconoció la celebración del contrato mencionado, señalando éste último que todos los acuerdos los realizó con C., si bien el contrato fue suscripto por su esposa y que fue éste quien recibió el local, labrando un acta al respecto, la que C. se llevó y regresó con ella firmada por su esposa. Apuntó además que C., tras recepcionar las llaves, volvió a poner en alquiler el local.

También estimó los dichos del testigo Pérez, quien señaló que vio a C. en varias oportunidades yendo a percibir el alquiler.

Lo mismo hizo con el testigo F., quien aseveró que las llaves del local se entregaron en su oficina, entendiendo que el locador era C., presenciando el acto de entrega sin participar en él, sin escuchar en detalle la conversación que mantuvieron en esa ocasión. Agregó el testigo que no tuvo conocimiento que se hubiera notificado fehacientemente al locador la voluntad de rescindir anticipadamente el contrato.

Con dichos testimonios, concluyó que S. V. no hizo más que reiterar los dichos de la demanda; los de P., los calificó de vagos y endebles; restando

valor probatorio también a los de F., ya que no prestó atención que suscribieran algún tipo de documentación, que no participó en la resolución del contrato de locación y que no tuvo conocimiento de haberse notificado fehacientemente al locador su voluntad de rescindir.

Estimó la pericial de fs. 240/253.

Consideró que en autos no quedó acreditada la resolución anticipada del contrato, ni la efectiva entrega del inmueble.

2. 1.

La parte actora apeló la sentencia a fs. 328, fundando el respectivo recurso a fs. 351/356. Del mismo se corrió traslado a la demandada (fs. 357), el que no fue contestado (ver fs. 358).

2. 2.

Trataré las quejas conjuntamente, pues entiendo que las cinco críticas que formula el apelante deben tratarse como un todo, ya que se encuentran vinculadas estrechamente entre sí.

El núcleo de la quejas del apelante pueden sintetizarse de la siguiente manera: a) participación de C. en el contrato de locación del inmueble a que se hace referencia en autos, y su consecuente legitimación pasiva para ser demandado en autos; b) la rescisión anticipada, en los términos del Art. 8, ley 23.091; c) la efectiva entrega del local.

Pese a las reiteraciones y, por momentos, confusas expresiones del agravio, esos son los aspectos, que, a juicio del suscripto, centra el apelante su queja. Y en ese orden las he de tratar.

2.3.

La actora alza su agravio por cuanto el decisorio rechazó la legitimación pasiva de C., sobre la base de la falta de prueba de la participación de aquél

en el negocio jurídico, más las constancias de fs. 86 y lo dispuesto por los arts. 1197, 1493 y cc, del Cod. Civil y Art. 558, del CPCC.

Para fundar tal aserto, se fundó en : a) la declaración del testigo F. (fs. 229/230); b) la declaración del testigo P.(fs. 218); c) el informe pericial de fs. 240/253; d) la prueba confesional (fs. 216).

Para el apelante, el testigo F., tenía a C. como el verdadero locador ("hasta dónde sabía, el locador era C."), teniendo en cuenta que fue quien verificó, al momento de la mudanza, que los pisos y artefactos estuvieran en buenas condiciones, y que las llaves del local le fueron entregadas a él, en su despacho, por el Sr. V., Presidente de la firma A. d. S. S.A.

Según el quejoso, el testigo P. aseveró haber visto a C., varias veces, en la Concesionaria de Trelew, percibiendo los alquileres correspondientes al local en cuestión.

También agrega el agraviado que, del informe pericial de fs. 240/253, surge que las grafías manuscritas, insertas en las facturas de pago objeto del litigio, corresponden al patrimonio gráfico de C..

Finalmente, el apelante sostiene que en la absolución de posiciones, la demandada T., señala que, si bien reconoce haber suscripto un contrato de locación con A. d. S. S.A., lo hizo a través de su esposo. De esa forma, concluye el quejoso que ha quedado probado, por esa vía, la vinculación del Sr. C. con el contrato de locación, pues su esposa, no desconoció haberle dado autorización para la supervisión de las mejoras, ni respecto de su intervención en el referido contrato.

Finalmente, remata señalando que, en esa concepción, no sólo se acordaron los alcances del contrato, sus cláusulas, formas de pago, mejoras y entrega de llaves respectivas.

Aun cuando el escrito de expresión de agravios diste bastante de reunir las exigencias del Art. 268 del CPCC (Art. 265, CPCCN), ante la falta de críticas razonadas y concretas a los considerandos del *a quo* para demostrar

el error incurrido respecto de la apreciación de los elementos probatorios y a la aplicación del derecho, en la duda estaré por el principio de la amplitud de la defensa, lo que me aconseja entrar a tratar la deficiente queja (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, in re: "Caruso, Juan C. c. Sociedad Argentina de Autores y compositores de Música", 14/08/1980, LA LEY 1980-D, 382, AR/JUR/2442/1980).

En esos términos, cabe señalar que el testigo F. (fs. 229/230), sin precisiones, manifestó que se procedió a dejar el local en cuestión hacia fines de febrero de 2003, dejando aclarado que "estuvieron mucho tiempo" para hacer el traslado, ya que se hizo "sin cierre" de atención al público.

Recordó también haber estado presente en el momento de entrega de las llaves, por cuanto se realizó en su despacho, pero desconoce si se entregaron todas las llaves o no, aclarando asimismo, que no escuchó en detalle la conversación entre las partes, pues sólo facilitó su oficina: él entraba y salía de ella.

En realidad, agregó, no prestó atención por cuanto no participó del acto. Asimismo, sabía que se trataba de la entrega definitiva de las llaves, pues se lo comentó S. V..

Manifestó también haber tenido oportunidad de pasar por el local y observarlo, con posterioridad a febrero de 2003, recordando haber visto "cartelería simple" de alquiler.

Debo adelantarme a señalar que, por tratarse de un testigo a quien le comprenden las generales de la ley (era un dependiente de la actora, al momento de su declaración), el análisis de sus dichos requiere de mayor rigurosidad.

Y debo reconocer que sus dichos carecen de la especificidad que el caso en análisis requiere: prestó su lugar de trabajo, pero no intervino en el acto; la finalidad de la reunión la supo de boca del Presidente del Directorio de la actora, no supo precisar la fecha efectiva de entrega del local, ni las características del cartel de alquiler que apunta.

En síntesis, afirmó no haber prestado atención a las deliberaciones de la reunión celebrada, ni se encontraba a cargo de la "parte administrativa ni contractual de la empresa".

De tal guisa se desprende que, contrariamente a lo manifestado por el apelante, nada ha aportado el dicente F. a los fines de dilucidar la cuestión en tratamiento.

En tal sentido, se ha señalado que los testimonios aportados por quienes se hallan alcanzados por las generales de la ley y que además carecen de la precisión exigida, no poseen eficacia probatoria (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C, in re: " I.B.M. Argentina S.A. c. Robles S.A., Vicente", 16/06/1995, LA LEY 1995-D LA LEY 1995-D , 347 DJ 1995-2 DJ 1995-2 , 1012, AR/JUR/3314/1995), por lo que sus dichos no han de ser tenidos en cuenta para abonar las expresiones del apelante.

Pese al esfuerzo del apelante, el testigo P. (fs. 218) tampoco aporta elementos de prueba contundentes, ya que se limita a aseverar haber visto a C. percibiendo alquileres del local, en reiteradas ocasiones en la concesionaria de Trelew. Ni siquiera recordó la fecha en que se desocupó el sitio alquilado a la demandada.

En igual sentido debo concluir respecto de las afirmaciones periciales de fs. 240/253, en cuanto a que las facturas de pago eran suscriptas por C., pues, tal aserto en nada conmueve, a mi criterio el carácter de parte en el contrato de locación de su cónyuge T..

En orden a la absolución de posiciones de la demandada, es oportuno señalar que el apelante intenta, con esfuerzo y sin lógica, tener por acreditado un extremo, por no haberse expedido la absolvente en sentido contrario. En efecto, una crítica razonada implica una exposición que responde a la lógica; y en verdad, éste aspecto de la queja no se advierte que lo sea. Es decir, pretender tener por acreditado que C. se encontraba vinculado al mentado contrato de locación por el solo hecho de no haberlo la contratante negado, no resiste el menor análisis del razonamiento, y amerita su inaudibilidad.

Lo cierto es que el contrato de locación mencionado no surge suscripto por C., y una noción elemental de Derecho, señala que el contrato es la resultante del acuerdo de partes sobre una declaración de voluntad común, entendiendo por "parte" un centro de interés. Siendo que el Art. 1 de la ley 23091 exige que contratos de esta naturaleza deben ser celebrados por escrito, y toda vez que de su texto no surge que C. lo hubiese suscripto, mal puede pretenderse tenérselo como parte integrante del mismo.

Independientemente de la capacidad de las partes para celebrar un contrato, existe otro atributo que se conoce como legitimación, el cual es de naturaleza subjetivo-objetiva, y está constituido por la aptitud de los sujetos para dar vida a particulares contratos con determinado objeto, lo que les da la posibilidad concreta de disponer de los intereses que a través de un contrato se reglamenta. Se trata sencillamente de la posición del sujeto con relación al objeto; esto es, el alcance de poder acordar contractualmente ciertas aficiones respecto de las cuales está autorizado a decidir, que su voluntad tenga factibilidad de afectar la esfera patrimonial sobre la que actúa.

En materia contractual, hay dos clases de legitimación: ordinaria o de primer grado, y excepcional o de segundo grado (cfr. Aparicio, Juan M. "Contratos/2. Parte General", Ed. Hammurabi. Bs. As. 1997, p. 45).

En la ordinaria o de primer grado cada sujeto puede ejercer actos de disposición sobre los intereses que le son atributivos a su persona, pero no respecto de los ajenos; por ello, debe limitarse a su ámbito de intereses. Así, es menester que se halle presente el requisito de identidad entre las personas que perfeccionan un contrato, y quienes tienen en cabeza los intereses que por vía de él se regulan.

La excepcional o de segundo grado se determina porque hay situaciones en las cuales una persona a pesar de no ser titular, está facultada para realizar negocios jurídicos que impactan en una unidad patrimonial de un tercero. O sea, aquí no se observa el presupuesto de identidad entre el individuo que manifiesta su propósito, y el titular del interés; se trata de distintas personas, sin embargo ello no empecé a la validez del acto. Esta figura se produce en casos como el de la representación, en donde una persona tiene un poder, se le ha otorgado una facultad expresa que le permite causar tales resultados; o el de la subrogación, en la cual los actos inciden directamente sobre el área de juridicidad de otro, pero en defensa de un interés que le es privativo.

Por lo que resulta de autos, ni en uno ni en otro caso queda configurada la legitimación pasiva de C.. De hecho, resulta indiferente que tanto él como su cónyuge fuesen co-titulares de dominio del inmueble, pues dicha legitimación no deriva de ese carácter sino de quién suscribió el contrato, y en consecuencia era parte del negocio jurídico. Es más, ni siquiera necesitaba T. ser condómino para celebrar tal acuerdo, por imperio del Art. 3270, Cod. Civil.

Por otra parte, Pothier ha señalado que el principio "*res inter alios acta*", consiste en que "una convención no tiene efecto sino respecto de las cosas que han formado el objeto de la convención y solamente entre las partes contratantes" (cfr. Pothier – Bugnet, "Euvres de Pothier", t ° II, p. 46, n ° 85).

En síntesis, es parte contratante quien celebró el contrato: se es parte o no se es. No existe en nuestro Derecho géneros especiales de intervención en el contrato, tal como lo pretende el apelante (arg. arts. 1137, 1195,1197 y cc. del Cód. Civil).

Asiste razón al sentenciante de la otra Instancia cuando hace referencia a las constancias de fs. 86 y 87 de estos autos, pues la ejecución de alquileres en cuestión fue promovida por la locadora de autos, y con ese fundamento percibió los cánones impagos. Mal puede pretenderse repetirlos de quien no fue su ejecutante (arg. Art. 558, del CPCC).

Por ello, soy partidario de desestimar este aspecto de la queja, confirmando la decisión del *a quo* en cuanto a que C. no tenía legitimación pasiva para ser demandado en los presentes actuados.

2.4.

El segundo aspecto del agravio tiene relación con la comunicación rescisoria del contrato de locación.

Se agravia la actora por considerar que el decisorio no tuvo por acreditada la nota de fecha 05.11.02, por medio de la cual, conforme con la versión de la actora, ésta hacía saber su voluntad rescisoria anticipadamente, señalando que la misma se encuentra agregada en los autos "T., A. L. c/ A. d. S. S.A. s/ Ejecución de Alquileres". Señala además que en los referidos

autos, sólo se encuentra controvertida la constancia de entrega del inmueble y sus respectivas llaves, agregando que tampoco se encuentra en discusión la autenticidad de la carta documento de fecha 21.02.03, la que notificaba la conclusión del vínculo locativo.

De tal guisa se desprende, de acuerdo con lo expresado en el agravio, que el pronunciamiento en crisis ha errado al entender que la prueba mencionada en último término no puede ser valorada como tal.

Con respecto a la nota de fecha 05.11.02, debo señalar que para merituarla, tengo a la vista los autos "T., A. L. c/ A. d. S. S.A. s Ejecución de Alquileres", encontrándose anejada a fs. 69. Cierto es que en el conteste que luce a fs. 85/86 de dichos autos, no surge expresamente que se negara su autenticidad. La ejecutante se limitó a señalar, genéricamente, la negativa absoluta y rotunda de la "totalidad de la documental acompañada" (ver fs. 85 de esos autos), sin hacer puntual mención a dicha documental, como sí lo hizo respecto de la obrante a fs. 70.

Esta última pieza, de donde surge la constancia de entrega del inmueble (fs. 70 de dichos autos), que fuera expresamente negada en su autenticidad, fue sometida a pericial caligráfica fs. 123 (ver "conclusiones", pto. 1), y arrojó como resultado que la firma atribuida a T. no era tal.

Tengo para mí que la manda del Art. 360, 1ª parte exige a la contraria formular un reconocimiento o negativa categórica de la autenticidad de los documentos acompañados "que se le atribuyen", por lo que, aun frente a un desconocimiento genérico, mal podría pretenderse que reconociera documental que no emanaba de su persona (cfr. CAPM SDL 11/12).

Por tal razón, con tales las manifestaciones de la demandada de estos autos, tengo por desconocida la pieza de fs. 69, ya que, habiendo corrido a cargo del actor la corroboración de autenticidad, no lo hizo.

No obstante, en los autos " T., Ana L. G. c/ A. d. S. S.A. s/ Daños y Perjuicios", en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de esta Circunscripción Judicial, que tengo a la vista, en orden a lo dispuesto a fs. 376, *in fine* de los presentes, la parte actora reconoció que con fecha 24.02.03, la demandada de autos le envió una carta documento donde la notificaba de la desocupación anticipada del inmueble, dando por concluido el vínculo vocativo, calificándola de "ineficaz".

Dicha carta documento, cuya copia luce a fs. 37 de los autos "T., A. L. c/ A. d. S. S.A. s/ Ejecución de alquileres (Expte. 237/05)", que tramitara por ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución de esta Circunscripción Judicial, rezaba textualmente: *" Tal como ya lo hemos anticipado verbalmente, cumplimos con la formalidad de informarle que desocupamos a partir del corriente mes el local comercial ubicado en Avenida xxxxx n ° ****, dando por concluido el vínculo vocativo. Atentamente."*

Es del caso analizar si la pieza transcripta -y reconocida, como se dijera, por la actora de estos autos- cumplía con las formalidades que contempla el Art. 8° de la ley 23.091 (ref. ley 24.808) y con las previsiones casi textuales de la cláusula 15ª del contrato de locación reconocido por ambas partes.

Y, a poco de analizar su texto, se desprende con palmaria claridad que el anoticiamiento de la desvinculación anticipada requiere de "una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado".

Por otra parte, debe señalarse que del texto de la carta documento apuntada, no surge la fecha exacta en la cual se procedería a la entrega de la unidad, lo que evidentemente tornaba incierto para el locador el tiempo en que el inmueble se encontraría a su disposición.

En ese sentido, cabe agregar que, para que funcione el instituto de la resolución anticipada debemos cumplir con los requisitos que esta ley

establece y que son: a) un contrato de locación con seis meses de vigencia, b) una notificación fehaciente al locador que contenga: 1° la voluntad del locatario de rescindir anticipadamente, 2° que el plazo para la opción debe hacerse con 60 días de anticipación. Es te último recaudo no fue cumplido por el locatario.

Debemos destacar el viejo término despedida *("congé"*), utilizado en Francia, consistente en la rescisión de la locación por la voluntad de una de las partes en virtud del derecho que le confieren las estipulaciones del contrato o por su naturaleza en las locaciones verbales. La despedida no tiene necesidad de ser aceptada, pues es un acto unilateral. La aceptación que de ella se hace en la práctica no es más que un medio de prueba para establecer que la otra parte la recibió realmente (cfr. Ripert, Georges y Boulanger, Jean, "Tratado de Derecho Civil" según el Tratado de Planiol, t. VIII, Contratos Civiles, Ed. La Ley, Buenos Aires, p. 247), que era un sistema que en algo se aproxima a nuestro Art. 8 de la ley 23.091.

Y en esa línea de ideas, debe destacarse que, al tiempo que no se acreditó la recepción de la nota de fs. 69, la carta documento del 21.02.03 no cumplió con las formalidades que la ley exige (arg. Art. 8, ley 23091).

2.5.

Íntimamente relacionado con la falta de legitimación pasiva tratada en el apartado 2.3. del presente voto, se encuentra la cuestión de la entrega de las llaves del local.

A la luz de la valoración de las pruebas efectuadas en ese acápite, debo adelantarme a señalar que, conforme a Derecho, la actora de estos autos debió entregar las llaves del inmueble a la locadora, parte sustancial en el

contrato, o a su representante legal. Ni una ni otra circunstancia se probó en autos.

No puedo soslayar la referencia que la quejas realiza respecto de los dichos de S. V. (fs. 211/213).

En tal aspecto, he de comenzar señalando que sus dichos no pueden pretender ser considerados como objetivos ni imparciales y en consecuencia no los habré de tener en cuenta para la dilucidación del conflicto traído a estos estrados.

El testigo es la persona física hábil extraña al proceso que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción un hecho o serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos. Y, conforme las constancias de autos, los dichos de S. V. no reúnen los requisitos, precisamente, de tal.

De allí que corresponde, a mi juicio, no tener en cuenta sus afirmaciones, pues, por tratarse del representante legal de la sociedad actora, que además ha suscripto el contrato de locación (fs. 9/14) de autos, el procedimiento de su declaración no puede ser admitida, sino por vía de la absolución de posiciones (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C, in re: " Gianese, Eduardo Daniel c. Shell CAPSA", 20/02/2009, La Ley Online, AR/JUR/2849/2009).

Para algunos autores, como Redenti ("Derecho Procesal" Ed. Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1951, t. I, núm. 81, pág. 293), hay testimonio, a los efectos procésales, "cuando alguien, que no sea ni actual ni virtualmente parte del proceso o de la causa, exponga en forma narrativa y con finalidad informativa, hechos o circunstancias que declare conocer (haber aprehendido) de *visu et auditu* (de vista y de oído) y que pueden suministrar directamente o también indirectamente (en vía presuntiva)

elementos de convicción respecto de lo que constituye tema de prueba". Una definición similar presenta Jean Sicard (“ Lo prouve en justice” , Ed. Comment Faire, París, 1960, núm. 311, pág. 225), al señalar que son "declaraciones de personas extrañas al proceso, que tienen un conocimiento personal de los hechos litigiosos, por haberlos verificados *de visu* o *de auditu*" (cfr. Devis Echandia, Hernando, “Teoría General de la Prueba judicial”, T ° II, Ed. Víctor P. de Zavalía – Editor, p. 26).

En el mismo sentido, se ha señalado que se denomina prueba de testigos a aquella que es suministrada mediante las declaraciones emitidas por personas físicas, distintas de las partes y del órgano judicial, acerca de sus percepciones o realizaciones de hechos pasados o de lo que han oído sobre éstos. Del concepto precedentemente enunciado se infieren las siguientes notas definitorias de la prueba analizada: 1°) Las personas jurídicas, en tanto carecen de aptitud para percibir hechos, no pueden ser llamadas a declarar como testigos. Pueden ser, en cambio, sujetos de la prueba de informes y de confesión, aunque en ambos casos se expiden, naturalmente, a través de sus representantes necesarios; 2°) No cabe citar como testigo a quien reviste la condición de parte en cualquiera de sus modalidades, aun en el caso de que haya sido declarado en rebeldía (Cfr. PALACIO, Lino E - ALVARADO VELLOSO, Adolfo, “Código Procesal en lo Civil y Comercial de la Nación ”, T ° VIII, p. 334).

Testigo, es la persona que siendo ajena a las partes en litigio ha podido percibir la existencia de algún hecho directamente a través de sus sentidos, y lo que lo caracteriza es su carácter de tercero extraño al juicio (cfr. CN Civ, Sala A, 12.09.74, ED, 64-129).

Por tal razón, se ha sostenido que es condición de credibilidad de la prueba testimonial, conforme las reglas de la sana crítica, la extraneidad del testigo

respecto de la parte que lo propone. Contrariamente, la declaración de S. V., debió haberse encuadrado en los términos del Art. 409, inc. 3) del CPCC.

El hecho de la percepción de los cánones mensuales (a la luz de las conclusiones periciales de fs. 240 y ss.) por parte de C., no constituye, a mí juicio, punto de partida alguno de indicio que permita suponer que se encontrara habilitado para recepcionar el inmueble. Es más, si la actora hubiese actuado responsablemente, no sólo debió exigir de C. la respectiva personería para recibir las referidas llaves, sino también para percibir tales montos locativos. Y digo ello así, pues mal puede en esta Instancia invocar la propia torpeza de haber abonado los alquileres a quien no era parte del contrato, y carecía de personería para hacerlo.

El pago (entendido en los términos del Art. 725, Cód. Civil) debe hacerse en los términos del 731, inc. 1), del Cód. cit, y en tal sentido, se ha señalado que ante la inexistencia del recibo de pago la prueba del acto cancelatorio debe ser apreciada con criterio riguroso, por estar en juego el principio constitucional de la seguridad jurídica (cfr. Cám. Civ. y Com. De Rosario, Sala 1ª., 12.05.2000, LL 2001-A-646 (43.295-S), y por tratarse de un medio convictivo por excelencia, los medios probatorios que se arrimen para sustituir su inexistencia, deben ser apreciados con criterio estricto, no bastando los meros indicios que no alcanzan a ser presunciones, o que si lo fueran, no son graves, precisas ni concordantes, o no resultan complementadas por otras probanzas directas (cfr. Cám. Civ. y Com. 2ª, La Plata, Sala 1ª, 05.04.2001, Juba B254038), debiendo soportar, en consecuencia, el actor de estos autos, las consecuencias desfavorables de su falta de prueba.

Desde otro ángulo, el Art. 1611 del C. C. establece que "siendo la locación de tiempo indeterminado, o acabado el tiempo de la locación, o teniendo el locatario derecho para resolverla, si él restituyese la cosa arrendada y el

locador no quisiera recibirla, podrá ponerla en depósito judicial, y desde ese día cesará su responsabilidad por el alquiler o renta, salvo el derecho del locador para impugnar el depósito". El locatario como deudor de la obligación de restituir la cosa tiene derecho a que el acreedor (locador) la reciba, a los efectos de liberarse no sólo de la responsabilidad en cuanto al pago de los arriendos, sino también por cualquier otra causa que pudiera surgir de su carácter de locatario. Es por ello que el código prevé el mecanismo consignatario (Art. 764) que consistirá en el depósito judicial de las llaves, sin perjuicio del derecho del locador de impugnar la causal de rescisión del contrato, o la pretensión de consignación o el efecto liberatorio de la consignación (cfr. Moeremans, Daniel, "Obligación del locador de recibir la cosa locada a la finalización del contrato. Consignación de llaves. Costas en caso de allanamiento", LLNOA 2007 (abril), 257).

De la lectura de los arts. 1611, 1615 y 1616 del C. C., surge que el locatario tiene el derecho de que el locador reciba la cosa locada. A su turno, el locador tiene la obligación de recibir la cosa locada.

A esa circunstancia, debe adunarse lo dispuesto por el Art. 505, del Cód. Civil, en cuanto a que el cumplimiento exacto de la obligación, le confiere al deudor (locatario) el derecho de liberarse o el de repeler las acciones que el acreedor le promoviera. Pero, no habiéndose verificado tal cumplimiento, a mi juicio debe acarrear con sus consecuencias.

Con referencia a los autos "T., A. L. c/ A. d. S. S.A. s/ Desalojo", el apelante da cuenta de una conjetura, que como tal, resulta inadmisible para valorarla: que, como el inmueble se encontraba desocupado, el acto de posesión no se pudo llevar a cabo. Por el contrario, del acta de fs. 38 de esos autos surge que se puso en posesión del bien a la actora.

Tal aserto no constituye crítica razonada ni concreta para conmover el fallo en análisis, y como tal, esta parcela de la queja debe ser desestimada (art. 268, CPCC).

Por todo lo expuesto, propondré al Acuerdo se desestimen las quejas del actor.

3.

En orden a las costas de esta Instancia, y en virtud del principio objetivo de la derrota, las mismas han de ser impuestas al actor perdidoso (Art. 69, del CPCC).

En consecuencia, corresponde regular los honorarios del Sr. letrado de la parte actora, Dr. D. H. G., en el 25% de lo que le correspondiere en la Instancia anterior (arts. 6, 7, 13 y c. c., ley arancelaria).

Por las razones esgrimidas, voto por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

En el voto precedente el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas ha hecho una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de agravios expresados por la parte actora, por lo que no resultará necesario abundar acerca de dichos aspectos ya que se encuentran cumplidos los requisitos de ley exigidos al respecto. En consecuencia, abordaré directamente las cuestiones planteadas como fundamentación del recurso concedido a la agraviada.

1) <u>Tratamiento de los agravios de la parte actora</u>.

1.1) <u>La intervención de C. en el contrato de locación</u>.

Se agravia la actora por cuanto la sentencia admitió la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el codemandado C.. Según su postura, la relación/participación contractual del referido codemandado ha sido acreditada mediante la prueba testimonial, pericial y confesional producida en autos.

Con referencia a la declaración testimonial del Sr. F. (fs. 229/230 vta.) declaró conocer al Sr. C.. Con respecto al acto de entrega de las llaves del inmueble refirió desconocer si había una única llave o si las que se entregaron eran todas las llaves del local y que presenció el acto porque fue hecho en su oficina pero no participó del mismo (respuesta a la 2ª. repregunta); que no escuchó la conversación entre las partes porque enraba y salía de su oficina (respuesta a la 3ª. repregunta). Al ser repreguntado sobre si sabe que se haya suscripto algún documento en dicho acto respondió: *"…En realidad no presté atención porque no participé de ese acto directamente. Es decir se me pidió prestada la oficina para efectuar ese acto…"* (respuesta a la 4ª repregunta).

Con respecto a si tenía conocimiento de la finalidad por la cual se realizó la supuesta entrega de las llaves, respondió que el Sr. V. le explicó cuál era el tema por el cual le pedía la oficina y que le habían pedido prestada su oficina para efectuar ese acto del cual él no participó.

Se le preguntó si participó en la resolución del contrato de locación que vinculara a las partes y contestó que no y que tampoco tenía conocimiento de que se haya notificado fehacientemente al locador la voluntad de rescindir anticipadamente la locación.

En lo que hace a si observó en el local alguna cartelería dijo que recordaba haber visto cartelería simple de alquiler del local, pero que no sabía durante qué tiempo se mantuvo la misma en el exterior del local.

Es sabido que la valoración del testimonio de un testigo constituye una facultad privativa del juez, el cual de acuerdo con el conjunto de principios que sustentan su criterio de evaluación, admitirá o descartará con mayor rigidez las declaraciones que a su entender no sean la excepción de la verdad que trata de iluminar.

En este caso estamos ante un testigo que tenía relación de dependencia con la parte actora, por lo que sus dichos deben ser analizados estrictamente. Si bien de la subordinación en el orden laboral de una de las partes no se sigue necesariamente, conforme con los principios de la lógica y con las reglas de la experiencia, la falsedad del testigo, es a todas luces prudente no atenerse a los dichos de los empleados u obreros de los comerciantes cuando se trata de probar los créditos que éstos afirman tener contra su cliente (Conf. Cám. 2ª., Sala II, La Plata, DJBA, 52, pág. 354). Incluso se ha llegado a decidir jurisprudencialmente que, en principio, se prescinde de los testigos dependientes de una de las partes (Conf. Cám. 2ª. Apel. Mercedes, DJBA, 91, pág. 69; La Ley 138-827; JA 1970, 8, pág. 587; cit. por MORELLO, "Cód. Proc. Civ. Com.", Ed. Platense, T. V-A, pág.272).

Teniendo en cuenta lo expuesto y analizando los dichos del testigo en cuestión, no resultan reveladores ni conducentes para demostrar la vinculación contractual que ha invocado la parte actora.

El otro testigo (P.) declaró a fs. 218 y vta. y es también dependiente de la parte actora. De sus dichos surge que lo conoce al Sr. C. y que lo veía cuando iba a la concesionaria a cobrar el alquiler. Con respecto a cuestiones vinculadas con el inmueble locado, nada importante aportó en su declaración.

Mi conclusión, en lo que a la prueba testimonial se refiere, es que nada ha aportado en sustento de la posición de la actora en la cuestión en tratamiento.

Corresponde analizar ahora la prueba pericial caligráfica (fs. 240/253) que invoca la quejosa como sustento de su pretensión. De la misma surge que las grafías manuscritas insertas en las facturas de pago de los alquileres corresponden al Sr. C., no así las firmas que contienen dichos documentos. No advierto que con este dictamen pueda acreditarse la vinculación contractual locativa entre la actora y el Sr. C..

Y queda por determinar si la prueba confesional invocada en el agravio por la actora ha sido reveladora de su pretensión. En modo alguno lo ha conseguido y coincido con mi colega de esta Cámara, Dr. Vivas, cuando en el voto que me antecede y con relación a este punto dice: *"…pretender tener por acreditado que C. se encontraba vinculado al mentado contrato de locación por el solo hecho de no haberlo la contratante negado, no resiste el menor análisis del razonamiento, y amerita su inaudibilidad…"*.

Es fundamental tener en cuenta para resolver el tema en tratamiento que la actora pretende que el codemandado C. sea "parte" de un contrato que él no firmó. Y ya sabemos que el contrato es la resultante del acuerdo de partes sobre una declaración de voluntad común, estando esa manifestación encaminada a satisfacer intereses o necesidades de las partes.

Ahora bien, para que exista contrato es menester que las partes hayan obrado con intención de obligarse (Conf. Cám. Civ. Com. Morón, Sala 2ª., 11/08/94, Juba B2352157). Es decir, es menester ser "parte" y haber tenido la intención de obligarse. Y así llegamos a la necesidad de que exista "consentimiento". El consentimiento coincidente de las partes sobre una declaración de voluntad destinada a obligarlas es requisito indispensable para que se configure el contrato (arts. 913, 1137 y 1144, Cód. Civ.). Por lo tanto, no resultando acreditado aquí que el codemandado C. haya suscripto

el contrato locativo, es imposible -a la luz de lo analizado- que pueda ser considerado "parte" en el mismo y/o que haya tenido la intención de obligarse o que haya prestado su consentimiento para configurar un contrato con la actora.

Juega también aquí lo normado por el Art. 1161 del Cód. Civil al disponer que ninguno puede contratar a nombre de un tercero, sin estar autorizado por él, o sin tener por la ley su representación. No surge de autos que alguien haya contratado con la actora siendo representante legal del Sr. C..

Y es el mismo Código Civil el que ha plasmado de una manera clara y terminante que las convenciones hechas en los contratos forman *"para las partes"* una regla a la cual deben someterse como a la ley misma (Art. 1197). La formación y modificación de un contrato exige la voluntad coincidente de las partes (arts. 1137 y 1220, C. Civ.) y que por la fuerza vinculante que el derecho asigna a tales coincidencias se rigen las relaciones de las partes, sujetas a las normas individualizadas con la misma intensidad y alcance con que lo están a la ley (Art. 1197) (Conf. CN Com., Sala C, 01/09/05, "Inversora Azucarera S.A.", AP).

Atento lo hasta aquí analizado, surge para mí con claridad meridiana que la excepción de falta de legitimación pasiva ha sido correctamente admitida por el a quo. Es por ello que coincidiré con el voto precedente del Dr. Vivas en cuanto a que el agravio en estudio debe ser rechazado. Así lo voto.

1.2) <u>La comunicación de la rescisión del contrato de locación</u>.

El agravio apunta aquí a la nota de fecha 05/11/2002, cuya copia obra incorporada a fs. 35 de autos y en la cual, la actora -conforme su postura- hizo saber a la locadora su decisión de resolver el contrato de locación en forma anticipada y dejando constancia que en el mes de Febrero de 2003 podría disponer del inmueble. El original de este documento está incorporado en los autos tramitado entre las partes sobre "Ejecución de

Alquileres", en los cuales -según la agraviada- no se ha discutido su autenticidad.

Analizando las constancias de los autos sobre "Ejecución de Alquileres" seguido entre las mismas partes, el instrumento original obra a fs.69. Con respecto a la postura asumida por la parte actora en los mismos, en lo que a la documental aportada por la demandada se refiere, la misma está plasmada a fs. 85/85 vta. en la que expresamente ha dicho: *"NEGAMOS, ABSOLUTA Y ROTUNDAMENTE, la totalidad de la documental acompañada, que no sea expresamente reconocida en el presente responde…"*. A su vez, consideró como *"DOCUMENTAL APOCRIFA" "…el documento individualizado como "Constancia de entrega de inmuebles y de las llaves" acompañado por la accionada…"*. El instrumento calificado de apócrifo fue sometido a pericial caligráfica y se determinó que la firma obrante en el mismo no correspondía a la Sra. T..

Con relación a que el instrumento cuya copia obra aquí a fs. 35 no ha sido negado en su autenticidad, advierto que no es tan así. Conforme acabo de referir supra, la actora negó absoluta y rotundamente la autenticidad de toda la documental acompañada por la demandada que no fuera expresamente reconocida en su responde. Con lo cual, teniendo en cuenta que no es un documento atribuido a su parte, es suficiente lo expuesto para tener por desconocido el instrumento, a la luz de lo normado por el Art. 360, inc. 1° del ritual.

Ahora bien, tengo en cuenta que en el juicio seguido entre las partes por "Daños y Perjuicios" que tengo a la vista, la parte actora (fs. 32 vta.) admitió que con fecha 24/02/03 la locataria envió "Carta Documento Oca" individualizada como xxx*******-* donde le notifica la desocupación del inmueble y da por concluido el vínculo locativo, agregando que ello resultó ineficaz y -cuando menos- "poco prolija", y por cierto con claro incumplimiento de expresas cláusulas del contrato firmado y de la

legislación vigente en materia de locaciones. Este instrumento obra también en copia a fs. 37 de los autos sobre "Ejecución de Alquileres" y a fs. 38 de los presentes actuados.

Lo que debemos aquí resolver es si el instrumento en análisis reúne los requisitos que exige la norma del Art. 8 de la Ley 23.091 y la cláusula decimoquinta del vínculo contractual.

El Art. 8 de la Ley 23.091 prevé la resolución anticipada del contrato por decisión unilateral del inquilino transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la locación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de 60 días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.

La norma exige una notificación fehaciente al locador de su voluntad de resolver anticipadamente el contrato. La fehaciencia de la misma estará dada por el carácter indubitable de la comunicación.

Del análisis que realizo del documento obrante a fs. 38 surge con claridad meridiana que el mismo no cumple con las exigencias del referido Art. 8 de la Ley 23.091. En efecto, no fue remitido con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que se reintegraría el inmueble y no se le hizo saber a la locadora cuál sería la fecha en que se desocuparía el bien locado.

En virtud de lo expuesto, el agravio en tratamiento no puede ser atendido por esta Alzada, correspondiendo su rechazo. Así lo voto.

1.3) <u>Las entrega efectiva del inmueble locado</u>.

Corresponde analizar aquí la cuestión relativa a la restitución del inmueble locado por parte de la locataria a la locadora. Anticipo mi opinión, concordante con la de mi colega preopinante, que ello no se llegó a demostrar en estas actuaciones.

La queja hace referencia a la declaración testimonial del Sr. S. V. (fs. 211/213). Este testigo dijo expresamente a fs. 211: *"…En el año 2001, siendo el*

presidente del Directorio de A. d. S., celebré un contrato de locación con el Sr. A. C., aunque en realidad, finalmente, la suscripción del instrumento estuvo a cargo de la señora de C.…". Ante esta declaración es más que evidente que no estamos aquí en presencia de un testigo imparcial u objetivo cuya declaración pueda evaluarse a los fines de dilucidar la cuestión en debate.

Es para mí de una total evidencia que este testigo tenía interés directo en este proceso ya que fue él quien firmó el contrato de locación.

Deben así tomarse en cuenta las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho sobre el que deponen los testigos, pues las mismas son fundamentales para valorar sus testimonios, ya que permiten establecer si se trata de un testigo presencial o de referencia, si su testimonio importa sólo una opinión o en realidad es la relación de un hecho percibido directamente por sus sentidos; si hay o no complacencia en su declaración, etc. (Conf. Cám. 2ª. Sala III, La Plata, LL 107, 388). Tienen así los jueces la facultad de seleccionar los elementos probatorios -entre ellos a los testigos que los lleve a la convicción de certeza- descartando los que estimen superfluos (Conf. SCBA, D.J.B.A., 114 pág. 354; ED 79-447).

Debe tenerse en cuenta que el espíritu de solidaridad y el interés, o pleito pendiente, han sido y son factores que disminuyen de manera superlativa el grado de credibilidad de los testigos (Conf. SCBA, Ac. y Sent., 1978, III, pág. 514; DJBA 118, pág. 347). Es decir, que si bien es cierto que la circunstancia de tener el testigo interés en el juicio no es causa para excluir su testimonio, también lo es que corresponde al juez apreciar según las reglas de la sana crítica las particularidades y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones testimoniales.

En el caso en tratamiento no tengo ninguna duda que el "interés" constituye una pauta de incredibilidad en el análisis del testimonio prestado en el proceso por S. V. en atención a la actuación que tuvo el mismo durante la formación del contrato locativo y en toda la problemática

y hechos ocurridos previo a la promoción de los juicios sustanciados entre las partes (arg. Art. 460 y concs. CPCC).

Culmino el punto dejando sentado que según lo ha recordado la S.C.B.A. (Ac. y Sent., serie 17ª., IX, pág. 365), la prueba de testigos es *"peligrosa siempre y siempre deleznable" y "no puede ser aceptada sino sometiéndola a todo el control que aconseje la lógica"* (Cám. 2ª Sala II, La Plata, C. 81.893, reg. sent. 14/57; 93.051, reg. sent. 123/59, cit. por MORELLO, "Cód. Proc., 1ª. ed., T. V, pág. 198) (Cám. 2ª Sala I, La Plata, C. B-66.869, reg. sent. 220/89). Gravita en ello el procedimiento escrito, pues las actas disimulan *"la fisonomía de los testigos, borra su acento, su color, su gesto y no deja de ellos más que la sombra"* (DE LA GRASSERIE, R.., "*De la preuve testimonialle civile en droit comparé*", pág. 592, cit. por GORPHE, *"De la apreciación de las pruebas"*, pág. 391), tal como tuviera ocasión de decidirlo hace muchos lustros la Sala II de la Cámara Segunda de Apelación de La Plata (C. 86.541, reg. sent. 66/60, cit. por MORELLO, "Códigos Procésales", 1ª. ed., t. V, pág. 198).

En lo que hace a la cuestión relacionada con el hecho de que el Sr. C. haya percibido los alquileres mensuales, no le encuentro relación alguna con que fuera la persona habilitada legal y/o contractualmente para hacerlo. Porque cabría preguntar ¿qué función cumplía el Sr. C. en la relación contractual habida entre las partes? ¿era C. apoderado o representante de la locadora con personería acreditada? Es evidente que no lo era, por lo que a renglón seguido cabe preguntarle a la locataria ¿porqué razón abonó los alquileres a quien ninguna relación tenía con el contrato y a quien tampoco era representante legal de la locadora? y ¿cuál es la razón por la que trató con él lo relativo a la restitución del bien locado y no lo hizo con la locadora como legalmente correspondía?.

Y lo dicho nos conduce a uno de los medios de extinción de las obligaciones que es: el pago; que es la culminación de la relación obligacional, el fin

natural de ésta, el cumplimiento de la prestación debida, sea de dar, de hacer o de no hacer.

El pago no es un contrato, sino un acto jurídico extintivo, que no está en el origen sino en la finalización de la obligación (Conf. CN Com., Sala A, 20/05/87, JA 1987-IV-Síntesis). Ahora bien, la prueba del pago pesa sobre el deudor; aunque puede acreditarse por cualquier medio de prueba, incluso por presunciones; pero, en ausencia de recibo, que es la prueba por excelencia, aquellos medios deben apreciarse con rigor en resguardo de la seguridad jurídica (Conf. CN Civ., Sala B, 03/10/95, LL 1998-D-872, 40.634-S). Quien alega un pago sin exhibir recibo puede valerse de cualquier medio de prueba, pero la apreciación de los elementos demostrativos arrimados a ese fin debe ser rigurosa. Es que quien invoca haberse liberado de la obligación extinguiéndola mediante el pago toca a él demostrarlo, de manera que si las probanzas arrimadas no resultan convincentes es él quien ha de soportar las consecuencias desfavorables de la falta de prueba (Conf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, 17/11/03, "Calvo", AP).

Y en este análisis de la situación no podemos obviar las normas específicas del Código Civil en materia locativa. Y tratándose de la conclusión de la relación locativa, sea por tiempo indeterminado o por finalizar el tiempo pactado, ante la negativa del locador de recibir el bien locado, tiene el locatario la facultad de ponerla en depósito judicial, cesando desde ese día su responsabilidad por el alquiler, teniendo derecho el locador a impugnar tal depósito (Art. 1611 C. Civ.).

La mencionada norma establece tres situaciones en las que faculta al locatario, frente a la negativa del locador a recibir la cosa, a ponerla en depósito judicial, cesando desde ese día su responsabilidad por el alquiler o renta, salvo el derecho del locador para impugnar el depósito: a) que la locación sea de tiempo indeterminado; b) que se haya acabado el tiempo de la locación, y c) que tuviera el locatario derecho para resolverla (Conf.

SCBA, 19/02/02, AP 14/79840). La finalidad de la consignación judicial de llaves del inmueble locado no es otra que establecer el cese de la responsabilidad por los alquileres posteriores a dicho acto (arts. 1611 y 764, Cód. Civ.).

La quejosa tenía dentro de su órbita de derechos y facultades la posibilidad de utilizar las herramientas que nuestro Código Civil le da en estos casos y a las que acabo de referirme. Si no lo hizo, es responsable de tal omisión y de no haber actuado conforme a derecho.

Con respecto a la afirmación de que como el inmueble estaba desocupado, el acto de posesión no se pudo concretar. No puede esta Alzada escuchar tamaño argumento conjetural. Basta con tener en cuenta que a fs. 37/38 de los autos sobre "Desalojo" tramitado entre las partes, obra el diligenciamiento del Mandamiento de Constatación y Posesión Definitiva y del cual surge que el día 11 de Febrero de 2005 la locadora fue puesta en posesión del inmueble locado.

En virtud de lo hasta aquí expuesto, he de proponer al Acuerdo el rechazo del agravio en tratamiento. Así lo voto.

2) <u>Las costas de la Alzada</u>.

Coincido con mi colega, Dr. Vivas, en que las costas de esta Instancia deben ser impuestas a la parte actora que resulta perdidosa en el recurso interpuesto (arg. Art. 69 CPCC).

Con respecto a los honorarios del letrado de la parte actora, Dr. D. H. G. y por encontrarse los mismos ajustados a las pautas de la ley arancelaria aplicables, deben ser regulados en el porcentual propuesto por el Sr. Juez Dr. Vivas. Así lo voto.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN: El Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

Los letrados de la parte demandada apelaron por bajos los honorarios regulados a su favor, a fs. 326.

Debe señalarse en primer término, que en autos se han regulado los honorarios de los profesionales apelantes en el máximo de la escala del Art. 6, 1ª. Parte, de la ley arancelaria.

Por otra parte, el Art. 9) de dicha norma, señala que "cuando actuaren conjuntamente varios abogados o procuradores por una misma parte", a los efectos regulatorios, se considerará que ha existido un solo patrocinio o una sola representación, según el caso.

Por tal razón, lo solicitado por los recurrentes resulta inadmisible y propondré al Acuerdo desestimar su queja (arts. 5,6, 9 y cc, ley arancelaria).

Por lo expuesto, voto por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Han interpuesto recurso de apelación los letrados de la parte demandada por considerar bajas sus regulaciones por la labor en primera instancia.

Atento a que la regulación cuestionada ha sido el máximo de la escala que fija la norma del Art. 6, primera parte, de la ley de aranceles y a lo que dispone el Art. 9 del mismo cuerpo normativo, comparto los fundamentos expuestos por el Sr. Juez Dr. Vivas en este aspecto en que la queja de los recurrentes resulta inadmisible y corresponde desestimarla (Conf. arts. 5, 6, 9 y concs. Ley Arancelaria).

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA TERCERA CUESTIÓN: El Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

En caso de ser acompañado mi voto por mi colega de Cámara, el pronunciamiento que correspondería dictar es el siguiente:

1. CONFIRMAR el pronunciamiento dictado a fs. 314/318, en todo cuanto ha sido materia de agravio.
2. IMPONER las costas de esta Instancia a la actora vencida (Art. 69, CPCC), y **REGULAR** los honorarios del Sr. letrado de la parte actora, Dr. D. H. G., en el 25% de lo que le correspondiere en la Instancia anterior (arts. 6, 7, 13 y c. c., ley arancelaria).
3. CONFIRMAR los honorarios regulados a favor de los letrados apelantes de fs. 326 en la Instancia anterior (arts. 5,6, 9 y cc, ley arancelaria).
4. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Atento compartir los fundamentos vertidos en su voto, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propiciado por el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos jueces de Cámara por haber alcanzado mayoría, pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de junio de 2012.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. CONFIRMAR el pronunciamiento dictado a fs. 314/318, en todo cuanto ha sido materia de agravio.

2. IMPONER las costas de esta Instancia a la actora vencida (Art. 69, CPCC), y **REGULAR** los honorarios del Sr. letrado de la parte actora, Dr. D. H. G., en el 25% de lo que le correspondiere en la Instancia anterior (arts. 6, 7, 13 y c. c., ley arancelaria).

3. CONFIRMAR los honorarios regulados a favor de los letrados apelantes de fs. 326 en la Instancia anterior (arts. 5,6, 9 y cc, ley arancelaria).

4. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N ° 24/12. SDC. CONSTE.