--------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de abril del año dos mil catorce, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la Presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia de los Dres. Claudio Alejandro Petris y Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados: "***CASTILLO, Néstor Jorge c/ LAZARTE, Carlos Ernesto s/ Desalojo***" (Expte. Nro. 1/14 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

-------Practicado el sorteo a fs. 82 el sorteo establecido por el art. 271 del la Ley XIII, N°5 del D.J.P., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres: FRÜCHTENICHT – FLASS - PETRIS.----------

-------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia registrada bajo el nro. 15/2013, de fecha 17 de diciembre de 2013 y que obra a fs. 66/67 vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------***A la PRIMERA CUESTIÓN*, el Dr. Früchtenicht, dijo**: ------

------1. Llegan los presentes autos a esta Alzada, a fin de atender el recurso de apelación intentado por el demandado a fs. 70 y concedido a fs. 71, enderezado contra la sentencia definitiva de la instancia inferior que luce agregada a fs. 66/67vta., la que en lo sustancial decidió: I.- Hacer lugar a la demanda de desalojo por falta de pago promovida por el Sr. Néstor Jorge Castillo contra el Sr. Carlos Ernesto Lazarte y/o terceros ocupantes, y en su consecuencia condenó a estos últimos para que en el término de diez días de ejecutoriada aquella sentencia, reintegren al actor el inmueble que individualiza, bajo apercibimiento de ser ordenado el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública; y II.- Regular los honorarios de los profesionales que asistieron a las partes. Los agravios deducidos se expresaron en el memorial que luce a fs. 76/78 y conforme al traslado ordenado a fs. 79, merecieron la réplica de la contraria con el objeto de sostener el decisorio apelado y que se agrega a fs. 80 y vta.----------

------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 81, y practicado a fs. 82 el sorteo que dispone el art. 271, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274, ambos del rito provincial y en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial,

anticipando que las quejas serán tratadas en el orden en que han sido propuestas a esta Alzada.----------

------Que en ocasión de deducir sus quejas el demandado apelante, se agravia sustancialmente por cuanto la sentencia atacada hace lugar a la demanda de desalojo por falta de pago, violentando –a juicio del apelante – el carácter de orden público que ostenta la Ley Nro. 23.091, pues el actor incumplió con la intimación previa prevista en el art. 5 de la mencionada ley. En apoyo de su impugnación, refiere que la intimación cursada por la Dra. Judith Toranzos invocando el carácter de apoderada del Sr. Néstor Jorge Castillo (v. fs. 10) resulta ser absolutamente nula y que en su consecuencia, la interpelación en ella contenida carece de efectos. En función de la nulidad que invoca, finalmente solicita se revoque la sentencia apelada, con costas al actor.----------

------2. Dispuesto a ponderar la queja del demandado apelante, se impone formular algunas consideraciones que guiarán este voto.----------

------Tengo para mí que el principio de libertad de formas rige en el contrato de mandato en función de lo dispuesto en el art. 1873 de nuestra ley sustantiva civil. Es un contrato que queda concluido por el simple acuerdo de voluntades y no está sujeto a formalidades de ninguna clase, salvo los casos en que se exige la escritura pública. El art. 1184 inc. 7mo. no la exige más que para los actos que así deban redactarse, habiéndose cumplido y acreditado tal exigencia al momento de presentarse el escrito inaugural de la instancia (v. fs. 4/5 de estos autos). Así las cosas, el mandato no sólo puede ser tácito, es decir, aquel que resulta de hechos positivos del mandante, o de su inacción o silencio, o no impidiendo, pudiendo hacerlo cuando sabe que alguien está haciendo algo en su nombre, sino que aún siendo expreso puede ser dado verbalmente (cfr. arts. 1873 y 1874 Código Civil). En tal sentido se ha resuelto que: "*La representación convencional que surge del contrato de mandato, por el cual una persona confiere a otra autorización para ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico o una serie de actos de esta naturaleza (art. 1869, CCiv.) puede ser otorgada de manera expresa o tácita (art. 1873 y 1874 CCiv.).*" (v. Cám. Civ. y Com. Junín; sentencia del 06.05.1993 recaída en autos "*Golia, Aldo O. c/ Rabella, Néstor y Ots.*"; publ. en LLOnline) y tratándose la intimación que se pretende anular de un mero acto jurídico de los indicados en el art. 1869 del

mismo plexo, el carácter tácito del mandato no obsta para propugnar la legalidad de aquella intimación. En su virtud, anticipo que la queja no podrá prosperar en esta sede, pues concluyo que si quien remitió la carta documento lo hizo invocando un mandato que luego fue acreditado mediante hechos positivos que surgen de autos (v. Escritura Pública de fs. 4/5 con más que la recepción de aquélla interpelación no aparece negada en estos autos (v. presentación del demandado obrante a fs. 30/31), el argumento de que la carta documento intimidatoria resulta enviada por letrada que carece de personería para actuar, no puede tener andamiento en esta alzada, pues el apelante no negó su recepción; tenía la carga procesal de acreditar la inexistencia del mandato que invoca y no lo hizo; y la mentada existencia de aquél mandato que invocase la letrada fue acreditada mediante hechos positivos – aunque posteriores- del mandante (art. 1873 y 1874 Cód. Civil).----------

------En función de lo hasta aquí dicho, y entendiendo que la prueba de aquel mandato por entonces tácito (art. 1873 Cód. Civil) debe provenir – como provino – de hechos u omisiones de las que pueda inferirse inequívocamente el consentimiento del mandante para autorizar a otro para ese cometido, la queja no podrá prosperar en esta Alzada, y así lo propondré al Pleno de este Cuerpo. Así lo voto.----------

------3. Resta ponderar las costas de esta instancia. En orden a ellas y atento el resultado al que arribo, entiendo que deben imponerse al demandado vencido, por imperio del principio objetivo de la derrota que se aloja en el art. 69 CPCC, no advirtiendo motivos para apartarme de tal regla. Así lo voto también.----------

------- ***A LA MISMA CUESTION, el Dr. FLASS, DIJO:----------***

-------Habiendo el Dr. Früchtenicht reseñado con suficiente detalle los hechos, planteos y pretensiones expuestos en la presente causa, corresponde analizar los agravios expresados:- ----------

------Pretende el demandado, vencido en autos, que se revoque la sentencia de desalojo, en atención a que no fue interpelado en forma según lo dispuesto por art. 5º Ley 23.091.----------

------ Si bien a fs. 10 obra carta documento nº 36855731 del 2 de julio de 2013 firmada por la Dra. Judith Toranzos, en representación del actor, dice

el demandado que al momento de enviar dicha interpelación, la letrada carecía de representación suficiente.----------

-----Adelanto que el agravio no va a tener resolución favorable en mi voto, ello en atención a lo que detallo a continuación: ----------

------En primer lugar esta defensa ya fue intentada a fs. 30/31 como excepción previa de falta de personería y resuelta en forma negativa para el demandado mediante resolución que quedó firme.----------

------En segundo lugar conforme copia de poder adjuntada a fs. 53/54, formalizada mediante escritura nº76, el actor otorgó poder suficiente a su letrada el 22 de febrero de 2013 y la interpelación se realizó el 2 de julio del mismo año, quedando así completamente abatida la hipótesis del demandado. Reitero, al momento de la interpelación, la letrada tenía poder suficiente para hacerla.----------

------En tercer lugar no debe confundirse la interpelación del art. 5º Ley 23.091 con la constitución en mora, pues el deber de pagar el precio de la locación es una obligación de plazo cierto y determinado, en consecuencia la mora es automática. La interpelación del art. 5º ley 23.091 es un acto de naturaleza diferente y tiene por finalidad preavisar al inquilino de la promoción de un juicio, otorgándole plazo de gracia para que pague lo debido, poniendo además en su conocimiento, el importe que debe abonar. Esta finalidad fue plenamente conseguida mediante la carta documento antes aludida.----------

------El art. 1071 del Cod. Civ. textualmente dice que *"…La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlo o al que exceda los límites impuestos por la buena fe …"*.----------

-

------Recibida la carta documento aludida el inquilino -que ya se encontraba en mora- por el solo vencimiento del plazo, ni la contestó ni pagó, ni ofreció hacerlo.----------

------En tales circunstancias, pretender que se revoque la sentencia de desalojo porque al interpelar la letrada no tenía poder suficiente, deviene en un notorio obrar de mala fe y se alza contra la finalidad que tuvo la ley al disponer una interpelación previa a la acción. Es claro para mí que el

inquilino está ejerciendo abusivamente su derecho a ser interpelado previamente y ello no puede ser amparado en Justicia.----------

-----Según la Corte Suprema de Justicia de la Nación *La exigencia de esta intimación previa no puede ser dejada totalmente de lado, ya que sería apartarse de disposiciones legales expresas (C.S.J.N. "Rep. E.D. t. 16 p. 572 nº 94 conf. cit. de Ramírez, Jorge Orlando "El juicio de desalojo" Depalma, 2ª ed. Buenos Aires 1991 pag. 182), pero el intérprete debe actuar con suma flexibilidad cuando se trata de analizar su contenido, ya que por tratarse de un recaudo formal que supedita el reconocimiento de un derecho, su interpretación no debe efectuarse de modo tal que prevalezca sobre la verdad objetiva, cuya necesaria primacía es concorde el adecuado servicio de justicia y compatible con la defensa en juicio (C.S.J.N. E.D. 19-418 conf. cit de Ramírez, Jorge Orlando "El juicio de desalojo" Depalma, 2ª ed. Buenos Aires 1991 pág. 182).*----------

---

------Por todo lo expuesto voy a coincidir con el Sr. Juez que me precediera en el tratamiento de la cuestión en el sentido de que el recurso de apelación debe ser rechazado. Así lo voto.----------

-------Resta referirme a las costas de la presente instancia las cuales se han de imponer al demandado vencido en autos, conforme el principio objetivo de la derrota del cual no encuentro motivos para apartarme. ASI LO VOTO.-

------***A la SEGUNDA CUESTIÓN*, el Dr. Früchtenicht, dijo**:---------

------En atención a lo expuesto en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.-** ***CONFIRMAR*** la sentencia apelada en cuanto fue materia de apelación; **II.-** ***IMPONER*** las costas de esta instancia al demandado apelante vencido (art. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. Ismael Oscar Bullone en la suma de $ 3.122,32 (8 JUS) y los de la Dra. Judith Toranzos en la suma de $3.902,90 (10 JUS), en ambos casos con mas el IVA pertinente, por su actuación en esta Alzada (arts. 5,7, 8, 13 y ccdts. de la Ley del Arancel).----------

**------*A IDENTICA CUESTION Dr. Flass dijo*: ----------**

------Conforme lo expresado al analizar la anterior cuestión voy a votar por: **1) CONFIRMAR** la sentencia nº 15/2013 del 17 de diciembre de 2013 (fs. 66/67 vta.), en cuanto fuera materia de agravios**. 2) IMPONER** las costas

al recurrente vencido en autos. **3) REGULAR** los honorarios del Dr. Ismael Oscar Bullone en $ 3.122,32 (8 JUS) y de la Dra. Judith Toranzos en $3.902,90 (10 JUS), ambos montos mas el IVA si correspondiere, (arts. 5, 7, 8, 13 y ccdtes. del Arancel).----------

--------Con lo que se dio por finalizado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente: ----------

---------- ***SE N T E N C I A*** ----------

-------- **Y VISTO:** Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, **resuelve:** ----------

-------- **I.- CONFIRMAR** la sentencia de registrada bajo el nro.15/13, obrante a fs. 66/67 vta.----------

-------- **II.- COSTAS** en esta Instancia al apelante vencido (art. 69 CPCC).--

-------- **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. Ismael Oscar Bullone en la suma de $ 3.122,32 (equivalente a 8 JUS) y los de la Dra. Judith Toranzos en la suma de $ 3.902,90 (equivalente a 10 JUS), (arts. 5, 7, 8 y 13 y ccdts. de la Ley del Arancel) ambos con más el IVA si correspondiere por su actuación en esta Alzada.----------

--------**IV.- REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------

--------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V, Nº 17 del D.J.P.) y no haber hecho uso el Dr. Claudio A. Petris de la facultad que le asiste conforme lo dispuesto por el art. 271, última parte del C.P.C.C.----------

**JORGE LUIS FRÜCHTENICHT GÜNTHER E. FLASS**

**REGISTRADA BAJO EL NRO. CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2014.- CONSTE.-**