En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia de la Sra. Jueza de Cámara María Inés de VILLAFAÑE y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Julián E. JALIL y Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"T. A. del T. C/ P. R. O. y otro s/ Cumplimiento de contrato V. S. S.R.L Y/U OTROS S/ Rescisión de contrato- Daños y Perjuicios" (Expte. N°75 - Año 2019)**, venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N°143/15), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada? **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 350

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

1 – Antecedentes

El Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad dictó sentencia a fs. 325/333, la cual fue apelada a fs. 334 por la parte demandada, siéndole concedido el recurso a fs. 335. Expresó agravios la recurrente a fs. 341/343 vta., habiendo contestado su traslado la parte actora a fs. 345/347.

2 – La sentencia

La sentencia dictada en la instancia originaria hizo lugar parcialmente a la demanda entablada por A. del T. T. contra los Sres. R. O. P. y J. N. P., condenando a éstos al pago a la primera de la suma de $ 43.333.- en concepto de alquileres de los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2015 y preaviso, con más los intereses a la tasa activa promedio mensual del Banco del Chubut S.A. para las operaciones de descuento de documentos comerciales, lo que debe cumplimentarse dentro de los diez días de

quedar firme el pronunciamiento; impuso las costas a los demandados vencidos y reguló los honorarios de los letrados intervinientes.

En primer término dejó sentado la a quo que la cuestión sería resuelta a la luz de las normas del anterior Código Civil en razón de que el contrato de locación que vinculara a las partes se suscribió durante su vigencia.

La actora reclamó el pago de una suma de dinero por el incumplimiento del contrato de locación en que incurrieran los demandados, quienes alegaron en su defensa que habían rescindido el mismo con justa causa constituida por el embargo de los bienes muebles existentes en el inmueble locado y el corte del suministro eléctrico en dicho lugar, lo cual imposibilitaba cumplir el objeto de la locación.

Surge del fallo que el 24/06/2015 el locatario rescindió el contrato locativo a partir del 01/07/2015 alegando el embargo de bienes muebles y la facturación de luz y agua, lo que violentaba el uso pacífico del inmueble locado. Se agrega a ello que el día 04/08/2015 el inmueble fue recibido por la locadora.

Evaluó la sentenciante que el embargo trabado sobre los muebles existentes en el bien locado se trató de un embargo preventivo, el cual no tiene como consecuencia el inmediato secuestro y subasta y a ello se le agrega que el locatario fue designado depositario de los bienes objeto del embargo, lo que no impidió que continuara usándolos normalmente como lo venía haciendo. Agregó que esto fue reconocido por Parra cuando absolvió posiciones en autos. De todas estas circunstancias la a quo concluyó afirmando que la medida cautelar sobre los muebles no impidió el funcionamiento del comercio ni tornó en impropio el bien alquilado.

Con respecto al corte del suministro de servicios, valoró que -conforme pruebas de autos- el corte del servicio eléctrico se produjo el 06/11/2015, luego de rescindido el contrato.

La conclusión de la sentencia fue que el contrato no fue correctamente resuelto por el demandado dado que no se acreditó incumplimiento de la actora que lo justifique y tampoco se probó que el inmueble se hubiere tornado impropio para la finalidad de la locación. Por lo tanto, admitió la demanda.

Con respecto a los rubros reclamados, condenó al pago de los **Alquileres de Abril, Mayo, Junio, Julio y cuatro días de Agosto de 2015** (de Abril a Julio inclusive a $ 8.000.- por mes y Agosto a $ 10.000.- el mes, por lo que los cuatro días representan $ 1.333.-). Así, el total asciende a $ 33.333.- más intereses a la tasa ya indicada desde que cada suma es debida al efectivo pago.

Con respecto al reclamo del **Pago de los servicios del inmueble locado** (S., teléfono y gas), no fue admitido en razón de no haberse acreditado su procedencia.

Con relación al reclamo del pago del **Mes de Preaviso**, tuvo en cuenta la a quo la Cláusula 18 del contrato locativo que previó la rescisión anticipada por parte del locatario (debe realizarse con un mes de anticipación) y lo dispuesto por el art. 8 de la Ley 23.091 (Resolución Anticipada). Teniendo en cuenta que el locatario rescindió el vínculo locativo dentro del primer año de la relación contractual, determinó que debe abonar como indemnización el equivalente a un mes y medio de alquiler. Aplicó en este caso el principio de congruencia dado que la actora reclamó para este rubro la suma de $ 10.000.- y de allí que hizo lugar al mismo por dicho importe con más los intereses ya referidos desde la fecha de entrega del inmueble al efectivo pago.

En lo que hace al reclamo de la **Indemnización del art. 1221 del CCyC**, no fue admitida en razón de no ser aplicable dicha norma en este caso y tampoco admitió la suma pretendida por **Gastos de reparación de la**

heladera del local dado que el inmueble fue recibido por la locadora sin efectuar ninguna reserva al respecto y no acreditó tampoco que fuera procedente este reclamo.

3 – Agravios de la parte demandada

3.1) Esgrime la recurrente que se afectó la carga de la prueba mediante el dictado de un fallo arbitrario que desconoce el art. 381 del ritual. Insiste en afirmar que la sentencia es arbitraria y descalificable por su fundamentación sólo aparente. Afirma que la actora reclamó el pago de alquileres y su parte negó la deuda; por lo tanto, debió la reclamante probar los hechos afirmados.

3.2) En el segundo agravio afirma que existió justa causa en la resolución del contrato de locación. Insiste en que se embargaron todas las instalaciones del local comercial y que existió una factura de S. con un importe que superaba con creces los consumos habituales. Reitera que la traba del embargo significó una turbación al derecho de goce de su parte y que el secuestro de los bienes podía darse en cualquier momento. Agrega que la actora solicitó la baja del medidor a S. estando vigente el contrato, aunque reconoce que el corte de la energía eléctrica, cloacas y agua potable no se hizo efectivo.

3.3) Finalmente, se agravia porque la sentencia omitió pronunciarse sobre la nulidad de la cláusula 3ª. del contrato de locación por resultar violatoria de lo establecido en los arts. 7 y 10 de la Ley 23.928. Afirma que no es válido reajustar el importe del alquiler y en el caso se tomó el monto del mes de Agosto a $ 10.000.- que es el importe actualizado.

Sostiene que existe una incongruencia omisiva de la sentencia que afecta su derecho de propiedad.

4 – Consideración previa

Necesito referirme brevemente a la calidad de la "expresión de agravios" en tratamiento. Y digo esto porque el escrito de expresión de agravios debe redactarse con sumo cuidado a fin de evitar la deserción total o parcial del recurso. No es la extensión lo que decide la suerte de la apelación sino la necesidad de una crítica a la resolución apelada, que no importe una mera discrepancia con el criterio sustentado por el juez; es necesario demostrar el error de la providencia o sentencia que se pretende sea modificada o revocada por la cámara. El memorial de agravios debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, lo cual implica la realización de una exposición jurídica en la que, mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado, se evidencie su injusticia, requiriendo una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho (conf. Cám.Civ.Com.Quilmes, Sala II, 12/09/06, *"Quintana c/ Mansilla"*, L.L. on line; ARAZI – BERMEJO - DE LAZZARI – FALCON – KAMINKER – OTEIZA – ROJAS - *"Cód.Proc.Civ.Com. Pcia. de Bs.As."*, Rubinzal-Culzoni, T.I, pág. 487).

De todos modos y si bien existirían motivos fundados como para considerar la deserción del recurso, soy partidario -ante situaciones como las expuestas- de brindar al recurrente la posibilidad de que el órgano revisor trate sus quejas en salvaguarda de los principios del derecho de defensa en juicio, igualdad ante la ley y el debido proceso.

5 – Tratamiento de los agravios

5.1 – Arbitrariedad de la sentencia

La queja le imputa el vicio de *arbitrariedad* a la sentencia.

Se ha acotado en torno de este punto -y lo he dicho reiteradamente- que la *"arbitrariedad"* o absurdo que autorizan a revisar la valoración de la prueba cumplida por el Tribunal de grado es el error grave y manifiesto, con quebrantamiento de las reglas que la gobiernan; tal vicio grave se configura cuando la apreciación no es coherente y lleva al juzgador a conclusiones claramente insostenibles o abiertamente contradictorias entre sí (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1973, II, p. 554; 1974; I, p.978; 1975, p. 348; 1976, I, p. 263; 1976, II, p. 473; 1976, III, p. 77 y 225; 1977, II, p. 288, 591, 686, 698 y 1102; 1977, III, p. 807, 907, 1075; 1978, I, p. 32, 82 y 720; 1978, III, p. 649; 1985, I, p. 609 y 660; DJBA, 130, p. 297).

En concordancia con lo hasta aquí expuesto la jurisprudencia ha plasmado de modo uniforme -con respecto a este tema- que *sólo el error palmario y fundamental, con desvío notorio de las leyes de la lógica o el razonamiento viciado de modo tal que lleve a proposiciones que se oponen recíprocamente o que son incongruentes, constituye "arbitrariedad" o "absurdo" o cuando el tribunal sienta conclusiones en abierta contradicción con las constancias fehacientes de la causa.* Siendo también *"arbitrario" lo que escapa a las leyes lógicas formales y las transgrede, o lo que es impensable e inconcebible y no puede ser de ninguna manera, por haber quedado al margen de las reglas del raciocinio, o cuando se declara como prueba aquélla que es rechazada expresamente por la ley o cuando se llama prueba o se da categoría probatoria a lo que por su naturaleza no lo es, o se tiene por tal a una constancia inexistente, o que no se refiere al hecho en discusión, o que demuestra lo contrario a lo afirmado en la sentencia y ha excluido de la valoración elementos probatorios esenciales.* Constituyendo uno de los supuestos típicos de *"arbitrariedad" la prescindencia de pruebas que pudieran ser esenciales o decisivas, alejando toda posibilidad de llegar a la verdad material* (ver MORELLO, A.M., *"Códigos…".*,T. III, págs..725/726 y jurisp. cit.).

Del detenido análisis realizado de la sentencia en tratamiento advierto que no se evidencian en ella ninguna de las condiciones a las que acabo de referirme como para considerarla *"arbitraria"* y, por otra parte, dejo sentado que tampoco demuestra la quejosa el sustento de su imputación con respecto al pronunciamiento en cuestión.

De lo hasta aquí expuesto surge con evidencia que no puede compartirse la postura de la queja en cuanto considera que la decisión estaría viciada por *arbitrariedad,* dado que tal afirmación está impregnada de una lógica parcialidad exhibida por quien se considera insatisfecho con motivo de haberse sentenciado en su contra.

Simplemente he de agregar, a modo de conclusión, que la actora presentó el contrato de locación oportunamente suscripto entre las partes y que ha sido reconocido. Del mismo surge la acreditación de los meses de alquiler que debía abonar el locatario y de allí que no cabe exigirle otra prueba para el reclamo de dicho rubro. Por el contrario, si el locatario había abonado alguno de los meses reclamados, debió acreditar tal hecho presentando la documentación correspondiente emanada de la reclamante.

Lo expuesto y fundamentado son una cabal demostración de la inexactitud de la queja en cuanto afirma que la sentencia es arbitraria al haber desconocido la norma del art. 381 del ritual, lo que me conduce al rechazo de la misma en este punto.

5.2 – <u>Justa causa en la resolución del contrato locativo</u>

Al tratar la cuestión de la resolución contractual dispuesta por el locatario, la sentencia ha sido clara en este punto al decir: *"…En cuando a la rescisión derivada de la imposibilidad de continuar la locación, se acreditó que el día 17/04/15, se trabó embargo preventivo sobre los bienes muebles existentes en el inmueble… y es de naturaleza cautelar, por tratarse de un embargo preventivo. Ello implica, que*

no tiene como consecuencia el inmediato secuestro y subasta, sino que tiende a asegurar el cumplimiento de la sentencia que en un futuro se dicte. Además del acta de diligencia, surge que el demandado O. Parra, fue designado depositario de los bienes, lo que en manera alguna impidió su uso normal, como lo venía haciendo el inquilino hasta la fecha. Tal circunstancia, resulta corroborada con la absolución de posiciones del demandado Parra (fs. 118), quien, a la posición quinta y séptima, en cuanto a si los muebles quedaron en el local luego del embargo y si siguió utilizándolos según se destino, respondió en forma afirmativa. Por ello, la medida cautelar sobre los muebles, que continuaron siendo utilizados por el demandado, no impidió el funcionamiento del comercio como tal, ni tornó en impropio el bien alquilado. Tampoco surge acreditado el corte de suministro de servicios, durante la vigencia del contrato de locación como alega el demandado, dado que el informe de fs. 316 vta., se indica, que el corte de servicio se produjo el 06/11/2015, luego de rescindido el contrato. Por lo expuesto, apreciando la prueba colectada, ha de concluirse que el contrato no fue correctamente resuelto por el demandado Parra, puesto que no se ha acreditado incumplimiento de la actora que lo justificara, ni que el inmueble se hubiere tornado impropio para la finalidad de la locación…" (conf. fs. 330 vta./331).

La quejosa -en su fundamentación recursiva- debió rebatir con total solidez estas terminantes conclusiones de la a quo si pretendía que su postura fuera analizada, evaluada y -eventualmente- admitida por esta Alzada. Ello no ha ocurrido y de allí la irrelevancia de su queja.

Vemos que el agravio exhibe una postura de disconformidad con lo resuelto y una insistencia con lo afirmado al demandar, pero ello no alcanza para revocar lo que, con fundamentación suficiente, se ha decidido en la instancia de origen.

Simplemente he de agregar que la queja insiste con la factura de S., pero la sentencia no admitió el reclamo de la actora por este concepto; no se admitió

el reclamo por el cobro de los servicios del inmueble. Por lo tanto, no hay perjuicio alguno para los demandados y, en consecuencia, tampoco hay agravio atendible.

Se dice en la queja que la traba del embargo constituyó *"una turbación al derecho de goce de parte del inquilino"* (conf. fs. 342), pero en ningún momento demuestra la veracidad de esta afirmación. A ello le agrega -por el mismo camino de realizar afirmaciones sin demostración alguna de su certeza- que la existencia de una medida de embargo que afecta los muebles incluidos en el contrato de locación, vienen a *"minorar y crear embarazos al goce del locatario"* (conf. fs. 342 vta.). Estamos –reitero- ante simples enunciados cargados de emotividad pero con ausencia total de pruebas que los avalen.

Otro punto similar es cuando en el agravio se dice que si bien los bienes embargados permanecieron en el lugar, continuando el demandado con su uso, *"el secuestro podía darse en cualquier momento"* (conf. fs. 342 vta.). He aquí una conjetura de la parte que no tiene respaldo probatorio alguno.

Por último, se insiste en que la locataria solicitó la baja del medidor del inmueble a S., pero -a renglón seguido- dice: *"…Aunque el corte de los servicios de energía eléctrica, cloacas y agua potable no se hizo efectivo…"* (conf. fs. 342 vta.). Por lo tanto, corresponde preguntarse: ¿dónde está el agravio si los servicios del inmueble no se cortaron?, ¿cuál fue el perjuicio para el locatario?. He aquí otra clara demostración de la irrelevancia de la queja también en este punto.

5.3 – <u>Omisión de pronunciarse sobre cuestión planteada</u>

Se dice en la queja que la a quo omitió pronunciarse sobre la nulidad de la Cláusula Tercera del contrato de locación por resultar violatoria de lo establecido en los arts. 7 y 10 de la Ley 23.928. En la contestación de la

demanda se afirmó que lo previsto por dicha cláusula contractual constituye un *"reajuste de valores (de un 20% cada 12 meses)…"* (conf. fs. 52).

Simplemente he de dejar sentado que el art. 7 de la referida ley dispone que en ningún caso se admitirá la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa y el art. 10 mantiene derogadas las normas que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios.

Ahora bien, la cláusula "Tercera" del contrato de locación estableció el precio del alquiler disponiendo que durante el primer año sería de $ 8.000.- por mes, durante el segundo año $ 10.000.- mensuales y durante el tercer año $ 12.500.- por mes. No surge de su texto que se trate de una cláusula de "actualización monetaria", de "repotenciación de deuda" o de "indexación por precios"; por lo tanto, resulta inadmisible el planteo nulificante pretendido por los demandados.

A todo evento y para satisfacción de los recurrentes, he de agregar que han sido condenados al pago de cuatro días de alquiler del mes de Agosto considerando para dicho mes un valor locativo de $ 10.000.- que, según la queja, no corresponde. Conforme dicho valor locativo, la deuda fue determinada por la sentencia en la suma de $ 1.333.- (Mil trescientos treinta y tres pesos). El recurso por esta condena resulta improcedente dado que es una cuestión "inapelable" por su monto (conf. art. 244 CPCC).

Tampoco hay agravio con respecto al importe por la condena del "mes de preaviso" por $ 10.000.- que los demandados llaman "multa". Y no lo hay porque la Ley 23.091 determina que la indemnización a pagar por el locatario ante la resolución anticipada durante el primer año de vigencia del contrato es la equivalente a un mes y medio de alquiler. Por lo tanto,

contractualmente los demandados deberían abonar por este concepto la suma de $ 12.000.- considerando el alquiler de $ 8.000.- mensuales pactados por las partes. Pero la sentencia -aplicando el principio de congruencia- los condenó al pago del importe reclamado en la demanda por este rubro ($ 10.000.-). Con lo cual los deudores se beneficiaron al tener que pagar $ 2.000.- menos de lo que hubiese correspondido contractual y legalmente. En consecuencia, si hubo un "beneficio" no hay agravio para los apelantes y de allí también la improcedencia de la queja en tratamiento.

Por último y sin perjuicio de haber quedado en claro que en modo alguno ha existido una *"incongruencia omisiva de la sentencia"* -como se afirma en la queja- tampoco demuestran los recurrentes en qué o porqué se ha afectado su derecho de propiedad. Es simplemente otra afirmación sin respaldo probatorio alguno y de allí que carezca de significación para el recurso bajo análisis.

6 – <u>Conclusión</u>

En atención a que los agravios constituyen el alcance y la medida del recurso concedido a los apelantes y que los expuestos no logran modificar las conclusiones de la sentencia en crisis, corresponde confirmar la misma en todo lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

7 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se imponen a los recurrentes en su condición de vencidos en el recurso que les fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado apoderado, Dr. P. C. M., en el 25% de los que les correspondan por su labor en primera instancia y los del Dr. M. J. R. C., apoderado de la parte actora, en el 32% de los que les correspondan por su

labor en la instancia originaria, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.). **A LA PRIMERA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

A LAPRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por la colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80,

p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos y centraré el tratamiento de los agravios siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto.

3. Cuestión preliminar. Principio de irretroactividad de la ley. Normativa aplicable. Tratándose de una cuestión que debe resolverse mediante la legislación civil y estando en vigencia el Código Civil y Comercial (Ley 26.994) al momento de suscripción del presente acto jurisdiccional, corresponde precisar que si bien la normativa de ese cuerpo establece la regla de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento, a su vez instala, -al igual que lo hacía el art. 3 del Código derogado-, un límite a su aplicación retroactiva.

En este marco, la novel codificación rige para los hechos posteriores o aquellos que se encuentren en curso de ejecución. Las consecuencias de hechos pasados constitutivos de relaciones o situaciones jurídicas, como el que se analiza en este caso, quedan sujetos a la ley anterior (Ley 340), pues se trata de una situación jurídica consumada. (Ver: mis trabajos: JALIL,

Julián Emil. "*La aplicación del nuevo Código Civil y Comercial en la función resarcitoria de la responsabilidad civil. Desentrañando los enigmas de la implementación del art. 7 del Código Civil y Comercial*", Ed. La Ley, RCyS 2015XI, 22 AR/DOC/3240/2015. Y Asimismo: JALIL, Julián Emil, "*La aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial y su impacto en el sistema de responsabilidad civil"*, Ed. La Ley, RCCyC, 2015 (octubre), 151, AR/DOC/3019/2015).

No obstante lo expuesto, corresponde precisar que el Código Civil y Comercial sirve de pauta doctrinal, toda vez que ha sido redactado por la doctrina más calificada de nuestro país.

4.- suficiencia de los agravios vertidos por la apelante. De la lectura del libelo de fs. 341/343 se advierte que los mismos gozan del nivel de suficiencia técnica que exige el CPCC.

5.- El tratamiento de los agravios de la parte demandada. He de seguir el orden en el que el colega preopinante ha dispuesto las quejas en las que se sustenta el recurso.

5.1.- La arbitrariedad de la sentencia. El apelante hace alusión a la arbitrariedad de la sentencia.

Resulta de particular relevancia analizar la cuestión pues la consecuencia de una sentencia arbitraria es la nulidad de ese acto procesal.

En ese marco, corresponde precisar que una sentencia será arbitraria cuando no está razonablemente fundada o cuando su fundamentación es

insuficiente (Fallos 300-535), o bien cuando posee omisiones y desaciertos de gravedad extrema que hacen que la misma quede descalificada como acto jurisdiccional (Fallos 320-1191).

Ello puede ocurrir por omisión de cuestiones planteadas como pretensiones o defensas (Fallos 303-944), omisión de pruebas decisivas, falta de consideración del texto legal, ausencia de fundamentación, o fundamentación dogmática o aparente, carencia de derivación razonada del derecho vigente a los hechos de la causa, omisión de precedentes obligatorios (*v.gr.* apartamiento de la doctrina legal del STJ).

El contrato de locación agregado ha sido reconocido. Del mismo surge con claridad cuáles mensualidades debían haber sido abonadas. Ante el reclamo, tratándose de una obligación de dar, la carga de la prueba del pago pesa sobre el deudor, y el locatario no ha acreditado nada de ello en autos.

Sin perjuicio de la discrepancia del apelante, la Sra. Jueza de grado ha basado su fallo en las circunstancias fácticas derivadas de la traba de la litis y las constancias obrantes en el expediente, todo lo cual me lleva considerar que el acto jurisdiccional resulta plenamente válido.

5.2.- La causa de resolución del contrato de locación. Los agravios meramente plantean su disconformidad con la sentencia de grado no llegando a rebatir cabalmente su núcleo argumental.

En este orden, la conclusión de la sentencia según la cual el embargo preventivo no ha causado daño al quejoso, máxime cuando el mismo quedara como depositario de los muebles objeto de la medida, dan la pauta de que no existe daño alguno que pueda ser aducido como causal de rescisión.

En forma concordante, la factura S. de fs. 21 respecto de cuya autenticidad se expidiera la mentada firma a fs. 96, tampoco da cuenta de perjuicio alguno toda vez que tal como lo reconociera la misma quejosa, no existió durante la relación contractual corte alguno de servicio eléctrico.

La mera referencia a que el embargo constituyó una turbación, que habría creado una situación embarazosa o que el secuestro podía materializarse en cualquier momento, son afirmaciones que transitan un espectro que va desde lo emotivo a lo conjetural, y que no alcanzan para echar por tierra el criterio en el que la sentencia de grado fundamentó el rechazo de las defensas postuladas por las demandadas, de allí que el agravio será desestimado por esta Alzada.

5.3.- Omisión de pronunciarte sobre la "cláusula tercera" del contrato de locación. Se agravia la parte con fundamento en que la cláusula tercera del contrato vendría a suponer violación a los artículos 7 y 9 de la Ley 23.928.

La normativa, que no es otra que aquella que en nuestro país instauró la convertibilidad, veda la repotenciación de las deudas en el marco de la política económica concebida por las autoridades del Palacio de Hacienda de ese momento.

Si bien el régimen actual es diferente, la prohibición de indexar sigue vigente.

En la teoría económica, indexar, es una técnica tendiente a ajustar pagos de ingresos mediante un índice de precios, repotenciando de esa manera la deuda.

En el caso en examen la mecánica a la cual las partes han acudido al efecto de fijar el precio de la locación a lo largo de los 24 meses pactados para el

contrato no contemplan que la deuda sea ajustada de conformidad con ningún índice resultado de ello que no existe en sentido jurídico actualización ni repotenciación alguna.

Desde otro prisma la determinación de la indemnización del mes de preaviso en $10.000 tampoco puede generar agravio atendible alguno, aun desde la misma perspectiva del apelante, dado que resultando equivalente a una mensualidad y media, en el supuesto más favorable debería haber sido situada en $12.000, mientras que la jurisdicción de grado por aplicación del principio de congruencia, la fijó en $10.000.

Por último, la condena por los días de alquiler correspondientes al mes de Agosto, calculada aun sobre el canon locativo de $10.000, arroja un guarismo de $1333, lo cual veda la instancia recursiva en razón de su monto (art.244 CPCC).

6.- Conclusión. Corresponde en consecuencia rechazar el recurso incoado y confirmar la sentencia apelada en lo que fue materia de agravios.

7.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley

Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el rechazo del recurso incoado, considero que las costas deben ser soportadas por la apelante perdidosa (Conf. arts. 69 CPCC).

9. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados corresponde regular los honorarios del Abogado P. C. M. en el 25% de los que le correspondan por su labor en primera instancia y los del Abogado M. J. R. C. en el 32% de los fijados en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 6, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA.**

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

De compartir mis distinguidos colegas integrantes de esta Excma. Cámara los fundamentos que he expuesto precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1) CONFIRMAR la sentencia recurrida en todo lo que ha sido materia recursiva.

2) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a los recurrentes en su condición de vencidos en el recurso que les fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado apoderado, Dr. P. C. M., en el 25% de los que les correspondan por su labor en primera instancia y los del Dr. M. J. R. C., apoderado de la parte actora, en el 32% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

3) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos entiendo que la solución es la que propone mi distinguida colega preopinante.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la Dra. María Inés de Villafañe no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de noviembre de 2019.

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 la sentencia recurrida en todo lo que ha sido materia recursiva.

2) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a los recurrentes en su condición de vencidos en el recurso que les fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado apoderado, Dr. P. C. M., en el 25% de los que les correspondan por su labor en primera instancia y los del Dr. M. J. R. C., apoderado de la parte actora, en el 32% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

3) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE.**

REGISTRADA BAJO EL N° /19 SDC. CONSTE.