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: **"P. S.A c/ I. S.A y otro s/ Impugnación de Decisión de Directorio (Expte. 124 – año 2019)**, venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N°14/17), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada? **SEGUNDA:** ¿Son justos los honorarios apelados? -**TERCERA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 267.

A la **PRIMERA CUESTIÓN** el señor Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Antecedentes del caso. A fs. 239/244 la Sra. Jueza de grado dictó sentencia definitiva la que fue apelada por el letrado de las demandadas a fs. 247 con relación a la regulación de honorarios, y por el letrado de la parte actora con relación al fondo de lo decidido a fs. 248. Los recursos fueron concedidos, el primero en relación y el segundo libremente a fs. 249. A fs. 255/259 obra la expresión de agravios en la que se funda el recurso de la actora, habiendo la demandada contestado el correspondiente traslado a fs. 261/265.

2.- La sentencia. La sentencia apelada dispuso rechazar la demanda de impugnación de lo decidido por el Directorio de I. SA el día 24/08/16 y la remoción del Director F. L., imponiendo las costas a la actora perdidosa y regulando honorarios profesionales.

Entiende la *a quo* que, no obstante que la ley no ha previsto un procedimiento específico para la articulación impugnaciones respecto de las decisiones del directorio de las sociedades, las mismas revisten la naturaleza de los actos jurídicos, siendo susceptibles de ser atacados a fin de que sea declarada su invalidez, conforme el Código Civil y Comercial.

Destaca asimismo, que dichos actos solamente podrán ser cuestionados en orden a los déficits de su legalidad y no por su mérito, y concluye que no surge acreditado de la prueba el fundamento del planteo de nulidad incoado por la actora.

Afirma que no desconoce la jurisdicción que la actora y demandada pueden constituir un grupo económico. Dice que no obstante ello, se indica que la resolución de directorio impugnada promueve un acto, -acción de desalojo anticipado de un convenio con fecha de vencimiento-, que no resulta extraño a las funciones de quien debe administrar una empresa, no surgiendo tampoco del contrato de locación que el mismo fuese por tiempo indeterminado.

Pone de relieve la sentencia que la acción de desalojo anticipado no supone adelantamiento del término estipulado para la locación, que es perfectamente legal, y que no se advierte el perjuicio que puede irrogar la misma a I. SA siendo que su única actividad es la locación del predio en cuestión.

Destaca que la planta que funciona en el inmueble de I. SA en la práctica no estaría operando por falta de materia prima, ello con motivo del derrotero de un conflicto societario ya judicializado, sin poder hallar elementos que permitan afirmar que lo decidido es nulo.

Como corolario de lo afirmado, indica que tampoco habrá de proceder la solicitud de que se remueva del cargo al Director L..

3.- Los agravios de la parte actora. En la pieza que sustenta la apelación, la parte actora cuestiona la sentencia haciendo epicentro de su argumentativa en que existe arbitrariedad, en que la decisión del directorio es nula y que el director debe ser removido.

Entiende que la sentencia es arbitraria porque el objeto de I. SA no es la actividad inmobiliaria por lo cual el entregar la planta en locación a un tercero excedería el marco decisional que el objeto social impone a los directores.

Sostiene que la sentencia yerra, al tomar en consideración que la decisión causa un perjuicio a I. SA, pues tal extremo no justifica lo decidido por fuera del objeto social.

A mayor abundamiento postula que la decisión cuestionada, efectivamente causa perjuicio a I. SA dado que: a) la locataria paga un precio superior al que podría pagar cualquier tercero y potencia la actividad de ambas sociedades, b) el periodo de tiempo hasta tanto se tenga un nuevo locador supone una pérdida, c) la nueva locación habrá de exigir gastos comerciales de comisión, d) el tercero no necesariamente mejorará el precio pagado por la locataria actualmente, e) deja de cumplir su objeto social.

Plantea que la decisión del Directorio es nula porque el desalojo anticipado daría cuenta de la existencia de un abuso en la facultad de administrar, rompiendo irregularmente la continuidad del vínculo locativo empresarial, excediendo el objeto societario, violando el orden público y lesionando derechos ajenos. Hace hincapié en que repugna a la vida societaria aplicar el único bien con el que cuenta I. SA a la actividad inmobiliaria.

Sostiene que yerra la *iudex a quo* al considerar que la demanda propende a la defensa de los intereses de F. ARTS SA no advirtiendo que el perjuicio es padecido por I. SA dado que ésta última dejará de percibir los ingresos

propios de su actividad industrial para pasar a percibir emolumentos de una mera actividad rentística.

Por último, cuestiona la sentencia al sostener que el hecho de no haberse planteado la remoción del Director L., sella la suerte de la acción.

Postula que el Sr. L. no ha actuado de buena fe, ni con profesionalidad, lealtad y diligencia excediendo el marco de prerrogativas que la ley confiere a los Directores para actuar, por lo que la sentencia no contextualiza adecuadamente la acusa ni atiende a consideraciones de análisis económico del derecho en orden a resolver la cuestión.

Sostiene que la decisión del Sr. L. responde sus propios intereses a los de los socios que representa, pero no a los intereses de I. SA, todo ello en violación de los artículos 59, 159 de la LSC y del 1325 del CCyC.

4.- 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.

5.- El tratamiento de los agravios de la parte actora. He de seguir el orden propuesto en el punto 3 del presente voto.

5.1.- La arbitrariedad de la sentencia. En el primer agravio la demandada postula que existe “arbitrariedad”. Empero luego de transcribir parte de la sentencia, no se efectúan consideraciones concretas respecto de cuáles son los extremos probatorios en los que se fundan las alegaciones que, a su criterio, desestima la sentencia. El apelante solo hace alusiones genéricas.

No obstante lo expuesto, resulta de particular relevancia analizar la cuestión pues la consecuencia de una sentencia arbitraria es la nulidad de ese acto procesal. En ese marco y como primera consideración, corresponde precisar que una sentencia será arbitraria cuando no está razonablemente fundada, cuando carece de una fundamentación suficiente, o bien cuando posee omisiones y desaciertos de gravedad extrema que hacen que quede descalificado como acto jurisdiccional.

Ello puede ocurrir por omisión de cuestiones planteadas como pretensiones o defensas, 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 (Por ejemplo: apartamiento de la doctrina legal del STJ).

Nada de todo ello ha acontecido en autos pues, sin perjuicio de la discrepancia técnica 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, aplicando la ley al caso concreto, todo lo cual me lleva considerar que el acto jurisdiccional resulta plenamente válido.

5.2.- La violación del objeto social. Bajo la tónica de lo expresado con anterioridad el apelante indica que existen violaciones al objeto social. En este marco considera que la resolución es arbitraria por no condescender en considerar que entregar el inmueble a la actividad inmobiliaria supone desvió de las previsiones del objeto social de I. SA.

Sin perjuicio de lo expuesto en punto anterior sobre la arbitrariedad de la sentencia analizaré si existen las alegadas violaciones al objeto social en razón de las constancias de autos.

Desde esta arista, advierto que no surge de la prueba rendida que tal alteración se haya configurado. La decisión de terminar la relación contractual de locación con F. ARTS SA no implica necesariamente que se entregue el predio en locación a personas que ejerzan actividades diferentes, configurando modificaciones a la actividad profesional de I. SA.

Surge entonces que la afirmación es meramente conjetural. Mucho más conjetural lo es aventurar que lo decidido causa perjuicio a I. SA porque la locataria paga un precio superior al que podría pagar cualquier tercero, que

ello indefectiblemente potencia la actividad de ambas sociedades, que el periodo de tiempo hasta tanto se tenga un nuevo locador habrá de entrañar una pérdida, y los presuntos gastos comerciales de comisión excesivos.

Las afirmaciones de la apelante no constituyen hechos que se hayan verificado al presente, muy por el contrario, son meras apreciaciones sin encarnadura en la realidad. No puede ser descalificada una decisión societaria por inconductas que no se verifican en el presente ni constituyen tampoco una derivación necesaria de lo obrado.

Lo contrario haría que toda declaración de voluntad que otorga un acto pueda ser atacada por lo que a futuro pueda surgir a consecuencia del mismo.

El derecho no puede convalidar ese tipo de especulaciones, pues las relaciones contractuales se transformarían virtualmente en un tembladeral.

Tan agudas perspicacias, van en desmedro a un mismo tiempo tanto del valor justicia como del valor seguridad jurídica, sin que exista en el plexo axiológico consideración alguna que permita validar la mecánica propuesta por la actora.

La pretendida arbitrariedad solamente responde a la subjetiva apreciación de la parte apelante, careciendo de sustento probatorio en apoyatura de tal afirmación, ni mucho menos referencia normativa que permita advertir violación del ordenamiento.

Por lo expuesto, el agravio debe ser desestimado.

5.3.Agravio relativo a la nulidad de la decisión del directorio. Tampoco la decisión del Directorio es nula configurándose un abuso en la facultad de administrar por tratarse de un desalojo anticipado.

El desalojo anticipado no vulnera los plazos locativos convenidos, hallándose previsto en la legislación vigente. No existe prueba alguna de que lo decidido suponga ruptura irregular de la continuidad del vínculo locativo empresarial.

Nuevamente aparece en el pretenso agravio la nota conjetural, no se prueba la irregularidad por causación de un perjuicio padecido por I. SA a raíz de que ésta deje de percibir ingresos propios de su actividad industrial para pasar a percibir emolumentos de una mera actividad rentística.

En el agravio anterior se plantea que cuantitativamente los ingresos serán inferiores. En el presente que cualitativamente los mismos responderán a un giro diverso al que el objeto social permite.

Afirmar tal destino solo responde a la propensión del apelante a especular acerca de la forma en la que I. SA habrá de elegir a aquella persona con la que, a todo evento, decida contratar con relación al inmueble alquilado.

Más allá de su carga emotiva, la terminología empleada (se emplea el vocablo "repugnante" para referenciar que se aplique el único bien con el
que cuenta I. SA a la actividad inmobiliaria) no conmueve lo decidido, pues no se prueba que I. SA se vaya a dedicar a negocios inmobiliarios que modifiquen el objeto social violándose el artículo 281 del CCyC o el artículo 59 de la LSC.

Cuando el ordenamiento impone a los administradores de una sociedad deberes de lealtad y diligencia propias de un *buen hombre de negocios*, fija patrones de conducta que tienden que caracterizar el comportamiento de quienes deben velar por un patrimonio ajeno, -cuyo cuidado y gestión le fueron confiados-, de cara al cumplimiento de los objetivos y fines del ente.

Esa obligación de obrar con diligencia considerada a partir de la naturaleza
y el contenido del plan prestacional a cargo del administrador, se

descompone en otros deberes; *v.gr.* el de conocimiento, el de gestión, el de información, el de vigilancia entre otros.

Así el administrador o el director deben obrar en interés de la asociación, dando cumplimiento a la ley y observando los estatutos y los mandatos de la asamblea, modelo de conducta que impone un obrar responsable de la empresa, no solamente en los negocios, sino también en el trato con los que la componen, factores, dependientes y proyectándose así mismo sobre bienes colectivos como el medio ambiente.

Tanto el artículo 159 del Código Civil y Comercial como el artículo 59 de la LSC imponen a los administradores el deber de obrar con lealtad y diligencia. Es la norma societaria la que exige el estándar de diligencia correspondiente a un *buen hombre de negocios*, el cual no deja de reposar sobre la premisa de un factor de atribución subjetivo, no obstante establecer un criterio objetivo de comparación, ya que la conducta se apreciará en abstracto. Todo lo cual equivale a considerar que se responderá por culpa leve en abstracto, y con mayor razón aun por culpa grave o dolo. En todos los casos se impone la necesidad de confrontar la diligencia con la que se hubiese obrado, con la naturaleza de la obligación y las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar (de acuerdo al artículo 1724 CCyC), y con el arquetipo jurídico genérico de obrar con mayor prudencia y pleno conocimiento de las cosas cuando mayor sea el conocimiento (art. 1725 del CCyC).

La conducta puesta en crisis en la apelación en modo alguno puede ser subsumida en la figura de la culpa leve en abstracto, pues la apelante no ha llegado a acreditar verosímilmente la existencia de los déficits que postula.

Por lo expuesto el agravio será desestimado.

5.4.Agravio fundado en que la sentencia desestima la remoción del Director.

La apelante postula que la Sra. Jueza de grado yerra al no advertir que el Sr. L. no ha actuado de buena fe, ni con profesionalidad, lealtad y diligencia excediendo el marco de prerrogativas que la ley confiere a los directores para actuar.

De ahí que la sentencia no contextualice adecuadamente la causa ni atienda a consideraciones de análisis económico del derecho en orden a resolver la causa.

Empero es la misma apelante quien olvida en su favor, desde luego, los extremos que permiten contextualizar la vigencia en los hechos del pretendido vínculo empresarial que constituiría esa supuesta inexpugnable unidad de negocios que la decisión impugnada viene a romper, ello desde el mismo prisma del análisis económico del derecho que plantea como salvaguarda de la razonabilidad de sus planteos.

En efecto, el contrato de locación del predio unía a las sociedades por dos años. Cuando se postula la irregularidad de la ruptura del vínculo locativo empresarial, por tratarse de una pretensa unidad de negocios constituida por dos sociedades distintas, el apelante parece olvidar que el contrato de locación, dista mucho de carecer de plazo: lo tiene; y que lejos de haberse pactado una locación comercial de largo aliento, con un plazo cuyo término se sitúe más allá de los diez, quince o veinte años, se fijó el término menor que la ley permite para la locación.

Debo precisar que ya el artículo 1.505 del código velezano disponía plazos máximos de diez años para la locación y que el artículo 1197 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone un plazo máximo de cincuenta años en materia de locaciones cuyo destino difiera del habitacional.

Esta arista debe ser especialmente tenida en cuenta a la hora de considerar la regularidad de lo decidido por el Directorio. Lo expuesto quiere significar que lo decidido no desentona con el término establecido como limite a la vinculación mediante el contrato de locación.

Es por ello que no resiste el análisis la afirmación de que la decisión del Sr. L. responda a sus propios intereses, o a los intereses de los socios que representa, todo en detrimento de los intereses de I. SA, y en violación de los artículos 59, 159 de la LSC y del 1325 del CCyC.

6.- Conclusión. Corresponde en consecuencia desestimar el recurso incoado por la parte actora confirmando la sentencia en cuanto ha sido 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 resultado al que se ha arribado luego de desestimarse el recurso, considero corresponde la imposición de costas a la apelante vencida (Conf. art. 69 del CPCC).

8. 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 y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios del abogado R. G. en el 35 % y del abogado D. G. C. en el 25%, todos ellos de la cantidad fijada 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 PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes – Sentencia y Agravios

En el voto precedente el Dr. Julián E. Jalil 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 apelante, por lo que no resultará necesario abundar acerca de dichos aspectos. En consecuencia, en los apartados siguientes abordaré directamente las cuestiones planteadas por la parte actora.

2 – Tratamiento de los agravios

2.1 – Sentencia arbitraria

La queja esgrime que la sentencia es "arbitraria" por haber decidido de la forma en que lo ha hecho.

Se ha acotado en torno de este punto -y lo he dicho reiteradamente ante planteos similares- 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 es arbitraria dado que tal afirmación está impregnada de una lógica parcialidad exhibida por quien se considera insatisfecho con motivo de haberse sentenciado en su contra.

Los fundamentos expuestos conducen al rechazo de la queja en este punto.

2.2 – <u>El objeto social de I. S.A. no autoriza a llevar adelante una actividad inmobiliaria</u>

Afirma la recurrente que la sentencia erra al considerar que el Directorio se encontraba autorizado a decidir un desalojo anticipado para darlo en locación a un tercero, cuando el objeto social de I. SA. no autoriza a llevar adelante una *actividad inmobiliaria*.

Estamos aquí ante una afirmación de la parte actora que lejos está de constituirse en una realidad comprobable en autos. En efecto, en ningún momento se ha acreditado que los integrantes de I. S.A. hayan decidido cambiar el objeto social de la misma y tampoco se ha probado por la demandante que dicha sociedad cambiaría su objeto social para dedicarse a la *"actividad inmobiliaria"*, como lo afirma a fs. 255 vta. Por otra parte, tengo presente que alquilar un inmueble de la sociedad en modo alguno implica cambiar el "objeto social" dado que estamos en presencia de una contratación no prohibida legal ni estatutariamente. De hecho, surge de autos que oportunamente se celebró un contrato de locación entre I. S.A. y F. Arts S.A. cuyo objeto es el inmueble sito en Perú N° X de Puerto Madryn, lo cual no es una cuestión contradictoria y está reconocida por las partes. Cabe, entonces, preguntarse: ¿esta celebración de un contrato de locación implicó violar el objeto social de I. S.A. y significó que la sociedad locadora se dedicaría a la *"actividad inmobiliaria"*? Es evidente que ninguno de los dos supuestos tiene una respuesta afirmativa y de allí que la postura de la recurrente carece de solidez.

Con respecto a su afirmación de que hay un perjuicio para I. S.A., estamos ante simples conjeturas de la parte actora que carecen de todo respaldo probatorio. Por lo tanto, no son más que dichos o expresiones parcializadas, que en modo alguno constituyen un basamento sólido para revocar la decisión dictada en la instancia originaria. Sobre esta cuestión la sentencia en crisis ha dicho: *"…Tampoco se advierte cual es el perjuicio que genera a I. SA promover el desalojo anticipado del inmueble de su propiedad, recuperarlo y ofrecer en el mercado inmobiliario, que justifique la declaración de nulidad de lo decidido por el Directorio. Ello considerando que es la única actividad que cumple la sociedad en pos de su objeto social. En el expediente N° 13/17, a fs. 306 el testigo A. refiere que I. SA no realiza*

actividad alguna, únicamente alquila el predio. Y aunque el acto pudiera generar un perjuicio a F. Arts S.A. –sin desconocer que… la planta ubicada en el inmueble de I. SA prácticamente no estaría funcionando por falta de materia prima y de disposición de un buque interdicto—, lo cierto es que la actora promueve la presente acción en resguardo de los intereses de I. SA y no de los de F. Arts SA…" (conf. fs. 242 vta.).

Estas conclusiones de la a quo no están sólidamente rebatidas por la queja y de allí la insuficiencia de la fundamentación recursiva.

Lo hasta aquí expuesto me conduce a desoír la queja.

2.3 – <u>Nulidad de la decisión del Directorio</u>

Refiere la quejosa que el Directorio promovió el desalojo anticipado de la propiedad y no una vez vencido el plazo. No se advierte aquí el agravio. El nombre del proceso: "desalojo anticipado" está indicando que está previsto para promoverlo <u>antes</u> de que se produzca el vencimiento del término locativo, de lo contrario no sería "anticipado".

La recurrente hace referencia a que no se advirtió ni justificó la "urgencia" y que no había ninguna "circunstancia urgente". Simplemente he de decir que para promover un proceso de "desalojo anticipado" no es necesaria la existencia de una urgencia ni la acreditación de una circunstancia urgente.

Dice la actora que la decisión del desalojo anticipado implicó que el Directorio estaba actuando en contra de la sociedad, abusando de su derecho de administrar, violentando la contratación pacífica que llevaba adelante I. S.A. con F. Arts S.A. Nuevamente nos encontramos ante expresiones parcializadas de la apelante que carecen de todo respaldo probatorio.

A todo evento, basta con remitirnos a lo que ha dicho la a quo en su decisión sobre este tema y que lo transcribo: *"…Tanto de estas pruebas como de las causas anteriores no surgen acreditados los fundamentos del planteo de nulidad de la actora.*

En primer lugar, las facultades de administración acordadas al Directorio en el Contrato Social son muy amplias, de manera que decidir el inicio de una acción de desalojo anticipado de un convenio con fecha de vencimiento, no parece extraño a las funciones de quien debe administrar la empresa dueña del inmueble locado. Es cierto que locadora y locataria forman parte del mismo grupo económico pues tal circunstancia no fue desconocida por la demandada, pero en el contrato de locación nada se ha señalado, en cuanto a que el vínculo fuera por tiempo indeterminado o ligado al tiempo de funcionamiento o producción de F. Art S.A. A su vez, promover la acción de desalojo anticipado, solo tiene por efecto que, al tiempo del vencimiento del contrato ya pueda ejecutarse la sentencia. Más ello no implica adelantar el vencimiento y no existen elementos en la causa o en las señaladas anteriormente que den cuenta que se estaba negociando entre I. SA y F. Arts SA una prórroga o renovación del contrato…Pero aún cuando se inicie la acción de desalojo anticipado, si, con posterioridad, las partes del contrato acordaran una prórroga o renovación, bien puede I. SA desistir del proceso o no ejecutar la sentencia…"; "…De manera que no encuentro elementos que permitan afirmar que lo decidido es nulo, en tanto se ajustó a las facultades reconocidas en el contrato social, no es contrario al interés social ni violatorio de la ley, el orden público ni causa perjuicio a la sociedad…" (conf. fs. 242/242 vta.).

Toda esta fundamentación de la a quo tampoco es atacada con solvencia por los agravios de la recurrente y de allí que han adquirido firmeza, sellando la suerte adversa del recurso para la parte actora.

Por supuesto que lo resuelto por la a quo que acabo de referir y que ha quedado firme, hace caer las afirmaciones de la quejosa en cuanto dice en su presentación que la actuación del Directorio no fue regular; que el Directorio decidió aplicar el único bien de I. S.A. a una actividad inmobiliaria que no tiende al cumplimiento del objeto social y que la decisión del Directorio fue en

contra de la ley y del Estatuto de I. S.A. En cuanto a su reiteración en el planteo de la existencia de un perjuicio a su parte y a F. Arts S.A., el mismo ha tenido cabal tratamiento en la sentencia recurrida, lo cual no aparece rebatido por los agravios conforme lo hemos visto precedentemente aquí.

2.4 – <u>La remoción de L. como Director</u>

Se dice en la queja que el art. 113 de la Ley de Sociedades legitima al socio a solicitar la intervención judicial como medida cautelar cuando el o los administradores de la sociedad realicen actos o incurran en omisiones que la pongan en peligro grave, autorizando su desplazamiento. Insiste en la existencia de una inconducta del administrador y el no cumplimiento del objeto social dispuesto por los socios de I. SA.

Una vez más nos encontramos ante expresiones, planteos y afirmaciones que muy lejos están de constituir agravios dignos de análisis; en realidad, parecen ser expresiones de deseos de la recurrente. Ninguna de sus afirmaciones tienen respaldo probatorio durante el proceso y de allí su irrelevancia para torcer el rumbo de la sentencia apelada.

Por ejemplo, se dice en la queja: *"…el Sr. L. no estaba autorizado a decidir el desalojo anticipado…"*. La sentencia ha sido clara en demostrar lo contrario y tampoco la quejosa demuestra la certeza de su afirmación.

Lo expuesto sobre lo que tendría que haber hecho L. para decidir sobre la locación del inmueble, es simplemente una opinión personal y particular de la recurrente pero en modo alguno constituye un "agravio" que conduzca a conmover la decisión de primera instancia.

No se advierte cuál es la relevancia de la referencia que se hace en la queja a *"la realidad económica vigente al momento del fallo"* y de allí que lo expresado carezca de significación para provocar la revocación del fallo en crisis.

Insisto que la reiteración de la quejosa en afirmar que la decisión del Sr. L. fue violatoria del objeto social y del interés social, es un tema que ha sido claramente resuelto por la a quo en su decisión final y ello no aparece rebatido en los agravios.

Finalmente, lo vertido sobre la actuación del Sr. L. y sobre cuál debió haber sido su comportamiento en este caso, constituyen "argumentos" de la recurrente y, sabido es, que los mismos no constituyen "agravios" dignos de análisis por la Alzada.

2.5 – <u>Requisitos de la procedencia de la nulidad</u>

Lo expuesto por la recurrente en este punto de su queja es simplemente una reiteración de lo expresado con anterioridad en la misma presentación recursiva. Es por ello que -ante la reiteración- quedo eximido de su tratamiento en orden a la brevedad y en razón de que no corresponde incurrir en reiteraciones inconducentes, bastando con remitirme a lo hasta aquí desarrollado.

3 – <u>Conclusión</u>

Teniendo presente que los agravios constituyen el alcance y la medida del recurso concedido al apelante y que los aquí expresados no logran hacer mella en la sentencia apelada, corresponde confirmar la misma en todo lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

4 – <u>Costas de la Alzada</u>

Corresponde imponer las costas de la Alzada a la parte actora que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido, regulándose los honorarios de los profesionales intervinientes en los porcentuales propuestos en cada caso por el Dr. Julián E. Jalil en su voto precedente, en razón de ajustarse los mismos a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

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

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

1.- El agravio relativo a los honorarios profesionales. El letrado de I. SA y del Sr. L. apela los honorarios regulados por la Sra. Jueza de grado por bajos. A los fines de analizar la regulación de honorarios por los trabajos realizados en la Primera se debe tener en cuenta el principio de indivisibilidad de la acción, la labor desarrollada, la naturaleza del proceso, las etapas laboradas, el éxito obtenido, como asimismo las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. En este marco, analizadas que fuera la labor del profesional bajo los parámetros señalados precedentemente considero que el porcentual instituido por la *iudex a quo* se ajusta a derecho, por lo corresponde confirmar el decisorio de grado en este punto. (Conf. arts. 5, 6, 8, 9, 38, 46 y 49 de la ley XIII N° 4).

A LA SEGUNDA 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:

El Dr. R. G. interpuso recurso de apelación por considerar bajos los honorarios que le fueron regulados en la primera instancia.

Haciendo una evaluación sobre la naturaleza y complejidad del proceso, el resultado obtenido y el mérito de la labor profesional, considerando su

calidad, eficacia y extensión, considero que la regulación practicada en la primera instancia debe ser confirmada (conf. arts. 3, 5, 6, 6 bis, 7, 38 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. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos considero que la sentencia que corresponde dictar es la siguiente:

1. **DESESTIMAR** los recursos interpuestos y **CONFIRMAR** la sentencia apelada en cuanto fuera materia de agravios;
2. **IMPONER** las costas de alzada a la actora apelante vencida (Conf. art. 69 del CPCC).
3. **REGULAR** los honorarios del abogado R. G. en el 35 % y del abogado D. G. C. en el 25%, todos ellos de la cantidad fijada 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).
4. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

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

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Dr. Julián Emil Jalil, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar las cuestiones precedentes.

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. **DESESTIMAR** los recursos interpuestos y **CONFIRMAR** la sentencia apelada en cuanto fuera materia de agravios;
2. **IMPONER** las costas de alzada a la actora apelante vencida (Conf. art. 69 del CPCC).
3. **REGULAR** los honorarios del abogado R. G. en el 35 % y del abogado D. G. C. en el 25%, todos ellos de la cantidad fijada 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).
4. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /19 SDC. CONSTE.