



**JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL
LAUDOS DEFINITIVOS E INTERLOCUTORIAS DICTADOS DURANTE EL
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 2000 a 2002**

**"RUSINA MARIA TERESA Y OTROS C/PROVENZANO BRUNO Y OTROS
S/ Cobro de alquileres" N° 68TA**

En San Isidro, a los veintitrés días del mes de febrero de 2000, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Silvia Montes, Héctor H. Tedesco y Martha Bruno, a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA, en la causa Letra R. número 68TA, caratulada "RUSINA MARIA TERESA Y OTROS C/ PROVENZANO BRUNO Y OTROS S/ Cobro de alquileres". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término a la Dra. SILVIA MONTES, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:----

De los presentes actuados **RESULTA:**

1) Que a fs. 4/5 se presentan los Sres. MARIA TERESA RUSINA, DIEGO CENDERELLI y MONICA E. MELILLO promoviendo demanda contra los Señores BRUNO PROVENZANO, MARCELO ADOLFO PROVENZANO y NELIDA ELENA ALVAREZ por cobro de alquileres, con más sus intereses y costas.-

2) El actor manifiesta que alquiló el inmueble sito en la calle Avenida Centenario 2484 de Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, al accionado Sr. BRUNO PROVENZANO, por el término de 3 años, a partir del primero de febrero de 1997.-

3) Que la parte actora, a través de su patrocinante acompaña con la demanda, el contrato de locación, cuya copia obra a fs. 1 a 3 y cláusula ampliatoria cuya copia obra a fs.1 a 3, surgiendo de dichos instrumentos que los accionados MARCELO ADOLFO PROVENZANO y NELIDA ELENA ALVAREZ, se constituyeron en fiadores solidarios y principales pagadores, renunciando a los beneficios de división y excusión, asumiendo ser deudores directos de todas las obligaciones asumidas por los locatarios. El Precio de la locación se pactó en la suma de U\$S 1.250.- (mil doscientos cincuenta dólares estadounidenses) mensuales, pagaderos por adelantado dentro del 1 al 10 de cada mes. Al iniciar la demanda el 26 de octubre de 1999 la parte actora denuncia el incumplimiento de pago respecto de la locación pactada de U\$S 1.250 mensuales, respecto de los meses de agosto, setiembre y octubre de 1999, reclamando así la suma de U\$S 3.750 con más sus intereses, costos y costas. Conjuntamente con la demanda interpuesta la parte actora acompaña la documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente.-

4) De la cláusula VIGESIMO SEGUNDA del contrato de locación surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs. 7 se da curso a la presente acción, mediante la providencia de fecha 27 de octubre de 1999, corriéndose traslado de la misma y fijándose la audiencia prevista en el art. 23 del RTAG.-

Que a fs. 8 a 13 obran glosadas las cédulas de notificación a las partes y luego a fs. 21 a 23, las cédulas de notificación comunicando la desinsaculación de Arbitros para intervenir en estas actuaciones.-

Que la audiencia originariamente prevista para el día 1° de diciembre de 1999, fue postergada para el día 14 de diciembre de 1999.-

5) Que notificadas las partes a Fs. 36 a 40, se celebra la audiencia del día 14 de diciembre de 1999.- Que a dicha audiencia, comparecieron los actores, el locatario Sr. BRUNO PROVENZANO y el garante MARCELO PROVENZANO, quienes constituyen domicilio en Avda. Centenario 2484, Beccar, Partido de San Isidro, sin asistencia letrada.- Oídas las partes y atento no haber llegado a solución alguna entre la s mismas se RESUELVE dejar constancia que los demandados no han contestado demanda dentro del plazo previsto para hacerlo, dándose por perdido el derecho de hacerlo en el futuro. Atento el estado de autos y vencido el plazo para alegar, pasaron las actuaciones a resolver.-

Y CONSIDERANDO:

Que los demandados no han contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, por lo que de acuerdo a lo que prescriben los arts. 18 y 22 del Reglamento (RTAG), han perdido dicho derecho, lo que así lo estableció la resolución de fs. 41 de este Tribunal.-

Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos laudos los efectos de la Incontestación de la demanda (ver Publicación Jurisprudencia de Octubre de 1999, Fallos n° 12, 13, 14 y 15), que otorgan una clara presunción de credibilidad a dichos y manifestaciones de la parte actora.

Que en tal sentido, en un caso análogo y similar a la presente causa, este Tribunal ha dicho: "La falta de contestación de la demanda produce los efectos previstos en el art. 22 del RTGA. No habiendo la parte demandada cumplido con la carga procesal que le imponen los Arts. 20 del RTGA y 354 del C.P.C.C., corresponde tener por ciertos los hechos expuestos en la demanda y por auténticos los documentos acompañados por la actora de los cuales surge con precisión la constancia de su existencia" SCBA 30-8-83A.c. 32.028 y 2-5-73 A y 5. 1973-1-515) "Dres. Espel - Bustamante - De Paula, en la causa "Dr. c/ G.M.E.S. s/ desalojo".-

Que en la presente causa, surge claramente que los demandados no han cumplido con la carga procesal que le imponían los artículos 18 y 20 del Reglamento de este Tribunal de Arbitraje, consecuentemente corresponde tener por ciertos los dichos expuestos en la demanda por la parte actora y por auténtica la documentación acompañada al promover la acción.-

Por ello **LAUDO:**

1) Haciendo lugar a la demanda por cobro de alquileres promovida por MARIA TERESA RUSINA, DIEGO CENDERELLI y MONICA ADRIANA MELILLO contra los Señores BRUNO PROVENZANO, MARCELO A. PROVENZANO y NELIDA ELENA ALVAREZ, por incumplimientos de pagos de la locación del local ubicado en el inmueble de la calle Avda. Centenario 2484, Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, según los términos del Contrato de Locación agregado a estas actuaciones.-

2.) Condenando a los demandados a abonar a la actora en el plazo de diez días de firme el presente, la suma reclamada de U\$S 3.750 (dólares estadounidenses tres mil setecientos cincuenta), con más sus intereses a calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido, por aplicación de la mora automática pactada expresamente en la cláusula cuarta y décimoquinta del Contrato. Los intereses serán calculados aplicados conforme lo establecido en la cláusula décimoquinta del contrato. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los Artículos 34 y 37 del RTAG y Artículo 622 del Código Civil.-

3.) Imponer las costas a los demandados vencidos, a cuyo efecto se regulan los honorarios del letrado interviniente, fijándose para el letrado apoderado del actor Dr. M.Maximiliano Petrossi, (Tomo 27 Folio 33 C.A.S:I.) en la suma de pesos cuatrocientos cincuenta (\$ 450.-), con más los aportes de ley (arts. 9, I, 22 y conc. Ley 8904 y Art.38 RTAG) debiéndose ser abonados dentro del plazo de diez días de firme el presente Laudo. -

4.) Fijando la Tasa de Servicios del Tribunal conforme lo dispuesto por el art. 38 inc.c) del RTAG, en la suma de pesos doscientos veinticinco (\$ 225.-) debiendo ser abonada dentro del plazo establecido en el punto anterior.-

5.) Notifíquese y firme que se encuentre el presente y previo cumplimiento de lo dispuesto en el punto precedente expidase testimonio del presente Laudo a efectos de su cumplimiento si fuere necesario. Regístrese, y oportunamente archívese

La Dra. Martha A. Bruno vota de la siguiente manera:

Considerando este Tribunal que los intereses punitivos (50% del monto del mes en curso) pactados en la cláusula décimoquinta son por demás excesivos, ya que la aplicación de los mismos nos llevaría a un monto anual que afectaría la norma moral establecida en los arts. 21, 656, 953 y conc. del Código Civil y atendiendo a la naturaleza de la relación jurídica resultante del contrato de locación, se fija un total de intereses entre compensatorios y punitivos del 24% anual sobre obligaciones pactadas en dólares estadounidenses. Así lo ha resuelto reiteradamente la Excm. Cámara de este Departamento Judicial. Fallos: 64.112 del 23/12/95 en autos "Salerno Jorge Martín c/ Tintorerías Biercamp S.A. s/ ejecución hipotecaria"; causa 65.543 del 14/02/95 en autos "Fisonomía S.A. c/ Rotta, José y Asistarain Beatriz s/ ordinario"; causa 78.132, en autos "Gonzalez Parra Carlos c/ Olguín Norma s/ Ejecutivo".

Por los fundamentos el Dr. Héctor Horacio Tedesco adhiere al voto precedente.

Por lo expuesto, con los fundamentos en las normas del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, doctrina y jurisprudencia referenciada precedentemente, corresponde dictar el siguiente:

EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL POR MAYORÍA LAUDA:

1) Haciendo lugar a la demanda por cobro de alquileres promovida por MARIA TERESA RUSINA, DIEGO CENDERELLI y MONICA ADRIANA MELILLO contra los Señores BRUNO PROVENZANO, MARCELO A. PROVENZANO y NELIDA ELENA ALVAREZ, por incumplimientos de pagos de la locación del local ubicado en el inmueble de la calle Avda. Centenario 2484, Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, según los términos del Contrato de Locación agregado a estas actuaciones.-

2.) Condenando a los demandados a abonar a la actora en el plazo de diez días de firme el presente, la suma reclamada de U\$S 3.750 (dólares estadounidenses tres mil setecientos cincuenta), con más sus intereses a calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido, por aplicación de la mora automática pactada expresamente en la cláusula cuarta y décimoquinta del Contrato. Los intereses serán calculados aplicándose la tasa del 2% mensual a partir de la mora. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los Artículos 34 y 37 del RTAG y Artículo 622 del Código Civil.-

3.) Imponer las costas a los demandados vencidos, a cuyo efecto se regulan los honorarios del letrado interviniente, fijándose para el letrado apoderado del actor Dr. M.Maximiliano Petrossi, (Tomo 27 Folio 33 C.A.S:I.) en la suma de pesos cuatrocientos cincuenta (\$ 450.-), con más los aportes de ley (arts. 9, I, 22 y conc. Ley 8904 y Art.38 RTAG) debiéndose ser abonados dentro del plazo de diez días de firme el presente Laudo. -

4.) Fijando la Tasa de Servicios del Tribunal conforme lo dispuesto por el art. 38 inc.c) del RTAG, en la suma de pesos doscientos veinticinco (\$ 225.-) debiendo ser abonada dentro del plazo establecido en el punto anterior.-

5.) Notifíquese y firme que se encuentre el presente y previo cumplimiento de lo dispuesto en el punto precedente expidase testimonio del presente Laudo a efectos de su cumplimiento si fuere necesario. Regístrese, y oportunamente archívese.-

"ORELLANO ROQUE ARNALDO C/ MEMETOW SEIT NIEBI Y OTRA S/ Cobro de alquileres"

En San Isidro, a los treinta días del mes de marzo de 2000, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Estela Oviedo, Mario Arraga Penido y José M. Videla del Mazo, a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA, en la causa Letra O número 70TA, caratulada "ORELLANO ROQUE ARNALDO C/ MEMETOW SEIT NIEBI Y OTRA S/ Cobro de alquileres". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término la Dra. ESTELA OVIEDO, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:-----

Y VISTOS:

1) Mediante el escrito de fs.16 se presentan los Dres. Aldo José Pareto y Raúl Oscar Sosa como apoderados del Sr. ROQUE ARNALDO ORELLANO, carácter que acreditan mediante copia del poder general glosado a fs.13, promoviendo demanda por "cobro ejecutivo de alquileres" contra SEIT NIEBI MEMETOW, en su calidad de locatario, conforme contrato obrante a fs. 47, del inmueble sito en calle El Clavel N° 2249 de El Talar, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires y contra MARIA NICOLASA CISTERNA, en su calidad de fiador, liso y llano codeudor solidario y principal pagador de todas las obligaciones asumidas por el locatario, por la suma de PESOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 5250.-), comprensiva de capital e intereses, costos y costas del juicio. A fs. 8/9 lucen Cartas Documentos y sus constancias y a fs. 5, 12, 13/14 y 15 recibos de pagos efectuados por el locador, de los servicios

que por cláusula octava del contrato de locación estaban a cargo del locatario, constando a fs. 7 recibo por entrega de llaves del Sr. Memetow al Sr. Orellano. Relata los hechos, a fs. 17 practica liquidación por los cánones locativos correspondientes al periodo julio de 1998 hasta el 5 de octubre de 1999 y de los servicios prestados por Aguas Argentinas, Gas Natural y EDENOR. La demanda se inicia ante este Tribunal Arbitral en virtud de haberse ello pactado en la cláusula décimo séptima del contrato de locación. Fundan el derecho de su representado en lo dispuesto por los arts. 1097, 1556, 1578 del Código Civil y 521/522 del Código de Procedimientos en 10 Civil y Comercial. A fs. 17 "in fine" ofrecen pruebas: instrumental y pericial caligráfica.-

2) Mediante el proveído de fs. 20 de fecha 19 de noviembre de 1999 se da curso a la demanda, corriéndose traslado de la misma a los demandados haciéndosele saber del derecho a elegir árbitro (art. 5 del RTGA), se fija la audiencia del art. 23 del RTGA para el día 27 de diciembre de 1999, obrando a fs. 23/24 cédulas notificando tal resolución las que se encuentran debidamente recepcionadas por los demandados.-

3) A fs. 17 la actora ejerciendo el derecho conferido por el art. 5 del RTGA designa árbitro y a fs. 27 se procede a designar a los restantes con lo que queda conformado el Tribunal.-

4) A fs. 36 obra acta de audiencia de fecha 27 de diciembre de 1999, donde a pedido de las partes el Tribunal resuelve postergarla a los mismos fines para el 8 de febrero de 2000, quedando notificadas la actora y el locatario en dicho acto. Se deja constancia de la inasistencia de la Sra. Cisterna. A fs. 24 obra cédula de notificación de dicha resolución a la garante.-

5) A fs. 39 obra acta de audiencia de fecha 8 de febrero de 2000 en la que las partes de común acuerdo y a los fines del art. 23 del RTGA fijan como único punto de controversia el cobro de alquileres, el demandado reconoce la deuda y su imposibilidad de abonarla y solicita se impute a la misma el importe correspondiente al depósito que surge de la cláusula décimo cuarta del contrato de locación. Se tiene presente la inasistencia de la Sra. Cisterna justificada en el acto por el Sr. Roberto Omar Cheres, que no es parte en estos actuados. En la misma fecha el Tribunal resuelve tener como único punto sometido a arbitraje el anteriormente citado por las partes fijando audiencia de vista de causa para el 23 de febrero de 2000, quedando las partes notificadas en dicho acto y la Sra. fiadora por cédula a librarse por el Tribunal. A fs.42, con fecha 23 de febrero obra acta de audiencia en la que las partes manifiestan la imposibilidad de llegar a un acuerdo y a su pedido se ponen los autos para alegar, petición a la que el Tribunal en la misma fecha hace lugar conforme lo previsto por el art. 35 del RTGA, quedando el actor representado por su apoderado el Dr. Sosa, el lotarario y fiadora conjuntamente con la letrada patrocinante Dra. Mariana I. Perez Klippstiehl, notificados en el acto.-

Y CONSIDERANDO:

I).- Que la competencia de este Tribunal surge de lo estipulado en la cláusula décimo séptima del contrato de locación pero al no decidir las partes sobre el procedimiento a seguir corresponde aplicar el de árbitros "de jure" conforme lo preceptuado por el art. 60 inc 30 del RTGA.-

II).- Que los demandados SEIT NEIBI MEMETOW y MARIA NICOLASA CISTERNA no han contestado demanda ni han ofrecido prueba conforme lo dispuesto por los arts. 18 y 22 del RTGA por lo cual han perdido el derecho de hacerlo, y no habiendo desconocido la documentación presentada por la parte actora corresponde en virtud de lo dispuesto por el art. 22 segundo párrafo del RTGA se la tenga por reconocida (conf. Libro de Jurisprudencia de este Tribunal causas S.de R.L.E.C./ L.G.y otros s/desalojo y cobro de alquileres; S.C.B.A. 30-8-83 a.c.32028 y 2-5-73 A.y 5. L973-1-515; G.R.A. c/R.H. y otros s/desalojo y cobro de alquileres").-

III).- Que el reconocimiento de la deuda formulado por el codemandado Memetow quien además ha petitionado la imputación del depósito efectuado oportunamente al pago de aquella, tornaron innecesaria la producción de las pruebas ofrecidas por el actor. La simple manifestación efectuada por aquél "... lamentándose no haber podido llegar a un acuerdo de propuesta de pago..." no constituye imposibilidad de pago careciendo por ello de los efectos extintivos de las obligaciones, no dándose las causales eximentes como el caso fortuito o fuerza mayor, sino por el contrario, el incumplimiento se produce por la propia culpa de los deudores (conf. arts.512, 888/895 y ctes. del Código Civil).-

IV).- Que el objeto de las presentes actuaciones consiste en el pago al propietario de los cánones adeudados en primer lugar por el locatario y en segundo lugar por la garante al constituirse en "fiadora solidaria y principal pagador con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión, por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el presente contrato" (por el LOCATARIO) y "La fianza subsistirá aen vencido el término del contrato... comprometiéndose a pagar los alquileres..." (conf. cláusula décimo quinta del contrato del contrato de locación). Como consecuencia de lo antes expresado, habiendo mediado reconocimiento expreso del otro codeudor, se encuentran suficientemente sustentados los derechos de la actora, lo que así se declara, arts. 699/701, 718, 1556, 1579, 1604 inc. 7, 1606, 1197, 2005 y ctes. del Código Civil. Por lo expuesto corresponde, hacer lugar a lo reclamado condenando a los accionados al pago del capital reclamado con más sus intereses calculados al 24% anual, desde el vencimiento de cada obligación (art. 509 del Cód. Civ.), y costas del presente proceso, deduciéndose al momento de practicar liquidación definitiva, el monto del depósito efectuado por el locatario a que se refiere la cláusula décimo cuarta del contrato de locación.-

Por lo expuesto precedentemente se dicta el siguiente **LAUDO**:

1) Aplicar a las presentes actuaciones el procedimiento correspondiente a los árbitros "de jure";
 2) Condenar solidariamente al locatario SEIT NAIBI MEMETOW y a su fiadora MARIA NICOLASA CISTERNA a pagar al actor ROQUE ARNALDO ORELLANO la suma de PESOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 5250) y los importes abonados por el actor en concepto de servicios, con más el 24% anual en concepto de intereses compensatorios conforme lo establecido en el considerando IV, respecto al contrato de locación del inmueble sito en calle El Clavel N° 2249, El Talar, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, deduciéndose la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES SETECIENTOS (U\$S 700) en función de lo señalado en el citado considerando IV;

3) Imponer las costas al demandado vencido y a la fiadora Cisterna; difiriéndose las regulaciones de honorarios de los letrados apoderados de la parte actora ALDO JOSE PARETO y RUBEN OSCAR SOSA para el momento de quedar firme la liquidación a practicarse.

4) A la Dra. Mariana I. Perez Klippstiehl no se le regulan honorarios por haber asistido a los demandados a través del Consultorio Gratuito del Colegio de Abogados de San Isidro, conforme art. 59 inciso 20, de la Ley 5177. REGISTRESE. NOTIFIQUESE.

Los Dres. José M. Videla del Mazo y Mario O. Arraga Penido, por los mismos fundamentos, adhieren al voto de la Dra. Estela Oviedo.-

POR TODO ELLO EL TRIBUNAL POR UNANIMIDAD RESUELVE:

- 1) Aplicar a las presentes actuaciones el procedimiento correspondiente a los árbitros "de jure";
- 2) Condenar solidariamente al locatario SEIT NEIBI MEMETOW y a su fiadora MARIA NICOLASA CISTERNA a pagar al actor ROQUE ARNALDO ORELLANO la suma de PESOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 5250) y los importes abonados por el actor en concepto de servicios, con más el 24% anual en concepto de intereses compensatorios conforme lo establecido en el considerando IV, respecto al contrato de locación del inmueble sito en calle El Clavel N° 2249, El Talar, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, deduciéndose la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES SETECIENTOS (U\$S 700) en función de lo señalado en el citado considerando IV;
- 3) Imponer las costas al demandado vencido y a la fiadora Cisterna; difiriéndose las regulaciones de honorarios de los letrados apoderados de la parte actora ALDO JOSE PARETO y RUBEN OSCAR SOSA para el momento de quedar firme la liquidación a practicarse.
- 4) A la Dra. Mariana I. Perez Klippstiehl no se le regulan honorarios por haber asistido a los demandados a través del Consultorio Gratuito del Colegio de Abogados de San Isidro, conforme art. 59 inciso 20, de la Ley 5177. REGISTRESE. NOTIFIQUESE.

 San Isidro, 5 Abril 3 del 2000.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "FAILLA, Héctor Gregorio c/SILVA, Blas y otros s/Cobro de Alquileres y Desalojo", Expte N° 71 TAG, en los que,

RESULTA: 1.-) Que a fs. 15 se presenta el Señor Héctor Gregorio FAILLA, (DNI 13.147.237) por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo demanda contra los Señores Blas Silva (DNI 5.607.996) y Felisa Mari Fernández (DNI 10.620.784) en carácter de Locatarios, y además contra Jorge Ramón OGA (DNI 20.326.649) y Mónica Patricia FRANCOS (DNI 20.725.757) en carácter de fiadores, por Cobro de Alquileres y por Desalojo., con más sus intereses y costas.-

2.-) El actor en su presentación manifiesta que alquiló el inmueble sito en la calle José Ingenieros 3722, Piso 1, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, a los accionados Blas Silva y Felisa Mari Fernández por el término de Veinticuatro (24) meses, a partir del primero de Octubre de 1998.-

3.-) Que el actor acompaña con la demanda el Contrato de Locación, cuya copia obra a fs. 7/8, celebrado el 2 de octubre de 1998, y del que surge la relación entre las partes de este litigio y que los accionados Jorge Ramón OGA y Mónica Patricia FRANCOS se constituyeron en fiadores solidarios y principales pagadores, renunciando a los beneficios de excusión, división y caducidad de la fianza, asumiendo como codeudores de todas las obligaciones asumidas por los locatarios.- El Precio de la locación se pactó en la suma de Cuatrocientos Dólares Estadounidenses (U\$S 400.-) mensuales, pagaderos del 1 al 5 de cada mes y destinándose el inmueble para vivienda familiar.- Incluye la locación los muebles y artefactos que se mencionan y detallan en la cláusula segunda del Contrato.

4.-) Que el actor al demandar denuncia el incumplimiento de integrar el saldo previsto en la cláusula décima segunda, inciso b) de U\$S 200.- (Doscientos Dólares Estadounidenses) equivalente al 50 % del Depósito de Garantía pactado. que debió abonarse conjuntamente con el mes de noviembre de 1998, y asimismo los alquileres impagos correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, Septiembre y octubre de 1999, reclamando por alquileres impagos la suma de U\$S 3.200.- con más sus intereses y costas.-

5.-) Que conjuntamente con la demanda interpuesta el 6 de diciembre de 1999, el actor acompaña la documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente.-

6.-) Que al suscribir el Contrato de Locación, el 2 de octubre de 1998, las partes pactaron expresamente en la cláusula décimo sexta, que a todos los efectos emergentes de la relación contractual se sometían voluntariamente al arbitraje de derecho, en el marco del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados del Departamento Judicial de San Isidro.-

7.-) Que a fs. 25 se da curso a la demanda, corriéndose traslado de la misma y fijándose la audiencia prevista en el art.23 del RTAG.-

Que a fojas 28,32 y fs. 51 obran glosadas las Cédulas de Notificación a las Partes, y a fs. 33 mediante providencia de fecha 15 de febrero del 2000, se deja constancia que el plazo para contestar la demanda se encuentra vencido, sin que los demandados hubieren hecho uso del derecho que para ello tenían.-

Que integrado el Tribunal, se celebra la Audiencia del Art. 23 del RTAG, cuya acta obra a fs. 52, con la presencia únicamente de la parte actora, ya que ninguno de los demandados comparece a dicha audiencia.-

Que en la Audiencia, la parte actora solicita se llame autos para dictar laudo, desistiendo de su derecho de alegar, decidiendo el Tribunal que una vez consentida la presente oportunamente se llamará autos para Laudar.-

Y CONSIDERANDO:

a) Que este Tribunal es competente en razón de lo expresamente pactado en la cláusula décimo sexta del Contrato de Locación de fs. 7/8, por los contratantes.

b) Que los demandados no han contestado demanda, ni ofrecida prueba alguna, (ver providencia de fs. 33) por lo que de acuerdo a lo que prescriben los arts. 18 y 22 del Reglamento (RTAG), han perdido dicho derecho.- Tampoco han comparecido a la Audiencia designada y que les fuera notificada.-

c) Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos Laudos una jurisprudencia reiterada y pacífica sobre los efectos de la Incontestación de la demanda (ver publicación de jurisprudencia de Octubre 1996, Fallos Nros. 12,13,14 y 15) que otorgan una clara presunción de credibilidad a los dichos y manifestaciones de la parte actora.- En tal sentido, se ha expresado que " Esa inactividad es congruente con la falta de cumplimiento de sus otras obligaciones contractuales. Responder una demanda ante cualquier Tribunal no es solo un derecho constitucional, sino

en este caso, también una obligación contractual, que de cumplirse, genera una consecuencia para ambas partes contratantes. De lo contrario se estaría ante una actitud que no es coherente con la libre voluntad manifestada al suscribir el contrato ya mencionado. "(U.R.A. c/ R.J.G. y otra s/ Desalojo - Expte N° 29 TAG, árbitros Dres. José Videla del Mazo, Susana B. Palacio y Roberto López Cabana).- Asimismo ,en otra causa este Tribunal ha dicho que " la falta de contestación de la demanda produce los efectos previstos en el art. 22 del RTAG, y no habiendo la parte demandada cumplido con la carga procesal que le imponen los arts. 20 del RTAG y 354 del CPCC, corresponde tener por ciertos los hechos expuestos en la demanda y por auténticos los documentos acompañados por la actora de los cuales surge con precisión la constancia de su existencia (S.C.B.A.,30.08.83 A.C. 32.028,A.Y S 1973-I-515) Causa: "R.S.R.L. c/G.M.A.R. y otros s/ Desalojo - Expte No.45 TAG, árbitros Dres. Mario Arraga Penido, Alberto L.Espel y Carlos A. Vanasco".-

d) Que ante el silencio de los demandados, la incontestación de la demanda supone el reconocimiento de los hechos lícitos afirmados por el actor (Arts.- 354,inciso I,del CPCC y Art.20 del RTAG).- Siendo ello así cabe tener por reconocido el contrato de locación de fs.7/8 del que resulta que el precio de la locación fue pactado en la suma de U\$S 400.- mensuales, y que se adeudan los importes correspondientes a el 50% del depósito de garantía (Cláusula décima segunda del Contrato) que importa la suma de Doscientos Dólares Estadounidenses (U\$S 200).-y a los meses de Marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 1999, o sean ocho periodos de alquileres impagos, según se denuncia en la demanda, que importan la suma de Dólares Estadounidenses tres mil doscientos (U\$S 3.200.-), por lo que corresponde laudar haciendo lugar al cobro de alquileres reclamado.-

e) Que por lo expuesto y asimismo constancia de la Intimación enviada por el actor mediante Carta Documento de fs. 5/6 los locatarios se encuentran incursos en la causal de desalojo por falta de pago (conf.Arts. 1507,1556, 1579,1604,inciso 7, y concordantes del Código Civil y Art.5 de la ley 23.091), por lo que corresponde laudar haciendo lugar al desalojo reclamado..

f) Que por consiguiente, debe hacerse lugar a la demanda con más sus intereses y costas, habida cuenta que se encuentran suficientemente sustentados los derechos del accionante.- En cuanto a los intereses deben calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido por aplicación de la mora automática pactada expresamente en la cláusula sexta del Contrato. Respecto de la tasa de interés a aplicarse, este Tribunal considera necesario ,en uso de las facultades establecidas en los Arts. 34, 37 y concordantes del R.T.A.G. y la doctrina jurisprudencial vigente sobre la necesidad de su morigeración, aplicar para la totalidad de los intereses moratorios y punitorios el criterio y la tasa del 2 % mensual, ya fijados en el Laudo dictado en la Causa N° 68TA de este Tribunal de Arbitraje General, (Autos: "R.M.T. y otros c/ P.B. y otros s/ cobro de alquileres", Arbitros Estela Oviedo, Martha Bruno y Héctor H. Tedesco) siguiendo las pautas establecidas por la Jurisprudencia de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro.-

Por lo expuesto, con los fundamentos en las normas del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, Doctrina y Jurisprudencia reverenciada precedentemente, corresponde dictar el siguiente:

EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN ISIDRO L A U D A:

1.-) Haciendo lugar a la demanda de Desalojo por falta de pago promovida por el Señor Héctor Gregorio Failla contra el Sr. Blas Silva y la Sra. Felisa Mari Fernández, a quienes se condena a desocupar y entregar al actor el inmueble sito en la calle José Ingenieros 3722,, piso 1 de la localidad de Olivos, Partido de Vicente López, en las condiciones convenidas contractualmente el 2 de octubre de 1998, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de ejecución a tramitarse ante el fuero Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro.

2.-) Haciendo lugar a la demanda por cobro de alquileres promovida por el Sr. Héctor Gregorio Failla contra el Sr. Blas Silva, la Sra. Felisa Mari Fernández ambos locatarios, y contra el Sr. Jorge Ramón Oga y la Sra. Mónica Patricia Francos, ambos fiadores solidarios, por incumplimientos de pagos de la locación del Inmueble sito en calle José Ingenieros 3722, Piso 1, de la localidad de Olivos, Partido de Vicente Lopez según contrato de locación celebrado el 2 de octubre de 1998 y agregado a estas actuaciones.- En consecuencia se condena a las cuatro personas demandadas en el cobro de alquileres, a abonar al actor en el plazo de diez días, la suma reclamada en la demanda, de Dólares Billetes Estadounidenses Tres mil cuatrocientos (U\$S 3.400.-), con más sus intereses a calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido, por aplicación de la mora automática pactada expresamente en la cláusula sexta del Contrato.- Los intereses serán calculados aplicando la tasa del dos por ciento (2 %) mensual, comprendiendo en la misma tanto los intereses moratorios como los punitorios.-. Así se dispone en uso de las facultades del Tribunal expresamente establecidas y por lo expuesto en el Considerando f) del presente.-

3.-) Las costas se imponen a los demandados vencidos, fijándose los honorarios del Dr. Adrián Gustavo Scarinci (CASI Tº. 28 Fº.187, Leg.Prev. 58787-5, CUIT 20-21138871-5 e IVA Responsable No inscripto) en la suma de Pesos Seiscientos sesenta (\$ 660.-) con más los aportes de ley (Art. 7 del R.T.A.G.; Arts. 9, 21, 22, 34, 40 y concordantes de la Ley 8904 y Art. 12, 16 y concordantes de la Ley 6.716); y la Tasa de Servicios del Tribunal en Pesos Trescientos treinta (\$ 330.-) conforme al art. 38 ,inciso c) del R.T.A.G.-

4.-) Notifíquese, y firme que se encuentre el presente y previo cumplimiento de lo dispuesto en el punto precedente, expídase Testimonio del presente Laudo para su cumplimiento y/o ejecución si fuere necesario.-
Regístrese y oportunamente archive.-

"FUSCO LUIS C/ RAMIREZ RAMON FELIX Y OTRO S/ Cobro de alquileres", N° 72TA

En la Ciudad de San Isidro a los 5 días del mes de Abril de 2000, reunidos en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San isidro, los árbitros titulares Doctores A.Marcelo Petrossi, Osvaldo Pisani y Alberico Marino, todos ellos, designados conforme lo dispuesto en el artículo cinco del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General para tramitar y laudar esta causa número 72TA caratulada **"FUSCO LUIS C/ RAMIREZ RAMON**

FELIX Y OTRO S/ Cobro de alquileres", a los fines de dictar el laudo definitivo (artículo 35 in fine Reglamento del Tribunal de Arbitraje General) y efectuado el sorteo correspondiente para emitir sus votos (artículos 37 y 47 del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General y artículo 792 del Código Procesal Civil y Comercial) correspondió el siguiente orden: El Doctor A.MARCELO PETROSSI, Dr. OSVALDO E. PISANI y ALBERICO MARINO.-

El Doctor A.MARCELO PETROSSI manifestó:

VISTOS Y CONSIDERANDO QUE: I.- A fojas 39 las partes llegan al acuerdo conciliatorio allí instrumentado en el cual manifiestan que han puesto fin a la cuestión sometida a litigio por ante este Tribunal y cuya parte dispositiva dice: "*la parte actora manifiesta que: 1) liquida su reclamo por todo concepto es de \$ 6.337.- de capital, que incluye el alquiler del mes de noviembre y gastos de servicios y \$ 1051 en concepto de intereses por la financiación que se indica en en punto siguiente; 2) las partes demandadas aceptan y proponen pagar dicha suma en 25 cuotas mensuales y consecutivas, las primeras veinticuatro cuotas de \$ 300 cada una y la restante de \$ 151; haciéndose efectiva la primera de ellas del 10 al 15 de abril de 2000 y así sucesivamente las restantes cuotas siempre del 10 al 15 del mes al que corresponda cada cuota en el domicilio constituido de la actora, calle Juan José Díaz 565 de San Isidro, estudio de la Dra. Gardinalli, la que acepta la actora; 3) ambas partes convienen: la mora automática y la falta de pago de dos cuotas producirá la caducidad de los plazos otorgados y no vencidos, haciéndose exigible la totalidad de lo adeudado con más un interés punitivo del 0,07 % diario; 4) las costas serán a cargo de los demandados, conviniéndose un honorario para cada uno de los letrados intervinientes en la suma de \$ 600, con más los aportes de ley; 5) Una vez abonada la totalidad de las cuotas convenidas, las partes no tendrán nada más que reclamarse entre sí en lo que fue materia de estas actuaciones; 6) Las partes solicitan la homologación del presente convenio*".-

II.- Examinada la misma, se observa que la misma cumple todos los requisitos exigidos por el artículo 308 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el cual resulta aplicable en virtud de la remisión que realiza el artículo 47 del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, para su procedencia.-

III.- Por lo expuesto, estado de autos y considerando el acuerdo indicado opino y voto que debe homologarse dicha presentación.-

VOTO: por a) Homologar en todas sus partes el acuerdo de fojas 39.- b) Imponer las costas de este juicio en la forma pactada en dicho acuerdo.- c) Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en las sumas de \$ 600 para la Doctora LILIANA GARDINALLI (Tº XXVI Fº 85 C.A.S.I., con más el diez por ciento en concepto de aportes y de \$ 600 para el Doctor CLAUDIO FABIAN BRITOS (Tº XII Fº 409 C.A.S.M.).- d) Fijar como tasa de servicios del Tribunal por aplicación de lo dispuesto por el artículo 38 inciso c del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, el cincuenta por ciento de las regulaciones de honorarios indicados con más los aportes de ley.-

Por los mismos fundamentos los Doctores Osvaldo E. Pisani y Alberico Marino adhieren al voto precedente, consecuentemente el Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, **LAUDA:**

I) Homologando en todas sus partes el acuerdo de fojas 39.-

II) Imponer las costas de este juicio en la forma pactada en dicho acuerdo.-

III) Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en las sumas de \$ 600 para la Doctora LILIANA GARDINALLI, con más el diez por ciento en concepto de aportes y de \$ 600 para el Doctor CLAUDIO FABIAN BRITOS.-

IV) Fijando como tasa de servicios del Tribunal a los fines del Artículo 38 inciso c) del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, el cincuenta por ciento de las sumas reguladas en concepto de honorarios, fijando un plazo de treinta días para su depósito en el Colegio Departamental.-

V) Previo cumplimiento de lo dispuesto en los puntos dos, tres y cuatro del laudo, expidase testimonio.- Regístrese, notifíquese personalmente y oportunamente, archívese.-

"ABADIE DE RE OFELIA C/DALLASTA ROBERTO J. Y OTRO, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago y cobro de alquileres" número 74TA

En San Isidro a los siete días del mes de agosto de dos mil, siendo las doce y veintehoras, reunido el Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro integrado por los Doctores ADOLFO MARCELO PETROSSI; EDMUNDO PEDRO BOUTHEMY Y ARMANDO PIVETTA, este último actuando como Presidente del Tribunal, presente el Señor Vicepresidente del Tribunal, Doctor JOSE CARLOS DE PAULA ejerciendo la función de actuario, comparece la parte actora SEÑORA. OFELIA ABADIE DE RE, con Documento tipo Nacional de Identidad número tres millones doscientos ochenta y tres mil ochocientos treinta y seis, con domicilio constituido en autos, su letrado patrocinante Doctor ALBERICO MARINO (Tomo uno FOLIO veinte Colegio de Abogados de San Isidro), por la parte demanda el SEÑOR ROBERTO JAVIER DALLASTA, con Documento tipo Nacional de Identidad número veinticuatro millones trescientos quince mil doscientos setenta y uno, y el Señor FRANCISCO IMBRIALE, con Cédula de Identidad número cuatro millones setecientos noventa y nueve mil cuatrocientos veinticuatro y su letrado patrocinante Doctor IVAN LUIS LORENZO (Tomo veintisiete FOLIO cuatrocientos setenta y ocho Colegio de Abogados de San Isidro), todos constituyendo domicilio en Alem quinientos cuarenta y dos de San Isidro. A los efectos de celebrar la audiencia prevista en el artículo veintitrés del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General. Invitado por el Tribunal a las partes a llegar a un acuerdo, el mismo se cristaliza en los siguientes términos: Uno) El demandado se obliga a desocupar el bien locado junto a todo su grupo familiar antes del treinta y uno de agosto de dos mil, debiendo entregar la llave del inmueble en el domicilio del letrado de la actora, sito en la calle O'Higgins mil cuatrocientos noventa primer. piso departamento A de Florida, Partido de Vicente Lopez ; Dos) Las partes ajustan el reclamo al monto de pesos ocho mil quinientos dieciocho por todo concepto incluidas las costas, se encuentra deducida en esta suma el monto que el locatario oportunamente entregara en concepto de depósito; Tres) El monto adeudado se abonará en cuotas mensuales de la siguiente forma: a) de agosto de dos mil a enero de dos mil uno, la suma de pesos cuatrocientos cincuenta por mes; b) de febrero a julio de dos mil uno, la suma de pesos quinientos mensuales; c) de agosto a noviembre de dos mil uno, la suma de pesos quinientos cincuenta mensuales; d) en diciembre de dos mil uno, se abonará una cuota final de pesos seiscientos dieciocho, lo que totaliza la suma mencionada en el punto segundo del presente acuerdo; Cuatro) Los pagos se efectuarán el último día hábil de cada mes, abonándose la primera cuota el treinta y uno de agosto de dos mil, en el domicilio del letrado de la parte actora, Doctor Alberico Marino, sito en O'Higgins mil cuatrocientos noventa primer.

piso departamento A de Florida, Partido de Vicente Lopez , encontrándose el letrado autorizado para otorgar los recibos pertinentes; Cinco) La mora se producirá automáticamente por la falta de pago de una de las cuotas. En caso de producirse caducarán los plazos otorgados pudiendo la actora exigir el total adeudado con más los intereses estableciéndose en concepto de punitorios el uno por ciento mensual; Seis) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los demandados, en relación a la deuda reconocida, convienen que se trabará embargo preventivo sobre el inmueble del Señor FRANCISCO IMBRIALE, cuyo dominio se encuentra inscripto en la matrícula FR número cuatro mil ochocientos veintinueve del año mil novecientos setenta y tres, partido de La Matanza, estando los gastos de la traba y en su oportunidad del respectivo levantamiento a cargo de la parte actora, quien se obliga a solicitar dicho levantamiento dentro de los treinta días de recibido el último pago; Siete) Las partes convienen los honorarios del Doctor Marino en pesos novecientos y del Doctor Lorenzo en pesos cien, las costas estarán a cargo de la parte demandada. **El Tribunal RESUELVE:** Uno) Homologar el presente acuerdo e imponer las costas a la parte demandada de acuerdo a lo convenido; Dos) Ordenar el libramiento del oficio necesario a los fines de efectivizar el embargo preventivo convenido por el monto de pesos ocho mil quinientos dieciocho (pesos ocho mil quinientos dieciocho) sobre el inmueble cuyo dominio se encuentra inscripto en la matrícula en FR Número cuatro mil ochocientos veintinueve del año mil novecientos setenta y tres, partido de La Matanza, siempre y cuando el inmueble se encuentre a nombre del Señor FRANCISCO IMBRIALE; Tres) Fijar la tasa de servicios del Tribunal de acuerdo al artículo treinta y ocho inciso c del Reglamento del Tribunal en la suma de pesos quinientos, que deberán ser depositados antes del levantamiento de la medida cautelar ordenada.- Cuatro) Expedirse testimonio de la presente.- Sin mas se cierra el acto, previa lectura y ratificación, firmando los comparecientes al pie para constancia y expidiéndose en tres copias de un mismo tenor".- Firmado: Dres. A.Marcelo Petrossi, Edmundo P. Boutheymy y Armando A. Pivetta - Arbitros

AUTOS: "SHOW CENTER SAC/ RUEDAS ARGENTINAS S.A. S/ RESCION DE CONTRATO Y RESTITUCIÓN DE SUMAS DE DINERO". 69 TA San Isidro, 26 de setiembre de 2000.-

Efectuado el correspondiente sorteo resultó que debía dictarse el laudo en el orden siguiente: Dra. Estela Oviedo, Dres. José C.G De Paula y Alejandro E. Bustamante. A la cuestión planteada la Dra. Estela Oviedo dijo: Y VISTOS: Mediante el escrito de fs.17 se presenta el Dr. Daniel Comisso como apoderado de SHOW CENTER S.A. carácter que acredita mediante copia simple del poder general glosado a fs.8/14, promoviendo demanda por resolución de contrato y restitución de sumas de dinero contra RUEDAS ARGENTINAS S.A. domiciliada en calle José Ingenieros 4351 de la localidad de Munro, por la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL, con más sus intereses y costas, en mérito a las consideraciones que expone, manifestando sustancialmente que la mencionada Ruedas Argentinas S.A. habría otorgado al Dr. Jorge G. Flom , adquirente en comisión por su mandante Show Center, una opción de compra irrevocable, conforme constancia de fs. 3/4, sobre el inmueble sito en calle José Ingenieros N° 4351 de la localidad de Munro, Partido de Vicente López, por el término fijado en ella, con una superficie que alcanzaría los 4444 metros cuadrados, como lo habría denunciado la demandada; que como contraprestación Show Center habría entregado a Ruedas Argentinas S.A. la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (U\$S 50.000) mediante cheque N° 39114165, girado contra cuenta N° 000-0156239 del Banco Río de la Plata; continúa afirmando que estando vigente la opción de compra, su mandante habría tomado conocimiento, por información que habría suministrado la Municipalidad de Vicente López, que la superficie real del inmueble sería de 3727 metros cuadrados; que la demandada habría tenido conocimiento que el inmueble en cuestión estaba destinado a la construcción de un estacionamiento tipo nivel medio como complementario del Centro de Entretenimientos Show Center Norte; que su mandante ya estaba erigiendo en el inmueble lindante; que personal capacitado de la empresa que apodera preparó el proyecto de acuerdo a la superficie que habría sido denunciada por Ruedas Argentinas S.A. en el convenio aludido de 43,33 m por 102,62 m y que la reducción en 7 m de esa medidas se traduciría en una restricción del 16,54 % de la citada superficie, alterando las características del proyecto y la factibilidad comercial del mismo, restringiendo el ingreso esperado; que la construcción de dos niveles más produciría un incremento en el costo de la construcción que estima en un 30%. Que en esas condiciones su representada hizo conocer a la demandada su decisión de declarar resuelto de pleno derecho el acuerdo instrumentado, requiriendo la restitución del importe oportunamente entregado en los términos de la Carta Documento que obra a fs.5 que fuera contestada conforme constancia de fs. 6. En el capítulo IV se somete a la Jurisdicción de este Tribunal Arbitral en virtud de haberlo pactado las partes conforme constancias de fs. 2/3; en el Capítulo V elige árbitro al Dr. Alejandro Enrique Bustamante(conf. art. 5° del RTGA), ofrece prueba documental y funda su derecho invocando los arts. 1344, 1346 y cctes. del Código Civil y disposiciones del Reglamento de este Tribunal. A fs. 22/23 ofrece las restantes pruebas: confesional, testimonial, pericial agrimensor y arquitecto e informativa. A fs. 24 obra boleta que acredita el pago por la actora de tasa por servicios del Tribunal, por la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (\$ 354). Mediante la providencia de fs. 25 del 4 de noviembre de 1999 se tiene por presentada la demanda, por constituido el domicilio, por ofrecida la prueba y por agregado el pliego de posiciones, se da traslado de la demanda por el plazo de 10 días, en los términos del art. 20 y bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 22 y 59 del RTGA; se le hace saber su derecho a designar un árbitro de los integrantes del Tribunal (art. 5 del RTGA) designando la audiencia del 20 de diciembre de 1999 a las 12:00 horas a los fines del art. 23 del RTGA. A fs. 26 obra acta de aceptación del cargo de Árbitro por parte del Dr. Bustamante, designado por la actora. A fs. 27/28 obran cédulas de notificación del auto de fs. 25, dirigidas al Dr. Comisso por Show Center S.A., al Representante de Ruedas Argentinas S.A. a fs. 29/30 se agregan sobres con absolución de posiciones y el que contiene el interrogatorio a efectuar a los testigos de la parte demandada.

A fs. 31 obra constancia de Impuesto Inmobiliario, a fs. 32 informe de dominio solicitado por el Escribano Roberto Herrera Registro N° 644, a fs. 33/37 obra título de propiedad del inmueble sito en calle José Ingenieros 4351 documental que integra la prueba acompañada por el apoderado de Ruedas Argentinas S.A., Dr. Pablo R. Dobantón en su contestación de demanda obrante a fs. 62/70; la personería se acredita mediante instrumento de fs. 57/59 y con las copias del contrato social y sus reformas de fs. 38/56, solicitando el rechazo de la demanda, reconoce el convenio de opción de compra; la percepción DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (\$50.000), la entrega al Dr. Flom del título de propiedad y el intercambio epistolar a que se refiere la accionante, las que describe (Capítulo II punto I apartados a), e) y k) respectivamente); niega que el convenio se celebrara en comisión; la validez de la ratificación de gestión por parte de Show Center S.A.; que su parte denunciara en el convenio una superficie real de 4047 m2 y que tal dato resultare elemento determinante; que Show Center haya obtenido información por parte de la Municipalidad de

Vicente López; que su parte conociera el presunto destino de estacionamiento para el inmueble por parte de Show Center ó Show Center Norte o el Dr. Flom al momento de suscribirse la opción o de rescindir y afirmando que recién se anocia de ello al momento de esa contestación; que el proyectado estacionamiento fuera preparado por personal capacitado de Show Center S.A.; que existiere "reducción constatada en 7 m" y que ello alterara el presunto proyecto de estacionamiento y a todo evento rechaza por abusiva la pretensión de la tasa activa del Banco de la Provincia de Buenos Aires para sumas dinerarias acordadas en DÓLARES ESTADOUNIDENSES (Capítulo II punto I ap. b) c) d) f) g) h) j) y m)) respectivamente. En el capítulo 2 expone cuál sería a su criterio la realidad de los hechos, por los cuales correspondería que la accionante perdiera las sumas abonadas por aplicación de la cláusula V de la opción suscripta, que no le interesa especular o dilatar el pronunciamiento definitivo de orden jurídico, ni retener lo que pudiera no corresponderle; que la opción fue firmada por el Dr. Flom y el Sr. Rodolfo Monte quien tenía como agente inmobiliario, la autorización de venta del inmueble otorgada por la demandada, que se firmó luego de dilatadas tratativas y que durante las mismas y hasta la Carta Documento enviada por el Dr. Flom, receptada por su representado el último día de vigencia de la opción jamás supieron por ninguna vía que Show Center existiera y que el Dr. Flom hubiera actuado como "gestor" de ella; que hubo ocultamiento de este último, lo que no cuestiona atento la envergadura patrimonial del verdadero interesado; rechaza haber tenido conocimiento previo al vencimiento de la opción del destino pretendido para el inmueble; que la importancia de lo anteriormente expuesto reside en que el verdadero espíritu contractual al suscribirse la opción fue el de una operación "ad corpus" y no "ad mensuram"; que nunca se requirió mensura alguna durante las negociaciones previas ni después; que la venta sería "ad corpus" porque la redacción del convenio " fue efectuada por el Dr. Flom" el que incluyó en la cláusula PRIMERA de dicha opción "... y con las medidas de frente, fondo, superficies, porcentuales y linderos que surgen de su título de propiedad..."; que de dicho título surge una superficie superior aún a la consignada por el Dr. Flom; que resultaría de la multiplicación de los "43,30 m por 102,6 metros" que se consignan en la demanda; acompaña copia certificada del título otorgado por el Notario Roberto Herrera, Registro 644 de Capital Federal; que en el citado instrumento dice "... o sea una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO CON 82 METROS CUADRADOS" y ofrece la restante documental consistente en certificado de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble donde consta una superficie de "4748,82 m²" (fs.32); y boleta de impuesto inmobiliario donde se consigna una superficie de "4749 m²" (fs.31); que de la documental acompañada surgiría que el metraje consignado en la opción de compra es erróneo; que la opción se remitiría a las medidas y superficies del título de propiedad; que dicho instrumento, "fue entregado a Flom en el acto de la suscripción de la opción de compra"; que la operación queda típicamente encuadrada como "ad corpus"; destaca la "buena fe" de la demandada al entregar copia del título sin verificar que se consignó un metraje inferior en la opción; que siempre creyó estar realizando una venta "ad corpus" y que los metros cuadrados de superficie del terreno en cuestión coincidían con los documentos aportados; que después del intercambio epistolar y por los términos del mismo, "efectuamos por nuestra cuenta una mensura que arrojó una superficie rondante en los cuatro mil metros cuadrados"; que la falta de conocimiento de diferencias en el metraje quedaría demostrada por el hecho de haber pagado hasta la fecha de responde de la demanda el impuesto de Rentas calculado conforme el título, ocasionándoles una erogación mayor de la que hubiere correspondido. En el Capítulo III interpone excepción de falta de legitimación activa; en el Capítulo IV formula el encuadre jurídico por el cual el convenio de opción de compra estaría regulado por el art. 1344 inc. 1º del Código Civil por ser "sin indicación del área y por un solo precio", por la forma en que el actor contestó la opción , la invalidez del guarismo consignado como superficie, su referencia a medidas de título, su absoluto desconocimiento del proyecto, de la desestimación o falta de valor de los 2000 metros cuadrados contruidos sobre el predio, la ausencia, en el convenio, de fijar el precio por unidad de medida; cita Jurisprudencia de los Tribunales Nacionales que avalarían su criterio; en el capítulo V designa árbitro al Dr. José C.G., De Paula; agrega prueba instrumental y pliego de posiciones. A fs. 60 ofrece las restantes pruebas y a fs. 61 se opone a las ofrecidas por la actora: testimonial y periciales. Mediante la providencia de fs. 71 el Tribunal con fecha 26 de noviembre de 1999, tiene por contestada la demanda en término, se agrega la prueba documental y el pliego de posiciones, se confiere traslado de la excepción planteada y se tiene por formulada la oposición a las pruebas ofrecidas por la actora y se designa árbitro al Dr. José Carlos G. De Paula y efectuado el sorteo dispuesto por el art. 5, 4º párrafo del RTGA, y se designa como tercer Árbitro a la Dra. Estela Oviedo. Con la aceptación del Dr. De Paula a fs. 72 y la de la Dra. Estela Oviedo a fs. 95 queda conformado el Tribunal.

A fs. 91/93 obra contestación de la excepción interpuesta por el demandado, por parte del Dr. Comisso quien lo hace por Show Center y a fs. 90 ofrece las pruebas, acompañando nueva documentación que se encuentra glosada a fs. 76/89. Mediante el proveido de fs. 96 este Tribunal resuelve desestimar la excepción de falta de legitimación por los fundamentos que se dan por reproducidos en mérito a la brevedad; se establece de conformidad al acuerdo de fs. 2 que el punto controvertido a resolver por el Tribunal consiste en la devolución o no de la suma de U\$S 50.000; se fija audiencia para la designación de un perito arquitecto; diferir la audiencia de vista de causa hasta la producción de aquélla; dispone la producción de la prueba informativa; la citación del Dr. Jorge Guillermo Flom como absolvente y ordena se notifique a la demandada por cédula. A fs. 98 obra copia de la nota enviada al Sr. Presidente del Colegio de Arquitectos Departamental para que remita la lista de profesionales de zona norte interesados en efectuar una pericia en estos actuados y para el Tribunal Arbitral de este Colegio, antes del 7 de febrero de 2000; a fs. 100 consta cédula dirigida al Dr. Dobantón notificando el proveido de fs. 96; a fs. 101/102 105/106 obran copias de los Oficios librados al Banco Río de la Plata, a la Justicia Nacional en lo Civil, al Director del Registro de la Propiedad Inmueble y al Dr. De Rentas –Olivos; a fs. 103 obra pedido del Dr. Comisso por Show Center por medio del cual solicita se libre oficio a la Municipalidad de Vicente López y al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, a fin que remitan las planchetas Catastrales al que este Tribunal dispone librar conforme proveido de fs. 104 ; a fs. 107/89 constan copias de los oficios dirigidos al Notario Roberto Herrera Registro N° 644, al Intendente de la municipalidad de Vicente López, al Director del Registro de la Propiedad, Zona Catastro. A fs. 110 obra fax remitido al Sr. Presidente de este Tribunal, por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito IV, remitiendo listado que obra a fs. 111,112,113 y 114 siendo el total de peritos arquitectos cuarenta y ocho; a fs. 115 obra acta de sorteo realizado en presencia del Dr. Comisso; por los árbitros designados lo hace el Dr. Bustamente y el Sr. Presidente de este Tribunal, Dr. Pretossi, resultando desinsaculada la Arquitecta Andrea Verónica Delfino (N° 14 de la lista). A fs. 115/6/7/8 obran copias que acreditan el diligenciamiento de los oficios librados por la parte actora, a fs. 120 cédula de notificación de sorteo a la Arquitecta Delfino constando a fs. 121 acta de aceptación del cargo para el que fuera designada, a fs. 122 obra el pedido de anticipo de gastos y suspensión de plazos para la presentación de la pericia , resolviendo el Tribunal a fs. 123 fijar en concepto de anticipo de gastos para

la perito la suma de \$ 200 (conf. Art. 26 del RTGA), los que deberán depositarse dentro del quinto día de notificada la parte interesada bajo apercibimiento de caducidad del derecho a producir esa prueba. A fs. 125 obra copia del oficio librado el 21 de diciembre de 1999; a fs. 126 boleta de depósito por la suma de \$ 200 efectuado por el Dr. Comisso; a fs. 127 la perito arquitecta manifiesta haber percibido anticipo de gastos y que se deje sin efecto suspensión de términos; a fs. 128/133 obra pericia técnica efectuada por la Arquitecta Delfino, presentada el 23 de marzo de 2000; a fs. 134/5/6/7/8 obra contestación de oficio por la Municipalidad de Vicente López y planchetas municipales; con la providencia obrante a fs. 139 se da traslado a las partes por cinco días de la pericia de fs. 128/133 y se ordena agregar el informe producido por el Municipio de Vicente López; a fs. 140/42 consta la contestación de oficio por parte de Rentas de la Provincia de Buenos Aires; a fs. 143/144 se glosan cédulas de notificación de la pericia a los Dres. Comisso y Dobantón; a fs. 145/146 el Dr. Comisso solicita oficio ampliatorio a la Municipalidad de Vicente López; a fs. 148 el Dr. Dobantón acredita diligenciamiento de oficios mediante las copias glosadas a fs. 149/150; a fs. 151/154 obra oficio contestado por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble quien remite copia de la minuta inscripta por el Sr. Escribano Roberto Herrera "Registro Nacional N° 105" interviniente en la compra efectuada por Ruedas Argentinas en el año 1973; mediante el proveído de fs. 155 el Tribunal resuelve hacer lugar al oficio ampliatorio solicitado y dar traslado del pedido de explicaciones a la Arquitecta Delfino. A fs. 156 consta cédula de notificación de pedido de explicaciones dirigida a la perito; a fs. 157/162 se agrega el oficio ampliatorio que fuera dirigido a la Municipalidad de Vicente López; a fs. 163, constancia de escrito de la experta solicitando se le permita efectuar el informe aclaratorio no obstante estar vencido el plazo que tenía para hacerlo; a fs. 164 el Tribunal resuelve agregar, tener presente y hacer saber a las partes el nuevo informe producido y como medida de mejor proveer (art. 12 RTGA) se intima a la perito a que brinde las explicaciones solicitadas por la actora bajo apercibimiento de darle por perdido el derecho a percibir el 50% de sus honorarios (conf. art. 12 del RTGA y art. 468 del CPCC) y a fs. 165 se agrega cédula diligenciada dirigida a la experta, a fs. 166/168 obra contestación de las explicaciones pedidas; A FS. 169 solicita la actora un nuevo oficio ampliatorio – reiteratorio a la Municipalidad de Vicente López a fin que puntualmente informe si el inmueble de calle José Ingenieros 4351 de la localidad de Munro cuyos datos catastrales denuncia ha experimentado reducción alguna como consecuencia del trazado de las calles lindantes y en su caso precise... superficie tomada por la medida, acompañando copia del plano de mensura; a fs. 170 consta resolución del Tribunal mediante la cual se ordena librar el nuevo oficio ampliatorio y se faculta a la integrante del Tribunal Sra. Arbitro Dra. Estela Oviedo para diligenciarlo y advirtiendo en ese acto que el oficio dirigido al Escribano Roberto Herrera no ha sido contestado, librar un nuevo oficio a diligenciar por el Tribunal; a fs. 171/2 se agrega la contestación al oficio ampliatorio librado al Municipio de Vicente López de donde surge que "la superficie útil del terreno sito en calle José Ingenieros 4351 sería de 3718 m²; a fs. 173 consta el acta por la cual se agrega el nuevo informe, fijándose la audiencia de vista de causa a que refiere el art. 27 del RTGA para el día 23 de agosto de 2000 a las 9:30 horas., se ordena citar al Dr. Flom y al Representante Legal de Ruedas Argentinas S.A. para a absolver posiciones y en cumplimiento de lo establecido por el art. 31 y 2º párrafo se cita a la arquitecta Delfino a dar explicaciones; a fs. 175/182 y fs. 184 hay cédulas de notificación dirigidas a las partes, testigos y peritos; a fs. 183 obra acta donde se deja constancia de la imposibilidad de notificar por el error en que incurrieron ambas partes con respecto al domicilio del testigo MONTE. A fs. 185 obra el pliego de posiciones a tenor del cual absuelve el Dr. Flom a fs. 186; a fs. 187/89 acredita personería el Representante Legal de Ruedas Argentinas S.A., Sr. Bernardo Daniel Pustilnik, y a fs. 192 obra acta donde consta la explicación brindada al Tribunal por la arquitecta Delfino respecto a que la superficie consignada en su pericia de 3700 m², fue tomada de la pregunta formulada por la actora; a fs. 193 obra el pliego a tenor del cual el testigo Rodolfo Monte, común a las partes, fue interrogado, por ambas conforme acta de fs. 194/196; a fs. 197 se glosa el testimonio de Daniel Eduardo Gambetta, propuesto por la demandada; a fs. 198 las partes desisten de toda otra prueba pendiente y solicitan se pongan los autos para alegar; a fs. 199/200, obran los correspondientes a la actora y a fs. 201/205 los de la demandada.

Y CONSIDERANDO:

D) Que el objeto del presente juicio arbitral consiste, conforme acuerdo que obra a fs. 2 de fecha 12 de mayo de 1999, firmado por el Dr. JORGE GUILLERMO FLOM, por una parte y por la otra DANIEL PUSTILNIK, en su carácter de presidente de Ruedas Argentinas S.A., por el cual se –someten a la Jurisdicción del Tribunal Arbitral del Colegio de Abogados de San Isidro a fin de obtener mediante el arbitraje "*de jure*", resolución de carácter definitivo respecto a si Ruedas Argentinas S.A. debe conservar el importe de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (U\$S 50.000) recibidos como consecuencia de la suscripción del convenio de opción de compra que obra a fs.3/4 de fecha 30 de noviembre de 1998 ó por el contrario debe proceder a su reintegro al Dr. Flom quien ha firmado en comisión para Show Center S.A.

II.- A continuación se analizarán los diversos planteos formulados por las partes, el encuadre jurídico que a mi juicio corresponde aplicar, evaluando tanto las probanzas producidas en autos como las demás constancias acompañadas:

En primer lugar resulta necesario determinar si el instrumento glosado a fs. 3/4 reúne los requisitos de validez necesarios para crear derechos u obligaciones para las partes y si pueden generarse responsabilidades para alguna de ellas en caso de incumplimiento de la otra, es decir, será necesario precisar la naturaleza jurídica de aquél:

I.- a)- En tal sentido, cabe destacar que la **reserva de compraventa** es un precontrato y como tal debe entenderse al conjunto de tratativas previas que preceden a la formalización del mismo, siendo la esencia de la misma la inamovilidad del bien y el plazo breve, determinado, por el que lo estará, a cambio de una suma de dinero, y a su vencimiento la caducidad se producirá en forma automática y en caso de no perfeccionarse la venta el futuro vendedor deberá reintegrar lo abonado en tal concepto (reserva) al futuro comprador. Es decir que las partes se deberán reintegrar lo que se hubieran entregado recíprocamente, sin intereses, debido a que entre ellas no existe nexo jurídico alguno que las vincule(conf. Morello "El boleto de compraventa inmobiliaria" p. 210 y ss; CNCiv sala F ED 80-620; CNCiv. Sala A 2-9-97 JA A-1998-II p. 4 y muchos más).

b).- En cambio hay **contrato de compraventa** cuando en el convenio las partes convienen al menos sobre dos elementos esenciales: **cosa vendida** determinada o determinable y **precio** en dinero determinado o determinable, independientemente del nombre que las partes le den. Si no hubo principio de ejecución y una de las partes desiste, se estará a los principios generales de los contratos y en caso contrario se puede pedir tanto el cumplimiento como la resolución y además de la restitución de la suma al futuro comprador éste tendrá derecho a que se lo indemnice por los daños y perjuicios si no hubiere mediado culpa del mismo(Etcheagaray en "Boleto de compraventa", P.6 y 7. Bs. As. Ed. Astrea 1998 y LLambías, "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones. 2º ed. v.1 N° 179 p. 224 y ss. y Spota "Instituciones...

Contratos , v.I y II 2º Ed. N° 212 y ss. p.315/320; Mosset Iturraspe "Compraventa Inmobiliaria"; Belluscio, Código Civil y Leyes complementarias.p. 425/7).

c).- Del análisis del instrumento de fs. 3/4 surge que las partes han convenido sobre:

c.1.-la cosa: " LA PROPIETARIA es única titular del dominio del inmueble sito en la calle José Ingenieros 4351, predio con frente también a las calles Cazadores de Coquimbo y Capitán Bermudez; de la localidad de Munro, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires y con las medidas de frente, fondo, superficies, porcentuales y linderos que surgen de su título de propiedad. Dentro de los 4447 m² abarcantes del terreno en cuestión ..., la nomenclatura catastral es: Circunscripción IV, Sección E, Manzana 5, que a los fines del presente se lo designará como "EL INMUEBLE". (Cláusula primera).

c.2.-el precio total: y la forma de pago (cláusula sexta letras a) y b)).

c.3.-la escrituración: cláusula sexta letras b) "*in fine*" y c) y la forma en que soportarían los gastos de la misma;

c.4.- la comisión: a pagar a la Inmobiliaria RODOLFO MONTE PROPIEDADES: el 2% el comprador o sea U\$S 36.000 y 4% la vendedora o sea U\$S 72.000 (cláusula sexta letra d)).

Los fundamentos antes expuestos me llevan a la conclusión que corresponde incluir al instrumento de fs.3/4 en la categoría de contrato de compraventa aún cuando las partes le han dado el nombre de reserva exclusiva de opción de compra irrevocable

III- Sentado ello corresponde ahora determinar si la venta del inmueble objeto del presente entra en la categoría de venta "ad corpus" como afirma la demandada, "ad mensuran" o en las restantes previstas por el art. 1344 incs. 5º y 6º del Código Civil.

La compraventa "ad corpus" es aquella en que las partes tienen en cuenta el inmueble como tal, careciendo de relevancia lo más o en menos de diferencia que exista con respecto a las medidas que las partes indiquen" (Spota, citado por Llambías- Alterini en Código Civil Comentado. v.III-A). En tal sentido se ha resuelto que tiene lugar cuando "las medidas carecen de relevancia(art. 1344 inc. 1º del Código Civil y CNCiv. Sala D dic-20-1983.ED 108-522); o cuando "las partes no han tenido en cuenta o tomado como base las medidas del inmueble, sino otros factores, ubicación, naturaleza y condiciones productivas de la tierra, etc... de allí que las partes no puedan formularse reclamo alguno por diferencia de superficie"(CC0203 LP B86732 RSD-230-97 S 189-97 SOLE c/CARREÑO s/ resolución de contrato de compraventa).

En cambio "ad mensuran" es aquella compraventa en la que únicamente se individualiza el inmueble y se pacta el precio unitario de modo tal que el precio total de la compraventa exige una previa mensura (op. cit. aut. cit. Comentario arts. 1344-1348). Al respecto se ha decidido que para que tenga lugar es necesario " que el precio sea fijado según una unidad de medida (conf. CNCiv. Sala II en ED 23-516).

Por lo antes expuesto resulta equivocado el criterio de la demandada de considerar que el convenio de fs.3/4 instrumento una venta "ad corpus",aunque tampoco puede considerarse "ad mensura"; en cambio del referido convenio surge una indicación de la superficie y la venta se hace por un precio único. El tipo de compraventa formalizado en el contrato aquí tratado es el que prevé en consecuencia el art. 1344 inc. 5º del Código Civil por cuanto se indicó la superficie vendida determinándose el precio en forma global. La concreta y específica mención de que el inmueble contaba con una superficie de 4447 m² (cláusula primera, *párrafo segundo, 1º parte*) nos está indicando que tal era el área prometida en venta lo cual debe primar sobre la genérica expresión que precede mencionando al título de propiedad no indicándose en el contrato que se hubiere entregado en el momento de la suscripción. Ello está corroborado en las posiciones absueltas a fs. 191 por Bernardo Daniel Pustilnik, presidente de Ruedas Argentinas S.A., al declarar que no sabe o no supo que el Sr. Flom habría recibido el título de propiedad en la fecha indicada por su apoderado y que SUPONE que la habían visto sin indicar quiénes, porque el convenio hace referencia a él. Lo expuesto demuestra acabadamente que también resulta equivocada la postura de la accionada en que la remisión a dicho título transformaría a la venta en la categoría de "ad corpus".

No enerva dicha conclusión lo declarado por el testigo Monte en cuanto a que " ... según su experiencia la venta sería "ad corpus"..." apreciación subjetiva sobre una cuestión de derecho e inidónea jurídicamente por los argumentos antes señalados

1.- En cuanto a la afirmación del apoderado de Ruedas Argentina S.A. de que el representante de la parte actora Dr. Flom habría sido quien redactó el convenio en cuestión incluyendo la superficie antes mencionada, en primer lugar cabe poner de resalto que ello se encuentra desvirtuado por los dichos del testigo común a ambas partes , Sr. Rodolfo Monte quien al ser interrogado por este Tribunal declaró a fs. 196 que "... intervino un Estudio Jurídico por la parte compradora, Dr. Flom, y por la parte de venta otro estudio jurídico para ver la parte legal... Que la firma se hizo en un estudio jurídico de Florida del Dr. Dobanton en la calle Maipú ", surgiendo de tal modo en forma evidente que al intervenir por la parte vendedora "otro Estudio Jurídico" quita validez a lo afirmado respecto a que la redacción del instrumento fuera efectuada únicamente por el Dr. Flom. De todos modos resulta obvio que nadie dejaría al simple arbitrio del comprador, en una operación de la envergadura aquí tratada, colocar los datos esenciales de la compraventa como ser la superficie del terreno y que la vendedora suscribiera dicho convenio sin corregir el área prometida en venta en la hipótesis que aquella no fuera la correcta ya que ello implicaría un desconocimiento de las medidas consignadas en el título de propiedad y de ser así demostraría su falta de cuidado, diligencia y previsión.

2.- Carece asimismo de razón la demandada cuando afirma en reiteradas oportunidades que nunca tuvo conocimiento que el Sr. Flom, adquirente en comisión, estuviera comprando para Show Center. Sin embargo es frecuente que en la práctica de los negocios se deje oculto el nombre del verdadero comprador, como aquella misma lo destacara en su responde para no conocer la verdadera envergadura económica del adquirente que no quiera aparecer como tal, significando ello que aunque efectúe el comitente el negocio a nombre propio, se propone transferir los derechos y obligaciones emergentes del contrato a favor del verdadero interesado. Contemplada en el art. 218 del Código de Comercio este tipo de venta es perfectamente lícita, por lo que la actividad desplegada por el demandado destinada a probar "el ocultamiento" por parte de la actora ha sido innecesaria e irrelevante.

3.- Encuadrando, como se indicara en el capítulo III, el convenio de fs. 3/4 en el art. 1344 inc. 5º, los efectos de este tipo de compraventa se rigen por el art. 1346 del Código Civil, el que se refiere a "los demás casos" en los que se ha expresado la medida, por lo que cabe entender que dicha norma sólo tiene aplicación en las hipótesis consideradas en los incisos 5º y 6º del art. 1344 (conf. Borda. Contratos I n° 430); y el artículo 1346 prevé las dos hipótesis o supuestos que pueden presentarse en este tipo de compraventa: El primer supuesto se da cuando la diferencia de superficie vendida es menos del vigésimo (5%): no hay derecho a reclamaciones recíprocas. El Segundo supuesto se configura cuando el exceso o

faltante excedan el 5%: el comprador tiene derecho a que se le disminuya proporcionalmente el precio (art. 1345 del C.C.) si la superficie es menor; si hay mayor superficie y el vendedor aumenta el precio el comprador puede : 1) mantener la validez de la operación pagando el exceso; ó 2) dejar sin efecto la misma. Si tal como también lo dispone el legislador, el comprador tiene derecho a quedarse con el exceso pagando el precio que le fije el vendedor, la mayor parte de la doctrina se ha inclinado por darle también razón de resolver el contrato cuando la superficie es inferior al vigésimo (conf. Rezzónico, Contratos I p.126 y Belluscio. Código Civil y Leyes complementarias v. VI p.416). En este sentido Mosset Iturraspe en "Compraventa Inmobiliaria" p. 131 ha sostenido que si tomar el exceso para el comprador es un derecho justo y razonable, nada impide que no ejerza ese derecho y en su lugar accione por resolución cuando el terreno prometido resulta tener una superficie menor.

Y hay un tercer supuesto reconocido por la mayoría de la doctrina que sostiene el criterio que cuando la diferencia alcance o no al vigésimo se puede resolver el contrato cuando la superficie fuera impropia para su destino (conf. Machado, Llerena, Salvat, Borda, CNCiv. Sala A. L.L. 1985-C, 381; DJ 985-42-360).

En el caso de autos, ha quedado debidamente acreditado con la respuesta al oficio ampliatorio de fs. 171, dirigido a la Municipalidad de Vicente López, contestado a fs. 172 en el que se informa respecto al inmueble objeto del presente laudo que " ... se encuentra afectado a ampliación de prolongación de las calles – 66- José Ingenieros en un ancho aproximado de 7,00 m y calle –73a - Cazadores de Coquimbo en un ancho aproximado de 7,00 m formando una superficie total de acuerdo a esos valores de 1021,00 m² a lo que deberá sumársele 9 m² por ochavas a ceder. En consecuencia la superficie útil sería de 3718,82 m²... también se agrega que actualmente ambas calles se encuentran pavimentadas y de hecho libradas al uso público. En consecuencia en los hechos la superficie ya se encuentra reducida".

La reducción antes informada por la Municipalidad y no cuestionada por la demandada debió haber sido conocida por la parte vendedora y puesto en conocimiento del comprador ya que está demostrando una reducción importante tanto respecto al convenio como al título y acredita que el inmueble es impropio para cualquier clase de destino comercial como se indica en el convenio.

De tal modo el informe de dominio glosado a fs. 32 que consigna una superficie de 4748,82 m² no se ajusta a lo indicado en el referido informe pero tal error resulta de la omisión por parte del Escribano Roberto Herrera como se ampliará en el capítulo siguiente.

IV.- Como consecuencia de lo expuesto en los considerandos anteriores, debe analizarse cuál fue la intención de las partes al suscribir el convenio y las responsabilidades emergentes de la frustración del negocio, para lo cual resulta necesario adentrarse en el campo de la interpretación de los contratos siendo el art. 1198 del Código Civil el que establece el principio rector en la materia. Se ha sostenido que si bien es cierto que "el punto de partida de toda tarea interpretativa de un contrato escrito no puede ser otro que su misma letra, no lo es menos que cuando el sentido literal es ambiguo o equívoco o cuando aquella letra por inverosímil hace presumir el error en su escritura entonces no podrá desatenderse ni la conducta anterior ni posterior de las partes, ni de la circunstancia histórica en que se firmó el contrato, ni de lo que Betti llamó el canon hermenéutico de la totalidad y que, como derivación razonada de la unidad lógica del acuerdo, nos obliga a buscar la conexión íntima de todas sus cláusulas y la correspondencia de estas mismas con el fin último buscado por las partes y con el interés concreto perseguido por cada una de ellas (conf. CC 0103 LP 210562 RSD-179-91N S 14-11-91). En otras palabras, qué es lo que las partes verosimilmente entendieron o debieron entender obrando con cuidado y previsión, porque la buena fe contractual les impone a ambas partes por igual, la regla de no-dañar-al-otro y la de dar-a-cada-uno-lo-suyo, es decir el deber de respeto recíproco (conf. CSBA causa 35.162 del 29-11-98 y sus citas "Cons. Provincial arts, 9,10,22; Karl Larenz " Derecho justo", Madrid año 1985, p.55/76 y CC 0103 LP 210562 RSD- 179-91 S 14-11-91).

L.- La demandada comprometió en venta un inmueble de 4447 m², conforme el convenio de fs. 3/4, estando acreditado que la superficie real es de 3727,82 m² (conforme informe Municipal de fs. 174/5) lo cual arroja una diferencia en menos de 728,18 m². A su vez, del título glosado a fs. 33/37 surge primero a fs. 34 vta. (sobre raspado y no salvado) que la superficie del predio era de 4748,82 m² y a fs. 35 existe una aclaración inserta por el escribano interviniente que dice: "... el terreno objeto de esta escritura quedará modificado sobre la calle Ingenieros EN MENOS siete metros por lo que las líneas de los costados S.O. y N.E. medirán 102,67 m y por consiguiente la franja de siete metros por cuarenta y tres metros treinta centímetros ha sido cedida para pavimentación...". Debe ponerse especialmente de resalto que dicha aclaración no consta en la minuta de fs. 153/4, inscripta por el escribano que entonces interviniera en la operación Roberto Herrera Reg. N° 105 de La Plata.

A su vez cabe destacar, que Ruedas Argentinas S.A. ha sido propietaria del terreno objeto de la reserva desde el 30 de noviembre de 1973 no pudiendo válidamente alegar que en todo el tiempo transcurrido desde esa fecha hasta la firma de la reserva el 30 de noviembre de 1998, un cuarto de siglo, desconoció la real superficie del inmueble. Es mayor la negligencia del vendedor que no ha verificado la exactitud de las medidas consignadas en el título que obraba en su poder, que la diligencia que corresponde exigirse al comprador aún cuando fuere cierto que recibiera el título al momento de la firma de la reserva (conf. CC Sala D ED 60-237. De allí que carezca de entidad jurídica suficiente la afirmación de la demandada cuando expresa "esta parte CREYÓ firmemente que efectuaba una venta ad-corpus y que los metros del terreno COINCIDÍAN con los documentos que hemos aportado".

Lo esgrimido por la demandada en relación a que abonaban el impuesto inmobiliario de acuerdo a la superficie consignada en la boleta que recibían e indicando que oblaban sumas mayores a las que correspondía, resulta irrelevante para resolver la presente causa por tratarse de una cuestión que corresponde dirimir entre Ruedas Argentinas y S.A. y la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires.

Con respecto al informe de dominio ya mencionado, que consigna una superficie de 4748,82 m² tampoco resulta un elemento de juicio relevante, como pretende la demandada, ya que con el mismo sólo intenta acreditar que el Dr. Flom fue quien habría consignado en el convenio ya aludido un metraje equivocado, afirmación que no resulta válida por los argumentos expuestos en el capítulo III punto L- donde se determinó que en la redacción del convenio intervino un representante de Ruedas Argentinas S.A. quien debió colocar y verificar los datos esenciales de aquél, como ser la superficie prometida en venta.

En definitiva todo lo precedentemente señalado demuestra claramente que la accionada no obró en todo el iter comercial con la suficiente buena fe ni con el cuidado y previsión exigidos por el 1198 del Código Civil. Asimismo concurre a acreditar lo antes señalado los dichos de MONTE al declarar con relación al título de propiedad que: " jamás lo tuvo en sus manos" (fs. 195) no obstante lo cual reconoce expresamente haber realizado la publicidad de fs. 86 que

consigna una superficie de 4400 m², y que la memoria descriptiva de fs. 83 le pertenece, que también consigna una superficie de 4447 m² para afirmar luego que " ignoraba la verdadera superficie del lote" , por lo que siendo errónea la superficie consignada en el contrato también lo fue la publicidad mediante la cual se ofertaba el inmueble de marras circunstancias que llevan a la conclusión de que el consentimiento prestado por el adquirente lo fue sobre datos inexactos y de tal modo no pudo reflexionar adecuadamente al momento de celebración del negocio sobre si el inmueble resultaba conveniente o no para el destino comercial que planeaba y que de haberse conocido aquéllos desde el comienzo de las negociaciones, no lo hubiera celebrado.

2.- Consecuentemente reviste esencial relevancia la cláusula sexta (letra c)) del convenio cuando expresa respecto al inmueble cuya venta allí se instrumenta que " ... será recibido en el estado actual de conservación y mantenimiento toda vez que EL INTERESADO planea una utilización comercial y no industrial del predio". Ello por cuanto 4447 m² no se adquieren para instalar un simple local de venta de escasa magnitud, de allí que la diferencia en menos ya señalada de 728,18 m² reviste por la importancia de su volumen un elemento demostrativo que el terreno no podría ser apto para el destino comercial planeado por la posible adquirente.

De la pericia obrante a fs.128 /133 y sus aclaraciones de fs 166/168 resulta que la experta al expedirse sobre la incidencia de la diferencia de superficie según se tratara del proyecto "A" (original de obra) a llevar a cabo en un terreno de 43,30 m x 102, 67 m, o bien del proyecto "B" calculado sobre una superficie de 36,30 m x 102,67 m sobre la capacidad del estacionamiento, 7 m² menor, es de un 15,2 % por cuanto el número de cocheras se reduciría en 95. Con respecto a la incidencia sobre la rentabilidad del proyecto indica que necesitaría de mayores datos y además de un trabajo interdisciplinario con un especialista en proyectos de inversión, lo cual no significa que no se expidiera respecto a la diferencia de medidas, como erróneamente indica la demandada en su alegato. En cambio sí señala que conforme el proyecto "A" el número de cocheras que podrían construirse alcanzaría a un total de 625 cocheras, mientras que de llevarse a cabo el proyecto "B" la cantidad factible a construir llegaría sólo a 530. Respecto a los costos de construcción conforme el proyecto "A" sería de \$ 4.482.576 y el proyecto "B" \$ 6.016.152 o sea que el incremento representaría un porcentaje equivalente al 18,61%. El informe pericial no fue impugnado por la demandada no obstante estar debidamente notificada con entrega de las copias respectivas conforme luce a fs. 144, por lo cual debe tenerse por cierto. Es revelador asimismo del perjuicio sufrido por el comprador producto de la negligencia del vendedor que no iba a poder entregar un terreno con la cantidad de metros cuadrados a que se obligó (cláusula segunda) puesto que tenía una superficie inferior en 728,18 m² . Si por imperio de lo dispuesto por el art. 1198 los contratos deben interpretarse de acuerdo con lo que las partes entendieron o debieron entender obrando con cuidado y previsión, por los fundamentos ya expuestos, puede afirmarse que ellos faltaron en el vendedor que debe conocer la superficie del inmueble y si no se tomó la molestia de averiguarla "fue negligente y a nadie puede culpar por ello"(Belluscio op. cit. p. 427).

Como consecuencia de lo expuesto no corresponde que la demandada por la operación frustrada por su culpa o negligencia conserve la suma de U\$S 50.000, retenida injustificadamente puesto que la parte compradora dentro del plazo de vigencia de la opción lo puso en conocimiento de su intención de resolver el contrato por la diferencia de superficie ya señalada dado que los propios actos de la demandada no pueden exceder los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres (conf. Cons. Nac. Arts. 16,19; Const. Prov. Arts. 10,23; CC art. 1071 2º párrafo y 1198 1º párrafo) ya que el hecho de la inexecución del contrato ha causado perjuicio al comprador. Tampoco le asiste razón al demandado cuando afirma a fs.64 "correspondería que la accionante perdiera las sumas abonadas por aplicación de la cláusula QUINTA", porque el vencimiento de la opción se produjo el 28 de febrero de 1999 a las 24:00 horas conforme art. 27 del Cód. Civ. y la Carta Documento del Dr. Flom fue remitida el 26 de febrero de 1999 y ha sido reconocida a fs. 63 "in fine", vale decir que fue enviada dentro del plazo que tenía para hacerlo.

Por lo expuesto corresponde que la demandada, RUEDAS ARGENTINAS S.A., restituya la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL(U\$S 50.000) dentro del plazo de diez días de quedar firme el presente laudo, a la que deberá adicionarse los intereses calculados a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta días, desde el momento en que se produjo la mora el 3 de marzo de 1999 hasta el efectivo pago, por los fundamentos expuestos en el presente, como compensación de la frustración de la operación por culpa de la vendedora y la consiguiente retención indebida del importe indicado;

V.- Es necesario tener presente también a los efectos del dictado del laudo que del interrogatorio efectuado al testigo común a las partes RODOLFO MONTE claramente surge su falencia respecto a que preguntado que fue sobre si lo comprendían las generales de la ley respondió que no, que no tenía interés en la resolución del pleito, sin embargo de estarse por la vigencia del contrato le correspondería cobrar una comisión de U\$S 108.000 de ahí que sus dichos son analizados con mayor rigurosidad al igual que los dichos del otro testigo Gambetta por ser dependiente de Ruedas Argentinas S.A. No se observa de todos modos que lo declarado por ambos favorezca la postura de la accionada sino que por el contrario como ya se explicitara lo declarado por MONTE en los Capítulos III punto 1 y IV punto 1 "in fine" demuestran respectivamente que en la redacción del convenio de fs. 3/4 intervino un estudio jurídico por la parte vendedora y que el consentimiento prestado por la parte adquirente lo fue en base a datos inexactos de la superficie . En cuanto a lo declarado por GAMBETTA, se trató de demostrar como ya se explicitara el ocultamiento del nombre de aquél por quien se celebró el contrato que resulta irrelevante.

VI.- En consecuencia:

Por haber prometido en venta un terreno con una superficie real ampliamente menor a la que consta en el convenio; no haberse respetado en todo el iter comercial la buena fe que debe regir conforme art. 1198 del Cod. Civ. ; encontrarse acreditado que el consentimiento prestado por la posible adquirente se encontraba viciado desde el comienzo con pleno conocimiento de la demandada; ser la superficie faltante dos veces y media superior al vigésimo previsto por el Código Civil lo que lo torna impropio para el destino comercial específicamente estipulado en el contrato aquí analizado, corresponde dictar el siguiente **LAUDO**:

1) Condenar a la demandada RUEDAS ARGENTINAS S.A. a restituir a SHOW CENTER S.A. la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (U\$S 50.000) dentro del plazo de diez días de quedar firme el presente más los intereses calculados a la tasa activa de la forma indicada en el considerando IV "in fine";

2) Costas a la demandada. Se difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes y perito arquitecta hasta quedar firme la liquidación a practicarse (art. 51 Dto. Ley 8904/77). NOTIFIQUESE. DRA. ESTELA OVIEDO. ARBITRO.-----

Los Dres. José C. G. De Paula y Alejandro E. Bustamante emiten su voto, señalando que comparte la solución dada al conflicto planteado en el extenso voto de la Dra. Estela Oviedo.

Sin embargo dejan a salvo su opinión respecto a que consideran que el instrumento suscripto entre las partes, bajo el título de "CONVENIO DE OPCION DE COMPRA DE INMUEBLE" (fs. 3/4), constituye una promesa de contrato de compraventa; que no consideran al inmueble como impropio para cualquier clase de destino comercial, sino para el que fue previsto por el adquirente, conforme lo acreditó en autos; que estiman no acreditada inicialmente una situación que pueda considerarse como carente de buena fe por parte de la demandada, aunque sí existen elementos que permiten afirmar que esa parte no ajustó su conducta a dicha pauta, una vez producido el intercambio telegráfico que puso de manifiesto el conflicto y que por último, consideran que los intereses que se condena a pagar a la parte demandada, son consecuencia de lo dispuesto por el art. 622 y coneds. del Código Civil.

Con estas pequeñas aclaraciones adherimos también a la parte dispositiva del voto formulado por la Dra. Estela Oviedo

Razón por la cual el Tribunal dicta el siguiente **LAUDO**:

1) Condenar a la demandada RUEDAS ARGENTINAS S.A. a restituir a SHOW CENTER S.A. la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (U\$S 50.000) dentro del plazo de diez días de quedar firme el presente más los intereses calculados a la tasa activa de la forma indicada en el considerando IV "in fine";

2) Costas a la demandada. Se difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes y perito arquitecta hasta quedar firme la liquidación a practicarse (art. 51 Dto. Ley 8904/77). NOTIFÍQUESE.

Los Dres. José C. G. De Paula y Alejandro E. Bustamante emiten su voto, señalando que comparte la solución dada al conflicto planteado en el extenso voto de la Dra. Estela Oviedo.

Sin embargo dejan a salvo su opinión respecto a que consideran que el instrumento suscripto entre las partes, bajo el título de "CONVENIO DE OPCION DE COMPRA DE INMUEBLE" (fs. 3/4), constituye una promesa de contrato de compraventa; que no consideran al inmueble como impropio para cualquier clase de destino comercial, sino para el que fue previsto por el adquirente, conforme lo acreditó en autos; que estiman no acreditada inicialmente una situación que pueda considerarse como carente de buena fe por parte de la demandada, aunque sí existen elementos que permiten afirmar que esa parte no ajustó su conducta a dicha pauta, una vez producido el intercambio telegráfico que puso de manifiesto el conflicto y que por último, consideran que los intereses que se condena a pagar a la parte demandada, son consecuencia de lo dispuesto por el art. 622 y coneds. del Código Civil.

Con estas pequeñas aclaraciones adherimos también a la parte dispositiva del voto formulado por la Dra. Estela Oviedo

Razón por la cual el Tribunal dicta el siguiente **LAUDO**

1) Condenar a la demandada RUEDAS ARGENTINAS S.A. a restituir a SHOW CENTER S.A. la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (U\$S 50.000) dentro del plazo de diez días de quedar firme el presente más los intereses calculados a la tasa activa de la forma indicada en el considerando IV "in fine";

2) Costas a la demandada. Se difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes y perito arquitecta hasta quedar firme la liquidación a practicarse (art. 51 Dto. Ley 8904/77). NOTIFÍQUESE.

recurso de nulidad

AUTOS: "SHOWCENTER S.A. C/ RUEDAS ARGENTINAS S.A. S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO".-----

-----San Isidro, de octubre de 2000.- **VISTOS:**

El recurso de nulidad planteado por RUEDAS ARGENTINAS S.A. contra el laudo de fs.206/238 y el de aclaratoria interpuesto por la parte actora a fs. 243/4; y

CONSIDERANDO:

L- 1º.- Que a fs. 244/250 obra escrito de la parte demandada articulando la nulidad del laudo de fs. 206/238 citado en el VISTO.

Que conforme el art. 41 del RTGA contra el laudo arbitral no se admitirá recurso alguno a excepción del de nulidad, el que a su vez es procedente en los siguientes casos: "falta esencial del procedimiento, en haber fallado los árbitros fuera del plazo o sobre puntos no comprometidos ni incluidos de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23..."

De la lectura del escrito de fs. 244/250 surge claramente que sólo constituye una discrepancia sobre cuestiones de derecho en las que se fundamentó el laudo por cuanto pretende sustentar su recurso en la circunstancia que el árbitro preopinante indicara que la naturaleza jurídica del instrumento de fs. 3/4 es la de un contrato de compraventa y los restantes opinaran que era una promesa de venta lo cual no constituye a todas luces un defecto de procedimiento ya que entra al análisis de la esencia del asunto resultando ello absolutamente improcedente por no encuadrar en el artículo citado 41 del RTGA dado que "es innecesario considerar la nulidad en toda ocasión que se entra al fondo del asunto para reafirmar la sentencia si es justa y reformarla si es injusta" (L.L. 1989-B, 609).

Asimismo cabe destacar en primer término que los laudos arbitrales, a semejanza de las sentencias de 2º Instancia dictadas por las Cámaras, pueden observar una forma personal o impersonal importando la primera, que es la adoptada al dictarse el laudo en los presentes actuados, que cada integrante del Tribunal estudie el expediente y tenga la posibilidad de emitir su opinión fundada de las cuestiones de hecho y de derecho traídas; la expresión de los fundamentos sólo es obligatoria para quien primero debe opinar pudiendo los restantes adherir sin otra consideración, ampliar los fundamentos del preopinante, **llegar a la misma conclusión pero por otras vías** o pueden disentir (en tal sentido FALCÓN, Código de Procedimientos Civil y Comercial...,v II, 158).

De tal modo la equivocada nulidad que intenta construir el representante de RUEDAS ARGENTINAS S.A. está indicando simplemente que los árbitros que votaron con posterioridad al preopinante no hubieren podido llegar al mismo decisorio con otros fundamentos, lo cual resulta erróneo.

2.- Las nulidades deben estar previstas por la ley o la normativa aplicable según el tipo de proceso de que se trate siendo unánime la doctrina y jurisprudencia en el sentido que el presupuesto de toda nulidad es el denominado de trascendencia, y para que proceda resulta insoslayable invocar un interés legítimo, debiendo alegarse al tiempo de su interposición las defensas que quien la deduce se ha visto privado de oponer, por cuanto las nulidades existen en el mero interés de la Ley, es decir no puede decretarse la nulidad por la nulidad misma (conf. fallos L.L. 1994-E ps. 723/728 en especial los indicados en los N° 7, 26, 28, 30, 50, 54 y 55) ó al decir de Palacio "no hay nulidad sin texto que la comine".

En su escrito el impugnante no ha dado cumplimiento a los requisitos indicados en el párrafo anterior lo cual concurre también a demostrar la ineficacia de la nulidad pretendida.

3.- Al no existir en el artículo 41 del RTGA otras causales por las que proceda el recurso de nulidad no se puede apartar de dicha norma pues de lo contrario se olvidaría que la primera fuente de exégesis de la ley es su letra, y que cuando no exige esfuerzo de interpretación la norma debe ser aplicada directamente con prescindencia de consideraciones que excedan las circunstancias del caso expresamente contempladas en aquellas (CS Fallos 218:256 y 299:167 citados en causa L.56 XXIV LOGITEX S.A. s/ apelación del 8 de junio de 1993).

En definitiva, en virtud de lo anteriormente expuesto y lo preceptuado por los artículos 169, 172 y 173 del Código Procesal de aplicación subsidiaria en virtud del art. 11 del RTGA, circunstancia no indicada además por el nulidicente de fs. 244/250, queda claro que no se han violado las formas sustanciales del proceso que son el medio o instrumento de que el legislador se vale para hacer efectiva la garantía constitucional de la defensa en juicio(conf. C.C. 2º Sala 0002 LP causa Nº 75.053 RI 115.93).

Lo expuesto torna innecesario el análisis de los demás argumentos esgrimidos por la demandada en el escrito a despacho si bien los mismos, por los fundamentos del laudo y del presente, son también improcedentes. Consecuentemente corresponde rechazar la nulidad de fs. 244/250.

II.- Con respecto a la aclaratoria planteada por la actora cabe destacar que si bien durante toda la tramitación del proceso se ha indicado el nombre de aquella en forma separada sin merecer cuestionamiento de las partes, de todos modos le cabe razón al peticionante ya que del mandato agregado a fs. 8/13 surge que el nombre correcto de la demandante es el indicado en el escrito aquí tratado, por lo cual cabe reformar en ese sentido el laudo dictado en las presentes actuaciones donde deberá leerse SHOWCENTER S.A.

III.- En consecuencia el Tribunal resuelve:

1) Desestimar el recurso de nulidad de fs. 244/250 sin costas por no haber mediado oposición, en virtud de lo preceptuado por el artículo 41 del RTGA y 169, 172, 179 y ctes. del CPCC;

2) Aclarar el laudo dictado a fs. 206.238 debiendo leerse en todos los casos SHOWCENTER S.A. integrando este punto 2) el laudo antes indicado. DRES. ESTELA OVIEDO, ALEJANDRO E. C. BUSTAMANTE y JOSÉ C.G. DE PAULA - ARBITROS.

RICCA JOSE C/ AYALA MARIA E. Y OTRO S/ COBRO DE ALQUILERES "número 79tA

En San Isidro, a los cinco días del mes de marzo de dos mil uno, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. BRANKO PEDRO CEROWSKI, ALEJANDRO E. BUSTAMANTE y MARTHA A. BRUNO, a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA), en la causa Letra R n° 79TA caratulada "**RICCA JOSE C/ AYALA MARIA E. Y OTRO S/ COBRO DE ALQUILERES**". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. Alejandro E. Bustamante, quien fundamenta su voto en los siguientes términos: -----

De los presentes actuados RESULTA. :

1. Que a fs. 15 se presenta el Dr. Carlos Dante Bologna (Tº XXVIII Fº 93 C.A.S.I.) en representación del Sr. José Ricca, promoviendo demanda contra los Señores MARIA ESTER AYALA y ALBERTO HORACIO SIMONE, pro cobro de alquileres con más sus intereses y costas. Requiere además, el reintegro de los importes que debió abonar por servicios e impuestos.

2. El actor manifiesta que alquiló el inmueble sito en la calle Avda. San Martín 2062, primer piso, departamento "B" de Florida, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, a los accionados Sres. Maria Esther Ayala y Alberto Horacio Simone, por el término de dos años a partir del primero de enero de mil novecientos noventa y siete.

3. La parte actora, a través de su apoderado acompaña con la demanda, el contrato de locación que obra a fs. 4-5, surgiendo de dicho instrumento que el precio de la locación se pactó en la suma de U\$S seiscientos (U\$S 600.- dólares estadounidenses) mensuales, pagaderos por mes adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes. Al demandar la parte actora denuncia el incumplimiento de pago respecto de de los arrendamientos que corresponden a los meses de febrero a julio (ambos inclusive) de 2000 ya que, vencida el término de la locación conforme a lo previsto en el contrato, la misma se continuó mes a mes y además la suma de pesos setecientos ochenta y dos (\$ 782) en concepto de servicios, tasas e impuestos a cargo de los locatarios conforme a la cláusula octava del contrato. Reclama, asimismo, el pago de intereses compensatorios y punitivos.

4. De la cláusula 16º del contrato de locación, surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs. 18 se da curso a la presente acción, mediante la providencia de fecha 3 de octubre de 2000, corriéndose traslado de la misma y fijándose la audiencia prevista en el art. 23 del RTAG.

Que a fs. 19/22 obran glosadas las cédulas de notificación a las partes y luego a fs. 24 y 26, las cédulas de notificación comunicando la desinsaculación de Arbitros para intervenir en estas actuaciones.

Los demandados, no obstante encontrarse debidamente notificados no comparecieron a juicio (fs. 23).

Que la audiencia prevista para el día 22 de noviembre de 2000, fue notificada a las partes, compareciendo la parte actora únicamente quien, posteriormente, presentó su alegato a fs. 30, declarándose la cuestión de puro derecho a fs. 31.

Que este Tribunal tiene establecido en numerosos laudos, los efectos de la incontestación de la demanda (ver Publicación de Jurisprudencia de Octubre de 1996, fallos nro. 12, 13, 14, 159), que otorgan una clara presunción de credibilidad a los dichos y manifestaciones de la parte actora y de la autenticidad de los instrumentos acompañados.

Que en tal sentido, en un caso análogo y similar a la presente causa, este Tribunal ha dicho: "La falta de contestación de la demanda produce los efectos previstos en el art. 22 del R.T.A.G.- No habiendo la parte demandada cumplido con la carga procesal que le imponen los arts. 20 del R.T.A.G. y 354 del C.P.C.C., corresponde tener por ciertos los hechos expuestos en la demanda y por auténticos los documentos acompañados por la actora de los cuales surge con precisión la constancia de su existencia" (SCBA 30-8-83 A.C. 32.028 y 2-5-73 A y A S 1973 - I- 515)". Dres. Espel - Bustamante - De Paula, en causa "CR c/ G.M.E.S. s/ desalojo", en igual sentido, Dres. Etcheverry y Espel - Bustamante en causa "L.A. C/ P.A.L. s/ desalojo".

Que en la presente causa, surge claramente que los demandados no han cumplido con la carga procesal que le imponían los artículos 18 y 20 del Reglamento de este Tribunal de Arbitraje, e consecuentemente corresponde tener por ciertos los dichos expuestos en la demanda por la parte actora y por auténtica la documentación acompañada al promover acción.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la acción promovida en cuento a los importes de los meses de arrendamiento que corresponden de febrero a julio del 2000 (ambos inclusive), a razón de U\$S 600.- c/u o sea un total, por este concepto de U\$S 3600.- En cuanto a los intereses compensatorios y punitivos requeridos cabe señalar que la tasa del 3% mensual prevista en el contrato de locación debe ser moderada atendiendo precedentes jurisprudenciales más que reiterados (art. 953 del CC), razón por la que se fija la misma, por ambos conceptos, en el 2% mensual.

También es procedente el reintegro de la suma de \$ 782.- que corresponde al pago de impuestos y servicios que el locador debió cancelar por no haber cumplido los locatarios la obligación prevista en la cláusula octavo del contrato. Tales reintegros devengarán intereses a la tasa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento.

Conforme lo expuesto VOTO POR: 1) Condenar a los Señores María Esther Ayala y Alberto Horacio Simone , en forma solidaria, a pagar al actor la suma de dólares estadounidenses: Tres mil seiscientos (U\$S 3.600.-) y la de pesos: Setecientos ochenta y dos (\$ 782.-), con más sus intereses conforme a lo expuesto, dentro del plazo de diez días de quedar firme el presente. 2) Imponer las costas a los demandados vencidos.

Los Dres. Branko Pedro Cerowski y Martha A. Bruno adhieren al voto del Dr. Alejandro E. Bustamante.

Por lo expuesto, con los fundamentos en las normas del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, doctrina y jurisprudencia referenciadas precedentemente, corresponde dictar el siguiente:

EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL POR UNANIMIDAD LAUDA:

1. Haciendo lugar a la demanda por cobro de alquileres y reintegro de pagos promovida por el Señor José Ricca contra los señores MARIA ESTHER AYALA y ALBERTO HORACIO SIMONE, correspondientes al inmueble de la calle Avda. San Martín 2063, primer piso, departamento B de Florida, Partido de Vicente López , Provincia de Buenos Aires, según los términos del Contrato de locación agregado a estas actuaciones.-

2. Condenando a los demandados a abonar a la actora en el plazo de diez días de firme el presente, la suma reclamada de tres mil seiscientos dólares estadounidenses (U\$S 3.600.-) y la de pesos setecientos ochenta (\$ 780.-), con más sus intereses a calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido, por aplicación de la mora automática pactada expresamente en la cláusula cuarta del Contrato. Los intereses serán calculados conforme a lo especificado.

3. Imponer las costas a los demandados vencidos, a cuyo efecto se regulan los honorarios del letrado apoderado del actor Dr. Carlos Dante Bologna (Tº XVIII Fº 93 C.A.S.L.) en la suma de pesos setecientos cincuenta (\$ 750.-) con más el aporte de ley, debiendo ser abonados dentro del plazo de diez días de firme el presente Laudo (art. 23 y conc. Ley 8904).-

4. Fijando la tasa de Servicios del Tribunal conforme lo dispuesto por el art. 38 inc. C) del RTAG, en la suma de pesos trescientos setenta y cinco, debiendo ser abonada dentro del plazo establecido en el punto anterior.

5. Notifíquese y firme que se encuentre el presente y previo cumplimiento de lo dispuesto en el punto precedente expídase testimonio del presente Laudo a efectos de su cumplimiento si fuere necesario. Regístrese, y oportunamente archívese.-

San Isidro, 6 de abril de 2001.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **DE MAZA, Alicia c/ ARIS LASSEPAS, Carlos Enrique y otro s/ Cobro de alquileres, Expediente No. 81 TA**, en los que,

RESULTA :

1. Que a fs.5 se presenta Alicia De Maza (LC5.866.919) por su propio derecho y con patrocinio letrado , promoviendo demanda contra Carlos Enrique Aris Lassepas (DNI 92.376.636) en carácter de locatario, y además contra Rosa Maria Lassepas (DNI 92.340.863) en carácter de fiadora, por cobro de alquileres, con mas sus intereses y costas.

2. Que la actora en su presentación manifiesta que alquilo el inmueble sito en la calle Warnes 1618 de la localidad de Florida, Partido de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, al accionado Carlos Enrique Aris Lassepas, por el termino de veinticuatro (24) meses, a partir del dia 5 de noviembre de 1999.-

3. Que la actora acompaña con la demanda el Contrato de Locación que obra glosado a fs.1/2 de estas actuaciones, celebrado el 5 de noviembre de 1999 y debidamente sellado, y del que surge la relación entre las partes en este litigio y que la accionada Rosa Maria Lassepas se constituyó en fiadora solidaria, y principal pagadora en forma lisa y llana, con renuncia a los derechos de división y excusión de bienes asumiendo como codeudora de todas las obligaciones del locatario. El precio de la locación se pacto en la suma de Dólares Estadounidenses Billetes Seiscientos ochenta (U\$S 680) mensuales pagaderos del 1 al 10 de cada mes y destinándose el inmueble para vivienda familiar.

4. Que la actora al demandar denuncia el incumplimiento de pago del locatario desde el mes de junio del 2000, reclamando los importes de los alquileres impagos correspondientes a los meses de Junio, julio, agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre de 2000, y del impuesto municipal (Alumbrado, Barrido, Limpieza), deuda glosada a fs.3 de autos, todo lo cual asciende a Pesos Cinco mil ciento veintiuno, con veintinueve centavos (\$ 5.121.29) según detalle obrante en demanda (Fs,67), suma por la cual demanda con mas sus intereses y costas.

5. Que conjuntamente con la demanda interpuesta el 13 de diciembre de 2000, la actora acompaña la documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente.

6. Que al suscribir el contrato de locación el 5 de noviembre de 1999, las partes pactaron expresamente en la cláusula décima cuarta que se sometían al arbitraje de derecho, en el marco del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados del Departamento Judicial de San Isidro.

7. Que a fs.18 se da curso a la demanda, corriéndose traslado de la misma y fijándose la audiencia prevista en el Art.23 del RTAG.

8. Que a fojas 18,19 y 20 obran glosadas las cédulas de notificación a las partes y a fs. 23 obra la presentación de los demandados, contestando la citación con patrocinio letrado. Mediante la Providencia de fs.24 se los por presentados, por parte y por constituido el domicilio

9. Que integrado el Tribunal mediante el sorteo que da cuenta la providencia de fecha 13 de febrero de 2001, se celebra el día 26 de febrero del 2001, la Audiencia del Art.23 del RTAG, cuya acta obra a fs.35, con la presencia únicamente de la parte actora, ya que ninguno de los demandados comparece a dicha audiencia.

Que en dicha audiencia, el Tribunal resuelve respecto de la presentación de la parte demandada obrante a fs. 23, mediante la cual peticionaba una suspensión de los terminos. Consta en el Acta de fs. 35, que el Tribunal no hizo lugar a suspensión de plazo alguno, fundando su resolución en lo establecido por el Art.8 del RTAG que requiere necesariamente la conformidad de partes, y en que rige el principio de la perentoriedad de los plazos. Y que el escrito de fs. 23 implica la formal contestación de demanda, en los terminos del Art.20 del RTAG, con sus efectos.

Que en dicha audiencia la parte actora peticiona que se declare la cuestión de puro derecho, desistiendo de la presentación de alegatos, y el Tribunal resuelve declarar la cuestión de puro derecho y ordena notificar.

Que cumplida la notificación a los demandados, mediante Cédulas glosadas a fs.36 y 37 de estas actuaciones, corresponde el llamado de autos para Laudar.

Y CONSIDERANDO:

A) Que este Tribunal es competente en razón de lo expresamente pactado en la cláusula Décima cuarta del Contrato de Locación de fs.1/2, por los contratantes.

B) Que los demandados en su presentación de fs. 23, se presentan con patrocinio letrado, constituyen domicilio y afirman que reconocen expresamente haber suscripto el contrato de locación anexo a la demanda instaurada.

C) Que en dicha presentación de fs. 23, los demandados además manifiestan que se han puesto al habla con la parte actora a través de su letrado, a los fines de conciliar las posiciones de las partes a efectos de dar solución al litigio, y peticionan una suspensión de terminos. Que al respecto este Tribunal resolvió en la Audiencia del Art.23 del RTAG, que ese escrito de la parte demandada implicaba la formal contestación de demanda en los terminos del Art.20 del RTAG con todos sus efectos que derivan de ese acto procesal, y que la suspensión de plazos únicamente es permitida /en nuestro Reglamento / cuando media conformidad de las partes, lo que no sucedía en este caso, razón por la cual ante la perentoriedad de los plazos establecido en el art.8 del RTAG, el Tribunal resolvió consecuentemente que no hacia lugar a suspensión de plazo alguno.

D) Que en la citada presentación de fs. 23 los demandados no desvirtúan de manera fehaciente y concreta el incumplimiento de pago denunciado por la actora y que motiva la promoción de la demanda por cobro de alquileres. Que al respecto el Reglamento de este Tribunal establece que la contestación de la demanda debiera observar lo dispuesto en sus normas (Arts.17,18, 20 y concordantes), esto es debiera *contener la negativa o el reconocimiento categórico de los hechos y puntos alegados o invocados en la demanda, pudiendo el silencio ser tomado como reconocimiento de la verdad de lo afirmado por la contraparte* (Art.20 primer párrafo del RTAG).

E) Que ante el silencio de los demandados, en su escrito de fs. 23, respecto de los hechos invocados en la demanda (incumplimiento de pagos) cabe concluir que ello supone el reconocimiento de los hechos lícitos afirmados por la actora (Arts.354 inciso 1, del CCPC y Art.20 del RTAG). Siendo ello así y habiendo sido ya reconocido expresamente por los demandados el contrato de locación, cabe tener por reconocido que se adeudan los importes de los alquileres correspondientes a los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2000 y la deuda por Impuesto Municipal obrante a fs. 3, según se denuncia en la demanda, que importa un total de \$ 5.121,29, por lo que corresponde Laudar haciendo lugar al cobro de alquileres reclamado.

F) Que por consiguiente, debe hacerse lugar a la demanda con mas sus intereses y costas, habida cuenta que se encuentran suficientemente sustentados los derechos de la accionante. En cuanto a los intereses deben calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido por aplicación de la mora automática pactada expresamente en la cláusula cuarta del Contrato. Respecto de la tasa de interés a aplicarse, este Tribunal considera necesario, en uso de las facultades establecidas en los arts. 34,37 y concordantes del RTAG y la doctrina jurisprudencial vigente sobre la necesidad de su morigeración, aplicar para la totalidad de los intereses moratorios y punitivos, el criterio y la tasa del 2 % mensual, ya fijados en el Laudo dictado en la Causa No. 68 TA de este Tribunal de Arbitraje General (Autos : R.M.T. y otros c/ P.B. y otros s/ Cobro de Alquileres, Arbitros Estela Oviedo, Martha Bruno y Hector H. Tedesco) siguiendo las pautas establecidas por la Jurisprudencia de la Camara de Apelaciones Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro.

Por lo expuesto, con los fundamentos en las normas del Reglamento de Arbitraje General, Doctrina y Jurisprudencia referenciada precedentemente, corresponde dictar el siguiente:

**EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN ISIDRO
L A U D A :**

1.- Haciendo lugar a la demanda por cobro de alquileres promovida por Alicia De Maza contra Carlos Enrique Aris Lassepas, como locatario y contra Rosa María Lassepas como fiadora solidaria, por incumplimientos de pagos de la locación del inmueble sito en la calle Warnes 1618 de la localidad de Florida, Partido de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, según contrato de locación celebrado el 5 de Noviembre de 1999, y agregado a estas actuaciones.- En consecuencia se condena a los demandados en el cobro de alquileres, a abonar a la actora en el plazo de diez días la suma reclamada en la demanda de Pesos Cinco mil ciento veintiuno con veintinueve (\$ 5.121,29), con más sus intereses a calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido, por aplicación de la mora automática. Los intereses serán calculados aplicando la tasa del dos por ciento (2 %) mensual, comprendiendo en los mismos tanto los intereses moratorios como los punitivos. Así se dispone en uso de las facultades del Tribunal expresamente establecidas y por lo dispuesto en el Considerando F) del presente.-

2.- Las costas se imponen a los demandados vencidos, fijándose los honorarios del Dr. Oscar Eduardo SANZ (CASI To.XIII F.º92 – Legajo Previsional 29666/7) en la suma de Pesos Trescientos ochenta y cuatro (\$ 384.-) y del Dr. Marcelo A. A. J. CELENTANO (C A Mza. To.1 F.º194 –Legajo previsional 29.237/ 5) en la suma de Pesos Doscientos ochenta y uno (\$ 281.-) con mas los aportes de ley (Art. 7 del RTAG, Arts. 9,21,22, 34, y concordante de la ley 8904 y Art. 2,16 y concordantes de la ley 6716); y la Tasa de Servicios del Tribunal en Pesos Trescientos treinta y dos con cincuenta (\$ 332, 50) conforme Art. 38 inciso c) del RTAG.-

3. Notifíquese y firme que se encuentre el presente y previo cumplimiento de lo dispuesto en el punto precedente, expídase testimonio del presente Laudo para su cumplimiento y/o Ejecución si fuere necesario.- Regístrese y oportunamente archívese.-

En San Isidro, a los días del mes de abril del año dos mil uno, se reúnen los miembros del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, Dres. Branko Pedro Cerowski, Alejandro E. Bustamante y Edmundo P. Bouthemy, con referencia al expte. 76TA caratulado: "**KATOK HUGO OMAR C/ MANTUANI Y TRENCH NORMA MARGARITA Y OTROS S/ ESCRITUACION Y COBRO DE MULTA**".

En tales circunstancias el Dr. Branko Pedro Cerowski, dijo:

Se encuentra acreditada la tramitación del juicio sucesorio de Don Horacio Santiago MANTOVANI, el que en copia certificada se encuentra agregada por cuerda, como así también el estado de indivisión de la herencia.

Ha dicho la C.S.J. que: "El juicio sucesorio atrae al Juzgado en el que tramita la sucesión todas las acciones que se deducen contra el causante, aún cuando se traten de juicios que correspondieran al fuero federal y sea cual fuere la causa que determine esta jurisdicción..." (CS - agosto 14-1984, García Guglielmo, Jorge H. y otro c/ Santos y Martín De Felipe, Agustina - ED. Albremática 1995, rec. lógico: 375406) "...y son alcanzados por el fuero de atracción aún los procesos terminados por sentencia firme, siempre que el ejecutante no haya percibido el importe de su crédito". (SC - dic. - 3-1985 - Arcorace, José R. y otro c/ Calviño José P. Construcciones - E.D. registro 375410).

El fuero de atracción está impuesto con carácter de obligatorio por razones de orden público, sin que interese que existan uno o más herederos, pues las razones que lo fundamentan, son esencialmente las mismas en cualquier caso y, se aplica ante la existencia de litis consorcio pasivo, es así que el fallecimiento que uno de los codemandados determina el desplazamiento de la competencia hacia el juez de la sucesión.

Por ello este TRIBUNAL debe declararse incompetente para entender en la presente causa, correspondiendo el archivo de estas actuaciones (art. 352 CPCC). Costas en el orden causado atento que la actora pudo entender que correspondía interponer la presente ante este Tribunal.

El Dr. Edmundo Pedro Bouthemy dijo:

1.- El presente arbitraje por escrituración de un inmueble y cobro de multa, se origina en la cláusula compromisoria pactada en un boleto de compraventa entre el Dr. Katok y los vendedores de dicho inmueble. Uno de ellos, el Sr Horacio Santiago Mantovani, falleció a los pocos días de haber firmado el boleto, por lo cual esta demanda se encuentra dirigida entre otros, a los herederos del nombrado causante.

2.- La heredera Sra. Marta Angélica Mantuani contestó a fs. 95, solicitando por diversos argumentos que en definitiva se decretara el rechazo de la demanda, por aplicación del art. 3284 inc. 4º del Cód. Civil.- A ese respecto sostuvo que la presente demanda esta sujeta al fuero de atracción del juez que interviene en el sucesorio del nombrado Sr Mantovani.-

Sin sujeción a las formas procesales en cuanto a la oposición de excepciones, la mencionada heredera aportó a su defensa diversa jurisprudencia sobre cuestiones de orden público que llevan al desplazamiento de la competencia a favor del juez a cargo del sucesorio del causante

3.- En tales condiciones el tribunal dispuso correr traslado al actor, y pese a que - como se ha dicho - no se había planteado una excepción de incompetencia, el procedimiento quedó consentido por los litigantes. Cabe destacar que el Tribunal Arbitral tiene amplias facultades para dirigir e impulsar el procedimiento (art. 12 RGTA), y que una cuestión de orden público reviste particular importancia, cuando "prima facie" de ella pueda resultar afectada la prosecución del arbitraje.

4.- En su responde de fs. 141/44 el actor alegó que no era aplicable el principio del art. 3284 C.C., por ser los herederos del causante los responsables directos de la escrituración del inmueble y pago de multas.

5.- Una vez integrada la composición de este tribunal con la totalidad de sus miembros, y estando pendiente una declaración de competencia sobre este arbitraje, el actor alegó un hecho nuevo. Con tal motivo el tribunal corrió traslado de esa incidencia a las contrapartes y, como medida para mejor proveer sobre la cuestión pendiente, ordenó la remisión "ad effectum videndi" del juicio sucesorio de Horacio Santiago Mantovani.

6.- Habiendose recibido un juego de fotocopias certificadas, de ese sucesorio, se relacionan las siguientes actuaciones de interés para el presente:

6.1.- Que el juicio sucesorio fue iniciado el 17/11/1998.

6.2. - Que a fs. 165 se presentó el Dr. Katok, solicitando se lo admitiera en el carácter de acreedor de la sucesión, con reserva de promover las acciones correspondientes por escrituración y cobro de multas.

6.3. - Que a fs. 205 el juzgado no hizo lugar a esa petición disponiendo se ocurra por la vía procesal pertinente.

6.4.- Que a fs. 252 la Sra. María Angélica Mantovani, solicitó la designación de Administrador Provisorio de la sucesión.

6.5.- Luego de diversas audiencias a fs. 284 aceptó el cargo el administrador provisional designado.

6.6.- A fs. 282 se dictó declaratoria de herederos, la que fuera rectificadas sucesivamente el 14/7/99 (fs. 289) y el 13/10/2000 (fs. 393).

6.7.- El 13/3/2000 la Sra. Norma Margarita Mantuani solicitó formación de incidente para la remoción del Administrador (fs. 365).

6.8.- Por último cabe mencionar que se había formulado denuncia de bienes de la sucesión, y agregado el boleto de compraventa, que lleva inserto la cláusula arbitral objeto del presente.

6.9. - Finalmente no se ha presentado acuerdo de partición o adjudicación de bienes, o de otro tenor, y no consta pedimento alguno para someter la cuestión en litigio al arbitraje.

7.- Y CONSIDERANDO QUE:

Es un principio del derecho que las disposiciones de orden publico constituyen una excepción al ejercicio de la autonomía de la voluntad, (Busso, Código Civil Anotado, T. I, pág. 198, pto. 79), lo cual impone una aplicación restrictiva a fin de evitar la abrogación de derechos legítimamente adquiridos.

La jurisprudencia en general tiene decidido que estando pendiente la partición de los bienes, la sucesión sigue ejerciendo fuero de atracción. También es cierto que "tal principio no es absoluto porque nada impide que los interesados resuelvan dar por concluido el juicio sucesorio dejando en condominio la herencia, lo que surgirá de su manifestación expresa o del largo tiempo trascurrido, extinguiéndose de tal manera la jurisdicción del sucesorio" (autos

SORRENTINO Horacio C/ SORRENTINO Julio y otros s/ DIVISION DE CONDOMINIO . CNCiv. Mayo 6-97. R: 214.470)

Igualmente, y de existir un acuerdo unánime entre los herederos la ley admite que la partición de bienes pueda ser acordada por la forma que estos decidan (art. 761 C.P.C.C.). Es decir que en esa instancia habría quedado agotado el interés de orden público. Si en el ejercicio de esa prerrogativa los herederos unánimemente concertaran con terceros la adjudicación de bienes pendientes de partición, cualquier contienda suscitada al respecto sería entonces ajena al fuero de atracción del proceso sucesorio.

Para concluir, "no es atraído por el sucesorio el juicio en que se persigue el cumplimiento de la obligación de escriturar asumida por los herederos con posterioridad al fallecimiento del causante (CNCiv. SALA A, Nov. 13- 1979 " Zarlatégui c/Seraire G.). En este caso no se trataría ya de pactar sobre la legítima sino sobre bienes incorporados al patrimonio del heredero (arts. 3311 y 1175).

8.- En el presente los herederos no niegan la obligación principal de escriturar a favor del actor asumida por el causante, y en su mayoría la reconocen expresamente. Algunos, señalan que el cumplimiento de esa obligación se ha visto impedido por cuestiones que son ajenas a su voluntad, pero que de no existir tales obstáculos la habrían cumplido.- En cambio rechazan la pretensión accesoria del actor de cobrar multas por la demora incurrida en la escrituración del inmueble prometido en venta.

Analizadas las circunstancias del caso, en base a la documentación reunida, puede concluirse que, el reconocimiento de los herederos en cumplir con la obligación del causante sobre el inmueble vendido, no alcanza para desvirtuar el estado de indivisión de la comunidad hereditaria que pesa sobre dicho inmueble.

Distinto sería si se tratase de créditos o deudas divisibles de por sí excluidos de la comunidad hereditaria (ver ZANONI Manual de derecho de las sucesiones, ASTREA pag. 255), y atribuidos desde la apertura de la sucesión como relaciones jurídicas singulares. Aquí la demanda tiene por objeto la escrituración de un inmueble cuyo dominio debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Ello así, mientras subsista la comunidad hereditaria los bienes deben ser administrados en los términos previstos en los arts. 3451 y ss. del Cciv. Durante el régimen de administración de los bienes hereditarios, no es posible someter una contienda al arbitraje, sin el consentimiento expreso del juez de la sucesión. De lo contrario " el arbitraje como convención, no puede versar sobre cuestiones en que se hallen comprometidas normas de orden público" (La Ley T. 7, pág. 732).

Son pues las circunstancias fácticas, debidamente ponderadas por el juzgador, las que le permiten determinar si subsisten intereses de orden público, que impongan la atribución de jurisdicción al juez del sucesorio, o si es posible resolverlas mediante un arbitraje pactado con anterioridad.

Por ende, no habiéndose recabado la autorización que impone el art. 3390 C. Civ, pierde eficacia la cláusula compromisoria válidamente pactada , y quedan las partes obligadas a someter el diferendo al juez del sucesorio (art. 3284 C. Civ) .

9.- Sin embargo esta situación no autoriza al árbitro a disponer el desplazamiento de la competencia arbitral que le fuera conferida, para que el arbitraje prosiga , pero sometido a un tribunal judicial

A diferencia de los jueces - órganos del Estado -los árbitros desempeñan una actividad mixta, jurisdiccional por su naturaleza, pero convencional por su origen en la mayoría de los casos, pues la estructura de la institución arbitral se explica sobre la base de la voluntad de los interesados sin que, en consecuencia, su participación en la administración de justicia tenga su fuente en una dependencia directa del poder estatal. "Si bien cabe reconocer a los árbitros la facultad de decidir controversias, no por ello gozan de las mismas atribuciones que los jueces, toda vez que están desprovistos de aquellos elementos de la jurisdicción que son de la esencia del órgano del Estado" (C.S. nov. 11-1997, La Ley t. 1998 C pag. 793).

No siempre las reglas propias del arbitraje son plenamente compatibles con los procedimientos de los jueces del estado, de manera que unos y otras puedan ser suplantados en cualquier momento.

Vale mencionar que en el caso existe un reglamento del Tribunal Arbitral con normas específicas , al cual las partes voluntariamente han adherido. Entre otras el art.5 RTGA. en cuanto a la actuación del tribunal mediante una terna de miembros; el art. 11 referente a las normas del Código Procesal Civil y Comercial, sólo de aplicación subsidiaria al de este reglamento; el art. 16 sobre el carácter reservado del procedimiento y de las audiencias; el art. 23 sobre facultades de mediación y conciliación, el art. 41 sobre los alcances del laudo. Es decir que, si entre las partes se entabló este arbitraje, ha sido en los términos y sobre la base de dicha normativa.

En su consecuencia , y paralelamente a lo establecido por el art. 352 C.Pr.Civ. y Com., si la competencia no es la propia del tribunal arbitral, debe decretarse el archivo de las actuaciones.

Este Tribunal sólo puede avocarse a considerar su propia competencia; pero en modo alguno puede exceder el campo de esa actuación que las partes le han atribuido, para imponer a éstas el desplazamiento del proceso hacia otro tribunal ajeno al del régimen propio del arbitraje entablado.

10.- Además, que haya sobrevenido una cuestión de orden público no necesariamente produce la extinción del compromiso arbitral válidamente pactado (arts. 775 y 786 del CP.C.C.). En materia concursal la ley 24.522 (art. 134) sólo ocurre si no estuviese constituido el tribunal arbitral.

En el caso en exámen, ausente la autorización que impone el art. 3.390 del Cód. Civil, y no existiendo a criterio de este Tribunal circunstancias que acrediten la cesación de la comunidad hereditaria, corresponde al Juez del sucesorio resolver toda contienda inherente a dicho patrimonio.

En tanto, queda suspendida la aplicación de la cláusula arbitral pactada.

11.- Por todo ello voto en el sentido que, careciendo este tribunal de competencia para tratar el arbitraje promovido, corresponde decretar el archivo de estas actuaciones.(art. 352 C.Pr. Civ Y Com).

12.- Por la forma en que se resuelve el presente , las costas deben correr en el orden causado, dado que no se registran antecedentes en materia de arbitrajes, y existe obligación de someter el diferendo a la decisión judicial (FENOCHIETTO-ARAZI, Cód. Proc. Civ y Com. T. 1, pág. 260, comentario art. 68 CPCC).-

El Dr. Alejandro E. Bustamante, dijo:

Comparto los fundamentos vertidos en los votos precedentes y, en consecuencia, adhiero a la solución propuesta.

En atención a los fundamentos vertidos respectivamente por los Sres. Árbitros, **SE RESUELVE:**

- 1) Declarar que este Tribunal de Arbitraje General no es competente para la prosecución de la presente causa.
- 2) Las costas del proceso se fijan en el orden causado y la tasa de servicios del Tribunal por mitades entre el actor y demandados.
- 3) A los efectos de la regulación de honorarios y aportes de ley, las partes deberán presentar dentro de los cinco días de notificados de la presente, valuación fiscal del inmueble objeto de la litis.- De no ser así, se tomarán los valores consignados en el boleto de compraventa (art. 46 y 27 inc. a) Ley 8.904). Notifíquese, regístrese, cúmplase y oportunamente archívese.-

 En San Isidro, a los veintiseis días del mes de junio de 2001, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Branko Pedro Cerowski, Osvaldo Enrique Pisani y Mario Arraga Penido, a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA, en la causa Letra R. número 78TA, caratulada "ROSSOLINI JUAN C/ NEGOCIOS Y SERVICIOS TEXTILES S.A., SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. PISANI OSVALDO, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:-----

De los presentes actuados RESULTA:

1) Que a fs. 7/8 se presenta JUAN ROSSOLINI, promoviendo demanda contra TEXTILES S.A. NEGOCIOS Y SERVICIOS, por desalojo de los inmuebles sito en la calle Blas Parera n° 119193 y Malaver n° 3078 de Florida, Partido de Vicente López.- Expresan haber cedido en locación dicho departamento a los demandados el 26 de marzo de 1999, por el término de 6 años, pactándose un alquiler mensual de u\$s 3.200.- pagadero por adelantado, todo ello a tenor y bajo las cláusulas del contrato de locación suscripto entre las partes, cuya original luce a fs. 4/5.- Agregan que los demandados adeudan los alquileres desde el mes de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y setiembre de 2000, y que ya en el mes de agosto de 2000 por carta documento obrante a fs. 31968846 5, intimaron su pago, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 5 de la ley 23.091.-

Que luego de ello los demandados tampoco abonaron los alquileres, razón por la cual se ven obligados a promover esta demanda. Piden el desalojo del inmueble por la causal de falta de pago y la legislación que invocan en el capítulo V de la demanda; designan Árbitro al Dr. Branko Cerowski, piden imposición de costas y que se haga saber a los garantes de la locación (fs. 7 vta. y 8), la promoción de este juicio.-

2) De la cláusula 16 del contrato de locación, surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs. 11, el Tribunal resuelve correr traslado de la demanda a los demandados, señalar audiencia para el día 2 de octubre de 2000 y hacer saber a los garantes la promoción del presente (Arts. 20, 22 y 23 del RTGA y 59 del C.P.C.C.).-

3) Todas las notificaciones se hacen por cédulas que obran a fs. 12, 13, 14, 15 y 19, quedando notificados tanto los demandados el día 14 de setiembre de 2000.-

4) A fs. 21, el Secretario del Tribunal certifica que el plazo para contestar demanda se encuentra vencido, sin que los demandados hayan hecho uso de ese derecho, ni designado árbitro, y ante la inminencia de la audiencia prevista por el art. 23 se resuelve diferir el sorteo de los dos árbitros restantes para el momento de la celebración de la citada audiencia.-

5) A fs. 22 se celebra la audiencia del 2 de octubre de 2000 con la presencia el Señor Arbitro Dr. Branko Cerowski, el Sr. Presidente del Tribunal, Dr. A.Marcelo Petrossi ejerciendo la función de actuario, el actor Sr. JUAN ROSSOLINI, su letrado patrocinante Dr. CARLOS DANTE BOLONGA (T° XXVIII F° 93 CASI).- Asisten también los codemandados FERNANDO SALEM (DNI N° 14564479) y CAROLINA LEYRO DIAZ DE SALEM (C.I. N° 7172265), patrocinado por el Dr. CARLOS E. LIUZZI (T° XVIII F° 352 CASI); el Dr. CARLOS R. SCOTTO (T° XIII F° 74 CALZ), se procede al sorteo, resultando desinsaculados los Dres. OSVALDO PISANI y MARIO ARRAGA PENIDO. Acto seguido el Dr. Liuzzi deposita las llaves de los inmuebles sito en Blas Parera 1991/1993 y Malaver 3078 ambos de la localidad de Florida, Vicente López.-

6) A fs. 23, el actor solicita la entrega provisoria del inmueble de autos, previa constatación por parte del Tribunal del estado del inmueble.-

La diligencia requerida se ordenó el 20 de octubre de 2000 (fs. 24) y se llevó a cabo el 26 de octubre del mismo año con la presencia del Sr. Arbitro, Dr. Branko P. Cerowski, el Sr. Vicepresidente de este Tribunal, Dr. José De Paula y el actor Sr. Juan Rossolini junto con su letrado patrocinante, Dr. Carlos Bologna.-

7) A fs. 26 el Actor solicita la entrega provisoria de las llaves dejadas en autos.-

8) A fs. 28 el Tribunal entregó al actor Sr. Rossolini las llaves del inmueble locado, objeto de esta litis, previa caucion juratoria que prestó.-

9) A fs. 29 luce el informe de este Tribunal, declarando la cuestión de puro derecho, se llaman autos para alegar; fecho autos para laudar, resolución que fuera notificada a las partes según las cédulas de fs. 30, 31, 32.-

10) A fs. 33 el actor presenta su alegato y solicita se dicte laudo.-

11) A fs. 35 el actor solicita fotocopia certificada de las actuaciones, accediéndose al pedido mediante providencia de fs. 36, resolviéndose asimismo la suspensión de los términos para emitir la correspondiente resolución final (art. 36 del RTGA), reanudándose el día 31 de mayo de 2001.-

Y CONSIDERANDO:

Que la pretensión deducida en este juicio - el desalojo del inmueble de la calle Blas Parera n° 119193 y Malaver n° 3078 de Florida, Partido de Vicente López, quedó parcialmente satisfecha por la entrega de las llaves y tenencia provisoria ya dispuesta en estos obrados y cumplida operativamente, motivo por el cual solo resta expedirse sobre si corresponde transformar en definitiva la tenencia provisoria oportunamente dispuesta y sobre la imposición de costas del presente proceso arbitral.

I.- Considerando que la incontestación de la demanda y el posterior comportamiento de los demandados autorizan a tener por ciertos los reclamos efectuados por la requirente, situación esta que se ve ratificada por la prueba documental aportada, todo lo que autoriza a declarar procedente el reclamo restituyendo definitivamente el inmueble locado a la parte actora.-

II.- Que con relación a las costas, es mi opinión que deben ser impuestas a los demandados, habida cuenta que la mora en el pago de los alquileres quedó acreditada por la incontestación de la demanda; y la restitución del inmueble se produjo con posterioridad a la promoción de este juicio arbitral, en una de las audiencias a las que se convocó a las

partes, situaciones estas que permitieron afirmar que fueron los requeridos los que obligaron a la promoción de este juicio y por consiguiente deben cargar con las costas del mismo.-

En Consecuencia **VOTO POR:** 1) Tener por satisfecha la pretensión deducida en esta causa por la parte actora, transformando en definitiva la tenencia provisoria oportunamente dispuesta; 2) Condenar al demandado TEXTILES S.A. NEGOCIOS Y SERVICIOS a abonar las costas de esta causa arbitral, (Art. 38 primer párrafo e inc. C del RATG);

Los Dres. Branko Pedro Cerowski y Mario Arraga Penido, por los mismos fundamentos, adhieren al voto del Dr. Osvaldo Pisani.-

En consecuencia, **el Tribunal Arbitral LAUDA:**

1.- Téngase por satisfecha la pretensión deducida en esta causa por la parte actora y se transforme en definitiva la tenencia provisoria oportunamente dispuesta

2.- Condenar al demandado TEXTILES S.A. NEGOCIOS Y SERVICIOS al pago de la costas de esta causa arbitral, a cuyo fin se regulan los honorarios del letrado patrocinante de los actores, Dr. CARLOS DANTE BOLOGNA, en la suma \$ 18.432.-, los del letrado patrocinante del demandada en la suma de \$ 300.-CARLOS E. LIUZZI \$300 y en concepto de tasa de servicios del Tribunal, el 50% de el total de los honorarios regulados a letrados de las partes; (arts. 7 y 38 del RTGA y 1, 14, 15, 16 y 40 de la ley 8904) con más los aportes de la ley;

Notifíquese y firme que se encuentre el presente, previo cumplimiento del pago de la tasa del Tribunal, expídase testimonio del presente laudo a efectos de su cumplimiento su fuese necesario.- REGISTRESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

expte 86TA, "RAINERO Félix Mauricio, c/ CIRILLO, Lidia Beatriz y otra, SUB. Y/O OCUPANTES" S/DESALOJO.

(1) Y VISTOS:

1) A fs. 5 se presenta el señor **Félix Mauricio RAINERO**, por derecho propio, domiciliado en Pastorino 352, Saenz Peña, Provincia de Buenos Aires, constituyendo domicilio legal en la calle Ituzaingo 345, casillero 3796, San Isidro; con el patrocinio letrado de la Dra.**Graciela Alicia Rinvenuto**, T.VII, Folio 355 CASM, Legajo Previsional para la Caja de Abogados de la Provincia de Buenos Aires nro. 040252/2-5, CUIT 27-05957509-, Ingresos Brutos 117-949093-0, quien constituye igual domicilio legal que su cliente y entabla demanda de desalojo contra las Señoras **Lidia Beatriz Cirillo** D.N.I. 4.894.669 y **Mariela Marsicovetere Cirillo** DNI 23. 473.369, domiciliadas realmente en la calle Luis Agote 2758 de la localidad de Saenz Peña, Provincia de Buenos Aires y/o contra todos los demás *subocupantes(sic)* y/o subinquilinos que hubieren en el inmueble (UN GALPON) sito en la calle Ameghino 3337, de la localidad de Saenz Peña, Provincia de Buenos Aires, sobre la base de las causales de vencimiento del plazo del contrato y de falta de pago.

El actor justifica su condición de Locador mediante el Contrato de Locación que anexa a su demanda y que luce agregado a fs.1-2 de los presentes autos y la acción intenta obtener *"la restitución del bien locado en las buenas condiciones en que fue entregado"* (por el Locador a las Locatarias).

2) El Actor refiere su visión de los hechos que sustentarian la demanda, englobándolos en ocho puntos(ver fojas 5vta y 6,) a saber:

2.1. La existencia de un contrato de locación del inmueble mencionado, documento que fuera suscripto por el actor y las demandadas el 16 de abril de 1997 y por un plazo de 3 años, habiéndose pactado que el destino del inmueble sería exclusivamente *"Deposito o Ferretería."*

2.2. El alquiler mensual contratado ascendió a u\$d 800.- (ochocientos dólares americanos) mensuales, pagaderos del 1 al 10 de cada mes, por adelantado. **(El contrato dice en su cláusula Cuarta que EL LUGAR DEL PAGO sería el domicilio del Locador o en cualquier otro que se indicare en el futuro)**

2.3. Las Locatarias no tienen facultades para sub arrendar ni transferir el contrato a terceros. (Cláusula 6 del contrato de fs.1-2)

2.4. Las Locatarias tienen la obligación contractual de pagar los servicios e impuestos relativos al bien alquilado (Cláusula 4 del referido documento).

2.5. El Locador tiene facultades para pedir el desalojo y recuperar el inmueble en el supuesto de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales de las Locatarias, previa constitución en mora de las Locatarias sobre la base de lo dispuesto por el art. 5 de la Ley 23.091.

2.5. El inmueble fue recibido por las Locatarias de plena conformidad, liberando éstas al Locador de eventuales obligaciones y responsabilidades civiles derivadas de vicios ocultos propios de la cosa, que se desconocían al momento de contratar y pudieran aparecer durante el lapso de la locación (Cláusula 16)

2.6. La Cláusula del Contrato nro.17 estipula que la falta de pago en la forma indicada, acarrea la automática constitución en mora *del locatario* (sic) quien deberá abonar el 0.5%(cero punto cinco por ciento) diario del alquiler correspondiente por cada día de demora en el efectivo pago, además del alquiler correspondiente.

2.8 "Los inquilinos abonan indebidamente durante 9 meses, pagando u\$d 700.- en lugar de u\$d 800.- y deben además los cuatro últimos meses de alquiler, no abonando concepto alguno en diciembre de 2000 y en Enero y Febrero de 2001. Adeudan además impuestos y servicios de Aguas Ante este incumplimiento se cursan cartas documento que se acompañan. No obteniendo respuesta alguna el actor se ve obligado a iniciar la presente demanda".(sic)

3) Efectivamente a fojas 3 se agrego la carta documento numero 372011567 AR debiendo interpretarse que la fecha de la misma es la del sello de Correos o sea 12 de febrero de 2001. Fue suscripta por la Doctora Graciela Alicia Rinvenuto quien **dice ser letrada patrocinante** del Sr. Felix Mauricio Rainero, y a fojas 4 luce el aviso de recibo de dicho documento.

4) El actor hizo una reserva de derechos tanto por la penalidad prevista en la cláusula 17 del Contrato y respecto a la reparación de eventuales daños, *gastos por pagos extemporáneos de las obligaciones a cargo del inquilino, reposición de faltantes del inmueble o en su montaje y por todo rubro no reclamado expresamente*(sic).

5) Según las normas vigentes, ofrece como prueba documental el contrato de locación que se menciona, *copia fiel de las cartas documentos cursadas al inquilino* (sic) aunque en autos solamente existe la Carta documento arriba mencionada entre lo actuado por el Locador, quien más adelante así lo reconoce. También ofreció como prueba informativa un oficio al Registro de la Propiedad para que informe sobre la titularidad del dominio del galpón cuyo

desalojo se intenta y para los casos hipotéticos de desconocimiento de las cartas documentos, solicitó se oficie al Correo Argentino para que informe *sobre la fidelidad de la copia que se agrega (sic)* y en caso que se desconociera la documental, solicitó una prueba Caligráfica para que el experto se expidiera sobre las firmas del documento agregado a fs. 1-2, previa formación de los necesarios cuerpos de escritura.

6. La Cláusula Compromisoria que legitima la formación de este Tribunal Arbitral es la vigésima del referido contrato de locación agregado en autos a fs.12.y a fs.8 se agrega el Recibo Oficial del Colegio de Abogados de San Isidro, número 0001-019506 por pesos 432.- en concepto de Arancel del Expediente T.G.A. 86 relativo a las partes.

7) A Fs. 9, con fecha 28 de marzo de 2001 se tuvo al actor por presentado y constituido el domicilio legal, por ofrecida la prueba y se dio traslado a la demanda (Art.20 RTGA; bajo apercibimiento de lo determinado por el art. 22 RTGA; y el artículo 59 CPCC. (conforme art.11 RTGA) Se hizo saber al demandado su derecho a elegir un árbitro integrante del Tribunal, conforme lo dispuesto por el art.5 RTGA, bajo el apercibimiento allí dispuesto, remitiéndose a la lista de los árbitros titulares y Reglamento de Tribunal Arbitral vigente. Se designó la audiencia del día 14 de mayo de 2001 a las 12.30 horas, a los efectos dispuestos por el art.23 RTGA. También se dispuso tener por integrado por la parte actora el arancel liquidado tal como se menciona en el punto ut supra 6 y se dejó constancia que esa parte no había ejercitado su derecho a designar Arbitro.

8) A fs. 10 a 13 inclusive, están agregadas cuatro cédulas de notificación dirigidas a: **Felix M. Rainero, Lidia Beatriz Cirillo, Sres.Subinquilinos y/u ocupantes, y Sra. Mariela Marsicovetere Cirillo**. Todas las cédulas fueron diligenciadas el día 16 de abril de 2001, por medio de las cuales quedaron debidamente notificados todas las personas demandadas en estos autos.

9) A fs.17 y con fecha 24 de abril de 2001, se presentan **Lidia Beatriz Cirio D.N.I. 4.894.669 y Mariela Marsicovetere Cirillo DNI 23. 473.369**, domiciliadas realmente en la calle Luis Agote 2758 de la localidad de Saenz Peña, Provincia de Buenos Aires quienes con el patrocinio letrado del **Doctor Felipe Jorge Ponzio**, inscripto al tomo XIV Folio 255 del Colegio de Abogados de La Plata, quien no indica su Legajo Previsional para la Caja de Abogados de la Provincia de Buenos Aires **ni tampoco** número de CUIT **ni** de Ingresos Brutos. Todos constituyen domicilio legal en Martín y Omar 129, piso 5to, oficina 501 de San Isidro.

10) *En tiempo y forma oponen Excepción de Defecto Legal y contestan la Demanda promovida en estos autos, solicitando que se haga lugar a la excepción y se rechace la demanda, con costas, en mérito a las siguientes consideraciones:.... (sic).*

10.a) Formulan una negativa general de *todos los hechos expuestos en la demanda, con excepción de aquellos que sean expresamente reconocidos en ese escrito, así como también niegan el derecho invocado (sic).*

10.b Niegan expresamente adeudar impuestos y tasas de Aguas Argentinas; la recepción de la carta documento 372011567 AR; niegan que les pertenezca la firma que obra en la constancia de recepción de la CD (sic) indicada; niegan que hayan *abonado indebidamente los alquileres durante 9 meses pagando \$ 700 en lugar de \$ 800 (sic)* y que adeuden *los 4 últimos meses de alquiler (Diciembre/2000, Enero, Febrero y Marzo 2001.(sic).*

10.c Reconocen *haber suscripto el contrato de locación acompañado en estos Autos.(sic)*

10.d. Interponen una excepción de defecto legal que no se ha resuelto por las razones que se exponen en el Considerando letra "D" infra.

10.e Contestan la demanda en varios párrafos, a saber:

10.e.1.Al haber reconocido el contrato quedaría por rechazar las imputaciones emergentes de la demanda.

10.e.2 Reconocen que *"es cierto que inicialmente y según el contrato, el importe del alquiler ascendió a \$ 800. Los abonábamos con un plus de \$ 140 destinado al pago de impuestos y tasas sin que el Locador jamás nos hubiera rendido cuenta de la aplicación de dichos fondos recibidos por él para un destino determinado. Nunca nos presentó los comprobantes de los pagos que hubiera efectuado con los \$ 140 mensuales que recibió de nuestra parte, reservándonos a este respecto las acciones judiciales que correspondan, sean civiles o penales".(sic)*

10.e.3.Niegan *que durante 9 meses abonamos un alquiler menor, o sea que en vez de \$ 800 pagáramos \$ 700 "indebidamente" sino que esa rebaja del alquiler fue convenida con el Locador a través de la inmobiliaria que intervenía en los cobros, tal es así que el importe que pagábamos era de \$ 840, o sea 700 por alquiler más los \$ 140 destinados a impuestos y tasas, como lo probaremos en su momento.(sic)*

10.e.4 La parte demandada refiere un problema de facturación relacionado con Aguas Argentinas, el envío de una Carta documento al actor que no fue recibida por éste y se acompaña para su agregación en autos como así también un pedido de *"reclamo ante el Ente Regulador de empresas privatizadas, ya que a nosotras, como locatarias, no nos aceptaban para tal fin" (sic).*

En la referida carta documento, que no fuera vista por el actor se lo intimaba *"al cobro de alquiler bajo apercibimiento de consignarlo judicialmente". (sic.)*

10.e.5 Con referencia al estado del inmueble se enumeran seis items de mejoras que, dicen, fueron hechas con *la anuencia del Locador (sic)*

10.e.6 La parte demandada ofreció como prueba una carta documento numero 33.112.842 del 13 de marzo de 2001, su copia que no esta firmada; un recibo de alquiler por \$ 840 de fecha 6/2/2001 *"correspondiente (dicen las demandadas) a Diciembre 2000, extendido por la inmobiliaria interviniente" (sic)* y las restantes medidas de prueba se ofrecen por escrito a parte, por lo dispuesto por el art.18 del Reglamento de Tribunal Arbitral.

10.e.7 Fundan su derecho en lo dispuesto por los arts. 1493 y siguientes (NO INDICÁNDOSE DE QUE CUERPO LEGAL) y "disposiciones" (sic) de la Ley 23.091

10.f- A fojas 19 y 20 las demandadas complementan su oferta de Prueba con la confesional del actor, así como también proponen como testigo al señor Alberto Piccoli, martillero con domicilio en Ameghino 2876, Saenz Peña, Partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires.

A fojas 20 luce un sobre cerrado que contendría los pliegos de posiciones que debería absolver el actor y el interrogatorio del testigo arriba mencionado.

11- El 4 de mayo de 2001 se tuvo a las demandadas por presentadas, por parte, por constituido el domicilio legal y por acompañado el pliego de posiciones. Se dio por contestada la demanda y se confirió traslado a la actora de la excepción de defecto legal para que la contestara dentro de cinco días. Además se fijó la audiencia del 8 de mayo del 2001, a las 13 hs. para efectuar el sorteo de los árbitros, ya que tampoco las demandadas ejercitaron su derecho a elegir Arbitro (art. 5, párrafos 3 y 4 del RTGA. Véase fojas 21.)

12- A fojas 22 se encuentra el acta correspondiente al sorteo de los árbitros que intervienen en este caso.

13- A fojas 23,24,25,26,27 y 28 se encuentran agregadas las comunicaciones de rigor a fin de notificar a los árbitros que resultaron sorteados acerca de su intervención en estos autos.

14- A fojas 29,30 y 31 lucen tres cédulas diligenciadas a las partes por medio de las cuales se les notificó la resolución del 4 de mayo de 2001 y la desinsaculación de los árbitros: Dra. Bruno, Dr. Marino y Dr. Videla del Mazo para su intervención en estas actuaciones.

15- A fojas 32 se encuentra la aceptación del cargo del Arbitro Doctor José María Videla del Mazo, cumplida el día 14 de mayo de 2001

16- A fojas 33 se agrega un Acta Poder respecto al mandato especial conferido por el actor a favor de su letrada patrocinante por ante el Colegio de Abogados del Departamento Judicial de San Isidro.

1- A fojas 34 se encuentra agregada el cuerpo del Acta correspondiente a la audiencia celebrada el día 14 de mayo de 2001, labrada con la presencia del Sr. Arbitro del Tribunal Dr. **José María Videla del Mazo**, del Presidente del Tribunal Dr. **A.Marcelo Petrossi** quien ejerció las funciones de actuario, la letrada apoderada de la parte actora **Dra. Graciela A. Rinvenuto**, la parte demandada: **Sra. Lidia Beatriz Cirillo** y su letrado patrocinante **Dr. Felipe Jorge Poncio** y el Señor **José Angel Marsicovetere**,(en su condición de fiador según lo expresa el contrato de fs.1-2, con documento ci.12189974, sin patrocinio legal. Se dejó constancia de la incomparecencia de los árbitros Dra. **Bruno** y **Dr. Marino** se decidió recibir el escrito de contestación de excepciones presentado por la parte actora y qué, una vez integrado el Tribunal con los dos Arbitros sorteados ausentes en esa audiencia, se resolverá la excepción opuesta. Se fijó una nueva audiencia para el día 28 de mayo de 2001 a las 12 hs, quedando notificadas las partes con la firma de dicha acta.

2- A fs. 35 se encuentra el escrito de contestación de la excepción de defecto legal a cuyas consideraciones formuladas en siete puntos se hace referencia pero no se detallan *brevitatis causae*.

19- A fs. 36 y 37 se agregaron sendas notificaciones a la **Dra. Bruno** y al **Dr. Marino**, notificándoseles la nueva audiencia y emplazándoseles para que dentro de los tres días de notificados, acepten o rechacen el cargo.

1- A fojas 38 luce la aceptación del cargo como Arbitro de la Dra. **Martha Bruno de Bucciarelli**, cumplida el 14 de mayo de 2001 pero después de celebrada al audiencia a la que se refiere el punto 17 ut supra.

2- A fojas 39 se encuentra agregada el Acta de la audiencia que tuvo lugar el 28 de mayo de 2001 a las 12 hs documentando la reunión del Tribunal Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, integrado por los Dres. **José María Videla del Mazo** y **Martha Bruno**, presente el Sr. **Presidente del Tribunal Dr. A.Marcelo Petrossi** ejerciendo la función del actuario, la letrada apoderada de la parte actora **Dra.Graciela A. Rinvenuto** y la parte demandada **Sra. Mariela Marsicovetere Cirilo**, el Fiador Señor **José Angel Marsicovetere** ambos con el patrocinio letrado del **Dr. Felipe Jorge Poncio**. Se dejó constancia de la incomparecencia de la demandada **Sra. Lidia Beatriz Cirillo** y de la falta de aceptación del cargo por parte del **Dr. Alberico Marino**. En ese estado, la parte demandada se **ALLANO A LA DEMANDA DE DESALOJO Y SE COMPROMETIO A ENTREGAR LAS LLAVES DEL LOCAL OBJETO DE LA DEMANDA NO DESPUES DEL DIA LUNES 4 DE JUNIO DE 2001.**

La parte actora aceptó el allanamiento en los términos arriba expuestos con expresa reserva respecto a eventuales daños o faltantes que pudieran existir en el inmueble y por servicios que eventualmente estuvieran impagos.

EI TRIBUNAL RESOLVIO: 1) Aceptar el allanamiento planteado por la parte demandada, 2) Imponer a las partes el compromiso de comunicar al Tribunal acerca del cumplimiento de la devolución de las llaves (del Galpón motivo de la locación)cuya obligación asumiera la parte demandada en el desarrollo de la presente audiencia. Fecho pónganse los autos para alegar y luego para laudar, habiendo firmado los comparecientes con los procedimientos de rigor.

22- A fojas 40 se agregó un escrito titulado **ALEGA- DA CUENTA DE INCUMPLIMIENTO-SOLICITA** presentado por la parte actora el 5 de junio de 2001 y a fs.41 otro escrito también presentado por la parte actora pero el día 12 de junio de 2001 en el cual se da cuenta **que el local de Ameghino 3337, de Saenz Peña, provincia de Buenos Aires ha sido entregado al actor el 8 de junio pasado, habiéndose acordado la rescisión contractual (sic)**

También en ese escrito, se pide dejar sin efecto lo solicitado en el anterior escrito de fojas 40, se diete laudo y se impongan las costas a la parte demandada.

II) y CONSIDERANDO:

a) Que la Jurisdicción y Competencia del Tribunal se encuentran acreditadas en autos y no han sido impugnadas por los demandados.

b) Que la demanda y otras providencias de carácter procesal/arbitral han sido debidamente notificadas a los demandados y al fiador según el contrato de locación en el que se basa la relación jurídica que vincula a las partes en estos obrados. El contrato no ha sido impugnado y debe tenerse por auténtico y válido. (agregado a fs.1/2)

c) Que la parte demandada y con la presencia del fiador, Señor **José Angel Marsicovetere**, se **ALLANO A LA DEMANDA DE DESALOJO Y SE COMPROMETIO A ENTREGAR LAS LLAVES DEL LOCAL OBJETO DE LA DEMANDA NO DESPUES DEL DIA LUNES 4 DE JUNIO DE 2001.**

d) Que tal ALLANAMIENTO, que ha sido tenido en cuenta por el Tribunal, hizo irrelevante resolver el planteo defensivo de las demandadas que impugnaron la demanda con la excepción de "defecto legal".

e) Que el allanamiento hizo innecesario la substanciación de medidas de prueba pese a lo cual el Tribunal ha abierto y leído la carta documento acompañada por la parte demandada al contestar la demanda, lo cual explica que ahora su envoltorio se encuentra abierto. Además, pese a lo dicho por las demandadas en el punto 10.e.4 de " **I Y VISTOS** " de este Laudo, no hay constancia que la parte demandada haya procedido a la consignación de alquileres preanunciada en la etapa previa a la substanciación de este Arbitraje.

f) Que es obligación de los Arbitros de este Tribunal de Arbitraje bregar por su mayor excelencia, y **QUE AL IGUAL QUE POR ANTE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA**, los letrados que actúen ante él deben ser sus auxiliares.

g) Que en el momento oportuno es facultad y obligación del Tribunal regular los honorarios de los letrados que hayan intervenido y que la calidad de sus respectivos trabajos será un factor preponderante en tales regulaciones, por lo que se hace necesario considerar los siguientes puntos:

g.1. La parte actora funda su petición en las pertinentes disposiciones del Código Civil y Procesal, sin indicar parte, capítulo o artículo alguno. (véase fojas 6).También dirige la acción contra "subocupantes", categoría desconocida en la doctrina del Derecho los Contratos. En la carta documento por la que se puso en mora a las Locatarias debió decir que actuaba como Gestora de Negocios o como Mandataria o en nombre del Locador, ya que la actividad de los "letrados

patrocinantes" tiene otro alcance, aunque la situación quedó convalidada por la falta de observación de la parte contraria. Pese a ello es tema de valoración a los efectos que aquí se indican.

g.2 La parte demandada dijo textualmente: "Así como también negamos el derecho invocado", de lo que se infiere que han negado que tanto el Código Civil como el de Procedimientos deban aplicarse en autos, puesto que la actora no indicó norma en particular alguna.

g.3. Por otra parte, los "alegatos" son piezas procesales por medio de las cuales las partes deben expresar al Juzgador la correspondencia entre los puntos de su demanda y las pruebas producidas en autos, así como también deben citarse piezas de Doctrina y Jurisprudencia que apoyen sus posiciones. Nada de esto surge del escrito de fojas 40.

g.4 El principio "**iuris curia novit**" pudo haber sido expresado por este Tribunal Arbitral ante la hipótesis de tener que considerar la excepción de defecto legal planteada por las demandadas, (la cual fue superada por el Allanamiento antes que se laudara sobre tal excepción.), pero no corresponde que se aplique para convalidar las otras limitaciones de forma y de fondo del escrito de fs.40 con el antecedente de lo expresado ut supra g.1 y g.3.

g.5 Se lee en el escrito de fs.41: "....habiéndose acordado **la rescisión contractual**" y acto seguido se solicita se deje sin efecto lo peticionado con relación al desalojo del mismo(el inmueble) y se dicte laudo, imponiendo las costas del juicio a los demandados.....pero no se dice con precisión a cuales peticiones de desalojo se refiere la letrada apoderada de la parte actora, debiendo suponerse que hace alusión al pedido de lanzamiento implícito en todo allanamiento a una demanda de desalojo que no se cumple y no al escrito que firmara su mandante y diera lugar a estas actuaciones. Agrava la ambigüedad apuntada el hecho que la letrada apoderada no ha tomado en cuenta que el Tribunal "**ha aceptado el Allanamiento de la parte demandada**", es decir el allanamiento al desalojo, razón por la cual es inaceptable decir que las partes "**acordaron la rescisión contractual**". Menos aun cuando el allanamiento a la demandada de desalojo se formulo de manera simple, lisa y llana y sin condicionamiento alguno. Dice Lafaille al referirse a la rescisión del art.1200 del Cod.Civil: "Conviene añadir que el legislador considera aquí la rescisión por **consentimiento recíproco**...." cuando en la especie ha habido un allanamiento incondicionado para poner fin a un juicio de desalojo. En otras palabras el contrato se resolvió, o quedo vacío por falta de objeto pero nunca ha habido rescisión.

g.6. Por su parte el letrado de la parte demandada no ha denunciado en autos los datos propios de su Legajo Previsional para la Caja de Abogados de la Provincia de Buenos Aires ni tampoco número de CUIT ni de Ingresos Brutos.

h – Debe considerarse en especial que el mismo día en que se iniciaran estas actuaciones, la parte actora ha demandado a las mismas personas por "Cobro de Alquileres" de lo cual este Tribunal Arbitral ha tomado funcionalmente el debido conocimiento. (Expte 85TA)

i) Por último, teniéndose en cuenta 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 del CCivil) y que "**Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo a lo que las partes verosimilmente entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (Art.1198 primer párrafo del Código Civil)**", siendo estos los principales pilares sobre los que se organiza el sistema de los contratos; atento además lo dispuesto por los arts. 1579, 1609 y concordantes del Código Civil y el art. 676 y siguientes del CPCC, los Arbitros que suscriben, por unanimidad,

IIDLAUDAN Y FALLAN:

a) Haciendo lugar a la demanda interpuesta por **Félix Mauricio RAINERO** contra las Señoras **Lidia Beatriz Cirillo y Mariela Marsicovetere Cirillo**

b) En consecuencia se declara legítima y pertinente la restitución del inmueble ubicado en la calle AMEGHINO 3337 Saenz Peña Pcia. de Buenos Aires que se denuncia a fs.41 ocupantes.

c) Se imponen las costas a la parte demandada ya que su ALLANAMIENTO SIN CONDICIONES no fue hecho al contestar la demanda, obligando al Tribunal y a las partes a prolongar un procedimiento que pudo ser evitado.(Conforme art.70 Cod.Proc.Civil y Com. de la Nación) Además, las demandadas NO CUMPLIERON con su obligación de entregar el inmueble dentro del plazo establecido en el acto de allanarse ni dieron explicación alguna al Tribunal Arbitral respecto a las razones que hubieran podido justificar tal demora.

d) Se insta a la letrada Dra. **Graciela A.Rinvenuto** para que en futuras presentaciones ante este Tribunal Arbitral mejore la calidad de sus escritos y se requiere al letrado Dr. **Felipe Jorge Ponzio** para que denuncie en autos los datos mencionados en el Considerando G 6, bajo apercibimiento que no se le regularán honorarios hasta tanto cumpla con tal informe.

e) Se tendrá presente este LAUDO en todo aquello que sea correspondiente cuando el Tribunal Arbitral deba laudar en el Expediente 85 TA, mencionado en el Considerando H vista la identidad de partes y la vinculación de sus causas.

f) Notifíquese y cumplido y firme el LAUDO, vuelvan los autos para la regulación y pago de los honorarios de los letrados intervinientes.- Oportunamente librese testimonio si se pide y archívese.

VER EN CASA LAUDO N° 88TA

En San Isidro, a los veintidós días del mes de octubre del dos mil uno, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Doctores Mario Arraga Penido, Patricia Mabel Klentak y Alejandro Enrique Carlos Bustamante, a los efectos de dictar el laudo (artículos veintiséis y siguientes del Reglamento Tribunal de Arbitraje General), en la causa Letra M número ochenta y cuatro TA, caratulada "**MISRAHI ALBERTO JORGE C/ RAMON EDUARDO, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago**". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Doctor Alejandro Bustamante, quien fundamenta su voto en los siguientes términos: De los presentes actuados RESULTA: Uno) Que a fojas cinco barra siete se presenta el Señor **ALBERTO JORGE MISRAHI**, promoviendo demanda contra el Señor EDUARDO RAMON, subinquilinos y/u ocupantes, por desalojo del inmueble sito en la Avenida Centenario ochocientos sesenta de San Isidro.- Expresa haber cedido en locación dicho local al demandado el veintidós de junio de dos mil, por el término de tres años, pactándose un alquiler mensual de dólares trescientos setenta y cinco.- pagadero por adelantado, todo ello conforme a las cláusulas del contrato de locación suscripto entre las partes, cuya original luce a fojas uno barra dos.- Agrega que el demandado adeuda los alquileres desde el mes de octubre de dos mil en adelante y que en el mes de noviembre de dos mil, conforme a la carta documento obrante a fojas cuatro, intima su pago, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo cinco de la ley

veintitrés mil noventa y uno.- Que luego de ello el demandado tampoco abonó los alquileres, razón por la cual se ve obligado a promover esta demanda. Pide el desalojo del inmueble por la causal de falta de pago y la legislación que invocan en el capítulo Tercero de la demanda; pide imposición de costas y que se haga saber a los garantes de la locación (fojas siete), la promoción de este juicio.- Dos) De la cláusula trece del contrato de locación, surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fojas nueve, se resuelve correr traslado de la demanda, señalar audiencia para el día veintiséis de abril de dos mil uno y hacer saber al garante la promoción del presente (artículos veinte, veintidos y veintitrés del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General y cincuenta y nueve del Código Procesal Civil y Comercial).- Tres) Todas las notificaciones se hacen por cédulas que obran a fojas veintidos, veinticuatro, veintiocho y treinta.- Cuatro) A fojas treinta y uno, el Presidente del Tribunal certifica que el plazo para contestar demanda se encuentra vencido, sin que el demandado haya hecho uso de ese derecho, ni designado árbitro, procediéndose al sorteo pertinente.- Cinco) A fojas cincuenta y uno se celebra la audiencia prevista por el artículo veintitrés del Reglamento, del seis de junio de dos mil uno con la presencia de los Señores Arbitros Doctores Patricia Mabel Klentak, Mario Arraga Penido y Alejandro Enrique Carlos Bustamante, el Señor Presidente del Tribunal, Doctor Adolfo Marcelo Petrossi ejerciendo la función de actuario, el actor Señor ALBERTO JORGE MISRAHI, ratificando posteriormente (a fojas cincuenta y cinco) su letrado patrocinante Doctor MAURICIO ARIEL SOKOLOWSKI (Tomo Siete Folio trescientos dieciocho Colegio de Abogados de Lomas de Zamora), no asistiendo el demandado ni su fiador.- Seis) A fojas cincuenta y dos y cincuenta y cinco el actor solicita declaración de puro derecho y desista de la presentación del alegato, lo que fue proveído favorablemente a fojas cincuenta y seis.- **Y CONSIDERANDO: I-** Que la incontestación de la demanda y el posterior comportamiento de los demandados autorizan a tener por ciertos los hechos lícitos efectuados expuestos por la accionante y por reconocida la documentación acompañada, todo lo que autoriza a declarar procedente el reclamo restituyendo el inmueble locado a la parte actora (ver laudo causa letra "R" número setenta y nueve TA).- Las costas deben imponerse a la accionada por haber sido vencida (artículo sesenta y ocho y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial).- **II-** Hacer extensivo en cuanto a la responsabilidad por las costas del juicio, la sentencia dictada respecto del fiador, Señor Amado Antonio Sainete (artículo noventa y dos del Código Procesal Civil y comercial).- Los Doctores Patricia Mabel Klentak y Mario Arraga Penido, por los mismos fundamentos, adhieren al voto del Doctor Alejandro Enrique Carlos Bustamante.- En consecuencia, **el Tribunal Arbitral LAUDA:** Uno.- Condenar al demandado Señor Eduardo RAMON, subinquilinos y/u ocupantes, a desalojar el inmueble de Avenida Centenario número ochocientos sesenta de San Isidro, dentro del plazo de diez días de consentida la presente.- Dos.- Las costas se imponen a la parte demandada, regulándose los honorarios del letrado patrocinante del actor, Doctor Mauricio Ariel Sokolowski (Tomo siete Folio trescientos dieciocho Colegio de Abogados de Lomas de Zamora), en la suma de pesos dos mil (pesos dos mil.-) con más el aporte de ley (artículos quince, veintiuno, cuarenta y concordantes ley ocho mil novecientos cuatro).- Tres.- La tasa de servicios del Tribunal se fija en pesos mil (pesos un mil.-), conforme a los artículos siete y treinta y ocho del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General.- Cuatro.- La condena se hace extensiva al fiador, Señor Amado Antonio Sainete en cuanto a las costas.- Notifíquese y firme que se encuentre el presente, previo cumplimiento del pago de la tasa del Tribunal, expídase testimonio del presente laudo a efectos de su cumplimiento su fuese necesario.- **REGISTRESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE**.- Firmado por los Doctores: MARIO ARRAGA PENIDO; PATRICIA M. KLENTAK y ALEJANDRO BUSTAMANTE - Arbitros Titulares

TESTIMONIO: "San Isidro, dieciséis de noviembre de dos mil uno.- **Y VISTOS:** Uno) Mediante el escrito de fojas tres se presenta el Señor OTTO ANTONIO ESTEBAN MATIC promoviendo demanda de desalojo por falta de pago contra CLELIA ROSA BALMACEDA, en su calidad de locataria, conforme contrato obrante a fojas uno barra dos, del inmueble sito en calle José León Cabezón Número dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro, piso cuarto, Departamento B (al frente) de Capital Federal y por cobro de alquileres contra la citada Señora BALMACEDA y CARMEN TARIFA REISCHLE, en su calidad de fiador, liso y llano codeudor solidario y principal pagador de todas las obligaciones asumidas por la demandada, por la suma de PESOS SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (PESOS SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS) comprensiva, sin discriminar conceptos, de alquileres adeudados desde el mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve hasta la fecha de promoción de la acción con más la deuda por pago de servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Aguas Argentinas y expensas suma a la cual solicita se adicionen intereses, costos y costas y actualización monetaria si correspondiere; relata los hechos y reserva derecho de ampliar. La demanda se inicia ante este Tribunal Arbitral en virtud de haberse ello pactado en la cláusula décimo tercera del contrato de locación. A fojas cuatro vuelta ofrece pruebas: Confesional, documental, pericial y testimonial. Funda su derecho en lo preceptuado por el artículo mil ciento noventa y siete del Código Civil y quinientos veintiuno inciso sexto del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial. A fojas seis obra orden de sorteo de tres árbitros en presencia del Señor secretario del Tribunal, Doctor Adolfo Marcelo Petrossi y a fojas siete acta con el resultado del sorteo del que resultan desinsaculados los Doctores Branco Pedro Cerowski, Alberico Marino y Estela Oviedo - constando a fojas ocho, nueve y diez las respectivas actas con aceptación del cargo por parte de los nombrados, con lo que queda conformado el Tribunal. A fojas once se agrega copia de constancia de pago de tasa por servicios del Tribunal por la suma de PESOS TRESCIENTOS SEIS (PESOS TRESCIENTOS SEIS).- Dos) Mediante el proveído de fojas doce de fecha veintiocho de agosto de dos mil uno, previa designación de la Doctora Estela Oviedo como Presidente y Director del proceso (artículo cinco del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General), se resuelve declarar competente al Tribunal -para conocer en estas actuaciones, se da curso a la demanda, corriéndose traslado de la misma a los demandados, se fija la audiencia del artículo veintitrés del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General para el día veintiseis de septiembre de dos mil uno, obrando a fojas trece barra dieciséis cédulas notificando tal resolución las que se encuentran debidamente recepcionadas por los demandados.- Tres) A fojas diecisiete obra escrito firmado por la letrada patrocinante del Señor Otto Matic por el que se acompaña el pliego de posiciones, a fojas dieciocho barra diecinueve se agregan pliegos, a fojas veinte consta aclaración sobre el lugar en el que se celebró el contrato de locación, Capital Federal, por lo que no corresponde abonar sellado alguno.- Cuatro) A fojas veintiuno obra acta de audiencia de fecha veintiseis de septiembre de dos mil uno, donde se deja constancia del acuerdo de las partes, actor y demandada en cuanto a que la desocupación del inmueble objeto de la locación se llevará a cabo el treinta y uno de octubre del corriente a las diez horas oportunidad en que se hará entrega de la tenencia libre de ocupantes, resolviendo el Tribunal homologar el acuerdo y fijar una nueva audiencia para el día dieciocho de octubre de dos mil uno a las nueve horas. Se deja constancia de la inasistencia de la Señora Tarifa Reischle. A fojas veintidós y veintidos vuelta obra cédula

y constancia de notificación personal de dicha resolución a la garante.- Cinco) A fojas veintitrés obra acta de audiencia de fecha dieciocho de octubre de dos mil uno donde se deja constancia de la inasistencia de la Señora Balmaceda y de la Garante Señora Tarifa Reischle debidamente notificada conforme fojas veintidós vuelta. A pedido del actor se lo tiene por desistido de la prueba oportunamente ofrecida y se declara la rebeldía de la garante, decretándose el embargo preventivo sobre el inmueble sito en San Fernando Matrícula número once mil seiscientos noventa y ocho en tanto su dominio conste inscripto a nombre de la garante por la suma de pesos siete mil seiscientos setenta y seis, con sesenta y siete centavos con más la de pesos dos mil cien que se presupuestan para responder a intereses y costas y se ponen los autos para alegar.- Y CONSIDERANDO: Uno) Que la competencia de este Tribunal surge de lo estipulado en la cláusula decimotercera del contrato de locación pero al no decidir las partes sobre el procedimiento a seguir corresponde aplicar el de árbitros "de *jure*" conforme lo preceptuado por el artículo veintidós inciso tercero del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General.- Dos) Que las demandadas CLELIA BALMACEDA y CARMEN TARIFA REISCHLE no han contestado demanda ni han ofrecido prueba conforme diez dispuesto por los artículos dieciocho y veintidós del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General por lo cual han perdido el derecho de hacerlo, y no habiendo desconocido la documentación presentada por la parte actora corresponde en virtud de lo dispuesto por el artículo veintidós segundo párrafo del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General se la tenga por reconocida (conforme Libro de Jurisprudencia de este Tribunal causas" S.de R.L.E. Contra L.G.y otros sobre desalojo y cobro de alquileres; S.C.B.A. treinta-agosto-ochenta acuerdo treinta y dos mil veintiocho y dos-mayo-setenta y tres Acuerdos y Sentencias mil novecientos setenta y tres-uno-quinientos quince; G.R.A. c/R.H. y otros s/desalojo y cobro de alquileres").- Tres) Que el acuerdo celebrado por las partes a fojas veintiuno importa un allanamiento en los términos del artículo trescientos siete del Código Procesal Civil y Comercial de aplicación subsidiaria conforme lo dispuesto por el artículo once del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General. Tal situación no se produce respecto al cobro de alquileres, motivo por el cual se decretó el embargo del inmueble denunciado como de propiedad de la garante, la Señora Tarifa de Reischle, por las sumas indicadas en el punto cinco del VISTOS.- Cuatro) Que consecuentemente, el objeto de las presentes actuaciones ha quedado limitado en la exigencia del pago al propietario de los cánones adeudados, siendo responsable de ello en primer lugar la locataria y en segundo lugar la garante al constituirse en "fiadora solidaria lisa, llana y principal pagadora de todas las obligaciones" en virtud de lo estipulado en la cláusula duodécima del contrato objeto del presente al disponer que "Esta fianza subsistirá aún vencido el contrato hasta la entrega del inmueble". Como consecuencia de lo antes señalado y el reconocimiento implícito de las demandadas ante su falta de contestación de demanda ni ofrecimiento de pruebas en contrario, se encuentran suficientemente sustentados los derechos del actor, lo que así se declara, artículos seiscientos noventa y nueve/setecientos uno, setecientos dieciocho, mil quinientos cincuenta y seis, mil quinientos setenta y nueve, mil seiscientos cuatro inciso siete, mil seiscientos seis, mil ciento noventa y siete, dos mil cinco y concordantes del Código Civil. Por lo expuesto corresponder hacer lugar a lo reclamado condenando a los accionados al pago del capital reclamado con más sus intereses calculados al veinticuatro porciento anual, desde el vencimiento de cada obligación (artículo quinientos nueve del Código Civil), y costas del presente proceso a la demandada difiriéndose la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para el momento de practicarse liquidación definitiva.- Por lo expuesto precedentemente se dicta el siguiente LAUDO: Uno) Aplicar a las presentes actuaciones el procedimiento correspondiente a los árbitros "*de jure*"; Dos) Condenar solidariamente a la locataria CLELIA ROSA BALMACEDA y a su fiadora CARMEN TARIFA REISCHLE a pagar al actor OTTO ANTONIO ESTEBAN MATIC la suma de PESOS SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE centavos (PESOS SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE centavos) y los importes abonados por el actor en concepto de servicios, con más el veinticuatro porciento anual en concepto de intereses compensatorios conforme lo establecido en el considerando Cuarto, respecto al contrato de locación del inmueble sito en calle José León cabezón Número dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro, piso cuarto, Departamento "B", Capital Federal. El pedido de actualización monetaria se desestima en virtud de lo dispuesto por la Ley veintitrés mil novecientos veintitrés y Decreto quinientos veintinueve barra noventa y uno; Tres) Imponer las costas a la demandada vencida y a la fiadora Reischle; difiriéndose las regulaciones de honorarios de las letradas para el momento de quedar firme la liquidación a practicarse.- Cuatro) A la Doctora Susana Marta Aguirre no se le regulan honorarios por haber asistido a la demandada a través del Consultorio Gratuito del Colegio de Abogados de San Isidro, conforme artículo cincuenta y nueve inciso segundo, de la Ley cinco mil ciento setenta y siete. REGISTRESE. NOTIFIQUESE".- Firmado por los Dres.: Alberico Marino; Branko P. Cerowski y Estela Oviedo - Arbitros Titulares y - Secretario".- Concuerda con su original obrante a fojas 28 a 32 en los autos "**MATIC OTTO ANTONIO E. C/ BALMACEDA CLELIA R. Y OTRA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago y cobro de alquileres**" número 91TA en trámite.-

expediente 85TA, "RAINERO Félix Mauricio, c/ CIRILLO, Lidia Beatriz y otros , S/ COBRO DE ALQUILERES".

(I) Y VISTOS:

1) A fs. 31 se presenta el señor **Félix Mauricio RAINERO**, por derecho propio, domiciliado en Pastorino 352, Sáenz Peña, Provincia de Buenos Aires, constituyendo domicilio legal en la calle Ituzaingo 345, casillero 3796, San Isidro, con el patrocinio letrado de la Dra. **Graciela Alicia Rinvenuto**, T.VII, Folio 355 CASM, Legajo Previsional para la Caja de Abogados de la Provincia de Buenos Aires nro. 040252/3-5, CUIT 27-05957509-, Ingresos Brutos 117-949093-0, quien constituye igual domicilio legal que su cliente y entabla demanda "POR EJECUCIÓN DE ALQUILERES" por la suma de Pesos diez mil ochenta y uno con veinticuatro centavos, con más intereses y costas contra las Señoras **Lidia Beatriz Cirillo** D.N.I. 4.894.669 y **Mariela Marsicovetere Cirillo** DNI 23.473.369, domiciliadas realmente en la calle Luis Agote 2758 de la localidad de Sáenz Peña, Provincia de Buenos Aires y contra **Juan Ángel Marsicovetere**.

2) El monto que se reclama "corresponde a lo adeudado en concepto de alquileres, deuda de impuesto Municipal, Rentas y Aguas Argentinas "(sic)

El actor justifica su condición de Locador mediante el Contrato de Locación que anexa a su demanda de desalojo por ante este mismo Tribunal de Arbitraje General (expediente Letra R nro.86 TA) cuya fotocopia se encuentra agregada a estos autos.

1) Los HECHOS que fundamentan esta demanda – dice el actor – se expresan en diez puntos, a saber:

3.1) Los señores Félix Mauricio Rainero y Aurelio Mignorance actuando como LOCADORES suscribieron un contrato de locación del inmueble ubicado en la calle Ameghino 3337, de la localidad de Sáenz Peña, Provincia de

Buenos Aires, siendo "LOCATARIAS las Señoras Lidia Beatriz Cirillo y Mariela Marsicovetere Cirilo y con el Señor José Ángel Marsicovetere como garante".(sic)

El respectivo documento contractual fue suscripto por las partes el 16 de abril de 1997. El plazo por el cual se pactó la locación fue de 3 años. Se pactó que el destino del inmueble sería exclusivamente "*Depósito y Ferretería*". (Cláusula 7ma. Del referido contrato).

3.2. El alquiler mensual contratado ascendió a u\$d 800.- (ochocientos dólares americanos) mensuales, pagaderos del 1 al 10 de cada mes, por adelantado. (El contrato dice en su cláusula Cuarta que EL LUGAR DEL PAGO sería el domicilio del Locador o en cualquier otro que se indicare en el futuro).

3.3. "La cláusula décimo-séptima del contrato estipula que la falta de pago del alquiler correspondiente, en la fecha indicada, acarreará la mora automática, debiendo el *locador* (sic) abonar el 0,5 % diario del monto del alquiler correspondiente por cada día de demora en el efectivo pago.

3.4. La cláusula octava dice que "los gastos de Edenor, gas Natural, Aguas Argentinas, Impuestos Municipales y Territoriales serán por cuenta del Locatario" (sic).

3.5. En la cláusula quinta (del contrato) se expresa que "el locatario recibe EL GALPON desocupado y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo." (sic).

3.6 La cláusula décimo primera establece que "la falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará opción al locador para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente en los términos del artículo 5 de la ley 23.091, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios."

En la Cláusula décima tercera se estipula que "si el locatario diere motivo por cualquier causa a que se le iniciare juicio de desalojo, se compromete a pagar desde la iniciación del juicio y hasta que el Locador se reciba de las llaves de la propiedad, una suma de dólares estadounidenses cincuenta (u\$d 50) diarios, además de alquiler pactado" sic.

3.8 El 12 de febrero de 2001 se envía carta documento a la (parte) garante en los términos del contrato, la que es recepcionada conforme el comprobante que se adjunta" sic. (Se trata de la CD 372011575 AR agregada a autos).

3.9 "Pese a la claridad de las disposiciones contractuales y el tiempo transcurrido las inquilinas no cumplieron con sus obligaciones (de pago) pues no han abonado los alquileres en la forma pactada" (sic).

3.10 El actor sostiene que las negociaciones personales que intentara para "regularizar su situación" fueron vanas y por ello se ha visto "en la obligación de recurrir ante el Tribunal." (sic).

4. A fojas 32 vuelta luce un detalle del reclamo en los siguientes términos:

"ALQUILERES DICIEMBRE DE 2000, ENERO FEBRERO Y MARZO DE 2001:	\$ 3.200.-
"ALQUILERES: desde marzo 2000 paga u\$d 700 (100.- menos por mes)	\$ 900.-
IMPUESTO MUNICIPAL	\$ 500.-
RENTAS	\$1.216,20
AGUAS	\$ 4.224,84
TOTAL	\$ 10.081,24

La parte actora hace reservas de derechos por " a)La acreditación de los pagos de los servicios a cargo del inquilino hasta el momento en que se entregue el inmueble b) Respecto a los rubros que a la fecha, resulta imposible para el locador determinar su procedencia, reparaciones por daños del inmueble, reposición de faltantes en el inmueble, o en su moblaje y por todo otro rubro no reclamado expresamente" (sic.).

La parte actora funda su derecho "en las pertinentes disposiciones del Código Civil y Procesal" sin indicar qué artículos/leyes/reglamentaciones son aplicables.

La parte actora ofreció como prueba documental la copia fiel del contrato de locación que la vincula a la parte demandada; copia fiel "de la carta documento cursada a las inquilinas" (sic), y carta documento del 12 de febrero cursada al garante. Además, para el supuesto que se desconociera el "carácter de propietaria de la actora del inmueble denunciado como alquilado " (sic) solicitó prueba de informes al Registro de la Propiedad Inmueble y para el supuesto que se desconociera "la instrumental (a1) - contrato de locación - se nombre un experto que se expida sobre las firmas que constan en dicho documento."

La parte actora formuló una autorización a diversas personas para que actúen a lo largo del proceso como mejor convenga a éste.

En el "Petitorio" la actora dice:" Oportunamente se dicte sentencia disponiéndose el pago de las sumas adeudadas con expresa imposición de costas a los accionados " fs.33vta.

4. La Cláusula Compromisoria que legitima la formación de este Tribunal Arbitral es la vigésima del referido contrato de locación agregado en autos a fs.34 se agrega el Recibo Oficial del Colegio de Abogados de San Isidro, número 0001-019507 por dólares 151,25 en concepto de Arancel del Expediente 85TA relativo a las partes.

5) A Fs. 35, con fecha 28 de marzo de 2001 se tuvo al actor por presentado y constituido su domicilio legal, por ofrecida la prueba y se dió traslado a la demanda (Art.20 RTGA; bajo apercibimiento de lo determinado por el art. 22 RTGA; y el artículo 59 CPCC. (Conforme art.11 RTGA) Se hizo saber al demandado su derecho a elegir un árbitro integrante del Tribunal, conforme lo dispuesto por el art.5 RTGA, bajo el apercibimiento allí dispuesto, remitiéndose a la lista de los árbitros titulares y Reglamento de Tribunal Arbitral vigente. Se designó la audiencia del día 14 de mayo de 2001 a las 12.30 horas, a los efectos dispuestos por el art.23 RTGA. También se dispuso tener por integrado por la parte actora el arancel liquidado tal como se menciona en el punto *ut supra* 4 y se dejó constancia que esa parte no había ejercitado su derecho a designar Arbitro.

6) A fs. 36 a 39 inclusive, están agregadas cuatro cédulas de notificación dirigidas a: **Félix M. Rainero, José Ángel Marsicovetere, Mariela Marsicovetere Cirillo, y Señora Lidia Beatriz Cirillo**. Todas las cédulas fueron diligenciadas entre los días 16 y 20 de abril de 2001 y por su intermedio quedaron debidamente notificados todas las personas demandadas en estos autos.

7) A fs. 40/41 y con fecha de entrada en el Colegio de Abogados 07 de mayo de 2001, se presentan **Lidia Beatriz Cirio y Mariela Marsicovetere Cirillo**, domiciliadas realmente en la calle Luis Agote 2758 de la localidad de Sáenz Peña, Provincia de Buenos Aires quienes con el patrocinio letrado del **Doctor Felipe Jorge Ponzio**, inscripto al tomo XIV Folio 255 del Colegio de Abogados de La Plata, quien no indica su Legajo Previsional para la Caja de Abogados de la

Provincia de Buenos Aires **ni** número de CUIT **ni tampoco** de Ingresos Brutos. Todos constituyen domicilio legal en Martín y Omar 129, piso 5to, oficina 501 (Cas.P.) de San Isidro.

8) Expresan una negativa general respecto a todo aquello que no reconozcan expresamente, "así como también negamos el derecho invocado" sic.

9) De manera expresa niegan la recepción de las cartas documento 372011567 AR y 372011575 AR y "que les pertenezca la firma que obra en la constancia de recepción de la CD indicada precedentemente." Sic.

10) Reconocen haber suscripto el contrato de locación que se acompaña en autos " pero con respecto al monto del alquiler establecido en el mismo (cláusula 3ª.) en U\$D 800.- mensuales, **abonábamos ésta suma con más 140.- para imputar a impuestos y tasas o sea un total de \$ 840** conforme se acredita con el recibo que fue agregado como prueba en el expediente 86 TA, por desalojo entre las mismas partes " sic.

11) Agregan que: "ALQUILERES: La cantidad reclamada no se ajusta a lo debido en razón que el mes de Diciembre lo aboné como lo justifico con el recibo ofrecido como prueba en el Expte. 86TA".

12) Con relación a TASAS MUNICIPALES la parte demandada debe decir " **que se inició con el pago de 1997 momento en que se inicia la relación locativa abonando \$ 264,53.** Considerando abusiva la suma liquidada por la Municipalidad consigo que se reduzca la contribución a \$ 140.- que fueron abonados por mi parte conjuntamente con el alquiler a la inmobiliaria interviniente. Por otra parte se presentó en estos Autos por el actor una boleta de pago efectuado en Mayo '98 en la cual se liquidan deudas tomando como base a la suma por mi obtenida en la gestión antes indicada, o sean \$ 140,46, debiéndose prestar atención a que en dicha factura se incluye el año 1996, o sea anterior al comienzo de la locación. En resumen: el locador se benefició con mi gestión ya que pagó una suma atrasada que le liquidan a \$ 140,46 por cuota." sic.

13) Con relación a AGUAS ARGENTINAS dice la parte demandada: " Con relación a las tasas liquidadas por Aguas Argentinas desde el comienzo de la locación, al llegar la primera Factura por \$ 118,72, en Julio de 1997 hice gestiones para que dicha cantidad fuera reducida ya que de ningún modo puede aceptarse que por mi actividad pueda alcanzar tan elevado consumo. Esto se debe a que posiblemente me liquidan atendiendo a la actividad que se desarrollaba anteriormente en ese local o sea fábrica de compresores cuando mi negocio era solamente una ferretería.

Con motivo de mi protesta me cortaron el servicio de agua hasta que me instalaron un medidor pero, considerando también abusiva esa tarifación, la única manera de evitar que liquidaran en forma incorrecta, primeramente en forma global y luego de instalarse el medidor por una suma que tampoco correspondía con el uso marcado el dicho aparato (sic) la única forma que pusiera la deuda en orden era mediante un reclamo ante el Ente Regulador respectivo.

En virtud de ello le requerí al propietario y a la inmobiliaria interviniente que hicieran tal gestión pues yo como inquilino, no podía reclamarlo, porque el Ente considera que un inquilino con enemistad con el locador, mediante su gestión ante el Ente podía llegar a perjudicar al propietario. Pues bien, a pesar de mis reclamos nunca el locador se dispuso a realizar las gestiones, por lo cual siempre tuve el agua cortada." sic.

14) También en relación con AGUAS ARGENTINAS dice la parte demandada " Dentro de las irregularidades señaladas, y solo por vía de ejemplo, se puede apreciar que en la Factura con vencimiento el 5/5/99 liquidan \$ 141,75 por instalación de medidor, lo que entiendo no debo pagar porque es un beneficio de la propiedad completamente ajeno a lo que me corresponde, en primer lugar porque no se trata de consumo y en segundo lugar porque en cualquier momento Aguas Argentinas puede cambiar su criterio y retirarlo. Asimismo en la Factura con vencimiento el 12/01/2000 me liquidan dos veces por diferentes importes, en una de ellas \$86,03 y en la otra \$ 61,23 y así otros casos más" (sic) .

15) Con relación al IMPUESTO INMOBILIARIO la parte demandada sostiene que ya que" jamás el locador me presentó una boleta para su pago a pesar de los reclamos que verbalmente formulé en repetidas ocasiones, tanto a él como a la inmobiliaria interviniente." sic

16) La parte demandada funda su derecho en el art.1197 de Código Civil "y otras normas concordantes."

17) La parte demandada ofrece como prueba el expediente 85TA que tramita por ante este mismo Tribunal Arbitral, las Boletas de Aguas Argentinas de fechas 7-4-2001, 30-11-1999, dos boletas de la misma fecha. b) Las boletas de tasas municipales citadas en el escrito de contestación de la demanda y que fueran presentadas por el actor en el Expte. 86 TA, Resumen de cuenta de fecha 7-4-2001.

Además ofrecen como prueba testimonial la de don Alberto Piccoli, martillero con domicilio en Ameghino 2876 Sáenz Peña, Provincia de Buenos Aires.

18) A fs. 46 se tiene a la parte demandada por parte, por contestada la demanda y se estableció la audiencia del 8 de mayo del 2001 para el sorteo de los Árbitros que entenderán en la causa.

19) A fs.47 luce el acta relativa a la actual composición del Tribunal; con las cédulas de fs.48, 49, 50,51,52,53 y 54 se notificó a las partes acerca de la constitución del Tribunal Arbitral.

20) A Fs. 55 se encuentra el Acta de Poder por medio del cual el actor, Sr. FELIX M RAINERO confirió poder especial a la Dra. ALICIA RINVENUTO (T. VII Folio 355 del Colegio de Abogados de San Martín) y a fs.56 se encuentra la aceptación del cargo de árbitro por parte del Dr. José María Videla del Mazo.

21) A fs.57 el actor solicita la aplicación del art. 22 del Reglamento del Tribunal en tanto el señor JOSE ANGEL MARSICOVETERE no ha contestado la demanda.

22) Durante la audiencia prevista por el art. 23 del RTGA, celebrada el 14 de mayo de 2001, y con relación a los asuntos 85TA y 86TA, se resolvió: 1) Recibir el escrito y contestación de excepciones de la parte actora (tema propio del caso 86 TA que tramitara al mismo tiempo que éste mientras ello fue posible) 2) Una vez integrado el Tribunal con los dos árbitros sorteados, ausentes en la presente audiencia, se resolverá la excepción propuesta; 3) Se fijó nueva audiencia a los mismos fines y efectos para el 28 de mayo de 2001, a las 12 hs, quedando las partes notificadas.

23) A fs. 59 se encuentra la aceptación del cargo de Arbitro de la Dra. Martha Bruno de Bucciarelli y a fs. 61 la del Arbitro Doctor Alberico Marino.

24) Durante la Audiencia del 28 de mayo de 2001, "La parte actora sostiene que la parte demandada adeuda la suma de \$ 11.951 (pesos once mil novecientos cincuenta y uno, según detalle de la liquidación que agrega al presente. La parte demandada considera que el monto de los alquileres fue reducido por la parte actora al aceptar pagos de \$ 700.- a partir del mes de marzo del año 2000, hasta noviembre del mismo año. En este Estado el Tribunal resolvió 1) dejar constancia que el Sr. José Ángel Marsicovetere no ha contestado la demanda a pesar de estar debidamente notificado según fs. 37, decayendo el derecho de hacerlo en el futuro.(art. 22 del RTGA), 2) Tener por puntos en litigio los arriba

expresados, 3) Fijar audiencia de vista de causa para el día 20 de junio de 2001, 4) Aceptar toda la prueba ofrecida por las partes 5) Se intima a la parte demandada para que acompañe todos los recibos que intente hacer valer en defensa de sus derechos y 6) Como medida de mejor proveer se cita a dicha audiencia al Sr. ALBERTO PICCOLI, con domicilio en Ameghino 2876 Sáenz Peña Partido de 3 de febrero en su calidad de martillero y administrador de alquileres y emisor del recibo presentado en el expediente por desalojo nro. 86 TA.

25) A fs. 62 se encuentra la cédula por medio de la cual se notificó al Sr. Alberto Piccoli acerca de la audiencia del 20 de junio de 2001 y a fs. 63 la cédula que notificó a Lidia Beatriz Cirillo acerca de lo resuelto en la Audiencia del 28 de mayo de 2001.

26) En el Acta de la audiencia celebrada el 20 de junio de 2001, a la que comparecieron los tres Árbitros, la letrada apoderada de la parte actora, la Señora Mariela Marsicovetere Cirilo y el Señor José Ángel Marsicovetere, estos dos en condición de demandados y con la asistencia letrada del Dr. Felipe Jorge Ponzio, consta que el Tribunal resolvió: 1) suspender la Audiencia hasta la próxima del 16 de julio de 2001 a las 12hs, Con relación al testigo que ha comparecido (Sr Alberto Piccoli) la parte demandada asume el compromiso de traerlo a su coste y cargo a la audiencia fijada para el día 16 de julio de 2001, bajo apercibimiento de tener a la parte demandada por desistida de dicho testigo, 3) Se reitera la obligación de la parte demandada de acompañar a los autos todos los recibos de pago con los que intente demostrar haberlos hecho bajo apercibimiento que si así no lo hiciera el Tribunal resolverá con los elementos obrantes en el expediente. Las partes quedaron notificadas de la próxima audiencia del 16 de julio de 2001.

27) A fs. 67 la parte actora formula una nueva liquidación de lo reclamado y acompaña un estado de cuenta de Servicios de Aguas Argentinas relativo al inmueble de que se trata (fs.65).

La citada liquidación establece lo siguiente:

"LIQUIDACION DE DEUDA EXPEDIENTE RAINERO C/MARSICOVETERE Total de reclamado en demanda (sic) (sin intereses un punitorios	\$ 10.081.-	
Total a marzo de 2001	\$ 10.081	
Alquiler mes abril de 2001	800.-	
Alquiler mes de mayo de 2001	800.-	
Impuesto ABL (2 meses de 140.-	280.-	
Rentas (1 pago)	90.-	
Tasa de Justicia y Gastos	700.-	
Incremento de deuda de Aguas al	10-5-01	906.-
		<u>13.657.-</u>
<u>DEPOSITO</u>		<u>1.600.-</u>
total		12.057

28 A fs. 70 se encuentra el Pliego de preguntas que debió contestar el testigo propuesto por la parte demandada, a fs. 71 el sobre que lo contenía, además de un pliego de Posiciones que estaban destinadas a ser Absueltas por la Parte Actora, prueba que como consta en autos nunca fue ofrecida por los demandados.

29- A fs.72/73 luce el acta de la audiencia del 16 de julio de 2001 a la cual se hará prolija referencia más adelante.

30) A fs. 74 se encuentra agregado un recibo del 3 de noviembre de 2000 por la suma de 840.- que " la Sra. Marsicovetere pagara a cuenta valor mayor correspondiente al local ubicado cale Ameghino y Estrada mes Agosto con un sello que dice Castellani- Piccoli y una firma ilegible.

31) Las partes han alegado según constancias de fs y fs.

II) y CONSIDERANDO:

32) Que la Jurisdicción y Competencia del Tribunal se encuentran acreditadas en autos y no han sido impugnadas por los demandados. Este Expediente debe ser evaluado y resuelto teniendo también a la vista el 86TA por identidad de partes, idéntico bien de por medio y porque las mismas partes han hecho referencia constante a sus respectivas materias.

33) Que la demanda y otras providencias de carácter procesal/arbitral han sido debidamente notificadas a los demandados y al fiador según el contrato de locación en el que se basa la relación jurídica que vincula a las partes en estos obrados. El contrato no ha sido impugnado y debe tenerse por auténtico y válido. (agregado a fs.1/2 del Expte. 86TA)

34) Que el fiador, Señor José Ángel Marsicovetere, no contestó la demanda, lo cual en principio y a lo que a él atañe como fiador implica la tácita aceptación de su cargo y responsabilidad como tal.

35) Los demandados se allanaron a la demanda de desalojo por falta de pago y se comprometieron a entregar las llaves del local objeto de la demanda no después del día lunes 4 DE JUNIO DE 2001. No cumplieron con tal compromiso, la devolución se hizo el 8 de junio de 2001 sin que los demandados hayan dado a este Tribunal Arbitral explicaciones o justificaciones por el incumplimiento del compromiso asumido como parte de estos procedimientos.

36) Pese a lo dicho por las demandadas en el punto 10.e.4 de " I Y VISTOS Exte 86TA " no hay constancia que la parte demandada haya procedido a la consignación de alquileres preanunciada en la etapa previa a la substanciación de este Arbitraje.

37) Que el prolijo análisis de los escritos de demanda y contestación de demanda demuestra que las partes abandonaron muchos de los argumentos al fijar los Puntos de Litigio en los términos del art- 23 del RGTA, a saber:

37.a) Las partes han mencionado hechos, circunstancias tanto propias como de terceras personas, impugnaron cartas documentos, manifestaron acerca de gestiones y después no las reflejaron al establecer sus "Puntos en Litigio" ni mucho menos produjeron prueba al respecto.

37.b) Las partes han hecho insuficientes invocaciones al derecho aplicable, con lo cual han dado lugar a complicaciones que debieron ser evitadas.

37.c) En el escrito de demanda además del contrato de locación se ofrecieron dos cartas documentos cuya correcta identificación surge de la compulsión hecha por el Tribunal. Una se encuentra en fotocopia y llevaría el número 372011567 AR y la otra lleva el número siguiente. Esta en particular es enviada al Sr. José Ángel Marsicovetere quien a estar a los términos del contrato NO ES LOCATARIO sino Fiador, calidad que no se menciona en la referida carta.

Ambas misivas fueron expresamente negadas en la contestación de la demanda pero nada se dijo respecto a tal desconocimiento durante la audiencia de fs.....

Las cartas documentos son documentos públicos. La simple negativa de la parte demandada no invalida su capacidad jurídica a menos que se acompañen otros elementos de juicio que hagan presumir o demuestren defectos legales de dichas piezas de convicción.

Los demandados debieron mantener la oposición formulada al contestar la demanda y producir alguna prueba que la convalidara.

Es de público conocimiento que el Poder Ejecutivo Nacional, mediante el Decreto 840/97 adjudicó la concesión de los servicios telegráficos y postales que prestaba ENCOTESA al CORREO ARGENTINO S.A.

Mediante la Resolución 1926/77 la Administración de Correos resolvió la creación del servicio público de "Carta Documento" y dotó de carácter fehaciente a todos los envíos realizados en cumplimiento de las normas allí establecidas.

Los tres componentes del Carácter Fedatario son:

- Constancia de Imposición: sello de confronte y fecha en copia del Cliente.
- Constancia de Entrega: firma y fecha de entrega en Aviso de Recibo
- Constancia del Contenido: copia confrontada y archivada en el Correo Argentino.

Al no existir prueba alguna en autos producida por la parte demandada que afecte tal Carácter Fedatario, las cartas documentos deben tenerse por válidas.

38) El punto 37 a) obliga al Tribunal Arbitral a destacar las omisiones, no para laudarse sobre ellas, sino para dejar en claro que ha sido por exclusiva responsabilidad de las partes que el Tribunal las ha dejado de lado y entiende que son puntos renunciados tácitamente por las partes.

39) En el escrito de contestación de la demanda las circunstancias son más complejas y por lo tanto la omisión de los demandados cuando debían establecer los puntos en litigio es mucho mayor.

Mencionan haber hecho gestiones ante la Municipalidad a la que está adscripto el bien y ante Aguas Argentinas pero ninguno de esos hechos está respaldado por prueba fehaciente ni han sido tenidos en cuenta al puntualizar su posición como lo establece el art.23 del RTAG.

40) El punto 37 b) obliga al Tribunal Arbitral a enfrentar una situación que nunca debió existir en expedientes de este tipo o judiciales.

La actora fundó sus derechos en los Códigos Civil y de Procesal. Véase fs. 32 vta.

Las demandadas a fs. 40 dicen: " negamos el derecho invocado". El fiador no contestó la demanda de modo que es ajeno a este galimatías.

Es obvio que la actora debió ser más precisa en la determinación de los artículos de los cuerpos legales invocados. Su omisión es reprochable pero debe ser remediada de oficio por el Tribunal por aplicación del principio "iuris curia novit" si ello fuera necesario.

En cambio la negación lisa y llana del Código Civil y del Código Procesal es un error inaceptable e incorregible por parte de este Tribunal.

Nadie puede ignorar que tal desconocimiento hubiera sido oportuno si la actora para apoyar sus argumentos en un tema de Locación hubiera citado normas de las servidumbres de paso o de la legítima de los herederos.

Es la parte demandada la que invoca en su favor el artículo 1197 del Código Civil y sus normas concordantes. Es decir, enfrenta al Tribunal ante toda la legislación en materia de los Contratos. Su falta de exégesis, y la incompleta cita del art. 1526 de Cod.Civil obliga al Tribunal a adentrarse en las consideraciones de esta materia.

42) El análisis de la declaración testimonial del único Testigo propuesto en autos (fs.72) lleva a la convicción de Tribunal:

a) Que no hay en autos otras piezas de convicción que permitan corroborar la voluntad de la parte actora de hacer remisión parcial de la deuda contractual de las demandadas.

b) Que las funciones de "agente cobrador" del testigo lo coloca dentro de un margen de estrecha dependencia con el locador sin olvidar que él mismo presentó a las partes, hizo el contrato y ha intervenido a lo largo de la relación contractual de las partes.

c) El testigo no demostró haber sido mandatario con poder suficiente de **ambos locadores con facultades para reducir el precio de la locación.**

Sus declaraciones en la comentada audiencia no dejan de ser un simple comentario unipersonal, carente de imperio para alterar una relación contractual que tuvo formal comienzo de ejecución de manera completa hasta que la parte demandada se substraiga del perfecto cumplimiento de sus obligaciones.

d) El art.1193 claramente exige que los contratos sean probados por escrito cuando su valor supera los 10.000 al momento de dictarse la ley 17711. Es evidente y no necesita prueba que el valor del contrato en esta causa es superior y que ambas partes lo documentaron por escrito. En consecuencia, nada de lo afirmado por el único testigo puede interpretarse como renuncia alguna de los derechos de la parte actora.

e) La morosidad en el pago de las demandadas a que hace alusión el testigo también se desprende del modo descuidado con que solicitaron y obtuvieron recibos cada vez que efectuaran pagos.

f) La parte demandada fue instada por el Tribunal en dos oportunidades para que presentara TODOS LOS RECIBOS con los cuales quisiera defender sus derechos. El Testigo tiene dudas acerca de la autenticidad de un tercer recibo y la parte demandada toleró la expresión de esas dudas, no hizo una clara demostración de haber efectuado pagos de la manera ordenada por el contrato.

42) A fin de establecer un método de análisis de algunas de las normas civiles que se aplican, es conveniente establecer los siguientes sub títulos

a) Naturaleza de los Contratos.

El art. 1197 del Cod. Civil establece que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.

El artículo siguiente en su redacción según la ley 17.711 impone que los "contratos deben celebrarse interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo a lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. En los contratos bilaterales conmutativos de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e

imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato....No procederá la resolución si el perjudicado hubiese obrado con culpa o estuviese en mora."

b) Formas de cumplir los contratos. Extinción de las obligaciones.

El Art. 673 del Código Civil establece que cuando hay un solo acreedor y un solo deudor (en la especie Locador y Locatarias) las obligaciones deben cumplirse como si fuesen obligaciones indivisibles. El acreedor no puede ser obligado a recibir pagos parciales ni el deudor a hacerlos"

El Art. 740 del mismo Código estipula que el deudor debe entregar al acreedor la misma cosa a cuya entrega se obligó. El acreedor no puede ser obligado a recibir una cosa por otra, aunque sea de igual o mayor valor." CON MENOR RAZON SI ES DE MENOR VALOR.

El artículo 724 del Código Civil establece 8 causas de extinción de las obligaciones, a saber de las cuales solamente una es pertinente en autos, La de pago.

No se ha probado que haya habido "Novación", "Compensación", " Transacción", "Confusión", "Renuncia de los derechos del acreedor." " Remisión de la deuda" ni "Imposibilidad de pago".

c) Posible existencia de obligaciones propter rem y su régimen en esta causa.

Como se lee en el punto 12 ut supra, y después en el punto 15 ut supra, la parte demandada consintió expresamente con sus hechos aquello a lo que se obligara por medio del contrato que también ha reconocido. Se hace remisión a ese punto ya que resuelve definitivamente esta cuestión.

Por otra parte, las demandadas sostienen en su alegato "Con respecto al pago de Tasas por Aguas Argentinas y sin perjuicio que era obligación del Locador poner el inmueble en condiciones de ser utilizado por el locatario como lo obliga a hacerlo el Art.1526 y concordantes del Código Civil, debe tenerse presente que las tasas responden al consumo y como surge de las facturas presentadas como prueba por la actora, no existió consumo de agua.. Por otra parte si bien Aguas Argentinas instaló el sistema de servicio medido, debe tenerse presente que en estos casos el único obligado al pago es el titular de dicho servicio y en el caso de Autos, siendo que el medidor se encuentra a nombre del Locador, a él le corresponde el pago" (sic) fs.74 y 74 vta.

Nótese que del mismo texto del contrato surge que las demandadas recibieron el inmueble de conformidad, tal como lo establece el Art. 1526 del Código Civil. Cláusula 5ta del contrato.

Es verdad que el Código Civil en su artículo 1553 dispone que el Locador tiene la obligación de pagar las cargas y contribuciones que graviten sobre la cosa arrendada, pero no es menos cierto, como lo enseña el Dr. Raymundo Salvat en su Tratado De derecho Civil Argentino, Tomo V, Edit. La Ley año 1946, página 408, numeral 922 "Debe observarse que la disposición que estudiamos **no es de orden público y que las partes pueden convenir lo contrario, poniendo a cargo del locatario el pago de todos o algunos de los impuestos que por la ley son a cargo del locador.**" Y Salvat cita el mismo artículo del Código Civil que ha invocado la parte demandada para dar más fuerza a sus argumentos: el 1197.

Otro tanto sostiene José O Machado en el Tomo IV de su Exposición y Comentario del Código Civil Argentino, Pág. 314, cuando explica que tal norma se aplica **salvo que haya pacto en contrario y que, en ese caso, la obligación del locatario será personal con relación a locador, sin que pueda alterar el derecho real que grava la cosa** (ob.citada Pág. 315)

De la contestación de la demanda surge que tal "pacto en contrario" fue aceptado al firmarse el contrato y después tuvo principio de ejecución.

Es imprescindible tener en cuenta todas las cláusulas del contrato que las partes han reconocido por bueno y es evidente que las demandadas no pueden actuar de buena fé si olvidan las estipulaciones de dicho documento al que están obligadas como a la ley misma.

La prueba instrumental aportada por la actora, que las demandadas intentan usar en su descargo, demuestra que Aguas Argentinas cortó el servicio por falta de pago, contractualmente a cargo de la parte demandada y no porque el Locador haya hecho de modo que así fuera.

Por otra parte, no hay duda que el medidor instalado por Aguas Argentinas es una "mejora" y que el mismo contrato establece en su cláusula 7ma que las mejoras quedarán a favor del inmueble.

43) Por último, el artículo 34 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, que se aplica a las obligaciones de los árbitros de Este Tribunal Arbitral, establece en su inciso 4 que todas las sentencias deben ser fundadas respetando la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia. También que mantendrán la igualdad de las partes en el proceso. Igualmente prevendrán y sancionarán todo acto contrario al deber de lealtad, probidad y buena fe.

44) Sobre la base de lo expuesto en el punto anterior es inevitable señalar que la parte demandada no ha cumplido con sus obligaciones contractuales del modo establecido en el contrato ni ha mantenido el tenor de sus dichos dentro de las pautas de buena fé y lealtad que el contrato y las leyes le exigen.

El derecho a la defensa en juicio no significa ocultar o tergiversar la formulación de las obligaciones a las que la parte demandada quedara sujeta por haber suscripto el documento respectivo y haberlo ejecutado a lo largo del tiempo.

Resulta evidente que, pese a las gestiones hechas ante Aguas Argentinas nunca hizo pago alguno de las sumas que debía.

Si Aguas Argentinas hubiera demandado al Locador por la falta de pago es evidente que éste no hubiera podido eximirse del pago aduciendo que era obligación de las locatarias. Pero no es el caso de autos.

Aquí se trata del reclamo de lo adeudado por las demandadas sobre la base de claras normas contractuales que no han sido contradichas de manera legalmente aceptable. Por otra parte debe tenerse en cuenta que las demandadas no han impugnado la liquidación de fojas 66.

45) Reiterándose 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 del Civil) y que "**Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo a lo que las partes verosimilmente entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (Art.1198 primer párrafo del Código Civil)**, como ya lo ha expresado este mismo Tribunal al Laudar el expie. 86 TA, siendo esas normas los principales pilares sobre los que se organiza el sistema de los contratos; atento además lo dispuesto por los arts. 1579, 1609 y concordantes del Código Civil y el art. 676 y siguientes del CPCC, los Árbitros que suscriben, por unanimidad,

IID) LAUDAN Y FALLAN:

- a) Haciendo lugar a la demanda interpuesta por **Félix Mauricio RAINERO** contra las Señoras **Lidia Beatriz Cirillo y Mariela Marsicovetere Cirillo por cobro de alquileres.**
- b) En razón de no haberse impugnado la liquidación de fojas 66, se declara que la demanda se acoge por la suma expresada en dicho documento es decir \$ 12.057.- Convalida este criterio el hecho que la parte demandada no probó fehacientemente el pago de toda su deuda.
- c) Se imponen las costas a la parte demandada.
- d) Se reitera el requerimiento efectuado al letrado Dr. **Felipe Jorge Ponzio** en el expediente 86TA dado que tampoco ha denunciado en estos autos los datos correspondientes a su Legajo Previsional para la Caja de Abogados de la Provincia de Buenos Aires, ni su número de CUIT ni el de Ingresos Brutos- bajo aperecibimiento que no se le regularán honorarios hasta tanto cumpla con tal informe.
- e) Notifíquese y cumplido y firme el LAUDO, vuelvan los autos para la regulación y pago de los honorarios de los letrados intervinientes así como también los que correspondan a los integrantes de este Tribunal.
Oportunamente librese testimonio si se pide y archívese.

"PERROT ALBERTO MIGUEL C/ RAPAZZINI HORACIO OMAR, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ DESALOJO"

En San Isidro, a los diecisiete días del mes de diciembre de 2001, reunidos los árbitros sorteados en la causa "Perrot Alberto Miguel c/ Rapazzini Horacio Omar, subinquilinos y/u ocupantes s/ desalojo", que se halla en estado de laudar.

RESULTANDO:

I.- A fs. 10/13 Alberto Miguel Perrot, por apoderado inicia demanda de desalojo por falta de pago contra Horacio Omar Rapazzini en relación al inmueble de la calle Caseros 640, Florida, partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires. El contrato de alquiler se pactó por el plazo de dos años a U\$S 1.100 mensuales pagaderos por adelantado en el domicilio del acreedor.

II.- Se adeudan alquileres desde el mes de abril de 2001, y está demostrado en autos que ante el incumplimiento, la parte actora intimó al pago, por carta documento nro. 28.610.389 2AR

III.- En la cláusula XVIII del referido contrato de locación, las partes acordaron que el Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, resolviera "definitivamente" toda cuestión que se suscitare entre las partes.

A fs. 16 luce el recibo emitido por dicho Colegio en concepto de tasa del Tribunal Arbitral, la cual habilita esta instancia y a fs. 27 quedó constituido el Tribunal con los árbitros Dres. Raul A. Etcheverry, Héctor Horacio Tedesco y José M. Videla del Mazo. En dicho despacho se tuvo a la actora por presentada, parte y constituido domicilio legal indicado. Por ofrecida la prueba y agregado pliego de posiciones. De la demanda que se deduce, traslado a los demandados a quienes se cita y emplaza para que en el término de diez días a contar de la fecha de la notificación, la contesten en los términos del art. 20 del RTGA y bajo aperecibimiento de lo determinado en el art. 22 RTGA. Queda designada la audiencia del día 29 de octubre de 2001 a las 12 horas, a la que deberán concurrir los integrantes designados del Tribunal Arbitral, Secretario, partes y letrados a los efectos de lo dispuesto por el art. 23 del RTGA. Se desglosa el contrato de locación original el cual se reserva en la caja fuerte de este Tribunal. Por integrado por la parte actora el arancel liquidado en \$ 528.- (QUINIENOS VEINTIOCHO PESOS).

IV.-En la audiencia del día 29 de octubre de 2001, se comprobó que el plazo para contestar la demanda, no estaba vencido y en esa oportunidad la actora desistió de la citación al garante y solicitó una nueva audiencia, que fue determinada para el día 14 de noviembre de 2001.

IV.- Durante esa audiencia, a la que la parte demandada no concurrió ni tampoco contestó demanda, se establecieron como puntos para laudar: 1) Existencia de la relación locativa; 2) Incumplimiento del pago del canon locativo pactado (cantidad de meses adeudados); 3) Validez de la intimación previa; 4) Procedencia de la acción de desalojo. Oída la parte el Tribunal RESUELVE: 1) Laudar en las condiciones en que se halla la causa art. 25 primera parte del RTGA. 2) A partir de la fecha se recibirán los alegatos de las partes (art. 25 segunda parte del RTGA).

Y CONSIDERANDO:

1.- Que la existencia de la relación locativa surge del contrato de fs. 1/3. La contumacia del demandado produce el reconocimiento de autenticidad de dicho documento por aplicación del art. 354 inc. 1 del Código de Procedimientos, que se aplica subsidiariamente en base a lo que dispone el art. 11 del RTGA.

2.- El incumplimiento del canon locativo se desprende de la conducta del accionado, agravada por la falta total de prueba con la que hipotéticamente habría desvirtuado el reclamo del actor. Por lo tanto resulta que se deben alquileres desde el 11 de mayo de 2001 y ello configura la causal de desalojo por falta de pago, según los arts. 1197, 1579 y cedtes. del Código Civil.

3.- La intimación previa efectuada por la parte actora se ajustó a derecho, según las constancias de fs. 6 y 7.

4.- La documentación acompañada y la actitud de la parte demandada, no dejan dudas sobre la procedencia de la acción intentada por la actora.

Por todo ello LAUDAN Y FALLAN:

i) Se hace lugar a la demanda de desalojo promovida por Perrot Alberto Miguel contra Rapazzini Horacio Omar, subinquilinos y/u ocupantes, en relación a la finca ubicada en la calle Caseros 640, Florida, Partido de Vicente Lopez. Dicho inmueble deberá ser restituido en los términos pactados en el contrato, dentro del plazo de los diez días de quedar notificado y firme el presente laudo.

II) Se imponen las costas a la parte vencida a cuyo efecto se regulan los honorarios del Dr. Bernardo María Beccar Varela en la suma de \$ 1584 (pesos mil quinientos ochenta y cuatro), mas los aportes de ley.

III) Notifíquese y una vez consentido y depositado todos los honorarios que correspondan, librese testimonio si así fuera solicitado.

Tedesco - José videla del mazo y Etcheverry.-

En San Isidro, a los _____ días del mes de mayo de 2002, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Armando A. Pivetta, Edmundo Pedro Bouthemy y Adolfo Marcelo Petrossi, a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA, en la causa Letra número 90TA, **caratulada "MATIC OTTO ANTONIO E. C/TARANDO DANIEL ALFREDO Y OTRA S/Cobro de alquileres"**. Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. A. MARCELO PETROSSI, quien fundamenta su voto en los siguientes términos.

De los presentes actuados RESULTA:

1) Que a fs. 3 se presenta el Sr. OTTO ANTONIO MATIC, promoviendo demanda contra los Señores DANIEL ALFREDO TARANDO y Leda VITALI de TARANDO, por cobro de alquileres, expensas comunes, tasa de alumbrado barrido y limpieza con mas sus intereses y costas.-

2) El actor manifiesta que alquiló el inmueble sito en la calle Monroe No 4509, Piso 3º, Dto. "A" de Capital Federal al accionado Sr. DANIEL ALFREDO TARANDO, por el término de 2 años, a partir del 1º de marzo de 2000.-

3) Que la actora, acompaña con la demanda, el contrato de locación, cuya copia obra a fs. 1/2 y surgiendo de dicho instrumento que la accionada Leda Vitali de Tarando, se constituyó en fiadora solidaria y principal pagador, renunciando a los beneficios de división y excusión, asumiendo ser deudora directa de todas las obligaciones asumidas por el locatario. El Precio de la locación se pactó en la suma de U\$S 650 (Seiscientos cincuenta dólares estadounidenses) mensuales, pagaderos por mes adelantado dentro de los 10 primeros días de cada mes. De acuerdo a la cláusula séptima el pago de expensas comunes como así la tasa de alumbrado, barrido y limpieza hasta la suma de \$ 56.- bimestrales quedan a cargo del locatario. Al demandar la parte actora denuncia el incumplimiento de pago respecto de los arriendos adeudados por los meses de Mayo de 2000 al mes de Julio de 2001 inclusive (15 meses), reclamando la suma total de U\$S 9.750 (Nueve mil setecientos cincuenta). Asimismo y por igual periodo, el actor reclama en concepto de expensas mensuales, \$ 111 (pesos Ciento once) por cada mes (15 meses) lo que suma un importe de \$ 1.665, y de \$ 420 por tasa de alumbrado, barrido y limpieza. Juntamente con la demanda interpuesta el 20 de julio de 2001, la parte actora acompaña la documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente. -

4) De la cláusula del contrato de locación, surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs. 11 se da curso a la presente acción, mediante la providencia de fecha 17 de Agosto de 2001, corriéndose traslado de la misma y fijándose la audiencia prevista en el art. 23 del RTAG.- Que a fs. 12/13 obran glosadas las cédulas de notificación a las partes.-

Que la audiencia prevista para el día 27 de Septiembre de 2001 se realiza a fs. 15 con la asistencia de la parte actora y su letrado patrocinante, y por la parte demandada únicamente el Sr. Daniel Alfredo Tarando, sin patrocinio letrado, razón por la cual fue postergada para el día 11 de Octubre de 2001.- En ese acto el Tribunal deja constancia que de acuerdo a las cédulas obrantes a fs. 12/13, el plazo que tenían los demandados para contestar demanda se encontraba vencido, sin que los emplazados lo hallan hecho, declarándose perdido el derecho de hacerlo en el futuro.

5) Que notificadas las partes a fs. 15 y fs. 16, se celebra la audiencia del día 11 de Octubre de 2001.- Que a dicha audiencia cuya acta obra a fs.17, comparecieron la parte actora y los demandados Sres. DANIEL ALFREDO TARANDO y Sra. LEDA VITALI, quienes constituyen domicilio, sin asistencia letrada, y abonan en este acto a la actora la suma de U\$S 3.945 a cuenta del total adeudado.- Ambas partes manifiestan que estaban en vía de arribar a un acuerdo y solicitan se fije nueva audiencia a los mismos efectos, lo que el Tribunal accede, fijándola para el 06 de diciembre de 2001, quedando las partes notificadas en ese acto.

6) Que con fecha 6 de diciembre de 2001, según acta de fs. 18, se realiza la audiencia fijada precedentemente, en la que los demandados se presentan con patrocinio letrado, y ambas parte solicitan la suspensión del procedimiento por 10 días por encontrarse en vía de una solución total del conflicto, lo que no ocurre por lo que en definitiva se fija una nueva audiencia para el 18 de marzo de 2002.-

7) Que a fs. 20,21 y 22 obran las cédulas notificando a las partes la audiencia fijada precedentemente, la que se realiza de acuerdo a lo actuado a fs. 26 con la comparecencia de la parte actora únicamente, la que solicita que ante la incomparecencia de los demandados se haga efectivo lo dispuesto por el art.24 del RTGA, se declare la cuestión de puro derecho, se llamen autos para laudar, y se traben de embargo sobre una propiedad cuyo titular resultaría la co-demandada Leda Vitali de Tarando; resolviendo el Tribunal en definitiva a fs. 28 fijar nueva audiencia a los mismos fines y efectos que las anteriores para el 09/04/2002, y la traba de embargo sobre el inmueble denunciado por un importe de \$ 5.805 con más la de \$ 2.900 presupuestada para responder a intereses, costos y costas.

A fs.34 se realiza la audiencia de cierre del art.23 del RTGA, compareciendo todas la partes con sus correspondientes letrados patrocinantes, en la que se resuelve: 1) Declarar la cuestión de puro derecho, 2) Poner los autos para alegar, fecho para laudar, quedando notificadas todas las partes en ese acto.

8) A fs. 36 se llaman autos para laudar.

Y CONSIDERANDO:

Que los demandados no han contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, por lo que de acuerdo a lo que prescriben los arts. 18 y 22 del Reglamento (RTGA), han perdido dicho derecho, lo que así lo estableció en su punto XVIII, la Resolución de fs. 15 de este Tribunal.-

Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos Laudos los efectos de la Incontestación de la demanda. (ver Publicación de Jurisprudencia de Octubre de 1996, Fallos Nros. 12, 13, 14, 15), que otorgan una clara presunción de credibilidad a los dichos y manifestaciones de la parte actora.-

Que en tal sentido, en un caso análogo y similar a la presente causa, el Tribunal de Arbitraje ha dicho: "La falta de contestación de la demanda produce los efectos previstos en el art. 22 del R.T.G.A.- No habiendo la parte demandada cumplido con la carga procesal que le imponen los arts. 20 del R.T.G.A. y 354 del C.P.C.C", corresponde tener por ciertos los hechos expuestos en la demanda y por auténticos los documentos acompañados por la actora de los cuales surge con precisión la constancia de su existencia" (SCBA 30-8-83 A.C. 32.028 y 2-5-73 A y 5. 1973 - 1 - 515) 'Dres. Espel - Bustamante - De Paula, en causa "CR c/G.M.E.S. s/ Desalojo", en igual sentido, Dres. Etcheverry y Espel - Bustamante, en causa "L.A. c/ P.A.L. s/ Desalojo II"

Que en la presente causa, surge claramente que los demandados no han cumplido con la carga procesal que le imponían los artículos 18 y 20 del Reglamento de este Tribunal de Arbitraje, consecuentemente corresponde tener por

ciertos los dichos expuestos en la demanda por la parte actora y por auténtica la documentación acompañada al promover la acción.

Que sin perjuicio de ello, en las diferentes audiencias fijadas por este Tribunal a pedido de las partes y con la finalidad de llegar a un acuerdo conciliatorio, los demandados en ningún momento cuestionaron las sumas y los rubros que reclama la actora tal es así que abonaron la suma de dólares estadounidenses 3.945 a cuenta.

Que de acuerdo a lo resuelto a fs.28, punto II) el pago a cuenta se imputó a alquileres adeudados, reduciendo la cifra reclamada por ese concepto a \$ 5.805.

Que asimismo se reclama las expensas comunes devengadas por igual periodo a razón de \$ 111 mensuales; más la tasa por alumbrado, barrido y limpieza por la suma de \$ 420.-

Que si bien el reclamo de alquileres se hace en dólares estadounidenses, con la sanción de la ley 25.561 y decreto 214/2002 corresponde laudarse en pesos de acuerdo a la conversión dispuesta en el art.8 del decreto citado, aplicando la actualización e intereses que esa norma contiene.

Que de acuerdo al pago a cuenta efectuado en el transcurso del presente juicio el que ha sido restado de la suma reclamada originariamente; por todo el concepto el importe reclamado en la actualidad es de \$ 7.890

Que los alquileres y expensas devengarán un interés que comprenden los compensatorios y punitivos (Doct. art. 953 del C. Civil) equivalente al uno y medio de la tasa activa que aplica el Banco de la Provincia de Buenos Aires vigentes a cada uno de los periodos a liquidar (arts. 34, 37, y 38 del RTGA, 622 y 652 del C. Civil - y lo resuelto por este Tribunal de Arbitraje en causa "C. de N. c/V. G

s/ejecución de convenio" Dres. Palacio, Mugnillo - López Gabana" Publicación de Jurisprudencia de octubre de 1996, Fallo No 16, hasta el 02/02/02, y a partir del 03/02/02 se liquidara de acuerdo a lo dispuesto en el art. 4 y 8 del Decreto N° 214/2002 hasta su efectivo pago, produciéndose la mora al vencimiento mensual de cada uno de ellos (art. 509 C. Civ.). En cuanto al pago de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza reclamada, la mora se produjo con la notificación de la demanda.

En consecuencia VOTO POR: Hacer lugar a la demanda promovida por OTTO ESTEBAN MATIC y condenar solidariamente a los demandados DANIEL ALFREDO TARANDO y LEDA VITALI de TARANDO a abonar al primero la suma de pesos siete mil ochocientos noventa con mas sus intereses y actualización en la forma dispuesta en los considerandos, con más las costas de esta causa arbitral, (Art. 38 primer párrafo e inc. C del RATG).

El Dr. Edmundo Pedro Bouthemy formula su voto en los siguientes términos:

Adhiero en lo sustancial a las consideraciones y conclusiones del voto que me precede. Dejo a salvo que el presente arbitraje no contiene impugnación alguna sobre la validez constitucional de la ley 25.561 y del Dec.214/2002, que si bien son de fecha posterior a la demanda entablada, pudieron merecer alguna observación al momento conferido a las partes para alegar sobre los hechos y el derecho aplicable al caso.

Esta circunstancia impide introducir de oficio la cuestión sobre el particular. Pero que el pronunciamiento se sujete a esa normativa es una consecuencia derivada del propio imperio de la legislación vigente, sin que en lo personal dejemos pasar por alto el claro y severo reproche de inconstitucionalidad que ha formulado a su respecto la Corte Suprema de Justicia de la Nación (caso" Banco de Galicia y Buenos Aires s/ solicita intervención urgente en autos "Smith, Carlos A. c/P.E.N o Estado Nacional s/ Sumarísimo" CSJN 12/2002, B.32.XXXVIII PVA).

Particularmente que "cabe recordar que esta Corte ha establecido que la facultad del Estado de imponer límites al nacimiento o extinción de los derechos, no lo autoriza a prescindir por completo de las relaciones jurídicas concertadas bajo el amparo de la legislación anterior, especialmente, cuando las nuevas normas causan perjuicios patrimoniales que no encuentran un justo paliativo (Fallos:316:1551;318:1531 y sus citas y 1749, entre otros). De igual modo, el Tribunal subrayó que cuando la vigencia de una norma el particular ha cumplido todos sus actos y condiciones sustanciales y los requisitos formales previstos en ellas para ser titular de un determinado derecho, debe considerarse que hay derecho adquirido, porque la situación jurídica general creada por esa normativa se transforma en una situación jurídica concreta e individual en cabeza del sujeto que, como tal, se hace inalterable y no puede ser suprimida por ley posterior sin agravio del derecho de propiedad consagrada por el art. 17 de la Constitución Nacional..."

Hecha esta salvedad en las consideraciones del pronunciamiento, adhiero mi voto al laudo propuesto.

El Dr. Armando A Pivetta se adhiere al voto del Dr. Adolfo Marcelo Petrossi.

Por lo expuesto, con los fundamentos en las normas del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, doctrina y Jurisprudencia referenciada precedentemente, corresponde dictar el siguiente:

EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL POR UNANIMIDAD LAUDA:

1) Haciendo lugar a la demanda por cobro de alquileres promovida por OTTO ANTONIO MATIC contra los Señores DANIEL ALFREDO TARANDO y LEDA VITALI de TARANDO, por incumplimientos de pagos de la locación del inmueble ubicado en el inmueble de la calle Monroe N° 4509, piso 3°, Dto. "A", de Capital Federal, según los términos del Contrato de Locación agregado a estas actuaciones.-

2) Condenando solidariamente a los demandados a abonar a la actora en el plazo de diez días de firme el presente, la suma de \$ 7.890 (pesos siete mil ochocientos noventa), con más los intereses vigentes en cada periodo y a calcularse desde la fecha en que cada rubro es debido, por aplicación de la mora automática pactada expresamente en la cláusula quinta del Contrato. Los intereses y actualizaciones serán calculados en la forma dispuesta en los considerandos del presente laudo. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los Artículos 34 y 37 del RTAG y Artículo 622 del Código Civil.-

3) Imponer las costas a los demandados vencidos, a cuyo efecto se regulan los honorarios de los letrados intervinientes, fijándose para el letrado patrocinante del actor Dr. Hugo Alberto Valdivia, (T° XXVIII – F° 209 C.A.S.I.) en la suma de pesos seiscientos (\$ 600), y para el letrado patrocinante de los demandados Dr. Julio Vergara (T° VII F° 218 C.A.L.Z.) en la suma de pesos doscientos (\$ 200), en ambos casos con más los aportes de ley (arts. 9, 1, 22 y conc. Ley 8904 y Art. 38 RTAG) debiéndose ser abonados dentro del plazo de diez días de firme el presente Laudo.-

4) Fijando la Tasa de Servicios del Tribunal conforme lo dispuesto por el art. 38 inc. c) del RTAG, en la suma de pesos cuatrocientos (\$ 400), debiendo ser abonada dentro del plazo establecido en el punto anterior.

5) Notifíquese y firme que se encuentre el presente y previo cumplimiento de lo dispuesto en el punto precedente expídase testimonio del presente Laudo a efectos de su cumplimiento si fuere necesario. Regístrese, y oportunamente archívese.-

En San Isidro, a los días de mayo de 2002, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Guillermo Michelson Irusta, José De Paula y Alejandro E. Bustamante, a los efectos de dictar el laudo (art. 26 y sgtes. del RTGA), en la causa Letra B. número 95TA, caratulada: "BUSTOS, ANGEL OSCAR C/ PÉREZ CARO, RITA L. Y OTRA S/ Desalojo y cobro de pesos". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. Alejandro E. Bustamante, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:-----

De los presentes actuados **RESULTA:**

I) Que a fs. 28-29 se presenta ante este Tribunal de Arbitraje General el SR. ANGEL OSCAR BUSTOS, por si y patrocinado por la DRA. GRABIELA L. MANZANO (T. XXVIII F.º 315 S.I.), promoviendo acción de desalojo por falta de pago contra DOÑA RITA LUJÁN PEREZ CARO, SUBINQUILINOS Y OCUPANTES, respecto del inmueble ubicado en la calle Blas Parera 2909, piso 5º departamento "A", de Olivos Partido de Vicente López, y por cobro de dólares estadounidenses: Dos mil setecientos con veintitún centavos (u\$s 2700,21), más intereses punitivos y costas, incluyendo en este segundo reclamo a DOÑA ELENA ADRIANA CALERO en su condición de fiadora de la locataria.

Indica que alquiló a la Sra. Rita Luján Pérez Caro el inmueble individualizado en fecha 4 de enero de 2001, en el precio de u\$s 350.- mensuales y que dicho importe se dejó de abonar en mayo de 2001, resultando negativas las gestiones que efectuara para obtener el cobro. Reclama también el pago de expensas, servicios y tasas.

Corrido el traslado de la acción a los demandados, que fue notificado según constancias de fs. 42, 43 y 45, sólo fue contestado por la Sra. Rita Luján Pérez Caro, patrocinada por las DRAS. ADRIANA M. VECINO (T. IX Fº 64 CASM) Y ANTONIA R. ALTAMIRANO (T. XXX Fº 270 S.I.), quien niega la autenticidad de la documentación, que celebrara el contrato en la fecha indicada, el monto del importe del arrendamiento, que no cumpliera su pago y que hubieran existido reuniones para intentar superar el conflicto. Ofrece prueba pero silencia toda referencia explicativa de la relación locativa que la actora le atribuye, a punto tal que solo se puede inferir que ocupa el inmueble por haber indicado que en él tiene su domicilio real.

A fs. 49 se declara perdido el derecho de la codemandada Sra. Elena Adriana Calero para contestar el traslado, celebrándose la audiencia prevista en el art. 23 del R.T.G.A. proveyéndose las medidas de prueba ofertadas por las partes.

A fs. 83 fue realizada la audiencia fijada para que la demandada Sra. Rita Luján Pérez Caro forme cuerpo de escritura y, ante su inasistencia y de conformidad a lo dispuesto por el art. 392 del C.P.C.C., se tuvo por reconocida la firma atribuida que suscribe el contrato de fs. 1-2.

Puestos los autos para alegar, derecho que no fue ejercido por las partes, el expediente se encuentra en condiciones de dictar el correspondiente laudo.

II) Previo el tratamiento de las cuestiones traídas a la consideración del Tribunal estimo correcto referirme a las suerte de acción respecto de la Sra. Elena Adriana Calero quién fue demandada en su carácter de "parte fiadora". Sin embargo, la lectura del instrumento de fs. 1/2 nos informa (cláusula 12 numerada como 14 por manifiesto error) que la nombrada actuó como apoderada de los Sres. Máximo Calero y "Sra. Pappalettera de Calero" otorgando en ese carácter la fianza de marras. De allí que la medida cautelar dispuesta a fs. 61 fue dejada sin efecto a fs. 68 al advertir el Tribunal que afectaba a los fiadores, conforme el contrato, pero que éstos no habían sido incluidos en la demanda. Asimismo, no era posible aceptar su tardía inclusión en el juicio que se pretendió a fs. 77 puesto que, la etapa de integración de la litis, ya había precluido. Tal situación, por otra parte, sella la suerte de la acción respecto de quién fuera demandada como "parte fiadora", Sra. Elena Adriana Calero, ya que ninguna obligación a su cargo se desprende de la lectura del referido contrato.

Y CONSIDERANDO:

I) Que la jurisdicción del Tribunal resulta de lo dispuesto por las partes en la cláusula 14 del contrato de fs. 1-2.

Que, conforme a lo expresado precedentemente, ha quedado acreditada la autenticidad del contrato de locación de fs. 1-2 con lo que queda aprobada la relación locativa, que la misma se refiere al inmueble individualizado, el periodo pactado y el precio. En cuanto a la falta de pago del arrendamiento, que la demandada ha negado adeudar, lo cierto es que la prueba producida por ambas partes ha sido inexistente pero, a los efectos del presente juicio, tal circunstancia debe tenerse por acreditada ya que incumbía hacerlo a la demandada quien fácilmente podía acreditarlo mediante la exhibición del recibo (art. 375 del C.P.C.C.). Por otro lado, mal puede aceptarse la negativa de la demandada cuando la misma incluyó el propio contrato, no colaborando posteriormente para realizar la pericia que era indispensable para determinar su autenticidad (arts. 384 del C.P.C.C.).

Debe tenerse en cuenta, por otra parte, que el presente juicio comprende también la acción de cobro de alquileres siendo a exclusivo cargo de la demandada el acreditar que había cancelado la suma que se le reclamaba mediante exhibición del recibo ya que el pago debe ser documentado.

Siendo ello así y de conformidad a lo dispuesto por los arts. 1579 y conc. del C.C. la demanda de desalojo es procedente y así corresponde declararlo.

También ha demandado la actora el pago de los alquileres adeudados, servicios, impuestos y expensas con más sus intereses. El contrato de locación (ver cláusula 7º) puso a cargo del locatario, además del pago del alquiler, la cancelación de todos los servicios: Electricidad, Gas, Agua Corriente, Expensas Comunes y Tasa de Alumbrado Barrido y Limpieza. La procedencia de dichos rubros es innegable (arts. 1195, 1197 y conc. del C.C.).

En cuanto al rubro alquileres cabe señalar que es de aplicación el art. 11 de la ley 25.561 de modo tal que el importe de u\$s 350 queda expresado en igual cantidad de pesos siendo esa la cantidad que corresponderá a cada uno de los periodos adeudados, con más sus intereses punitivos que serán calculados a la tasa del 2% mensual por cada periodo. Respecto de los restantes rubros, que en la liquidación de fs. 79 se indica como que faltan estimar, también devengarán el 2% mensual de intereses punitivos.

Su determinación se efectuará por vía incidental debiendo la actora practicar la pertinente liquidación y acompañar los comprobantes de pago respectivos (arg. art. 165 del C.P.C.C.).

Las costas de ambas acciones deben imponerse a la parte demandada vencida (art. 38 del C.P.C.C.).

En Consecuencia **VOTO POR:** hacer lugar a la acción de desalojo y de cobro de alquileres, servicios y tasas, con más el interés punitivo del 2% mensual, que serán determinados por vía incidental y conforme a las pautas señaladas. Las costas deberán imponerse a la parte demandada vencida difiriendo la regulación de honorarios correspondiente a la acción de cobro hasta tanto se apruebe la liquidación a practicar. La demanda de cobro de los conceptos ya indicados iniciada contra la Sra. Elena Adriana Calero se desestima, sin costas por no haber mediado controversia.

Los Dres. Guillermo Michelson Irusta y José De Paula, adhieren al voto del Sr. Árbitro preopinante.

Por todo ello, **EL TRIBUNAL POR UNANIMIDAD RESUELVE:**

1º) Hacer lugar a la demanda promovida por el SR. ANGEL OSCAR BUSTOS contra la SRA. RITA LUJÁN PEREZ CARO a quien se condena a desalojar, dentro de los diez días de consentida la presente, el inmueble calle Blas Parera 2909, piso 5º, departamento "A" de Olivos, Partido de Vicente López, por la causal de falta de pago de los arrendamientos, con costas.

2º) Hacer lugar a la demanda, seguida entre las mismas partes, por cobro de alquileres, expensas servicios y tasas, determinándose el importe de los mismo por vía incidental, con más sus intereses punitivos que serán calculados a la tasa del 2% mensual sobre cada uno de los importes de la condena. Las costas de esta acción también se imponen a la demandada vencida pero se difiere la regulación de honorarios hasta tanto se determinen las bases para practicarla. El importe de los alquileres será calculado conforme a la conversión determinada en el art. II de la ley 25.561.

3º) Rechazar la demanda de cobro referida en el punto anterior respecto de la co-demanda SRA. ELENA ADRIANA CALERO, sin costas.

4º) Fijar el honorario de la DRA. GABRIELA L. MANZANO por la acción de desalojo en la suma de pesos: Mil doscientos sesenta (\$1.260.-), más el aporte de ley, y los de las DRAS. ADRIANA M. VECINO Y ANTONIA R. ALTAMIRANO en la suma de pesos: cuatrocientos cuarenta (\$440.-) a cada una, con los aportes de ley (art. 21, 23, 26 y 40 de la ley 8904).

5º) Fijar la tasa de servicios del Tribunal en la suma de pesos: Mil setenta (\$1.070.-) conforme a lo dispuesto en el art. 38, inc. c) del Reglamento. 6º) Notifíquese.

CRISCUOLO HECTOR ALBERTO C/ FERNANDEZ SUSANA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato, n° 96TA

En San Isidro, a los veintiocho días de junio de 2002, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Martha A. Bruno, Pedro E. Bouthemy y Cayetano Povo, a los efectos de dictar el laudo (art. 26 y sgtes. del RGTA, en la causa Letra C número 96TA, caratulada "**CRISCUOLO HECTOR ALBERTO C/ FERNANDEZ SUSANA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato**". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. Cayetano Povo, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:-----

VISTO: Que a fs. 13/16 se presenta el Sr. **HECTOR ALBERTO CRISCUOLO**, por su propio derecho con el patrocinio de los Dres. Guillermo Ernesto Sagués (T° VIII F°112 CASI) y Eduardo Oscar Alonso (T° XVII F°362 CASI), promoviendo demanda de desalojo contra la Sra. **SUSANA BEATRIZ FERNANDEZ** y a fs. 53 rectifica la acción enderezándola contra la Sra. **BEATRIZ FERNANDEZ (DNI 2.560.485)**.

Que a fs. 13 luce contrato de locación por el inmueble sito en Larrea 3183/4 P. 4º Depto. "G" de la Ciudad de Mar del Plata, estableciendo en la cláusula adicional la competencia de este Tribunal para intervenir para las contiendas que pudieren suscitarse entre las partes. Que también surge el alquiler pactado entre las partes de pesos trescientos (\$ 300.-) mensuales. Que a fs 4/5 surge el texto de la carta documento n° 409024583 dirigida a Beatriz Fernandez y su aviso de entrega en el domicilio constituido en el contrato, es decir el bien objeto de la locación, mediante la cual se reclama la suma de pesos mil setecientos treinta y cinco con 50/100 (\$ 1735.50) requiriendo el pago del valor locativo adeudado y en cuyo texto también se solicita la entrega desocupada y en perfectas condiciones del departamento más arriba mencionado. Que a fs. 6/12 surge agregada el Título de Propiedad, en fotocopia. Que a fs. 16/17 se encuentra en autos el ofrecimiento de prueba y el pliego de posiciones propuestos por la actora.

Que el objeto de la demanda es obtener el desalojo en virtud de haber vencido el plazo contractual pactado afirmándose que la demandada continúa con la tenencia del inmueble en forma indebida.

Que a fs. 20 resulta sorteado el Tribunal Arbitral aceptando designados el cargo, designándose a fs. 30 a la Dra. Martha A. Bruno, Presidente y Director del proceso. Que a fs 31/32 resulta notificada la demandada mediante carta documento y a fs. 33 la actora, todo conforme el art. 5, 11, 12 del RTGA y art. 36 inc. 4 del CPCC, la cual no se lleva a cabo ante la falta de concurrencia de Beatriz Fernandez.

Que a fs. 36/37 surge la notificación dirigida mediante cédula a cargo del Tribunal Arbitral del Colegio de Abogado del Departamento Judicial de Mar del Plata mediante las cuales se hace saber a inquilinos y ocupantes y a la mencionada Beatriz Fernandez. Ambas cédulas, con copias, son recibidas por esta última, negándose a firmar. Mediante este acto se notifica el traslado de la demanda por diez días y se la cita a la audiencia del 25 de febrero de 2002, prevista en el artículo 23 del RTGA.

Que a fs. 40 luce el acta de la fecha mencionada, en la que el Tribunal da por decaído el derecho a contestar demanda y se declara la cuestión de puro derecho disponiéndose su notificación. A fs. 41/49 se encuentran el cumplimiento de estas notificaciones. Que finalmente a fs. 50/51 la actora desiste del derecho de alegar y pide resolución.

Y CONSIDERANDO:

Que con todo lo mencionado más arriba surge el vencimiento del plazo contractual convenido al 30 de julio de 2001, el incumplimiento del requerimiento de entrega del bien y el pago de la deuda locativa.

Que el derecho de defensa de la Sra. Susana Beatriz Fernandez y/o Beatriz Fernandez ha sido celosamente garantizado por este Tribunal, a pesar de lo cual ésta ha sido contumaz en el incumplimiento de sus obligaciones procesales.

Que además también han sido cumplidos los extremos procesales para hacer extensiva la acción contra posibles subinquilinos y/u ocupantes, que no existe otro trámite procesal, encontrándose todos los actos precluidos.

Que el art. 1507 del C.C. con sus modificaciones posteriores, consteste con el contrato de locación base de la acción legítima el vencimiento del plazo al 30 de julio de 2001, continuando la demandada no obstante en el mismo bien locado. Que es también de aplicación lo normado por el art. 678 y 676 del C.P.C.C.

Los Sres. Arbitros Dres. Martha A. Bruno y Edmundo Pedro Bouthemy, adhieren al voto del miembro preopinante:

Por todo ello este Tribunal **RESUELVE:**

1) Hacer lugar a la acción instaurada condenándose a SUSANA BEATRIZ FERNANDEZ y/o BEATRIZ FERNANDEZ, SUBINQUILINOS Y /U OCUPANTES al desalojo del bien objeto de la acción en el plazo de 10 días con costas a la demandada.

2) Ordenándose la entrega al Sr. HÉCTOR ALBERTO CRISCUOLO del departamento sito en la calle Larrea 3183 P. 4° Depto. "G" de la Ciudad de Mar del Plata con constancia sobre su estado y el inventario de los bienes obrantes a fs. 3, cuyo efecto se entregará copia de dicho instrumento al funcionario que habrá de actuar en la diligencia de entrega.

3) Regúlanse los honorarios de los profesionales intervinientes, Dres. Guillermo Ernesto Sagués (T° VIII F°112 CASI) y Eduardo Oscar Alonso (T° XVII F°362 CASI), de conformidad con lo dispuesto por el art. 38 del RGTA y lo establecido por los artículos 1,2,15,16,21 y 40 de la Ley 8904, atendiendo al monto del alquiler pactado en el contrato en pesos doscientos treinta y dos (\$ 232.-) y pesos cuatrocientos (\$ 400.-) respectivamente, con más el aporte de la Caja de Previsión Social para Abogados de la Provincia de Buenos Aires, fijándose los del Tribunal Arbitral en pesos trescientos dieciséis (\$ 316.-), con más la alicuota correspondiente a la condición de Responsable Inscripto en IVA de los profesionales en su caso.

PEPE HECTOR ALBERTO C/ GRILLO MABEL ESTELA Y OTRA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES s/ Desalojo v Cobro de alquileres", N° 97TA

San Isidro, a los veintiocho días del mes de junio de 2002, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, las Dras. Silvia Montes y Estela Oviedo y el Dr. Armando Piveta a los efectos de dictar el laudo (art. 36 siguientes del RTGA), en la causa Letra P. Número 97TA caratulada PEPE HECTOR ALBERTO C/ GRILLO MABEL ESTELA Y OTRA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES s/ Desalojo v Cobro de alquileres". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término a la Dra. SILVIA MONTES, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:

De los presentes actuados Resulta:

1) Que a fs. 10/1 se presenta el Sr. HECTOR ALBERTO PEPE promoviendo demanda contra la Sra. MABEL ESTELA GRILLO, HERNAN MARTIN RODRIGUEZ, SANTIAGO JORGE MARTIN y SARA ELENA LEGUIZAMON y/u ocupantes por desalojo y cobro de alquileres con más sus interés costas del inmueble situado en la calle Monroe n°4509, piso 8° Departamento A, de Capital Federal. 2) Que el actor manifiesta que alquiló el inmueble citado a la accionada Sra. Mabel Estela Grillo y Hernán Martín Rodríguez por el término de dos años, a partir del primero de octubre de 1998, pactándose un alquiler mensual de u\$s 450.-pagadero por adelantado, todo ello a tenor y bajo las cláusulas del contrato de locación suscripto por las partes cuya copia luce a Fs. 1 a 2. Agréguese que los demandados adeudan alquileres de u\$s 7.200 del mes de Junio de 2000 al mes de Octubre de 2001 y con las deudas por alumbrado barrido y limpieza y expensas al mes del abril de 2001 la deuda asciende a u\$s8.763.50 con más sus intereses, costas y costos y actualización monetaria si correspondiere y que en fecha 18 de junio de 2001 intimaron al pago dando cumplimiento a lo dispuesto el Art. 5 de la Ley 23.091 mediante la carta documento obrante a Fs. 3 sin que la misma fuera contestada ni tampoco fuera abonado lo reclamado ni desocupado el inmueble, razón por la cual se vio obligado a promover esta demanda. Pide desalojo del inmueble por la causal de falta de pago y extiende la demanda contra los fiadores Sr. SANTIAGO JORGE MARTIN y Sra. SARA ELENA LEGUIZAMON.

3) Que del contrato de locación obrante a Fs.1/2, Capítulo duodécimo surge que los accionados Sr. SANTIAGO JORGE MARTIN y Sra. SARA ELENA LEGUIZAMON se constituyeron en codeudores solidarios, lisos y llanos y principales pagadores, renunciando a los beneficios de división y excusión, por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por los locatarios. El precio de la locación se pactó en la suma de U\$S 450.-(cuatrocientos cincuenta dólares estadounidenses) mensuales, pagaderos por adelantado del 1 al 10 de cada mes. Al iniciar la demanda el 30 de noviembre de 2001 la parte actora denuncia el incumplimiento de pago del precio de la locación pactada desde el mes de junio de 2000 hasta la actualidad, reclamando así la suma de U\$S7.200.- al mes de octubre de 2001que con la deuda en concepto de Alumbrado Barrido y Limpieza y Expensas llega a u\$s8.763.50 con más sus intereses, costos y costas. Conjuntamente con la demanda interpuesta la parte actora acompaña la documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente.

4) De la cláusula décima tercera del contrato de locación surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs. 21 se da curso a la presente acción, mediante la providencia de fecha 4 de diciembre de 2001, corriéndose traslado de la misma según consta a fs. 22 a 26.

5) Que atento que los demandados no han contestado la demanda dentro del plazo previsto para hacerlo, dándose por perdido el derecho de hacerlo en el futuro y estado de autos y vencido el plazo para alegar, pasaron las actuaciones a resolver.

Y CONSIDERANDO:

Que los demandados no han contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, por lo que de acuerdo a lo que prescriben los Arts. 18 y 22 del Reglamento (RTAG) han perdido el derecho.

Que los demandados Sr. SANTIAGO JORGE MARTIN y Sra. SARA ELENA LEGUIZAMON tampoco contestan la demanda en término y que a Fs. 33 consta la notificación a los fiadores solidarios bajo responsabilidad de la parte actora.

Que a Fs. 27 la parte actora solicita se trabé embargo sobre el bien de la garantía prestando caución juratoria y a Fs. 35 se decreta el embargo preventivo sobre el inmueble inscripto a nombre del Sr. SANTIAGO JORGE MARTIN y

Sra. SARA ELENA LEGUIZAMON por la suma de u\$s8.763.50 con más u\$s2.500 que se presupuestan para responder por intereses y costas.

Que a Fs. 45 a 48 se produce la prueba testimonial ofrecida por la parte actora.

Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos laudos los efectos de la Incontestación de la demanda (ver Publicación de Jurisprudencia de Octubre 1996, Fallos Nros.12,1 3,14,15), que otorgan una clara presunción de credibilidad a dichos y manifestaciones de la parte actora.

Que en tal sentido, en un caso análogo y similar a la presente causa, este Tribunal ha dicho: "La falta de contestación de la demanda produce los efectos previstos en el Art.22 del R.T.A.G. No habiendo la parte demandada cumplido con la carga procesal que le imponen los Arts. 20 del R.T.A.G. y 354 del C.P.C.C., corresponde tener por ciertos los hechos expuestos en la demanda y por auténticos los documentos acompañados por la actora de los cuales surge con precisión la constancia de su existencia" SCBA 30-8-83 A.c. 32.028 y 2-5-73 Art. 5.1973-1-515) "Dres. Espel Bustamante - De Paula, en la causa "CR c/G.M;E.S. s/Desalojo"

Que los intereses punitivos de U\$S45.- diarios pactados en la cláusula cuarta son por demás excesivos, ya que la aplicación de los mismos nos llevaría a un monto anual que afectaría la norma moral establecida en los Arts. 21,656,953 y conc. Del Código Civil y atendiendo a la naturaleza de la relación jurídica resultante del contrato de locación, se fija un total de intereses entre compensatorios y punitivos del 24% anual sobre obligaciones pactadas en dólares estadounidenses. Así lo ha resuelto reiteradamente la Excma. Cámara de este Departamento Judicial: Fallos: 64.112 del 23 - 12-95 en autos Salerno Jorge Martín c/Tintorerías Biercamp S.A. s/ejecución hipotecaria", Causa 65.543 del 14-02-95 en autos "Fisonomía S.A. c/Rotta, José y Asistarain Beatriz s/Ordinario", Causa 78.132, en autos "Gonzalez Parra Carlos c/Giguin Norma s/Ejecutivo".

Que en atención a la normativa vigente (decreto n° 214 año 2002 que ordenó la pesificación de los alquileres \$1 - a U\$S 1), corresponde aplicar a los montos reclamados dicha normativa

En consecuencia **VOTO POR:** 1) Tener por satisfecha la pretensión deducida en esta causa por la parte actora; 2) Condenar a los demandados Sra. MABEL ESTELA GRILLO, HERNAN MARTIN RODRIGUEZ, SANTIAGO JORGE MARTIN y SARA ELENA LEGUIZAMON a abonar las costas de esta causa arbitral.

Los Sres. Árbitros Dres. Estela Oviedo y Armando A. Pivetta adhieren al voto del miembro preopinante.

Por lo expuesto, con los fundamentos en las normas del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, Doctrina y Jurisprudencia referenciada precedentemente, corresponde dictar el siguiente LAUDO ARBITRAL

EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL LAUDA:

1) Haciendo lugar a la demanda por desalojo contra la Sra. MABEL ESTELA GRILLO, HERNAN MARTIN RODRIGUEZ y cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en Monroe N°4509, piso 8°, Departamento A, de Capital Federal, ordenando su desocupación en el plazo de diez (10) días desde que la presente se encuentre firme.

2) Condenando a los demandados Sra. MABEL ESTELA GRILLO, HERNAN MARTIN RODRIGUEZ, SANTIAGO JORGE MARTIN y SARA ELENA LEGUIZAMON, a abonar a la parte actora en el plazo de diez días de firme el presente, la suma de \$ 7.200 solo por los alquileres - pues las expensas e impuestos no están debidamente acreditados ni probados - con más el interés de 24% anual a calcularse desde la fecha en cada rubro es debido, de acuerdo con lo expresado en los considerandos. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los Artículos 34 y 37 del RTAG y Artículo 622 del Código Civil.

3) Condenar a los demandados al pago de las costas de esta causa arbitral, a cuyo fin se regulan los honorarios de los letrados intervinientes, fijándose para las letradas patrocinantes de la parte actora Dra. Maria Alejandra MACELLARI, Tomo XXV, Folio 294 y Dra. Andrea T. PUCCIO ROSSI, Tomo XXVIII Folio 124, ambas del Colegio de Abogados de San Isidro, \$400.- en ambos casos con más los aportes de ley (Art. 9, 1, 22 y conc. Ley 8904 y Art. 38 RTAG) debiendo ser abonados dentro del plazo de diez días de firme el presente Laudo.

4) Fijando la Tasa de Servicios del Tribunal conforme lo dispuesto por Art.38 inc. C) del RTAG, en la suma de \$400.- debiendo ser abonada dentro del plazo establecido en el punto anterior.

5) Notifíquese y firme que se encuentre el presente, previo cumplimiento del pago de la tasa del Tribunal, expidase testimonio del presente laudo a efectos de su cumplimiento si fuere necesario. Regístrese, y oportunamente archívese.

"OJEDA PABLO ALEJANDRO C/ GONZALEZ FABIO RICARDO, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo", N° 100TA

En San Isidro, a los doce días del mes de julio del 2002, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Mario Árraga Penido, Martha A. Bruno y Guillermo Michelson Irusta, a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA, en la causa Letra O. número 100TA, caratulada "**OJEDA PABLO ALEJANDRO C/ GONZALEZ FABIO RICARDO, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo**". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. Guillermo Michelson Irusta, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:-----

De los presentes actuados RESULTA:

1) Que a fs. 7 se presenta el Dr. CARLOS ANDRES SALEMME (T° XIII F° 133 CASI), en su carácter de apoderado del Señor PABLO ALEJANDRO OJEDA, con promoviendo demanda contra FABIO RICARDO GONZALEZ, subinquilinos y/u ocupantes por desalojo del departamento sito en la calle Beltrán 24, Florida, Partido de Vicente López.- Expresa haber cedido en locación dicho departamento al demandado el 20 de Setiembre de 2001, por el término de dos años, pactándose un alquiler mensual de U\$D 750.- pagaderos por adelantado, todo ello a tenor y bajo las cláusulas del contrato de locación suscripto entre las partes, cuya obra a fs. 1/2 del expediente promovido por el cobro de alquileres.-

El actor manifiesta que desconoce la existencia de subinquilinos y/u ocupantes en el inmueble objeto de esta demanda.

Agrega que el demandado nunca abonó alquiler alguno (ver fs. 7 vta.) desde el mes de diciembre de 2001 por carta documento n° 3553198158 cuya copia obra a fs. 19, intimó su pago, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 5 de la ley 23.091 y que a pesar de esta intimación el demandado no abonó su deuda, por la cual se ve obligado a promover esta demanda solicitando el desalojo del inmueble.-

Que atento la normativa vigente la demanda se promueve en pesos por un valor de \$ 4.500 (pesos cuatro mil quinientos), comprendiendo los alquileres caídos desde el mes de octubre de 2001, hasta el mes de marzo de 2001

2) De la cláusula DECIMO QUINTA del contrato de locación, surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral.

Que a fs. 12 el Tribunal de Arbitraje General quedó integrado por los Dres. Guillermo Michelson Irusta, Martha A. Bruno y Mario Árraga Penido por razones de conexidad de las presentes actuaciones con las caratuladas resuelve "**OJEDA PABLO ALEJANDRO C/ GONZALEZ FABIO RICARDO, y otra S/ Cobro de alquileres**", N° 99TA.

Que a fs. 13 se resolvió correr traslado de la demanda al demandado previo cumplimiento de lo exigido por el art. 5° de la ley 23091, fijándose con posterioridad la audiencia prevista por el art. 23 del RTGA para el día 11 de junio de 2001.-

3) Todas las notificaciones se hacen por cédulas que obran a fs. 21 y 22.-

4) A fs. 24, el se celebra la audiencia del art. 23 del RTGA, concurriendo los Sres. Árbitros Guillermo Michelson Irusta y Martha A. Bruno, el Señor Presidente ejerciendo la función de actuario y el apoderado de la parte actora Dr. Carlos Salemme. En esa oportunidad se resolvió tener por constituido el nuevo domicilio de la actora; por perdido el derecho a contestar demanda que tenían los interesados y constituido el domicilio en los estrados del Tribunal; la fijación de los siguientes puntos arbitrables: a) la pertinencia de la acción de desalojo; b) la imposición de las costas, su monto y regulación de honorarios; declaración de la cuestión como de puro derecho, pasándose los autos a alegar por el término de cinco días.-

5) A fs. 24 vta. se llaman autos para laudar.-

Y CONSIDERANDO:

1.-) Que la pretensión deducida en este juicio - el desalojo del inmueble de la calle Beltrán 24; Florida, Partido de Vicente López, no ha quedado satisfecha por la parte demandada.-

2) Que la incontestación de la demanda y el posterior comportamiento de los demandados autorizan a tener por ciertos los reclamos efectuados por la requirente, situación esta que se ve ratificada por la prueba documental aportada, todo lo que autoriza a declarar procedente el reclamo restituyendo definitivamente el inmueble locado a la parte actora (art. 22 del RTGA), jurisprudencia del Tribunal, octubre 1996, laudo n° 12, 13, 14 y 15.

3.- Que con relación a las costas, es mi opinión que deben ser impuestas a los demandados, habida cuenta que la mora en el pago de los alquileres quedó acreditada por la incontestación de la demanda; y la falta de restitución del inmueble, situaciones estas que permitieron afirmar que fueron los requeridos los que obligaron a la promoción de este juicio y por consiguiente deben cargar con las costas del mismo.-

Que en consecuencia corresponde pronunciarse como puntos a laudar sobre a) la pertinencia de la acción de desalojo promovida la condena en costas y b) la imposición de las cotas, su monto y regulación de honorarios.-

En Consecuencia VOTO POR:

1) Hacer lugar a la acción instaurada por el Sr. PABLO ALEJANDRO OJEDA contra el Sr. FABIO RICARDO GONZALEZ condenándose a este último al desalojo del inmueble sito en Beltrán n° 24, de Florida, Partido de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, en el plazo de 10 días de consentida la presente (arts. 1197 y 1579 y cedtes. del Código Civil).-

2) Regular los honorarios del Dr. CARLOS ANDRES SALEMME, por la acción de desalojo en la suma de pesos: CIENTO OCHO (\$ 108.-), más el aporte de ley (art. 21, 23, 26 y 40 de la ley 8904).-

Los Dres. Martha A. Bruno y Mario Árraga Penido, por los mismos fundamentos, adhieren al voto del Dr. Guillermo Michelson Irusta.-

En consecuencia, el Tribunal Arbitral por unanimidad LAUDA:

1) Hacer lugar a la acción instaurada por el Sr. PABLO ALEJANDRO OJEDA contra el Sr. FABIO RICARDO GONZALEZ condenándose a este último al desalojo del inmueble sito en Beltrán n° 24, de Florida, Partido de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, en el plazo de 10 días de consentida la presente (arts. 1197 y 1579 y cedtes. del Código Civil).-

2) Regular los honorarios del Dr. CARLOS ANDRES SALEMME, por la acción de desalojo en la suma de pesos: CIENTO OCHO (\$ 108.-), más el aporte de ley (art. 21, 23, 26 y 40 de la ley 8904).-

3) Fijar la tasa de honorarios del Tribunal de Arbitraje general en el 50% del total de honorarios regulados al letrado interviniente.

Notifíquese y firme que se encuentre el presente, previo cumplimiento del pago de la tasa del Tribunal, expídase testimonio del presente laudo a efectos de su cumplimiento su fuese necesario.- REGISTRESE Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.-

"THOMAYAN MARIA ELENA C/OTERO S.A. PABLO Y OTROS S/ Cobro de alquileres", N° 82TA

En la Ciudad de San Isidro a los treinta y un días del mes de octubre de 2002, reunidos en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los árbitros titulares Doctores Adolfo Marcelo Petrossi, Héctor Horacio Tedesco y Sonia B. Ratuszko de Villagra, todos ellos, designados conforme lo dispuesto en el artículo cinco del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General para tramitar y laudar esta causa número 82TA caratulada "**THOMAYAN MARÍA ELENA C/OTERO S.A. PABLO Y OTROS S/ Cobro de alquileres**", a los fines de dictar el laudo definitivo (artículo 35 in fine Reglamento del Tribunal de Arbitraje General) y efectuado el sorteo correspondiente para emitir sus votos (artículos 37 y 47 del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General y artículo 792 del Código Procesal Civil y Comercial) votando en primer lugar el Doctor Héctor Horacio Tedesco .-

El Doctor manifestó:

VISTOS Y CONSIDERANDO QUE: I.- A fojas 182/183 las partes llegan al acuerdo conciliatorio allí instrumentado en el cual manifiestan que han puesto fin a la cuestión sometida a litigio por ante este Tribunal y cuya parte dispositiva dice: "*L- Ambas partes con el objeto de dar por finalizadas estas actuaciones, ponen en conocimiento del Tribunal actuante que han arribado a la siguiente solución conciliatoria a saber: La parte actora, sin reconocer hechos ni derechos, reajusta el monto de la demanda por todos los rubros reclamados en ella, a la cantidad total y única de PESOS SIETE MIL (\$ 7.000.-).- Manifiesta que dicho importe lo percibe en éste acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y*

carta de pago.- En consecuencia, se deja constancia que la accionante nada más tendrá que reclamar por ningún concepto en relación a la cuestión ventilada en autos, así como que el inmueble se encuentra en posesión de la locadora, Sra. María Elena Thomayan.- II.- La parte demandada, reconoce en concepto de honorarios profesionales a favor de letrado de la parte actora, Dr. CARLOS ALBERTO MARZORATI, la cantidad de PESOS UN MIL QUINIENTOS (\$ 1.500.-).- Este manifiesta por sí que dicho importe lo percibe en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago.- III.- Las partes acuerdan que los honorarios que correspondan retribuir al Tribunal Arbitral quedan a cargo de los accionados..".

II.- Examinada la misma, se observa que la misma cumple todos los requisitos exigidos por el artículo 308 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el cual resulta aplicable en virtud de la remisión que realiza el artículo 47 del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, para su procedencia.-

III.- Por lo expuesto, estado de autos y considerando el acuerdo indicado opino y voto que debe homologarse dicha presentación.-

VOTO: por a) Homologar en todas sus partes el acuerdo de fojas 182/183.- b) Imponer las costas de este juicio en la forma pactada en dicho acuerdo.- c) Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en las sumas de \$ 1.500.- (PESOS UN MIL QUINIENTOS) para el Doctor CARLOS ALBERTO MARZORATI (Tº I Fº 109 C.A.S.M.), con más el diez por ciento en concepto de aportes y de \$ 750.- para el Doctor RAUL ALVAREZ (Tº VIII Fº 146 C.A.S.M.).- d) Fijar como tasa de servicios del Tribunal por aplicación de lo dispuesto por el artículo 38 inciso c del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, el cincuenta por ciento de las regulaciones de honorarios indicados con más los aportes de ley.-

Por los mismos fundamentos los Doctores Sonia B. Ratuszko y A.Marcelo Petrossi y el Tribunal de Arbitraje General, **LAUDAN:**

I) Homologando en todas sus partes el acuerdo de fojas 182/183.-

II) Imponer las costas de este juicio en la forma pactada en dicho acuerdo y por su orden todo aquello que no este previstos.-

III) Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en las sumas de \$ 1.500 para el Doctor ..CARLOS ALBERTO MARZORATI (Tº I Fº 109 C.A.S.M.), con más el diez por ciento en concepto de aportes y de \$ 750.- para el Doctor RAUL ALVAREZ (Tº VIII Fº 146 C.A.S.M.).-

IV) Fijando como tasa de servicios del Tribunal a los fines del Artículo 38 inciso c) del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, el cincuenta por ciento de las sumas reguladas en concepto de honorarios \$ 1.125.- (PESOS MIL CIENTO VEINTICINCO) , fijando un plazo de diez días para su depósito en el Colegio Departamental.-

V) Previo cumplimiento de lo dispuesto en los puntos dos y tres del laudo, expidase testimonio.- Regístrese, notifíquese personalmente y oportunamente, archívese.-

" RUIZ ENRIQUETA MARIA C/ CABRERA ANTONIO Y OTRA, SUBINQUILINOS Y UOCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago, n° 105TA "

En San Isidro, a los doce días del mes de diciembre del 2002, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Héctor H. Tedesco, Silvia Montes y Sara Pitarello de Vazquez a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA, en la causa Letra R número 105TA, caratulada **"RUIZ ENRIQUETA MARIA C/ CABRERA ALFREDO ANTONIO Y OTRA, SUBINQUILINOS Y UOCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago"**. Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. Héctor H.Tedesco, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:-----

De los presentes actuados **RESULTA:**

Que se presenta ante este Tribunal de Arbitraje General la Sra. **ENRIQUETA MARIA RUIZ**, por su propio derecho y con el patrocinio del Dr. Rodolfo Imperatrice Frias (Tº X Fº 83 C.A.S.I.), promoviendo acción de desalojo por falta de pago contra Don **ALFREDO ANTONIO CABRERA** (DNI N° 17.998.297), **PATRICIA BEATRIZ ALMIRON DE CABRERA** (DNI N° 14.959.677), **subinquilinos y ocupantes**, del inmueble ubicado en la calle N. Ambrosoni 1860, Victoria ,partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires. Aduce que, como lo acredita con el contrato de locación acompañado, alquiló a las demandadas el inmueble cuyo desalojo solicita, por el plazo de veinticuatro meses a partir del primero de febrero de 2001, fijándose como alquiler mensual de dólares estadounidenses cuatrocientos (U\$S 400.-).-

Continúa expresando que el locatario dejó de abonar los alquileres desde el mes de setiembre, inclusive, del año 2001, morosidad que perduró hasta la promoción de la demanda, lo cual motivó la intimación de pago por carta documento que acompaña a fojas 4/5 y que fuera recibida en su destino y debido al resultado negativo de la misiva enviada acciona para solicitar la restitución del bien.

A fojas 13, se procede a la desinsaculación de los árbitros, resultando sorteados los Dres.Silvia Montes, Sara Pitarello de Vazquez y Héctor H. Tedesco, quienes aceptaron el cargo a fojas 18,19 y 20.

A fojas 23 obra la cédula de notificación del traslado de la demanda dirigida a los demandados Sr. ALFREDO ANTONIO CABRERA y Sra. PATRICIA B. ALMIRON y a fojas 24, la cédula de notificación dirigida a ocupantes y subinquilinos.

Ninguno de los accionados contestó la demanda instaurada.

A fojas 25 se celebró la audiencia prevista en el artículo 23 del RTGA, compareciendo ante el Tribunal la parte actora patrocinada por el Dr. Rodolfo Imperatrice Frias y por la parte demandada el Sr. ALFREDO ANTONIO CABRERA, sin el patrocinio letrado. No habiéndose llegado a ningún acuerdo, pese a haber sido intentada, el Tribunal resuelve, de acuerdo con el art. 25 del RTGA, laudar con las constancias del expediente sin producción de prueba alguna, resolviendo el Tribunal darle por decaído el derecho a contestar la demanda a los accionados.

Y CONSIDERANDO:

Que la jurisdicción de este Tribunal para resolver esta causa deviene de la circunstancia de haberse expresamente pactado su intervención en la cláusula 9a.del contrato de locación que sirve de base a esta demanda, obrante a fojas 2 de estos actuados.

Que con la documentación acompañada y ante el silencio del demandado derivado de la incontestación de la demanda, llevan a tener por ciertos los hechos invocados en la demanda y la autenticidad de la documentación acompañada, (art. 20 RTAG).

En consecuencia atento a lo dispuesto por los arts. 1556, 1579, 1604, inc. 7º y 1606 del Código Civil corresponde laudar haciendo lugar al desalojo reclamado.

En Consecuencia **VOTO POR:** 1) Hacer lugar a la demanda, disponiendo el desalojo de ALFREDO ANTONIO CABRERA, PATRICIA BEATRIZ ALMIRON DE CABRERA y cualquier otro ocupante de la finca de N. Ambrosoni 1860, de Victoria, partido de San Fernando; bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública; 2) Imponer a los demandados el pago de las costas de esta causa arbitral, (Art. 38 primer párrafo e inc. C del RTAG); 3) Hacer saber a la parte actora que en el pago de las costas, (honorarios de abogado patrocinante y árbitros), es solidariamente responsable con los demandados, (art. 58 ley 8904), y deberán ser abonados dentro de los diez días de quedar firme esta resolución, (art. 54 ley 8904).

Las Dras. Silvia Montes y Sara Pitarello de Vazquez, por los mismos fundamentos, adhieren al voto del Dr. Héctor H. Tedesco.-

POR TODO ELLO EL TRIBUNAL POR UNANIMIDAD RESUELVE:

1) Hacer lugar a la demanda promovida por el Sr. ENRIQUETA M. RUIZ contra el Sr. ALFREDO ANTONIO CABRERA (DNI N° 17.998.297), PATRICIA BEATRIZ ALMIRON DE CABRERA (DNI N° 14.959.677) subinquilinos y ocupantes de la finca sita en calle N. Ambrosoni 1860, de Victoria, partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires, condenando a los mismos a desalojar dicho inmueble dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por medio de la fuerza pública. Se imponen las costas a los demandados vencidos.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 38 del RTGA y lo establecido por los artículos 1, 2, 15, 16, 21 y 40 de la Ley 8904 y atendiendo al monto del alquiler pactado en el contrato se regulan en pesos .mil cuatrocientos cuarenta (\$1440.-), los honorarios del Dr. Rodolfo Imperatrice Frias , con más el 10% de aporte a la Caja de Previsión Social para Abogados de la Provincia de Buenos Aires. Notifíquese y consentida que fuere el presente expídase testimonio del mismo, previo pago del honorario de este Tribunal, fijándose en el 50 por ciento del importe regulado al letrado patrocinante de la actora, (artículo 38 del RTGA).

2) Imponer a los demandados el pago de las costas de esta causa arbitral, (Art. 38 primer párrafo e inc. C del RTAG);

3) Hacer saber a la parte actora que respecto al pago de las costas, (honorarios de abogado patrocinante y árbitros), es solidariamente responsable con los demandados, (art. 58 ley 8904), y deberán ser abonados dentro de los diez días de quedar firme esta resolución, (art. 54 ley 8904). Regístrese. Notifíquese, una vez firme o consentido archívese.

"CLERICI ROSA Y OTRO C/ ORTIZ ROBERTO Y OTRA S/ Desalojo (se le acumuló expte. n° 109TA por cobro de alquileres)", N° 108TA

En la Ciudad de San Isidro a los 09 días del mes de diciembre de 2002, reunidos en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San isidro, los árbitros titulares Doctores JOSE VIDELA DEL MAZO, CAYETANO POVOLO Y JOSE C.G. DE PAULA., todos ellos, designados conforme lo dispuesto en el artículo cinco del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General para tramitar y laudar esta causa número 108TA caratulada "**CLERICI ROSA Y OTRO C/ ORTIZ ROBERTO Y OTRA S/ Desalojo (se le acumuló expte. n° 109TA por cobro de alquileres)**", a los fines de dictar el laudo definitivo (artículo 35 in fine Reglamento del Tribunal de Arbitraje General) y efectuado el sorteo correspondiente para emitir sus votos (artículos 37 y 47 del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General y artículo 792 del Código Procesal Civil y Comercial) correspondió el siguiente orden: El Doctor Dr. José Carlos Gustavo DE PAULA, Cayetano POVOLO y el Dr. José M. VIDELA DEL MAZO.

El Doctor José C. G. DE PAULA manifestó:

VISTOS Y CONSIDERANDO QUE: I.- Que las partes llegan al acuerdo conciliatorio instrumentado en la oferta de la parte actora (Fs. 53) y aceptación de la parte demandada (Fs.54) y ratificaciones de fs. 56 y 57 , poniéndose fin a la cuestión sometida a litigio por ante este Tribunal y cuyas partes dispositivas pertinentes dicen: Oferta de la parte actora : a) desocupación del inmueble por los locatarios ROBERTO ORTIZ Y GRACIELA SKOBALSKI y entrega de éste libre de todo ocupantes y en las condiciones convenidas, el día 20 de diciembre de 2002, a las 12 hs. b) el pago de los impuestos municipales de alumbrado, barrido y limpieza; aguas argentinas y demás servicios que puedan afectar el patrimonio de los actores, hasta el momento de la desocupación, entregando los respectivos comprobantes. c) Hasta esa fecha, la actora tendrá derecho de acceso al inmueble a los efectos de constatar su estado y ofrecerlo en venta, para lo cual autorizará incluso a la colocación del cartel. d) Establecer que los honorarios de los letrados de las partes serán soportados por su orden. e) La presente oferta se mantendrá firme por el término de 2 días, debiendo ser aceptada expresamente y por escrito por la totalidad de los demandados. Transcurrido ese término se tendrá por inaceptada la oferta y los actores desde ya la dejan sin efecto. En caso de aceptación de la totalidad de las partes deberá comparecer a la audiencia arriba fijada para su ratificación.- (Conf. Fs. 53) Aceptación de la parte demandada : I.- Que vienen a aceptar expresamente la propuesta de conciliación formulada por la actora en la audiencia del 13 de noviembre de 2002.- En tal sentido nos comprometemos formalmente a abonar los impuestos y tasas de servicios que puedan afectar el patrimonio de los actores hasta el momento de la desocupación y a entregar los comprobantes respectivos.-II.- Reconocemos el derecho de la actora a tener un razonable acceso al inmueble a los efectos manifestados.-III.- Prestar conformidad por la imposición de costas por el orden causado.-IV.- Roberto Ortiz y Graciela Scobalski se comprometen a restituir el local como se le requiere el día 20 de diciembre de 2002 a las 12.00 horas, cumplido con lo arriba expuesto, y abonadas las tasas citadas en el punto I.-, nada mas tendrán las partes que reclamarse.- (Conf. fs. 54). Habiendo quedado ratificado dicho acuerdo, según las constancias de fs. 56/57.

Examinado el mismo, se observa que el acuerdo cumple todos los requisitos exigidos por el artículo 308 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el cual resulta aplicable en virtud de la remisión que realiza el artículo 47 del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, para su procedencia.-

III.- Por lo expuesto, estado de autos y considerando el acuerdo indicado opino y voto que debe homologarse dicha presentación.-

VOTO: por a) Homologar en todas sus partes el acuerdo.- b) Imponer las costas de este juicio en la forma pactada en dicho acuerdo.- c) Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en las sumas de pesos quinientos (\$ 500.-) para el Doctor Gilberto GALLI (Tº XXVIII Fº 82 C.A.S.I.), y de pesos trescientos (\$ 300.-) para el Doctor Horacio DEL VALLE (Tº II Fº 365 C.A.S.I.), en ambos casos con más el diez por ciento en concepto de aportes.- d) Fijar como tasa de servicios del Tribunal por aplicación de lo dispuesto por el artículo 38 inciso c del Reglamento del

Tribunal de Arbitraje General, el importe de pesos cuatrocientos (\$ 400.-), estableciéndose la solidaridad de ambas partes en cuanto a la obligación de pago.

Los Dres. Cayetano Povoletto y José María Videla del Mazo, en sus votos dejan constancia que adhieren por los mismos fundamentos explicitados precedentemente en el primer voto y el Tribunal de Arbitraje General, LAUDA:

D) Homologando en todas sus partes el acuerdo celebrado en autos (fojas 53/54 ratificado a fs. 56/57).-

II) Imponer las costas de este juicio en la forma pactada en dicho acuerdo.-

III) Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en las sumas de pesos quinientos (\$ 500.-) para el Doctor Gilberto GALLI y de pesos trescientos (\$ 300.-) para el Doctor Horacio DEL VALLE, en ambos casos con más el diez por ciento en concepto de aportes.-

IV) Fijando como tasa de servicios del Tribunal a los fines del Artículo 38 inciso c) del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, la suma de pesos cuatrocientos (\$ 400.-), fijando un plazo de quince días para su depósito en el Colegio Departamental, y estableciéndose la solidaridad de ambas partes en cuanto a la obligación de este pago.-

V) Previo cumplimiento de lo dispuesto en el punto cuatro del laudo, expídase testimonio.- Regístrese, notifíquese personalmente y oportunamente, archívese.-

San Isidro, Diciembre 16 de 2002, En los autos caratulados SOTO, Enrique A. y otro C/ MANTOVANI, Horacio y otros (Expte. 83 TA) el Dr. Osvaldo E. PISANI, dice:

Atento haber sido agregada la copia de la resolución dictada en los autos caratulados "KATOK, Hugo Omar c/ MANTUANI Y TRENCH, Norma Margarita y otros s/ Escrituración y cobro de multa" (Expte. 76 ta), corresponde proceder como cuestión previa, a resolver las excepciones de incompetencia planteadas por los requeridos a fs. 99/103 y 120/123.

Anticipo que me ha resultado sumamente difícil arribar y proponer la conclusión que seguidamente expondré, atento las muy especiales características de la cuestión que corresponde resolver, que no es otra que delimitar los alcances de la jurisdicción arbitral que le corresponde a este tribunal.

Recordamos que la jurisdicción, (iuris dictio), es la facultad de decir el derecho y que en su desarrollo más sencillo (y sabiendo que existen otros más elaborados) se suele sostener que está compuesta de dos elementos la "iudicium" que es la facultad de decir el derecho que corresponde aplicar y el "imperium" que es la de hacerlo cumplir.

Recordamos también que la actividad o función jurisdiccional, si bien es obligatoria para el estado (que es quien debe satisfacerla) es un derecho de los habitantes quienes pueden optar por utilizarla o no. Lo mismo sucede con otras obligaciones que el estado está obligado a garantizar a sus habitantes como (entre otras) pueden ser la salud o la educación. Este derecho (y no obligación) que tienen los habitantes de concurrir o no a los tribunales judiciales del estado, permite sostener válidamente que cada individuo tiene dentro de la esfera de los derechos privados y por haberlo retenido (y no delegado) el derecho de elegir quién será el encargado de decidir sobre las controversias que le sometan. Entiendo que en esencia este es el fundamento básico que sostiene la existencia misma del arbitraje, permitiendo sostener también la existencia entonces de una "jurisdicción arbitral" distinta de la jurisdicción judicial, a la cual por elección de la primera se le sustrae a la segunda la posibilidad de entender en el diferendo (ver al respecto el interesante fallo de la Corte Suprema: CS Noviembre 17 de 1994. Color SA c/ Max Factor Sucursal Argentina s/ laudo arbitral. ED T. 161, Pag. 515.-

Si aceptamos entonces el concepto de jurisdicción arbitral, como distinto del de jurisdicción judicial, pareciera ser opinable la procedencia en los procesos arbitrales del denominado "fuero de atracción pasivo", típico de los procesos concursales y de los sucesorios, que como todos los autores sostienen es una excepción a las reglas de competencia -Ver Fenochietto, Carlos E., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos comerciales, T° I pags. 38 y 39, Astrea, Bs. As., 1999- (no de jurisdicción) y sólo con relación a cierto tipo de acciones, pues como el propio Velez Sarfield nos indica en la nota al art. 3284 del Código Civil, hay distintos tipos de acciones contra "el difunto" que no son atraídos por la norma indicada. (ver nota al art. 3284 del C. Civil).-

La norma del art. 134 de la ley de Concursos 24.522, que reconoce y permite la prosecución de los temas por ante el tribunal arbitral cuando el mismo ya está constituido al declararse la quiebra y la inaplicabilidad de las cláusulas compromisorias en caso contrario, son muestra también de lo opinable que resulta la aplicación automática del mencionado "fuero de atracción". La no aplicación del mismo cuando por haber muerto dos o más demandados y existir dos o más sucesiones y no saber cuál debe intervenir por desconocerse cuál tiene preeminencia sobre las otras, es otra muestra más de lo opinable del tema en estudio. (ver: Cámara Nacional Civil; Sala E, del 19-3-80, in re: Olivera, Roberto c. Olivera, Ignacio., en el mismo sentido: Colombo Código Procesal en lo Civil y Comercial de la Nación. Edit. Abeledo Perrot). -Sin perjuicio de lo discutible y opinable que resulta el tema en análisis y sin perjuicio de pensar que de no existir la resolución de mis distinguidos colegas del tribunal en los autos ya citados "KATOK, Hugo Omar c/ MANTUANI Y TRENCH, Norma Margarita y otros s/ Escrituración y cobro de multa" (Expte. 76 ta), - que en este momento tengo a la vista- la conclusión podría ser otra, lo cierto es que dicha resolución existe y que por obvias razones de "seguridad jurídica" tanto para el requirente como para los requeridos entiendo que hacen aconsejable resolver en estos obrados de la misma forma que en aquél declarando la incompetencia del tribunal arbitral por los motivos sostenidos por los árbitros intervinientes a los que "breviatis causa" remitimos, como también para evitar las inseguridades que resoluciones disímiles en casos relacionados pueden generar que argumentándose contradicciones se puedan generar intromisiones disvaliosas a este procedimiento arbitral, de no asumir la postura indicada, todo lo cual en definitiva sería en perjuicio de los requirentes y requeridos.

Considero asimismo que atento los fundamentos utilizados para resolver la cuestión planteada y que el requirente pudo seguramente creerse con derecho a reclamar como lo hizo que las costas deben ser impuestas en el orden causado.

Por todos los argumentos indicados, VOTO porque este tribunal debe declararse incompetente para entender en las presentes actuaciones y disponiendo el archivo de las mismas y que las costas se impongan en el orden causado.-

Los Dres. Bustamante y Tedesco, dijeron:

Por los fundamentos que fueron expuestos en la resolución dictada en el Expte. 76 T.A. "KATOK, HUGO OMAR C/ MANTUANI Y TRENCH, NORMA M. Y OTROS S/ ESCRITURACION Y COBRO DE MULTA"

consideramos que el Tribunal es incompetente para entender en el presente juicio y así lo votamos coincidiendo, en definitiva, con el voto del Dr. Pisani y compartiendo asimismo su propuesta de que las costas sean impuestas por el orden causado.-

Atento al resultado de la votación que antecede el Tribunal resuelve:

- 1) Declararse incompetente para entender en la presente causa.
- 2) Las costas del proceso se imponen en el orden causado.