

COLEGIO DE ABOGADOS
DEPARTAMENTO JUDICIAL
DE SAN ISIDRO
Martín y Omar 339(1642) San Isidro
4732-0303



JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL
LAUDOS DEFINITIVOS E INTERLOCUTORIAS DICTADOS DURANTE EL
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 2003 A 2005

GAZZOTTI TOMAS SEBASTIAN C/SANSOT ARMINDA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago, n° 113TA

En San Isidro, a los 28 días del mes de mayo del 2003, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los Dres. Alberico Marino, Sara Pitarello de Vazquez y Alejandro Enrique Bustamante, a los efectos de dictar el laudo (arts. 26 y sgtes. del RTGA), en la causa Letra G. número 113TA, caratulada "**GAZZOTTI TOMAS SEBASTIAN C/SANSOT ARMINDA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ Desalojo por falta de pago**". Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. Alberico Marino, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:

De los presentes actuados **RESULTA:**

Que se presenta ante este Tribunal de Arbitraje General el Sr. **TOMAS SEBASTIAN A. GAZZOTTI**, por su propio derecho y con el patrocinio del Dr. **Santiago Gabriel Quarneti** (T° XXIV F° 260 C.A.S.I.), promoviendo acción de desalojo por falta de pago contra Doña **ARMINDA SANSOT**, y/o subinquilinos y ocupantes, respecto del inmueble ubicado en la calle Sargento Cabral 1061 de Martínez, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires.

Refiere que la relación locativa se inició hace ya varios años - diez u once - y que la misma se fue renovando a su vencimiento por distintos períodos adjuntando un contrato suscripto en fecha 20 de septiembre de 1999 y un convenio de prórroga, suscripto el 15 de abril de 2001, ampliando el anterior hasta el día 31 de octubre de 2001. Agrega que el alquiler mensual ascendía a la suma de dólares estadounidenses: setecientos cincuenta (U\$S 750.-) mensuales pactándose que la mora se produciría de pleno derecho.

Agrega que la locataria adeuda en concepto de alquileres \$ 250 correspondientes al saldo del mes de octubre de 2001 y los posteriores a razón de \$ 750 por mes y que procedió a intimar el pago por carta documento que no fue recibida por la destinataria.

Asimismo requiere, en los términos del art. 94 del CPCC, se cite a los Sres. Oscar Beltrán Sansot y Arminda Gómez de Sansot quienes en el contrato de locación y su prórroga asumieron el carácter de fiadores.

Cabe señalar que a fs. 25 el actor amplió la demanda agregando cartas documentos que fueron intercambiadas entre las partes.

Notificado el traslado de la demanda a fs. 42-46 se presenta la Sra. Arminda Sansot, patrocinada por el Dr. Hugo Roman Vasquez (T° XIV- F° 174. CASI), solicitando su rechazo. Niega la casi totalidad de los hechos expuestos por el actor, inclusive, la competencia del Tribunal, agregando que es locataria de la actora desde hace aproximadamente 11 años, que el contrato fue renovado a su vencimiento datando la última prórroga del 20 de septiembre de 1999 que, afirma, debe considerarse vigente por el lapso de dos años

siendo, posteriormente, prorrogado hasta el 31 de Octubre de 2001. Vencida esta última fecha las partes iniciaron conversaciones tendientes a lograr otra renovación del contrato exigiendo la demandada que se procediera a efectuar en la finca distintas reparaciones. Sostiene que, demandando la actora el desalojo por falta de pago, cabe -interpretar que se ha procedido a una nueva prórroga verbal por acuerdo entre las partes. Dice no haber recibido carta de intimación de pago de los alquileres, que la locación ha continuado restando determinar el precio y restantes condiciones de la misma. Que las dificultades para concretar una nueva prórroga se originaron –en la existencia de distintos deterioros en la finca que la demandada exigía como condición previa. Sostiene que ejerce derecho de retención hasta tanto se efectúen los arreglos necesarios en la vivienda. Refiere el intercambio epistolar habido entre las partes y, en definitiva, requiere se rechace la demanda ofreciendo prueba.

Los Sres. Oscar Beltran Sansot y Arminda González de Sansot no comparecieron al juicio no obstante encontrarse notificados a fs. 37. Ello no obstante, en oportunidad de celebrarse la audiencia prevista en el art. 23 del R.T.G.A., el Dr. Carlos María Saenz Valiente asumió en los términos del art. 48 del C.P.C.C. la representación de los nombrados fiadores.

A fs. 53 el Tribunal resuelve rechazar la excepción de incompetencia deducida por la demandada celebrándose (fs. 60) la audiencia establecida por el art. 23 del R.G.T.A. con la sola asistencia de la parte accionante, quien renuncia a su derecho de alegar.

Y Considerando:

Que este Tribunal es competente para entender en la presente acción toda vez que las partes, expresamente, acordaron en el instrumento de fs. 1-4 someterse a la misma. Así fue señalado en la providencia de fs. 23, punto 2.

La resolución dictada en la audiencia de fs. 60 importó disponer que la cuestión planteada sea resuelta como de puro derecho ya que, si bien la parte demandada ofertó prueba, lo cierto es que la misma es inconducente para resolver el problema.

Se trata, en efecto, de una relación locativa que data de hace varios años en la que, frente al reclamo que efectúa la accionante para que le sean abonados los arrendamientos, la inquilina se excusa alegando que los deterioros que presenta la finca la hacen impropia para su destino.

Pretende, de tal manera, retener el monto de los arrendamientos hasta tanto la finca sea puesta en condiciones normales de uso.

Cabe señalar que, en el contrato de locación, las partes establecieron que la locataria debía "mantener y devolver la locación (debe entenderse el inmueble) y sus elementos en las mismas buenas condiciones en que los recibe, con sus pisos, paredes, artefactos sanitarios, de cocina, etc., sin deterioros" y a la "conservación, mantenimiento y reparación de los artefactos e instalaciones, liberando en forma expresa al locador de toda obligación en ese sentido."

Es cierto que el locador debe mantener la cosa en buen estado o sea, en definitiva, apta para el destino establecido (arts. 1515, 1516 y conc. del C.C.), pudiendo el locatario retener, en caso de que dicha obligación se incumpla, la parte del precio correspondiente al costo de las reparaciones o trabajos e, incluso, si fueren urgentes, ejecutarlos por cuenta del locador.

Sin embargo, estas normas son disponibles para las partes (art. 1198 del C.C. ver: Bueres: C.Civil com. T. 4 A pag. 281) y tal como hemos visto, la locataria tomó a su cargo efectuarlas en los términos que resultan de las cláusulas transcriptas.

Reafirma esta conclusión el texto de la carta documento obrante a fs. 18-19 donde la locataria alude a deterioros en postigo de ventana, pintura descascarada, marco de puerta y zócalos deteriorados, filtraciones de agua en parte de los techo humedades en general, desprendimiento de cielorrasos, enlozado de bañadera, válvula de depósito de baño rota, bidé suelto, lavadero con cerramiento metálico deformado, etc. Agrega

la locataria en dicha carta "La casa nunca fue pintada en los once años pasados", dejando de lado que dicha obligación había sido asumida expresamente por el locatario (cláusula 6.-, puntos d), e) y f) del contrato de fs. 1/4, y y punto 4.- del convenio de fs.5.- Reconoce, asimismo que el cielorraso de la cocina está deteriorado y con desprendimientos y que nunca fue pintada y se entregó en ese estado. En esas condiciones hasta podría presumirse que nos encontramos en la situación prevista en el art. 1514 ya que se tomó la tenencia de la cosa sin exigir su reparación. Ello, lógicamente, habrá tenido incidencia en el precio del arrendamiento.

Por obra parte, no resulta admisible que la locataria se limite a no pagar el precio de la locación -ahora pesificado- indefinidamente y continúe en la ocupación de la finca a cambio de nada.

Tampoco es admisible su defensa en el sentido de que no recibió la intimación de pago pues, por un lado, su actitud -demuestra que no tenía voluntad de satisfacer el reclamo, y por otra, los precedentes jurisprudenciales han restado, con razón, de connotación a dicha omisión. Por lo demás, la carta documento de fs. 10, que casualmente satisfacía la reclamación previa, fue enviada a la dirección del inmueble locado pero no fue recibida por encontrarse ausente la destinataria, quien no concurrió a retirarla no obstante el aviso dejado (ver fs. 11) y, por último, la carta documento de fs. 18/19 alude expresamente en su primer parte a la que alega la demandada no haber recibido.

II La contestación a la carta documento acredita que la intimación recibida o que cumplimiento el motivo por el cual fue formulada.

La mora que torna viable la acción de desalojo (Art. 1579 del C.Civil y Art. 5o de la ley 23091) se encuentra plenamente constituida. A mayor abundamiento la locataria tuvo ocasión de efectuar el pago del canon locativo adeudado dentro del término que se le otorgara para contestar la demanda, lo que omitió expresamente aduciendo la falta de arreglos que había asumido contractualmente.

Debe señalarse, asimismo, que a partir del vencimiento de la prórroga acordada al contrato de locación, debe considerarse que la relación ha continuado en los términos del art. 1622 del C.C.

De lo expuesto resulta que la demanda de desalojo por -falta de pago de alquileres es procedente, (arts. 1556, 1579 y conc. del C.C.) correspondiendo imponer las costas a la demandada vencida (art. 68 y conc. del C.C.).

IV.- La sentencia de condena, en cuanto a las costas del presente proceso, debe hacerse extensiva a los fiadores (art. 94 y -conc. del C.C.).

V.- Asimismo, corresponde declarar la nulidad de lo actuado por el Dr. Carlos María Saenz Valiente en representación de los -fiadores e invocando la norma del art. 48 del CPCC, en los términos de dicha disposición.

Por lo expuesto, EL TRIBUNAL POR UNANIMIDAD RESUELVE:

1) Hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. Tomás Sebastián A. Gazzotti contra Arminda Sansot, subinquilinos y ocupantes a quienes se condena a desalojar el inmueble calle - Sargento Cabral 1061 de Martínez, Partido de San Isidro, por la causal de falta de pago de alquileres, dentro del plazo de diez días de quedar firme la presente. A los efectos de su cumplimiento, en -caso de ser necesario, se expedirá testimonio a fin de que la actora promueva la ejecución de la condena.

2) Imponer las costas a la parte demandada vencida en forma solidaria con los fiadores Sres. Oscar B. Sansot y Arminda Gomez de Sansot (art. 94 y cono. del C.P.C.).

3) Declarar la nulidad de lo actuado, a nombre de los fiadores citados, por el Dr. Carlos María Saenz Valiente (art. 48 del CPCC).

4) Regular los honorarios de los Dres. Santiago Quarneti y Hugo Román Vazquez, en su carácter de letrados patrocinantes de -las partes, en las sumas de pesos: Dos mil cuatrocientos (\$ 2.400) y pesos: mil seiscientos ochenta (\$ 1.680), respectivamente, con más el aporte de ley (arts. 21, 40 y conc. ley 8904.)

5) Establecer la tasa de servicios del Tribunal en la suma de pesos: Dos mil cuarenta (\$ 2.400).-

Regístrese. Notifíquese.-

En la Ciudad de San Isidro, a los 3 días del mes de octubre de 2003.

Y VISTOS para laudar en estos autos "*HOWSON ALBIOL, LESLIE E. c/ MARKOUS, MARCELO ARTURO Y OTRO s/ REINTEGRO DE PESOS*" (*expediente N° 110TA*), que tramitan por ante este Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, integrado para estas actuaciones por los señores Arbitros doctores ALEJANDRO E. BUSTAMANTE, RAUL A. ETCHEVERRY y GUILLERMO MICHELSON IRUSTA, quienes se expiden de la siguiente forma:

El Dr. Guillermo Michelson Irusta dice:

RESULTANDO:

1.- Que a fs. 1/13 se presenta el señor LESLIE E. HOWSON ALBIOL (en adelante nombrado también HOWSON) a promover formal demanda arbitral contra el señor MARCELO ARTURO MARKOUS (en adelante nombrado también MARKOUS), y contra su avalista, señor JORGE ALEJANDRO NEILL (en adelante nombrado también NEILL), a fin de que se le reintegre la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (U\$S189.536,36.-), en concepto de capital con más sus intereses calculados hasta el 28 de agosto de 2002, –o su equivalente en pesos, al tipo “vendedor” en el mercado libre de cambios–, solicitando que al laudar esta causa, los señores Jueces Arbitrales hagan lugar a la misma y condenen a los demandados al reintegro del capital reclamado actualizado a la fecha de su efectivo pago, con más sus intereses devengados y las costas del juicio.

2.- Relata que el demandante era titular del 100% del paquete accionario de ASSAM CORPORATION S.A., sociedad uruguaya, con Estatutos aprobados por Resolución de la Inspección General de Hacienda de ese país, con fecha 27 de julio de 1994 y que figuran inscriptos en el Registro Público y General de Comercio bajo el N° 1485, al Folio 2586 de Libro I de Estatutos.

Que esa sociedad tenía su domicilio en la calle Buenos Aires 484, Piso 2° Esc. "10", de la Ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay.

3.- Menciona que el patrimonio de ASSAM CORPORATION S.A. lo constituía la titularidad del 40% del paquete accionario de la firma argentina IGOMIN S.A., con domicilio legal en Moreno 584, Piso 11°, Capital Federal, e inscripta en el Registro Público de Comercio de nuestro país el 6/7/81, bajo el Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia 81.961. El 60% restante de esta sociedad pertenecía mayoritariamente al Codemandado Jorge A. NEILL y una parte ínfima a su cónyuge Diana MAHCHI de NEILL.

4.- Manifiesta que en el mes de noviembre de 1999 y ante la firme decisión del accionante de vender las acciones de ASSAM CORPORATION S.A. y luego de ofrecérselas al matrimonio NEILL, éstos manifestaron su interés en conseguir un socio capitalista que adquiriera el paquete accionario de ASSAM CORPORATION S.A. y que consecuentemente acordó con los nombrados que actuarían como gestores de la venta de dicho paquete accionario por un plazo de 90 días, vencido el cual y de no lograrse la incorporación de un nuevo accionista, ambas partes acordaron enajenar la totalidad del capital accionario de IGOMIN S.A.

5.- Explica que dentro del plazo estipulado, con el señor NEILL decidieron ofrecer la adquisición de las acciones al demandado Marcelo MARKOUS, con quien se cerró la transacción con fecha 11 de febrero de 2000, como consta en la nota instructiva enviada al Dr. Maximiliano Serravalle con copia a los demandados, donde se estipulan las condiciones y modalidades de la operación.

6.- Expresa que en definitiva, la operación se concreta con fecha 28 de febrero de 2000, con la transferencia de fondos, libramiento de dos pagarés y orden de entrega de los títulos al portador de ASSAM CORPORATION S.A. y las acciones de IGOMIN S.A..

7.- Destaca que el nombrado MARKOUS era familiar político de los señores NEILL.

8.- Sigue relatando que la operación se concretó con intervención del Estudio de Abogados Fornieles & del Carril, que tenía depositadas en caución las acciones en virtud de una prenda que pesaba sobre las mismas y que cancelada la prenda y en cumplimiento de las instrucciones dadas a ese Estudio, con fecha 9 de marzo de 2000, el Codemandado MARKOUS retiró personalmente la totalidad de las acciones de ASSAM CORPORATION S.A. y las acciones de IGOMIN S.A. que pertenecían a aquella.

9.- Manifiesta que la sociedad transferida era titular del 40% del capital accionario de IGOMIN S.A., que tenía en su pasivo una demanda promovida por la UNION OBREROS Y EMPLEADOS PLASTICOS por ante el Juzgado Nacional del Trabajo N° 68, en la que se reclamaba una deuda en concepto de cuota sindical y cobertura de sepelio o seguro de retiro que estaba originalmente a cargo de otra empresa –SOPLARIL ARGENTINA S.A.– pero en razón de haber adquirido IGOMIN S.A. esta planta industrial ubicada en San Antonio de Areco, la entidad gremial orientó también su reclamo contra ésta última.

10.- Menciona que del precio total que se estipuló para la transferencia a favor de MARKOUS del paquete accionario de ASSAM CORPORATION S.A., se convino por exigencia del comprador que éste retuviera la cantidad u\$s180.000.- para garantizar el pago de toda suma que pudiera resultar condenada IGOMIN S.A. en el referido juicio laboral.

11.- Continúa diciendo que a los fines de su debida instrumentación, se suscribió un acuerdo en el que se estableció esa retención de u\$s180.000.- y se fijaron las condiciones y modalidades para su liberación –o el saldo remanente– una vez dictada la sentencia laboral que determine judicialmente la deuda líquida y exigible exclusivamente a cargo de IGOMIN S.A. en dichos autos, precisando de esa forma el total del pasivo a solventar.

12.- Abunda en la explicación de los hechos expresando que en razón a la estrecha vinculación entre MARKOUS y NEILL, a lo que se sumaba que éste último era Presidente de IGOMIN S.A. y además el presentante de aquel, NEILL asumió el carácter de avalista de MARKOUS en los términos contenidos en la cláusula f) del convenio de retención aludido.

13.- Hace constar que en consideración a lo elevado del monto que se le retenía se estableció un interés del 8,5% anual para mantener intangible el precio de venta del paquete accionario, dado que esta operación se había pactado de contado y contra la entrega de la totalidad de las acciones, habiendo cumplido el accionante íntegramente la prestación a su cargo, como se ha visto más arriba.

14.- Asimismo expresa que además del objeto principal del convenio las partes otorgantes, entre otras cuestiones, acordaron expresamente en su apartado e), “... que sea el Dr. Maximiliano Serravalle, quien en concordancia con el expediente mencionado indique y requiera al comprador Sr. Marcelo MARKOUS, sobre los importes que deberán aportar para efectuar de ser procedentes, las cancelaciones resultantes, importes éstos que debían serles entregados dentro de los plazos procesales correspondientes. Vencidos los plazos sin la entrega de los importes para efectuar las cancelaciones, los intereses y/o ajustes si los hubiere, correrán por cuenta del Sr. Marcelo MARKOUS. El Dr. Maximiliano Serravalle, acreditará los pagos con los correspondientes recibos y/o depósitos judiciales..”.

15.- Continúa manifestando que conocida la sentencia definitiva, pronunciada por la Sala I, de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, de fecha 24 de septiembre de 2001, se determinó que IGOMIN S.A. no estaba obligada al pago de las contribuciones exigidas con anterioridad a abril de 1993, por lo que resultó condenada exclusivamente al monto al que inicialmente se allanara de \$15.582,17.- y que correspondía a las deudas posteriores a esa fecha –adquisición de activos de SOPLARIL S.A.–, más sus intereses y costas, ascendiendo la liquidación final a deducir del importe retenido a \$31.105,67.-

16.- Relata que al tomar conocimiento del fallo de la Justicia Laboral, remitió con fecha 30 de octubre de 2001, una nota por la que instruyó expresamente al Dr. Serravalle para que procediera al cobro de la suma retenida, más sus intereses, previa deducción de los gastos judiciales correspondientes.

17.- Consigna que de acuerdo a ello, el nombrado profesional en la misma fecha y en cumplimiento de las instrucciones resultantes del mandato que le fuera conferido en el acuerdo de fecha 28 de febrero de 2000, cursó a los señores Marcelo MARKOUS y Jorge A. NEILL, haciéndoles saber que de acuerdo a la sentencia firme debían liberar la suma de \$31.105,67.- para cancelar la deuda Judicial y los gastos causídicos e intimó a los obligados a entregarle la suma remanente de la retención.

18.- Asimismo, destaco que dicha nota, que figura como recibida el mismo 30/10/2001, fue acompañada por una liquidación que por intereses devengados de los u\$s180.000.- y con deducción de los importes para responder al juicio más arriba expuesto, arroja a esa fecha un saldo remanente a su favor de u\$s174.394,33.-

19.- Continúa relatando que como resultado de la gestión encomendada al Dr. Serravalle, éste le informó que pese a los insistentes reclamos que efectuara tanto al obligado principal como a su avalista, únicamente logró obtener a la fecha de esta acción una suma aproximada de entre \$5000.- a \$6000.- en cheques, algunos de ellos de IGOMIN S.A., para atender parcialmente gastos y/u honorarios del juicio laboral.

20.- Además, informo que sin perjuicio de las gestiones realizadas por el Dr. Serravalle tendientes a obtener la devolución de las sumas retenidas, el Actor se reunió personalmente con Marcelo A. MARKOUS el 16 de noviembre de 2001, a fin de insistir en la exigencia del reintegro, ocasión en que MARKOUS reconoció estar perfectamente enterado de la sentencia final recaída en el juicio laboral. Y que esas circunstancias las tenía agendadas, como también los llamados telefónicos a los mismos fines efectuados los días 20, 23 y 27 del mismo mes.

21.- Señala también, que conforme lo estipulado en el apartado e) del convenio de retención, el remanente de capital con más sus intereses debía ser liberado en el plazo de 15 días, de lo contrario incurria "... en mora por el sólo transcurso del tiempo sin necesidad de interpelación alguna".

22.- Sigue expresando que sin perjuicio de la excesiva mora incurrida, con fecha 1° de julio de 2002, a través del Dr. Jaime L. Smart y del letrado que lo patrocina, remitió a los obligados sendas cartas documento que se acompañan como ANEXO "H" en procura de un arreglo extrajudicial a la cuestión, sin arrojar resultado alguno, por lo que se presenta ante este Tribunal Arbitral conforme los términos expuestos en la cláusula compromisoria contenida en el apartado g) in fine, del convenio objeto del presente.

23.- Por otra parte la Actora requirió del Tribunal el dictado de una medida precautoria ofreciendo el testimonio en primera audiencia del Dr. Maximiliano Serravalle y del señor Pedro Colla.

24.- También la Actora cito y alego el derecho que entendió fundamentaba su posición y ofreció prueba y acompañó la documental que se encuentra agregada de fs. 17 a fs. 49 de estos actuados.

25.- El demandante expresamente sostuvo la inaplicabilidad al caso de la ley 25.561 y de las normas dictadas en su consecuencia y subsidiariamente planteo su inconstitucionalidad, por ser violatorios de los arts. 1°, 14°, 14° bis, 16°, 17°, 19°, 28°, 31°, 33°, 42°, 75°, 76° y 99° y concordantes de la Constitución Nacional y de los tratados internacionales incorporados al Art. 75°, inc. 22, es decir, la Convención Americana de Derechos Humanos (Art. 21°), la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Art. 17°), etc.

26.- La demanda fue notificada oportunamente a los Codemandados a fs. 80 y fs. 82.

27.- A fojas 118/129 se presenta el Codemandado MARCELO ARTURO MARKOUS, contestando el traslado de la demanda en su contra y requiriendo que la misma sea rechazada en todas sus partes, con costas.

28.- Aclara que por imperio de lo establecido en el artículo 20 del Reglamento, niega expresamente adeudar al Señor Leslie HOWSON Albiol la suma de dólares estadounidenses ciento ochenta y nueve mil quinientos treinta y seis con treinta y seis centavos (U\$S189.536,36.-) calculados al 28 de agosto de 2002, ni ninguna otra suma.

29.- Niega consecuentemente que el Actor tenga derecho a que le reintegre la citada suma o su equivalente en pesos al tipo "vendedor" en el mercado libre de cambios.

30.- Niega que haya "retenido" al Actor suma alguna por cualquier concepto y menos aún haberlo hecho ilegítimamente desde el 30 de Octubre de 2001.

31.- Niega que el Actor tenga derecho a que "los demandados" sean condenados a reintegrar suma alguna por los conceptos que indica.

32.- Niega haber exigido al Actor retener del precio de las acciones de ASSAM CORP. S.A. la suma de U\$S180.000.- para garantizar el pago de la suma a la pudiera ser condenada IGOMIN como consecuencia del juicio en su contra promovido por la Unión Obreros y Empleados Plásticos.

33.- Niega que el acuerdo de fecha 28 de febrero de 2000, establezca una retención de U\$S180.000.-, o que como consecuencia del mismo se haya retenido suma alguna.

34.- Niega que a los efectos que se atribuyen al citado convenio, que con fecha 28 de febrero de 2000 haya existido efectiva circulación de fondos para proceder a retener suma alguna.

35.- Niega que la tasa de interés del 8,5% anual fijada lo haya sido con el objeto de mantener "intangibile el precio de venta del paquete accionario" .

36.- Niega que como consecuencia del fallo dictado por la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala I, el Actor le haya hecho saber los términos de la carta que lleva fecha 30 de octubre de 2001 (Anexo F), de la que no resultó destinatario.

37.- Niega haber recibido la comunicación que se atribuye al Dr. Maximiliano Serravalle de fecha 30 de octubre de 2001, en la que el Codemandado aparece como destinatario y consecuentemente haber recibido la liquidación que se agrega a la misma.

38.- Niega que el Dr. Serravalle haya efectuado gestiones ante su persona tendientes a obtener devolución de suma alguna.

39.- Niega que el Actor le haya exigido reintegro alguno a título personal, así como niega la obligación de responder a la carta documento de fecha 1° de julio de 2002 dirigida al domicilio de la calle Arenales 1457, 2° piso, Capital Federal, ante su notoria improcedencia.

40.- Niega haber recibido suma alguna en carácter de depósito en los términos del artículo 2190 Cod. Civ. Es más, del documento de fecha 28 de febrero de 2000, surge con meridiana claridad la inexistencia de circulación de fondos y por ende de la existencia de un depósito. Recordando que el contrato de depósito es de carácter real, y no se juzga concluido sin la tradición de la cosa, no resulta de aplicación en la especie la norma invocada por el Actor.

41.- Niega que el documento de fecha 28 de febrero de 2000 configure un contrato de depósito irregular en los términos del artículo 2189 Cod. Civ., el que por lo demás, no se basta así mismo para probar la existencia del depósito, conforme lo ordena el artículo 2201 Cod. Civ.

42.- Finalmente niega haber incurrido en mora.

43.- El Codemandado Marcelo A. MARKOUS comienza su relato de los hechos mencionando que el Actor, juntamente con el señor Alejandro J. NEILL, lo interesaron en la compra de acciones de la compañía uruguaya "off-shore" ASSAM CORPORATION S.A., por ser ésta, la propietaria de acciones emitidas por IGOMIN S.A., empresa dedicada a la industria plástica.

44.- Expresa que con tal fin y luego de reiterarle en innumerables oportunidades las "bondades" que ofrecería efectuar una inversión en un negocio de tales características, accedió a comprar las citadas acciones. Resaltando que jamás había participado en forma ejecutiva de la administración de IGOMIN S.A.

45.- Menciona que se estableció como precio de las acciones de ASSAM CORPORATION S.A., la suma de U\$S900.000.-, importe que pagó íntegramente de la siguiente forma: a) U\$S500.000.- mediante transferencias efectuadas en el exterior; b) \$110.000.- el día 21 de agosto de 2002 que entregó personalmente al Actor; e) \$112.420.- el día 11 de diciembre de 2002 que también entregó personalmente al Actor y d) \$180.000.- mediante transferencias a las cuentas IGOMIN S.A. de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 731, Inciso 7) del Código Civil.

46.- Manifiesta que la suma mencionada en el apartado d), del párrafo anterior constituye el objeto de la pretensión, y por ello se referirá al documento de fecha 28 de febrero de 2000.

47.- Señala que por el citado documento, el Actor se obligó a responder por el pasivo contingente que podía sobrevenir sobre IGOMIN S.A. a raíz del juicio que la Unión de Obreros y Empleados Plásticos había iniciado contra ésta, fundado en obligaciones anteriores que le competían.

48.- Expresa que conforme lo decidieron NEILL, el Dr. Serravalle (letrado apoderado de IGOMIN S.A. y que tenía a cargo su defensa) y el propio demandante, se fijó el monto de la contingencia en la suma de \$180.000.-, habiéndose mantenido al margen de dichas deliberaciones por confiar en la decisión de los involucrados.

49.- Alega que también se le hizo saber (incluido el accionante) que siendo IGOMIN S.A. quien en definitiva resultaría condenada en el pleito y la obligada a pagar las sumas resultantes, debía transferirle a dicha sociedad la suma de \$180.000.-, importe este, que quedaba sujeto al resultado de la contingencia.

50.- Relata, asimismo, que conforme lo dicho en el párrafo anterior, el Codemandado transfirió a la sociedad el importe mencionado, en dos oportunidades, en la inteligencia que, en definitiva, y con el consentimiento de HOWSON, estaba pagando el 100% del precio de las acciones.

51.- Comenta que además, los fondos se encontrarían en poder de IGOMIN S.A., quien resultaría a la postre deudora principal.

52.- Asimismo, expresa que de las notas que acompaña, la primera de ellas fechada el 1 de marzo de 2000, surge que dicho día depositó en la cuenta de IGOMIN S.A., en el Banco Francés, la suma de \$82.400.- y que de la segunda, fechada el 8 de marzo de 2000, consta que depositó en la cuenta del Banco Río, también a nombre de IGOMIN S.A., la suma de \$298.800.-, afectando de dicho importe, la cantidad de \$97.600.-

53.- Menciona que queda claro, en las notas, que los importes entregados a IGOMIN S.A., por el Codemandado, se encuentran causados en el reclamo de la Unión Obreros y Empleados Plásticos, en consonancia con las instrucciones recibidas.

54.- Afirma que, ello también surge de la documentación aportada y que se atribuye HOWSON. En efecto, por la carta de fecha febrero 11 de 2000, cuyo destinatario sería el Dr. Serravalle, HOWSON expresa: "Por el saldo de un pagaré a la orden de Leslie E. HOWSON, girado por IGOMIN S.A....". Infiriendo que ningún otro sentido tendría, sino, que la emisora de las acciones, objeto de la compraventa (IGOMIN) se obligara frente a HOWSON, ante la expresa prohibición de adquirir acciones de una sociedad, con bienes de la misma sociedad emisora.

55.- Asimismo manifiesta que, en el documento de fecha 28 de febrero de 2000, se expresa en el apartado a) "los compradores retendrán", lo que equivale a sostener que de dicho momento nada se retuvo.

56.- También menciona que, no se retuvo, no sólo por la inexistencia de circulación de fondos, presupuesto ineludible para afirmar que hubo retención, sino que, y por propio pedido de NEILL y HOWSON, resultaba conveniente que dicho importe ingresará en las cuentas de IGOMIN S.A. por las razones antedichas, las que le parecieron absolutamente procedentes.

57.- Además, señala que la carta fechada el 30 de octubre de 2001, que HOWSON aduce haberle enviado a Serravalle, extremo que si bien desconoce y por ende ha negado a todo evento, confirma sus dichos. En efecto, se refiere a la suma de \$180.000.- (pesos ciento ochenta mil) y no a U\$S180.000.- (dólares ciento ochenta mil).

58.- Comenta que, tampoco tenía conocimiento de la supuesta carta de fecha 30 de octubre de 2001 en la que aparece como destinatario; aunque considera que es dable suponer que si fue entregada, esto ocurrió en las oficinas de IGOMIN S.A., quien resultaría, en todo caso, la obligada frente al reclamo de autos.

59.- Sostiene que, de los propios hechos expuestos en la demanda, surge que HOWSON asumió en forma irrestricta la obligación de mantener indemne a IGOMIN S.A., por la contingencia derivada del juicio promovido por la Unión Obreros y Empleados Plásticos.

60.- Comenta que, atendiendo al carácter de la indemnidad, hace que la misma subsista, aún más allá de la finalización del juicio a que se hace mención. En efecto, dice el documento de fecha 28 de febrero de 2000: "que por el presente Leslie E. HOWSON ALBIOL se obliga a mantener indemne a los compradores de cualquier contingencia que pudiere resultar para la sociedad IGOMIN S.A....g) Esta garantía de indemnidad asumida por el Sr. Leslie E. HOWSON Albiol se constituye en toda la extensión prevista en los eventuales reclamos que surjan como consecuencia de/o vinculados al expediente judicial referido o a los asuntos en el discutidos..."

61.- Relata además que, tal como es de expreso conocimiento del Actor, en el mes de diciembre de 2001, y con un pasivo de alrededor de \$7.300.000.- IGOMIN S.A. se vio obligada a solicitar la formación de su concurso preventivo de acreedores, lo que concretó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 18, Secretaría N° 36, el que fue proveído el día 28 de febrero de 2002 y que aún continúa en trámite.

62.- Informa que, en el concurso se fijó fecha hasta el día 13 de mayo de 2002, para que los acreedores presentaran sus pedidos de verificación al Síndico, oportunidad en que lo hizo la Unión de Obreros y Empleados Plásticos, requiriendo la verificación de un crédito de \$270,655,18.-, por supuestas obligaciones comprendidas dentro de la indemnidad a que se había obligado HOWSON.

63.- Continúa comentando que, si bien dicha solicitud fue observada por la concursada, conforme al artículo 34LC y dicha observación fue acogida favorablemente en la resolución del artículo 36LC, no es hasta después de transcurrido el plazo que fija el artículo 37LC, en que queda firme la declaración de inadmisibilidad del crédito, con los efectos de la cosa juzgada.

64.- Expresa que, la respectiva resolución: "Buenos Aires, julio 12 de 2002.— Y VISTOS: ... En consecuencia, en este estadio y sin perjuicio de lo que pudiera resolverse en caso de incoarse la revisión, declarase verificado dicho crédito por la suma de pesos doce mil trescientos cuarenta con quince centavos (\$12.340,15.-) con privilegio general (Art. 246 inc. 2) LC), por la suma de pesos quinientos treinta y nueve con veintiún centavos (\$539,21.-) como quirografario y por la suma de pesos cincuenta (\$50.-) como gastos del concurso e inadmisibile el resto..."

65.- Afirma que, a la fecha de ésta presentación no tiene conocimiento que la Unión Obreros y Empleados Plásticos haya iniciado incidente de revisión, por lo que ofrecerá prueba al respecto. Pero que aún en el supuesto de no haberse incoado revisión, recién después de transcurrido el plazo de veinte días, contado a partir de la fecha de la resolución del artículo 36 LC (12 de julio de 2002), puede afirmarse que la misma, ha adquirido los efectos de la cosa Juzgada, salvo dolo. Esto se habría producido recién el día 23 de agosto de 2002.

66.- Reitera que, sólo a partir de dicha fecha habría quedado liberado HOWSON de la obligación de mantener libre de daño a IGOMIN S.A. con causa en dicho reclamo. Y que podrá sostenerse que la suerte de la revisión estaba o está echada, con fundamento en los términos de la sentencia dictada en el fuero del Trabajo, pero no es menos cierto que el Juez con competencia en el concurso no se encuentra obligado a resolver en idénticos términos.

67.- Expresa que, como corolario de lo expuesto, resulta claro que la obligación de mantener indemne a IGOMIN S.A. por parte de HOWSON, o bien subsistió hasta el 23 de agosto de 2002 o subsiste aún (ello surgirá de la prueba a rendirse) y que a todo evento, el reclamo que pueda incoarse contra ésta, deberá dirimirse en el ámbito de su concurso, ante la fecha de presentación, conforme al artículo 16LC.

68.- Apunta que, cuando el Actor al referirse al Dr. Serravalle: “solicito a Ud., proceder al cobro de la suma retenida de \$180.000...” el mismo consintió en que efectuara la transferencia a la cuenta de IGOMIN S.A., de la suma de \$180.000.-, y consintió, además, que ésta fuera convertida a pesos a las resultas de la contingencia.

Su actual conducta, viola ostensiblemente la teoría de los actos propios, lo que resulta inadmisibles en derecho.

69.- Asimismo dice que, contrariamente a lo afirmado por el Actor, en caso de resultar procedente la obligación de IGOMIN S.A. de restituir las sumas que en más surjan de la contingencia prevista, ésta deberá ser efectuada en pesos, que es la moneda depositada por sus propias instrucciones.

Y de interpretarse lo contrario, a todo evento dejó establecido que corresponde, en caso de tratarse de presentaciones dinerarias pactadas en dólares u otra moneda extranjera, que las mismas deben ser canceladas en pesos a la relación de cambio de un peso igual a un dólar estadounidenses, de conformidad con la legislación vigente e invariable jurisprudencia.

70.- También menciona que, la calificación que el Actor efectúa respecto a que el objeto de la compraventa fue la transferencia de la totalidad del paquete accionario de una sociedad extranjera, señalando textualmente:

“... cuya valoración en esa moneda no se altera ni es afectada en absoluto por la devaluación, a diferencia de lo que sucede con bienes y activos de origen nacional y/o situados en la República Argentina es decir, en nuestro caso, el deudor conserva en su patrimonio un activo no devaluado ni pesificado....” merecen las siguientes consideraciones, a) que ASSAM CORPORATION S.A. es una sociedad uruguaya de las denominadas “off-shore”, constituida solamente para actuar en la Argentina como propietaria de acciones de sociedades argentinas. b) que en tal carácter, sólo ha actuado y actúa, como propietaria de parte de las acciones de IGOMIN S.A.; por ende, su único activo lo constituyen las referidas acciones. Y c) que IGOMIN S.A. se encuentra tramitando su concurso preventivo de acreedores, ergo, está en cesación de pagos.

71.- También la Codemandada citó y alegó el derecho que entendió fundamentaba su posición y ofreció prueba por escrito separado de fs. 130/131 y acompañó la documental que se encuentra agregada de fs. 84 a fs. 117 de estos actuados.

72.- A fojas 133/141 se presenta el Codemandado JORGE ALEJANDRO NEILL contestando el traslado de la demanda en su contra y requiriendo que la misma sea rechazada en todas sus partes, con costas.

73.- Aclara que por imperio de lo establecido en el artículo 20 del Reglamento, niega expresamente adeudar al Señor Leslie HOWSON Albiol la suma de dólares estadounidenses ciento ochenta y nueve mil quinientos treinta y seis con treinta y seis centavos (U\$S189.536,36.-) calculados al 28 de agosto de 2002, ni ninguna otra suma.

74.- Niega consecuentemente que el Actor tenga derecho a que le reintegre la citada suma o su equivalente en pesos al tipo "vendedor" en el mercado libre de cambios.

75.- Niega que el adquirente de las acciones de don Leslie E. HOWSON Albiol, don Marcelo Arturo MARKOUS haya "retenido" al Actor suma alguna por cualquier concepto y menos aún haberlo hecho ilegítimamente desde el 30 de Octubre de 2001.

76.- Niega que el Actor tenga derecho a que "los demandados" sean condenados a reintegrar suma alguna por los conceptos que indica en su escrito de demanda.

77.-. Niega por no constarle que el Sr. MARKOUS haya exigido al Actor retener del precio de la compraventa de las acciones de ASSAM CORPORATION S.A. la suma de U\$S180.000.- para garantizar el pago de la suma a la pudiera ser condenada IGOMIN como consecuencia del juicio en su contra promovido por la Unión Obreros y Empleados Plásticos.

78.- Niega que el acuerdo de fecha 28 de febrero de 2000 establezca una retención de U\$S180.000.- o que como consecuencia del mismo haya el demandado MARKOUS retenido suma alguna.

79.- Niega que a los efectos que se atribuyen al citado convenio, que con fecha 28 de febrero de 2000 haya existido efectiva circulación de fondos para proceder a retener suma alguna.

80.- Niega por no constarle que la tasa de interés del 8,5% anual fijada en el aludido convenio del 28 de Febrero de 2000 lo haya sido con el objeto de mantener "intangibile el precio de venta del paquete accionario".

81.- Niega que como consecuencia del fallo dictado por la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala I, el Actor le haya hecho saber los términos de la carta que lleva fecha 30 de octubre de 2001 (Anexo F), de la que no resultó destinatario.

82.- Niega haber recibido la comunicación que se atribuye al Sr. Maximiliano Serravalle de fecha 30 de octubre de 2001, en la que el Codemandado aparece como destinatario y consecuentemente haber recibido la liquidación que se agrega a la misma.

83.- Niega por no constarle que el Dr. Maximiliano Serravalle haya efectuado gestiones ante el demandado Marcelo MARKOUS tendientes a obtener devolución de suma alguna.

84.- Niega que el Actor le haya exigido reintegro alguno a título personal, así como niega la obligación de responder a la carta documento de fecha de julio de 2002, pues nuestro derecho positivo no otorga menor relevancia jurídica a la no contestación de cartas documento, ni trata de uno de los supuestos de excepción previstos por el artículo 919 del Código Civil.

85.- Niega que el deudor principal, el Sr. Marcelo MARKOUS haya recibido suma alguna en carácter de depósito en los términos del artículo 2190 Cod. Civ. Es más, del documento de fecha 28 de febrero de 2000, surge con meridiana claridad la inexistencia de circulación de fondos y por ende el depósito que se atribuye. Por lo demás y siendo que el contrato de depósito es de carácter real, y no se juzga concluido sin la tradición de la cosa, no resulta de aplicación en la especie la norma invocada por el Actor.

86.- Niega que el documento de fecha 28 de febrero de 2000 configure un contrato de depósito irregular en los términos del artículo 2189 Cod. Civ., el que por lo demás, no se basta así mismo para probar la existencia del depósito, conforme lo ordena el artículo 2201 del Código Civil.

87.- Niega que como "avalista del comprador", de conformidad con los términos a los cuales se ha obligado en el convenio del 28 de Febrero de 2000, le resulte aplicable la cláusula f) del aludido convenio, que se refiere a una fianza u otro tipo de garantía, pero jamás a un aval.

88.- Niega haber incurrido en mora de ninguna especie.

89.- El Codemandado Jorge Alejandro NEILL comienza su relato de los hechos mencionando que, su participación en estos actuados se corresponde al carácter de "avalista" que asumió con respecto a las obligaciones contraídas por el Sr. Marcelo MARKOUS en el convenio del 28 de Febrero de 2000.

90.- Expresa que, el origen de las obligaciones contraídas por el demandado principal, Sr. Marcelo MARKOUS con el Actor, se corresponden con la compra de las acciones de la compañía uruguaya "off-shore" ASSAM CORPORATION S.A., cuyas acciones en su totalidad pertenecían al señor Leslie HOWSON Albiol, por ser ésta propietaria del 40% de las acciones emitidas por la sociedad argentina "IGOMIN S.A.", empresa dedicada a la industria plástica.

91.- Comenta que, tenía entendido, que se estableció como precio de las acciones de ASSAM CORPORATION S.A., la suma de U\$S900.000.-, importe que, conforme me fuera informado por el Actor, fueron abonados íntegramente por MARKOUS, quien pagó el precio de esas acciones de la siguiente manera: a) La suma de U\$S500.000.- mediante transferencias efectuadas en el exterior; b) La suma de \$110.000.- el día 21 de agosto de 2002 que fueron entregados personalmente al Actor; c) La suma de \$ 112.420.- el día 11 de diciembre de 2002 que también fueron entregados personalmente al Actor y d) La suma de \$180.000.- mediante transferencias a las cuentas de IGOMIN S.A., de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 731, inciso 7) del Código Civil.

92.- Alega que, de todo ello tuvo conocimiento por información que había podido obtener al momento de suscribir el particular "aval" en el convenio del 28 de Febrero de 2000.

93.- Manifiesta que, siendo que la suma mencionada en el apartado d) del párrafo 91) antecedente, constituye el objeto de la pretensión del Actor, debe referirse con exclusividad al documento de fecha 28 de febrero de 2000, agregado por el Actor, y del cual surgiría su responsabilidad como "avalista del comprador".

94.- Señala que, por el citado documento, HOWSON se obligó a responder por el pasivo contingente que podía sobrevenir sobre IGOMIN S.A. a raíz del juicio que la Unión Obreros y Empleados Plásticos había iniciado contra ésta, fundado en obligaciones anteriores que le competían.

95.- Menciona que, fue fijada la contingencia en la suma de \$180.000.-, aunque oportuno es señalar al Tribunal que era valor entendido entre todos los firmantes de dicho convenio, incluido Maximiliano Serravalle que siendo IGOMIN S.A. quien en definitiva resultaría condenada en el pleito y la obligada a pagar las sumas resultantes, la suma de \$180.000.- debía ser transferida por el comprador a la sociedad, importe que quedaba sujeto al resultado de la contingencia.

96.- Afirma que, así fue hecho por el señor MARKOUS, quien transfirió a la sociedad el importe mencionado, en dos oportunidades, en la inteligencia que en definitiva, y con el consentimiento de HOWSON, estaba pagando aquel el 10% del precio de las acciones. Y continúa diciendo que tal solución era la que fácticamente correspondía por la especial naturaleza de la obligación, en tanto los fondos se encontrarían en poder de IGOMIN S.A., quien resultaría a la postre deudora principal.

97.- Señala que, de las constancias obrantes en autos y acompañadas por el Codemandado Marcelo MARKOUS, surge que el 1° de marzo de 2000 se depositó en la cuenta de IGOMIN S.A., en el Banco Francés la suma de 82.400.-. Del mismo modo, en fecha 8 de marzo de 2000, el accionario MARKOUS depositó en la cuenta del Banco Río, también a nombre de IGOMIN S.A., la suma de \$298.800.-, afectando de dicho importe, la cantidad de 97.600.-.

98.- Asevera que, queda entonces aclarado suficientemente que los importes dinerarios entregados por Marcelo MARKOUS a la sociedad IGOMIN S.A., las fechas señaladas se encuentran causadas en el reclamo de la Unión Obreros y Empleados Plásticos en consonancia con las instrucciones recibidas.

99.- Señala asimismo que, ello también surge de la documentación aportada y que se atribuye a HOWSON. En efecto, por la carta de fecha febrero 11 de 2000, el destinatario sería el Dr. Serravalle, HOWSON expresó que: "Por el saldo de U\$S220. 000.-, el comprador deberá hacer entrega de un pagaré a la orden de Leslie E. HOWSON, girado por IGOMIN S.A ..." Ningún otro sentido, sino que la emisora de las acciones, objeto de la compraventa (IGOMIN S.A.) obligara frente a HOWSON, ante la expresa prohibición de adquirir acciones de una sociedad, con bienes de la misma sociedad emisora.

100.- También apunta que, este Tribunal no podrá dejar pasar por alto, pues ello constituye deber impuesto por el artículo 218 del Código de Comercio, que en el particular documento de fecha 28 de febrero de 2000, se expresó en el apartado a) que "los compradores retendrán", frase que, interpretada en sentido literal, equivale a sostener que en dicho momento, en dicho acto, nada se retuvo.

101.- Sostiene que, no se retuvo, no sólo por la inexistencia de circulación de fondos, presupuesto ineludible para afirmar que hubo retención, sino que, y por propio pedido de HOWSON, compartido por el suscripto, de que resultaba conveniente que dicho importe ingresara en las cuentas de IGOMIN S.A. por las razones antedichas.

102.- Alega que, la parte Actora ha actuado en forma extemporánea e inadmisibles, pues mal puede reclamar suma alguna a los demandados cuando subsiste en toda su plenitud la obligación asumida por el Actor de mantener indemne a IGOMIN Sociedad Anónima, como el Actor se comprometiera en forma expresa en el convenio del 28 de Febrero de 2000.

103.- Comenta que, de los propios hechos expuestos en el escrito de demanda, surge que HOWSON asumió en forma irrestricta la obligación de mantener indemne a IGOMIN S.A., por la contingencia derivada del juicio promovido por la Unión Obreros y Empleados Plásticos, y tal carácter de la indemnidad, hace que la misma subsista, aún más allá de la finalización del juicio a que se hace mención. En efecto, dice el documento de fecha 28 de febrero de 2000: "que por el presente Leslie E. HOWSON ALBIOL se obliga a mantener indemne a los compradores de cualquier contingencia que pudiere resultar para la sociedad IGOMIN S.A....g) Esta garantía de indemnidad asumida por el Sr. Leslie E. HOWSON Albiol se constituye en toda la extensión prevista en los eventuales reclamos que surjan como consecuencia de/o vinculados al expediente judicial referido, o a los asuntos en el discutidos..."

104.- Relata que, tal como es de expreso conocimiento del Actor, en el mes de diciembre de 2001, y con un pasivo de alrededor de \$7.300.000.-, IGOMIN S.A. se vio obligada a solicitar la formación de su concurso preventivo de acreedores, lo que concretó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 18, Secretaría N° 36, el que fue proveído el día 28 de febrero de 2002 y que aún continúa en trámite.

105.- Informa que en el mencionado expediente concursal se fijó fecha hasta el día 13 de mayo de 2002, para que los acreedores presentaran sus pedidos de verificación al Síndico, oportunidad en que lo hizo la Unión de Obreros y Empleados Plásticos, requiriendo la verificación de un crédito de \$270.655,18.-, por supuestas obligaciones dentro de la indemnidad a que se había obligado HOWSON.

106.- Continúa comentando que, si bien dicha solicitud fue observada por la concursada, conforme artículo 34LC y dicha observación fue acogida favorablemente en resolución del artículo 36LC, no es hasta después de transcurrido el plazo que fija el artículo 37LC, en que queda firme la declaración de inadmisibilidad del crédito, con los efectos de la cosa juzgada.

107.- Expresa que la respectiva resolución: “Buenos Aires, julio 12 de 2002.– Y VISTOS: ...En consecuencia, en este estadio y sin perjuicio de lo que pudiera resolverse en caso de incoarse la revisión, declárase verificado dicho crédito por la suma de pesos doce mil trescientos cuarenta con quince centavos (\$12.340,15.-) con privilegio general (Art. 246 inc. 2) L.C.), por la suma de pesos quinientos treinta y nueve con veintiún centavos (\$539,21.-) como quirografario y por la suma de pesos cincuenta (\$50.-) como gastos del concurso e inadmisibile el resto.

108.- Asevera que, a la fecha de ésta presentación no tiene conocimiento que la Unión Obreros y Empleados Plásticos haya iniciado incidente de revisión, por lo que ofrece prueba al respecto. Pero que aún en el supuesto de no haberse incoado revisión, recién después de transcurrido el plazo de veinte días, contado a partir de la fecha de la resolución del artículo 36 LC (12 de julio de 2002), puede afirmarse que la misma, ha adquirido los efectos de la cosa juzgada, salvo dolo. Esto se habría producido el día 23 de agosto de 2002.

109.- Reitera que, sólo a partir de dicha fecha habría quedado liberado el Actor, don Leslie HOWSON de la obligación de mantener libre de daño a IGOMIN S.A. con causa en dicho reclamo. Podrá sostenerse que la suerte de la revisión estaba o está echada, con fundamento en los términos de la sentencia dictada en el fuero del Trabajo, pero no es menos cierto que el Juez con competencia en el concurso no se encuentra obligado a resolver en idénticos términos, conforme es jurisprudencia pacífica de nuestros Tribunales Mercantiles.

110.- Expresa como corolario que, de lo expuesto, resulta claro que la obligación de mantener indemne a IGOMIN S.A. por parte de HOWSON, o bien subsiste hasta el 23 de agosto de 2002 o subsiste aún (ello surgirá de la prueba a rendirse) y que, a todo evento, el reclamo que pueda incoarse contra ésta deberá dirimirse en el ámbito de su concurso, ante la fecha de presentación, conforme al artículo 16 de la ley 24.522.

111.- Insiste en que, las obligaciones asumidas por el demandado principal en autos, don Marcelo MARKOUS, conforme convenio del 28 de Febrero de 2002, fueron totalmente cumplidas en lo que respecta al pago del precio por la compra de acciones de ASSAM CORPORATION S.A.

112.- Expresa además que, también deberá quedar establecido en autos que por pedido de todos los involucrados en la operación, y con la expresa conformidad del Codemandado, el señor MARKOUS transfirió a cuentas de la sociedad IGOMIN S.A. la suma de pesos ciento ochenta mil (\$180.000.-), circunstancia que se ve confirmada por la propia prueba agregada por el Actor, específicamente la carta que agregó dirigida al Dr. Serravalle, donde textualmente refiere: “solicito a Ud., proceder al cobro de la suma retenida de \$180.000...”

113.- Asimismo alega que, la seguridad jurídica, imperiosa exigencia del régimen concerniente a la propiedad privada, quedaría gravemente resentida si fuera admisible que pudiera lograr tutela la conducta de quien primero consiente una situación y luego la desconoce, pretendiendo cancelar las consecuencias que de su aplicación derivaren en el campo de las relaciones patrimoniales. Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos, ejerciendo una conducta incompatible con una anterior conducta, deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz. Precisamente, por simple aplicación de la doctrina de los propios actos, que ha sido considerado como un principio general de derecho, si el Actor consintió en que efectuara la transferencia a la cuenta de IGOMIN S.A., de la suma de \$180.000.-, y consintió, además, que ésta fuera convertida a pesos a las resultas de la contingencia; su actual conducta, de reclamar del comprador Sr. Marcelo MARKOUS, y del suscripto, como avalista de éste, la suma de U\$S180.000.-, viola ostensiblemente la teoría de los actos propios, lo que resulta inadmisibile en derecho.

114.- También dice que, en lo que se refiere a la legislación de emergencia aplicable al caso, contrariamente a lo afirmado por el Actor, y en el hipotético e improbable caso de resultar procedente la obligación de IGOMIN S.A. de restituir las sumas que en más surjan de la contingencia prevista, ésta deberá ser efectuada en pesos, que es la moneda depositada por sus propias instrucciones.

115.- Manifiesta que, de interpretarse lo contrario, y a todo evento deja establecido que corresponde, en caso de tratarse de prestaciones dinerarias pactadas en dólares u otra moneda extranjera, que las mismas deben ser canceladas en pesos a la relación de cambio de un peso igual a un dólar estadounidenses, de conformidad con la legislación vigente e invariable jurisprudencia.

116.- Adicionalmente menciona que la calificación que el Actor efectúa respecto a que el objeto de la compraventa fue la transferencia de la totalidad del paquete accionario de una sociedad extranjera, señalando textualmente: "...cuya valoración en esa moneda no se altera ni es afectada en absoluto por la devaluación, a diferencia de lo que sucede con bienes y activos de origen nacional y/o situados en la República Argentina es decir, en nuestro caso, el deudor conserva en su patrimonio un activo no devaluado ni pesificado...", corresponde recordar que la sociedad ASSAM CORPORATION S.A." es un sociedad uruguaya de las denominadas "off-shore", constituida solamente para actuar en la Argentina como propietaria de acciones de sociedades argentinas y que tiene prohibida su actuación en el país de origen, en el cual dicho sea de paso, el dólar norteamericano no es la moneda de curso legal.

117.- También afirma que, la sociedad extranjera, por otro lado, sólo ha actuado y actúa como propietaria de parte de las acciones de IGOMIN S.A.; por ende, su único activo lo constituyen las referidas acciones, de manera tal que su único patrimonio no puede estar desvinculado del patrimonio de la sociedad controlada y que debía recordarse que la sociedad IGOMIN S.A. se encuentra tramitando su concurso preventivo de acreedores.

118.- Asimismo deja aclarado que, disienta profundamente con la calificación que la parte Actora al convenio del 28 de Febrero de 2000, califico como "depósito irregular", calificación que no surge ni fue utilizada al momento de suscribir y redactar el aludido acuerdo, en el cual el Codemandado asumía el carácter de avalista del comprador.

119.- También la Codemandada cito y fundamento su posición en derecho y ofreció prueba por escrito separado que se agregó a fs. 142 y con relación a la documental se remite a la presentada por la Actora y el otro Codemandado.

120.- A fs. 148 el Tribunal tuvo a los Codemandados Marcelo Arturo MARKOUS y Jorge A NEILL respectivamente, por presentados y por constituidos sus correspondientes domicilio legales, corriéndose el pertinente traslado al Actor de la documental acompañada y que como se dijera anteriormente luce agregada de fs. 84 a 117 de este expediente.

121.- A fs. 150 la Actora contestó el traslado de la documental impugnando las Notas fechadas el 1º/03/2000 y 8/3/200 y las fotocopias simples de piezas procesales del Concurso Preventivo de IGOMIN S.A. y de la Audiencia Preliminar del 1/10/02 agregada a fs. 117.

122.- A fs. 157 en la Audiencia citada en los términos del artículo 23 del Reglamento de Arbitraje General de este Colegio de Abogados del Departamento Judicial de San Isidro (en adelante RTGA) se fijaron los puntos de arbitraje que quedaron determinados de la siguiente manera:

- 1) Existencia o no del crédito reclamado por la Actora;
- 2) Caso afirmativo, fecha en que debió cancelarse dicho crédito y sus accesorios;
- 3) En su caso, monto y moneda de pago en que debe cancelarse; y
- 4) Las costas del proceso.

Asimismo se adoptaron las medidas pertinentes con relación a las pruebas oportunamente ofrecidas por las partes.

123.- También en la misma Audiencia y con relación a los documentos ofrecidos por la Actora las partes reconocieron la autenticidad de la documentación agregada a fojas 23/24 (Carta Poder a Marcelo A. MARKOUS); 26 (Recibo de MARKOUS al Estudio Fornieles & del Carril por los títulos representativos de las acciones de ASSAM CORPORATION S.A. e IGOMIN S.A.); 29/31 (Contrato del 28/2/2000); 34/37 (Sentencias de Primera y Segunda Instancia recaída en el pleito U. O. y E. P. c/ IGOMIN S.A.; 45 (Carta documento Est. Smart-Beveraggi a MARKOUS); 47 (Carta documento Est. Smart- Beveraggi a NEILL).-

a).- Que con relación al documento de fs. 49 (Carta documento Est. Smart- Beveraggi a MARKOUS se reconoce la autenticidad, pero se aclara que el destinatario no la recibió.

b).- Que con relación al documento de fs. 41/ 42 (Carta de Maximiliano Serravalle a MARKOUS Y NEILL del 30/10/01 requiriendo la entrega de fondos), el Codemandado Jorge Alejandro NEILL reconoce haber recibido la carta no así la liquidación anexa.

c).- Que consecuentemente, quedó a cargo de la Actora acreditar la autenticidad de los instrumentos de fs. 18/19 (Carta de Instrucciones de la Actora a Maximiliano Serravalle sobre las condiciones de la operación) y fs. 39 (Carta de la Actora a Maximiliano Serravalle pidiendo el cobro de la suma retenida).

124.- Que con relación a la documental que no se había reconocido su autenticidad en dicho acto, se produjeron las siguientes situaciones:

a) Con la de fs. 41/42, en la Prueba Confesional de D. Jorge Alejandro NEILL, fs. 274/277, a las posiciones 24 y 25 (si había recibido la nota agregada en el Anexo G que se le exhibió y si reconocía la firma del acuse de recibo asentada en la misma) contesto afirmativamente.-

b) Con las de fs. 18/19 en la Prueba Testimonial, del testigo común de la Actora y el Codemandado MARKOUS, Dr. Maximiliano Serravalle, fs. 278 279, a la pregunta 9 del interrogatorio de la Actora (si reconocía la nota agregada en el Anexo A) respondió afirmativamente ampliando en el sentido que había ejecutado las instrucciones.

c) Con la de fs. 39, en la misma prueba mencionada en el párrafo anterior, a la pregunta 17 del interrogatorio de la Actora, (si reconocía la nota agregada en el Anexo F) respondió afirmativamente que lo había recibido de la Actora en la fecha indicada.

125.- Con relación a la documental acompañada por el Codemandado MARKOUS y a la cual se remitió el otro Codemandado, como se consignó en el párrafo 121 antecedente, en tiempo y forma la Actora impugnó las Notas fechadas el 1º/03/2000 y 8/3/2000 (fs. 84/85) y las fotocopias simples de piezas procesales del Concurso Preventivo de IGOMIN S.A. y de la Audiencia Preliminar del 1/10/02 agregada a fs. 117.

126.- Que con relación a la documental de las demandadas impugnadas, se produjeron las siguientes situaciones:

a) Con las de fs. 84/85 en la Prueba Confesional de D. Jorge Alejandro NEILL, fs. 274/277, a la octava pregunta del letrado apoderado del otro Codemandado (acerca de la autenticidad de los documentos) contesto afirmativamente. Asimismo a fs. 198/207 IGOMIN S.A. contesto el oficio oportunamente librado en autos ratificando la autenticidad y la oportuna recepción por la sociedad.

b) Con relación a las piezas procesales del Concurso de IGOMIN S.A. a fs. 236/242 luce la contestación del señor Síndico del Concurso y de fs. 304 a 440 copias de otras actuaciones del mencionado expediente certificadas judicialmente.

127.- Las partes de conformidad con lo demás resuelto a fs. 157 oportunamente produjeron las respectivas y correspondientes pruebas que consideraron pertinente con la única excepción del oficio librado al Registro Público de Comercio de Montevideo, República Oriental del Uruguay, el que fue devuelto al Tribunal sin diligenciar, por dos veces, la última ya cerrado el periodo de prueba.

128.- A fs. 518 se cerró el periodo probatorio y fueron puesto los autos para alegar de conformidad con lo dispuesto el artículo 35 RTGA.

129.- La Actora y el Codemandado Marcelo Arturo MARKOUS, presentaron sus respectivos alegatos de bien probado, agregándose a las actuaciones de fs. 528 a 535 y de fs. 537 a 538, respectivamente.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que el artículo 1137 del Código Civil establece que: “Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.”

Por su parte el artículo 1197 del mismo cuerpo legal dispone que: “Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.”

Finalmente el artículo 1198 del citado Código, fija el criterio rector de interpretación, al determinar que: “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión...”

Estas normas resultan aplicables a los contratos comerciales, como el de autos, en virtud de los artículos I del Título Preliminar y 207 del Código de Comercio.

El Código de Comercio, a su vez, establece sus reglas interpretativas para los contratos (mercantiles y jurisprudencialmente extendidas a todo el derecho privado) en los artículos 217 a 220, II y V del Título Preliminar, en especial en las normas del 217, 218 y 219 sobre las que volveremos más adelante.

Ahora bien, interpretar, en una acepción vulgar, significa explicar o aclarar el sentido o significado de alguna cosa.

Etimológicamente, la voz interpretación deriva de interpretari, que a su vez lo hace de interpreto; ambas con raíz en inter-proesum, que significa “estar presente o servir de mediador entre dos” y de allí su derivación mas corriente, explicación, declaración o determinación del sentido de una ley o el contrato o sentencia cuando aparece oscura u ofrece alguna duda. (Ver Ignacio de Caso y Romeo, Diccionario de derecho privado, Barcelona 1950, T. II, pág. 2376, citado por Martorell, Ernesto Eduardo, Tratado de los Contratos de Empresa, Depalma 1993, Tomo 1, pag 277).

De allí que sea principio universalmente consagrado, que cuando la ley o el contrato son claros y precisos no pueden ser desvirtuados por interpretaciones del espíritu de las cláusulas, de la intención presunta del legislador o de las partes, de la finalidad perseguida etc.; en consecuencia sólo se puede hablar de interpretación cuando la redacción de la ley, o de la convención da nacimiento a la duda, por ser confusa, oscura, ambigua, contradictoria o incompleta. (Confrontar en idéntico sentido Raymundo L. Fernandez y Osvaldo R. Gomez Leo, en el Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial, Ediciones Depalma, 1986, Tomo III-A, págs. 117/118 y citas).

En similar posición Martorell (ob. Cit., pág. 287) menciona que en el supuesto de contratos claramente concebidos, no queda sino interpretar sus cláusulas conforme su sentido literal, apuntalando su argumentación en autor y fallos españoles.

No ocurriendo lo expresado en los párrafos anteriores, el jurista deberá echar mano de los métodos y concepciones interpretativas, herramientas que se han usado y se usan en la actualidad para la tarea hermenéutica. Pero los juristas deben descartar la idea de un método perfecto, y deben hacerse cargo que el verdadero problema para el intérprete, no consiste en hallar ese pretendido método perfecto, sino en lograr que su valoración no sea arbitrariamente personal, y que pueda ser calificada de objetiva.

Para objetivar la tarea se deberá tener en cuenta que la voluntad, es la potencia del alma de admitir o rechazar, de hacer o no hacer algo.

Dentro del ámbito jurídico, tal expresión no difiere sustancialmente del concepto dado, y así decimos, principio de autonomía de voluntad, declaración de voluntad, voluntad real, voluntad declarada, acto voluntario, etc.

En ese orden de ideas, un acto jurídico importa por sí una declaración de voluntad emanada de una o más personas que adquiere relevancia al ser exteriorizada (Arts. 913 y concordantes del Código Civil).

Sin adentrarnos en el análisis de todas las doctrinas que han estudiado la interpretación de la voluntad real y la declarada, entiendo conducente sintetizar las dos más importantes en el campo de la interpretación:

a) La denominada clásica, aunque también se la designa como subjetivista, o teoría de la voluntad real, o teoría de la voluntad interna, o teoría volitiva, que se asienta en el dogma de la autonomía de la voluntad, y

b) la llamada moderna u objetiva, o teoría de la declaración, o teoría de la voluntad declarada.

La doctrina clásica dirige su atención a descubrir la verdadera intención de lo querido por las partes, pues si la voluntad concordada fue la que dio vida al negocio contractual, es a esa común intención a la cual debe atenerse el intérprete.

La teoría moderna -que a partir del libro del Profesor de la Universidad de Jena, Enrique Danz, *La interpretación de los negocios jurídicos*, Madrid 1958, que ha tomado extraordinario predicamento- en oposición a la anterior, trata de objetivizar la declaración de voluntad como conjunción de las voluntades unilaterales, y en caso de existir una disociación entre la voluntad real y la voluntad declarada habrá que atenerse a esta última, (Ver Cossio, Carlos, *El substrato filosófico de los métodos de interpretación*, Revista de la Universidad del Litoral, año 1940, y *El derecho en el Derecho Judicial*, 1963, citado por Fernandez- Gomez Leo, pág. 119./126).

Esto es así, porque el juez/árbitro intérprete no ve otra cosa que lo que pueden ver también los demás hombres, es decir, los hechos comprobados; no intenta desentrañar y aclarar de modo misterioso las voluntades que hayan podido tener las partes litigantes al realizar aquellos, y que en los contratos hasta puedan ser concordantes, como lo hacía y tenía que hacerlo cuando dominaba la teoría de la voluntad (clásica), que exigía esta concordancia para que se produjeran los efectos jurídicos, sino que coloca en lugar de las partes a dos personas razonables y se pregunta ¿cómo éstas hubieran concebido y entendido la conducta que constituye la declaración de voluntad y cómo hubieran cumplido en igual caso?.

Con esto se deja de lado, como inútiles para la interpretación, todos los pensamientos internos de las partes, puesto que éstos, se sustituyen por dos personas razonables, excepto cuando estos pensamientos internos se exteriorizasen de algún modo, porque entonces se los deberá tener en cuenta como circunstancias notorias del caso.

Retomemos en esta etapa nuevamente las disposiciones legales y recordemos que en correspondencia con lo que hemos venido diciendo, el artículo 217 del Código de Comercio dispone: “Las palabras de los contratos y convenciones deben ser entendidas con el sentido que les da el uso general, aunque el obligado pretenda que las ha entendido de otro modo.”

Ello significa que una de las partes no puede pretender asignar a las expresiones utilizadas un valor diverso del común, salvo que al hacerlo hubiera dejado establecido el significado particularizado que le pretendió atribuir. (V.g. La definición pactada de un término incluido en el contrato, que sustituirá el significado corriente).

La otra disposición legal antes anunciada, el artículo 218 integra -no modifica- lo comentado sobre el artículo anterior, estableciendo -en su parte pertinente- que: “Siendo necesario interpretar las cláusulas de un contrato, servirán para la interpretación las bases siguientes:

1° Habiendo ambigüedad en las palabras, debe buscarse más bien la intención común de las partes que el sentido literal de los términos.

2° Las cláusulas equívocas o ambiguas deben interpretarse por medio de los términos claros y precisos empleados en otra parte del mismo escrito, cuidando de darles, no tanto el significado que en general les pudiera convenir, cuanto el que corresponda por el contexto general;

3° Los hechos de los contrayentes, subsiguientes al contrato, que tengan relación con lo que se discute, serán la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato;

4° Los actos de los comerciantes nunca se presumen gratuitos.

5° El uso y práctica generalmente observados en el comercio, en casos de igual naturaleza, y especialmente la costumbre del lugar donde debe ejecutarse el contrato prevalecerán sobre cualquier ininteligencia en contrario que se pretenda dar a las palabras.

6° En los casos dudosos, que no puedan resolverse según las bases establecidas, las cláusulas ambiguas deben interpretarse siempre a favor del deudor, o sea en el sentido de liberación.

Por su parte el artículo 219, que termina de enmarcar los principios basilares de la interpretación, dispone: "Si se omitiese en la redacción de un contrato alguna cláusula necesaria para su ejecución, y los interesados no estuviesen conformes en cuanto al verdadero sentido del compromiso, se presume que se han sujetado a lo que es de uso y práctica en tales casos entre los comerciantes en el lugar de la ejecución del contrato.

La doctrina, por su parte ha dicho que, se le debe atribuir a la conducta, aquel sentido que en la práctica social se le asigne para dar expresión a esa voluntad; las partes se sirven de los signos –bien en forma de palabras o por su conducta- que en la vida usual suelen ser utilizados para obtener esos fines económicos y cuando ellas acuden al juez, éste deberá conocer el sentido de los signos de los que las partes se sirvieron para dar expresión a su voluntad, y este conocimiento sólo lo da la experiencia de la vida.

Esta regla viene a objetivizar a la anterior, ya que mediante ella de algún modo, en este movimiento pendular que esquematiza el orden de prelación que propongo, indagamos la intención común, pero declarada de las partes, para inmediatamente después retornar a una posición, razonablemente objetiva, que preserve el desborde de un posible giro dialéctico de algunas de las partes que pudiera generar inseguridad en el tráfico jurídico; pues en los negocios jurídicos, los hechos constitutivos se hallan formados por declaraciones de voluntad de los hombres profanos, y lo característico de ello es que los efectos jurídicos que producen sean siempre los que corresponden al sentido de la declaración; el profano que vive en medio del pueblo, y sabe por ello con exactitud el sentido que se suele atribuir al modo de declarar una voluntad determinada, sabrá también los efectos jurídicos que ésta ha de acarrear en cada caso. (Conforme Fernandez-Gomez Leo, ob. Cit., págs. 138/139 y cita de Enrique Danz).

II.- Que en esta instancia de mi voto y ateniéndome al marco interpretativo antes diseñado corresponde comenzar a adentrarnos en el análisis de los ejes del conflicto que nos ocupa.

A tal fin, el primera cuestión a ser observada debe ser la singular, por lo poco usual e imprecisa, forma utilizada para instrumentar la operación de compraventa de las acciones emitidas por ASSAM CORPORATION S.A., de Leslie Eddy HOWSON ALBIOL a MARCELO ARTURO MARKOUS, a la que le asigno ser una de las causas del conflicto.

Me explico, en esta compraventa no existió, como es de uso y práctica, un contrato principal formal en el que se establecieran todas las modalidades y condiciones de la misma, sino un conjunto de actos e instrumentos, algunos de ellos unilateralmente otorgados, en tal sentido menciono que:

(i) la primera pieza formal relacionada con la operación es una carta instrucción, ver fs. 18/19, del Actor al Dr. Maximiliano Serravalle, de fecha 11 de febrero de 2000, donde le requiere que lo represente en el cierre de la operación y otorgue recibos, si corresponde, previendo el desarrollo de una serie de actos algunos a ser cumplidos por el representante y otros por terceros, porque se ausentaría del país.

De dicha carta no surge, ni se probó, que la misma hubiera sido recibida, ni sus términos aceptados, por quienes resultaban Actores necesarios para que la operación se concretara en la forma allí proyectada, con la sola excepción del destinatario. Señalo que de las constancias de autos, es dable constatar que, varias de las condiciones previstas en la misma, se modificaron al materializarse el negocio, al solo efecto de ejemplificación menciono la identidad del librador del pagaré, el desdoblamiento del mismo en dos pagarés, la diversidad de las fecha de vencimiento, el alcance de la garantía otorgada por NEILL, etc.

(ii) La segunda pieza formal es un poder otorgado por Leslie Eddy HOWSON ALBIOL, el 28 de febrero de 2000, a favor de Marcelo MARKOUS para el retiro de los títulos de las acciones de ASSAM CORPORATION S.A. y IGOMIN S.A, previa verificación de la acreditación y del abono en dos cuentas por la suma total de U\$S500.000.- Apunto que para esa fecha el Actor estuvo en el país, según surge de la firma y correspondiente certificación notarial.

(iii) El tercer instrumento es el contrato del 28 de febrero de 2000, en adelante Contrato, cuyo pormenorizado análisis será realizado en el siguiente capítulo, pero que en el marco de este desarrollo, me permite inferir que seguramente debió ser otorgado en el mismo acto con el documento anterior y seguramente con los pagarés de fs. 20/21, aunque de éstos no surja la fecha de emisión y que tampoco cuente con un recibo de su entrega, pues, ese entramado permitía darle alguna seguridad a las partes, acerca de la entrega de la cosa y de la percepción del precio.

De la forma de instrumentación y de sus contenidos también infiero que, la operación se realizó sin considerar una condición o requisito preestablecido para la situación patrimonial de las sociedades emisoras involucradas, fuera del resultado del juicio de la Unión Obreros y Empleados Plásticos.

III.- El Contrato, acompañado como documental Anexo D de la demanda y que luce agregado a fs. 29/31 de estos autos y las obligaciones que de él surgen y su cumplimiento constituyen el nudo del conflicto.

Es el único de los documentos que está firmado conjuntamente por todas las partes de la operación y fue objeto de aceptación de autenticidad y de reconocimiento de las firmas estampadas en el mismo, por todos los intervinientes.

a) El mismo comienza con una breve descripción de la operación realizada, explicando que Leslie E. HOWSON ALBIOL como único propietario de las acciones emitidas por ASSAM CORPORATION S.A., sociedad constituida conforme la legislación de la hermana República Oriental del Uruguay y con domicilio en la ciudad de Montevideo, vendió a Marcelo A. MARKOUS la totalidad de su tenencia. Apunto esta cuestión con la finalidad de dejar sentado que el acto es comercial (Arts. 8 incisos 2°, 4° y 11°, 451 y concordantes del Código de Comercio, en adelante Cod. Com.) y consecuentemente queda sujeto a la legislación y a la jurisdicción mercantil (Arts. 5, 6 y 7 del Cod. Com.). En el mismo sentido lo ha resuelto la jurisprudencia (Ver entre otros CNCom Sala B, ED 88-407).

b) En su tercer párrafo en sustancia, el Actor se obliga a mantener indemne a los "compradores", según surge de las constancias de autos existe un solo comprador Marcelo A. MARKOUS, de cualquier contingencia que pudiera resultar para IGOMIN S.A. -sociedad emisora de las acciones que constituyen el patrimonio de ASSAM CORPORATION S.A.- en relación al juicio que le promoviera la Unión Obreros y Empleados Plásticos (Expte. 34.882/96).

c) En vinculación con lo dicho que se consideran antecedentes y sin perjuicio del compromiso que se asume en forma personal, por el Actor, se acuerda en forma irrevocable que:

Del importe a recibir (más precisamente Precio) el Actor, por la venta, cesión y transferencia de su tenencia, el comprador retendrá la suma de U\$S180.000.-, “importe este que a todo evento, se aplicará a garantizar el pago de cualquier suma que resulte por capital, acrecidos, costos, costas y cualquier honorario que pudiere resultar del juicio indicado del cual IGOMIN S.A. es parte...”

La cláusula continua estableciendo que, “Producida la evidencia (el evento) con la resolución a recaer y una vez efectuada la cancelación total del capital, costas, costos y honorarios, se procederá a liberar el saldo remanente del importe de U\$S180.000.- a favor de Leslie E. HOWSON ALBIOL”.

d) Esta disposición se debe complementar con otra identificada con la letra d) que ratifica que: “Las partes acuerdan que la sentencia firme, la liquidación eventualmente a practicarse en autos y la cancelación de las costas y honorarios a regularse serán suficientes para determinar fehacientemente los importes que deberán ser descontados con lo retenido”.

e) En el Contrato también se establece en la cláusula b) que los fondos retenidos devengarán a favor de Leslie E. HOWSON ALBIOL un interés del 8,5% anual que se percibirá con la devolución del capital.

f) El texto de la cláusula individualizada como g) establece: “Esta garantía de indemnidad asumida por ... se constituye en toda la extensión prevista en los eventuales reclamos que surjan como consecuencia de o vinculados al expediente judicial referido, o a asuntos en el discutidos.”

En mi opinión, la redacción de esta cláusula se oscurece cuando se introduce la palabra “garantía” en su comienzo, en lugar de “obligación”, que sería el término correcto a la luz de lo acordado por el Actor con relación al Codemandado MARKOUS, conforme lo vimos en la sección b) de este mismo punto III.-, interpretación ratificada además, por el propio texto del Contrato cuando dice “... sin perjuicio del compromiso que se asume en forma personal, por el Actor, se acuerda ...”, ver sección c) antecedente.

Con la redacción, en mi opinión, correcta, dicho párrafo tiene sentido y utilidad, pues esta estableciendo que, sin perjuicio de la devolución de la garantía (constituida por la suma retenida), el compromiso de indemnidad se mantiene con relación a los reclamos o asuntos discutidos.

En tal sentido entiendo, que es necesario diferenciar los dos aspectos que informa el Contrato, la obligación de mantener indemne a IGOMIN S.A. y la garantía que se constituye. Volveré con el análisis mas adelante.

g) Asimismo se establece cláusula c) del Contrato que, sea el Dr. Maximiliano Serravalle, abogado apoderado de IGOMIN S.A. y letrado actuante en el juicio laboral mencionado, quien en concordancia con el expediente requiera al comprador los importes necesarios para realizar los pagos. El tenedor de los fondos deberá entregar los importes correspondientes dentro de los plazos procesales. Si no se entregan, con relación al pleito se establece que serán a cargo del incumplidor “los intereses y ajustes si los hubiere”. El Dr. Serravalle acreditará los pagos con los correspondientes recibos y/o depósitos judiciales.

h) Se dispone en la cláusula e) que acreditada la cancelación MARKOUS deberá devolver la suma remanente con más sus intereses en un plazo de 15 días, incurriendo en mora automática.

Nada contractualmente se estableció para el supuesto que no se entregaran oportunamente los importes requeridos y consecuentemente no se pudieran realizar las cancelaciones a que refiere el último párrafo del apartado a), el final del apartado c), el apartado d) y el apartado e). Volveré sobre el tópico.

j) La cláusula f) determina que, “las partes independientemente de las obligaciones que asumen responderán en forma solidaria, ilimitada e irrevocable, como lisos llanos y principales pagadores, renunciando a los beneficios de división y excusión, con independencia y autonomía en relación a la operación de compraventa de acciones.

Debiendo interpretarse para que tenga técnicamente sentido el término partes como comprensivo de todos los otorgantes del Contrato y no sólo de HOWSON y MARKOUS. Volveré sobre la cuestión en el próximo capítulo.

j) Finalmente, se establece la cláusula compromisoria que inició el proceso arbitral.

IV.- Adentrándonos más, en el análisis del conflicto parece oportuno tratar el carácter que ostenta en el Contrato don Jorge Alejandro NEILL:

a) Conforme surge del Contrato NEILL lo suscribió a fs. 29/31 como “avalista del comprador”, estampando su firma en todas las hojas del mismo. Firmas y carácter que fueron reconocidos en el punto 3.1 de su contestación de demanda, en el reconocimiento de autenticidad de la documentación de fs. 157, en las respuestas a las posiciones 11 y 17 reformulada, puestas por la Actora a NEILL (fs. 274) y en las respuestas de MARKOUS a las posiciones 16 y 17 propuestas por la Actora, fs.271.-

b) Con dicho carácter NEILL también suscribió los pagarés oportunamente librados y cancelados, acompañados a esta actuaciones a fs.20/21.-

c) El aval constituye una obligación de garantía especial y típica del derecho cambiario por lo que fue correctamente utilizada en el caso de los pagarés.

d) En el caso del Contrato la utilización de la palabra aval para denominar la garantía otorgada es técnicamente incorrecta, por lo que deberá entenderse que don Jorge Alejandro NEILL es fiador de las obligaciones asumidas por Marcelo Arturo MARKOUS en el Contrato del 28 de febrero 2000.

En el mismo sentido lo ha resuelto la jurisprudencia cuando estableció que: “Designar equivocadamente de aval a una fianza, no le quita el carácter de fianza a esta última”. CNCom., LL11-840; CNCom., Sala B, RED, 14-418; citados por Raymundo L. Fernandez y Osvaldo R. Gomez Leo, en el Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial, Ediciones Depalma, 1986 Tomo III-B, , pág. 12.

Asimismo, en forma relativamente reciente dijo que:

“La obligación por la cual una persona se obliga accesoriamente por un tercero a fin de garantizar el cumplimiento de un Contrato de mutuo mercantil, debe ser encuadrada jurídicamente como una fianza mercantil y no como un aval...”. CNCom, Sala A, septiembre 19-1997, ED 177-477.-

e) La fianza al garantizar el cumplimiento de un Contrato comercial tiene el carácter de mercantil y consecuentemente Jorge Alejandro NEILL, como fiador, responde en forma solidaria, como deudor principal, sin poder invocar los beneficios de división ni de excusión (arts. 478 y sgtes., del Cod. Com.).

f) La interpretación que realizo encuentra también fundamento en el Contrato cuando se estableció que, “las partes independientemente de las obligaciones que asumen responderán en forma solidaria, ilimitada e irrevocable, como lisos llanos y principales pagadores, renunciando a los beneficios división y excusión”.

V.- Una de las cuestiones que motivo mayor debate entre las partes en sus respectivos escritos de Demanda y Contestaciones de Demandas fue la caracterización de la naturaleza jurídica de la tenencia, por el Codemandado MARKOUS, de los fondos en garantía U\$S180.000.- (cláusula a) de Contrato).

Así, el Actor lo calificó de depósito irregular y descartó de plano la posibilidad de interpretar que se trate de un saldo de precio. Mientras los Codemandados, concordantemente, negaron enfáticamente la existencia de un depósito por no haber existido circulación de fondos, por ser de carácter real y porque el Contrato no se basta a sí mismo para probar la existencia del depósito.

a) En nuestro derecho, en principio, es necesaria la tradición hecha por actos materiales de entrega y recepción de la cosa, sea para adquirir un derecho real (arts. 577, 2601/2603, 2609 y conec. del Cod. Civil), sea para adquirir la posesión (arts. 2379 y sgtes. del Cod. cit.), sea para adquirir tan solo la tenencia (arts. 2640 del Cod. Civ.).

Consecuentemente, la existencia y determinación de la cosa es un requisito necesario cuando ella es objeto de un derecho real, de la posesión y aún de la tenencia:

Nuestro codificador en la nota al título IV del Libro III, dedicado a los derechos reales en general nos dice que, “los derechos reales comprenden los derechos sobre un objeto existente; los derechos personales comprenden los derechos a una prestación, es decir a un objeto que tiene necesidad de ser realizado por una acción... El derecho real supone necesariamente la existencia actual de la cosa a la cual se aplica, pues la cosa es el objeto directo e inmediato, y no puede haber un derecho sin objeto; mientras que el derecho personal, no teniendo en realidad por objeto sino el cumplimiento de un hecho prometido por una persona obligada, no exige necesariamente la existencia actual de la cosa, a la cual ese hecho debe aplicarse”.

b) La ley es terminante al calificar al depósito como Contrato real lo que implica la necesidad de la entrega efectiva de la cosa por el depositante al depositario.

c) Sin embargo, es admisible, que esa entrega se cumpla por la modificación del título, del derecho, que ostentaba la persona que estaba en poder material de la cosa. Así, en un Contrato real (venta de inmueble y dación en comodato) que no queda concluido sino con la entrega de la posesión de la cosa, la misma se produce como resultante del Contrato que transfiere la propiedad a la otra parte, la que a su vez se convertirá en comodante, modifica el título del ex- propietario de la cosa de poseedor a comodatario (mero tenedor).

En nuestro derecho los incisos 3° y 6° del artículo 2462 del Código Civil contemplan dos supuestos del denominado constituto posesorio, a saber, “el que transmitió la propiedad de la cosa y se constituyó en poseedor a nombre del adquirente” y “el que continuase en poseer la cosa después de reconocer que la posesión o el derecho de poseerla pertenece a otro”.

c1) El constituto posesorio es un supuesto en que por simple convención, la posesión se transforma en tenencia, sin actos exteriores.

Se discute en doctrina si se tratan de casos de tradición ficta o de casos que no requieren tradición, pues la cosa se encuentra ya en poder de quien debe recibirla. Exigir entonces la entrega, implicaría requerir que el que tiene la cosa se la entregue al nuevo titular del derecho a poseerla y acto seguido éste se la restituya a aquel para que el receptor la tenga o posea según el nuevo título, en otras palabras se estaría requiriendo la realización de rigurosos e inútiles actos carentes de efecto práctico y jurídico.

c2) A mayor abundamiento menciono que, existen otras excepciones en los derechos reales, en los que tampoco es necesaria la tradición de la cosa para su adquisición y en tal sentido menciono el artículo 2387 del Cód. Civil en que con relación al otro caso que es la traditio brevi manu —el supuesto inverso al constituto posesorio- se dice que “no es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la posesión...”

Reitero, que todos ellos son casos en que por circunstancias de hecho, la tradición no es necesaria, pues se adquiere una posesión derivada, y por actos entre vivos, sin tradición. La cosa se encuentra ya en poder de quien debe recibirla.

c3) Sin embargo, en tanto que la traditio brevi manu es fácil de admitir en nuestro derecho, pues quien tiene la cosa a título de tenedor, sube de jerarquía y pasa a ser poseedor, luego de la realización de un acto jurídico con aquel a cuyo nombre detentaba la cosa, v.g el locatario que adquiere la propiedad de la cosa de la cual era tenedor, o el tenedor que poseía a nombre de una persona pasa a poseer a nombre de otra.

El constituto posesorio es el que pone más a prueba el requisito de la tradición; en efecto, acá tampoco hace falta la entrega, porque la cosa está en posesión del enajenante, que deberá recibirla como tenedor por otro concepto; si se quisiera cumplir con la tradición, habría una entrega y devolución subsiguiente, por lo que sin necesidad de la entrega material se admite el acuerdo para transmitir la propiedad entre una y otra parte, y que el acuerdo sea extensivo a que la cosa quede en poder del enajenante. Por ello, éste se constituye en poseedor a nombre del adquirente, lo que implica que el adquirente recibe la posesión de la cosa pero ésta queda en poder del enajenante, quien baja de jerarquía y se convierte en tenedor. (Confrontar Elena I. Highton Algunas Reflexiones sobre la existencia y determinación del objeto y el constituto Posesorio, LL 1983 C – 6, Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil Argentino, Contratos II, Editorial Perrot, pág. 626, párrafo 2009, Francesco Messineo, Manual de Derecho Civil y Comercial, Ediciones Jurídicas Europa América, 1955, Tomo V, pág. 271).

d) En el caso de autos sostengo que los fondos retenidos por MARKOUS quedaron en depósito, para atender a la contingencia emergente del juicio laboral Unión de Obreros y Empleados Plásticos c/ IGOMIN S.A.

En tal sentido opino que la entrega de los fondos (elemento real) se realizó mediante constituto posesorio o tradición ficta al firmarse el Contrato, entre el Actor y MARKOUS, quien se constituyó en depositario de la suma de U\$S180.000. (Conforme CNCom, Sala D, setiembre 7-982 Hirsch y Cia S.A. c/ Hercy S.A. , LL 1983 C – 6)

La interpretación realizada la fundamento además, en los usos y costumbres existentes en este tipo de operaciones y la experiencia de la participación personal en numerosas transacciones similares, en la propias cláusulas del Contrato, que aún con las fallas e imprecisiones que he ido denunciando en mi voto, permiten razonablemente establecer que, la suma de U\$S180.000.- se transfirieron jurídicamente con el otorgamiento del Contrato el día 28 de febrero de 2000.

En abono de lo afirmado también menciono que:

(i) La cláusula b) que afirma que el importe se retiene y que devengará un interés a favor de HOWSON, lo cual solo es económica y jurídicamente posible si los fondos son de su propiedad.

(ii) Que si bien la cláusula a) dice que los “compradores retendrán” lo atribuyó a un error, pues comprador hay solo uno y no existe ninguna constancia en el expediente de que dicha cifra no hubiera sido efectivamente retenida, o que la misma hubiera sido retenida en otra fecha diferente a la del Contrato.

Al respecto señalo que, (1) en las contestaciones de demanda de ambos Codemandados, cuando se refieren a la forma que según su interpretación de los hechos se habría pagado el precio de las acciones de ASSAM CORPORATION S.A. en el apartado d) textualmente dicen, “\$180.000.- mediante transferencias a las cuentas de IGOMIN S.A., de conformidad con las previsiones...” fs 119 vta/120 y 134 respectivamente.

Esta aseveración, me permite inferir que, efectivamente MARKOUS estaba en la posesión material de esos fondos para destinarlos a la transferencia y que ese importe según sus dichos sería el mismo que se reclama por HOWSON en este arbitraje.

(2) Asimismo recuerdo que, conforme lo alegado y la carta agregada a fs. 84 la primera remesa se hizo el 1° de Marzo de 2000, o sea el día inmediato siguiente al de la firma de Contrato.

(3) Que en las respuestas a la 2°, 6°, 7° posición puesta a NEILL por el Letrado-Apoderado del otro Codemandado fs. 275/276 se ratifica disposición de esos mismos fondos por MARKOUS. Lo que confirma la disponibilidad material sobre los mismos.

Dejo expresa constancia que, en la enumeración anteriormente realizada no estoy valorando de forma alguna la existencia, la procedencia, efectos o legalidad de los hechos mencionados y que fueran alegados por las accionadas como argumentos de sus respectivas defensas.

(iii) Que la cláusula e) dispone que, "... MARKOUS deberá devolver la suma remanente con más los intereses devengados, y esa obligación taxativamente establecida en forma pura y simple, a mi parecer, implica que los fondos ya estaban en su poder.

(iv) Que así lo expreso en su testimonio el Dr. Maximiliano Serravalle, al responder a la primera ampliación de la Actora y a la primera repregunta del Codemandado MARKOUS.

e) El depósito constituido por tener por objeto sumas de dinero es irregular (arts. 2189 y concs. del Cod. Civ.).

VI.- Corresponde, ahora analizar si las transferencias realizadas por D. Marcelo A. MARKOUS a IGOMIN S.A., pueden ser considerados como una forma de pago del precio al Actor o como un argumento válido para oponer al reclamo de HOWSON.

a) De las constancias arriadas al expediente surgen concordantemente que todas las transferencias a IGOMIN S.A. fueron realizadas por ASSAM CORPORATION S.A., en tal sentido menciono lo siguiente:

(i) Las cartas acompañadas por el Codemandado MARKOUS y agregadas a fs. 84 y 85 son firmadas por el mismo, pero bajo la aclaración de firma se incluye la denominación ASSAM CORPORATION S.A., lo que hace razonable presuponer que esta actuando por la sociedad.

(ii) De la Prueba Pericial Contable producida sobre los libros de IGOMIN S.A. (fs. 459/460 y 487) surge que el ingreso de \$82.400.- mencionado en la nota del 1/3/00 (fs. 84) se imputó como Préstamo Financiero al igual que otro ingreso por mayor suma a la mencionada en la carta del 8/3/00 (fs. 85) –el que específicamente no surge de la contabilidad- aunque este último movimiento luego se imputa como Aporte ASSAM.

(iii) En la Nota al Estado de Situación Patrimonial al 28/12/2001, de IGOMIN S.A. acompañadas al Concurso, fs. 304, figura dentro de los acreedores ASSAM CORPORATION S.A., no figurando deuda alguna con HOWSON o MARKOUS.

(iv) Del Legajo N° 116 del informe individual del Síndico del Concurso se puede observar (i) de la Planilla Mayor Mensual del Ejercicio (fs. 307) que los movimientos que fundamentan la acreencia por la que se pide la verificación corresponden al saldo de créditos y débitos que fueron realizados desde el 1°/09/ 2001 al 21/12/2001. Pero que al inicio el saldo era 0.00 (cero); (ii) de la planilla de fs. 308 surge más precisamente que los prestamos financieros de ASSAM CORPORATION que motivan la acreencia fueron realizados desde el 10/04/2001 hasta el 22/11/2001.

(v) Del Acta de Asamblea de IGOMIN S.A. del 11/10/2001, fs. 328, surge que ASSAM CORPORATION S.A. representada por Marcelo A. MARKOUS, expone que "su representada como otros accionistas han efectuado en los últimos meses aportes irrevocables para futuras suscripciones de acciones, por lo que considera oportuno aumentar el capital social..." mas adelante (fs. 329) suscribe en nombre de la sociedad, 30.000 acciones por un capital nominal de \$1.500.000.- de los cuales integra \$650.000.- en ese acto mediante capitalización de aportes irrevocables contabilizados a nombre de la misma, asumiendo por el saldo, o sea la suma de \$850.000.-, un compromiso de integración en un plazo de hasta dos años.

(vi) Al promoverse el Incidente de Revisión ASSAM CORPORATION S.A. (fs. 364), deja constancia que el crédito tiene su origen en diversas entregas de dinero efectuadas por ella a la concursada. Más concretamente en el capítulo III menciona que las remesas fueron aportes de capital de ASSAM CORPORATION S.A. (accionista de la concursada).

b) El obligado como depositario es personalmente MARKOUS, según surge del Contrato y consecuentemente sus actuación como representante de ASSAM CORPORATION S.A. o sea por una persona jurídica independiente (arts. 2 de la Ley de Sociedades y 30 y sgtes. del Cód. Civ.) y ajena al Contrato no puede ser válidamente alegado como una defensa para justificar el incumplimiento de su obligación.

c) Con relación a la existencia de acuerdos o instrucciones mencionadas en sus contestaciones de demandas por los Codemandados MARKOUS (fs. 120, 122) y NEILL (fs.134 vta.) y en sus respectivas absoluciones de posiciones, su existencia no esta debidamente probada, en tal sentido recuerdo las respuestas antagónicas a posiciones similares puestas a HOWSON (ver primera posición propuesta por el Codemandado MARKOUS), a NEILL (ver posición y la undécima primera del codemandado) y a MARKOUS (ver posición vigésimo novena).

(i) Pero además, si este Acuerdo o Instrucción hubiera existido, debería haber generado una acción personal por parte de MARKOUS, con el cumplimiento de una serie de actos debidamente documentados, tanto de la transferencia de los fondos, como del recibo de los mismos por la sociedad y la debida contabilización del ingreso en los Libros de IGOMIN S.A.

(ii) La actuación realizada aún en cumplimiento de instrucciones o de acuerdos, sin los mínimos recaudos para probar que se ha ajustado a lo establecido en las mismas, es claro que ponen en riesgo al deudor de tener que pagar dos veces.

(iii) En tal sentido afirmó que ninguna prueba existe que Marcelo A. MARKOUS a título personal o en nombre o por cuenta de HOWSON haya transferido a IGOMIN S.A. la suma depositada.

(iv) Por último señalo, que es contrario a los usos y costumbres mercantiles que se establezca el pago de una tasa de interés por la tenencia de fondos que van a ser inmediatamente transferidos al patrimonio de un tercero.

d) Por todo lo dicho considero, que HOWSON es legítimo acreedor de MARKOUS por la cifra que se entregara como depósito en garantía para atender contingencia que pudiera producirse como consecuencia del pleito que iniciara Unión Obreros y Empleados Plásticos (Expte. 34.882/96).

VII.- La cuestión del análisis del estado de mora del deudor es otra de las cuestiones a ser verificadas, en tal sentido recuerdo que tres son los elementos requeridos para que el incumplimiento material alcance su relevancia jurídica y ellos son, el retardo en el cumplimiento de la obligación, el factor de atribución de responsabilidad del deudor y la constitución por el mero transcurso del tiempo o la interpelación, según el caso. En mi opinión, la interpelación resulta necesaria en autos.

a) Me explico, la redacción del artículo 509 del Código Civil, que se refiere a las obligaciones a plazo y establece que “la mora se produce por su solo vencimiento”.

Aunque el texto no distingue las obligaciones de plazo cierto de las de plazo incierto, se ha interpretado que no caen bajo su régimen las obligaciones de plazo incierto, pues no puede equipararse el caso en que el deudor conoce con exactitud el día del vencimiento de la obligación (art. 567), con aquel en el cual la exigibilidad de la obligación esta subordinada a un acontecimiento que si bien forzosamente habrá de ocurrir, se ignora el momento preciso en que sucederá (art. 568). En este último caso, resulta excesivamente riguroso que el deudor pueda caer en mora sin requerimiento previo de parte del acreedor.

Por otra parte no hay razón para distinguir entre obligaciones de plazo expreso ni cierto y las obligaciones de plazo tácito, resultante de la naturaleza y circunstancia de la obligación; si para estas últimas se exige la interpelación, ha de concluirse que la misma exigencia cuadra para aquellas otras. (Confrontar Jorge Joaquín Llambías, Patricio Raffo Venegas y Rafael Sassot, Manual de Derecho Civil –Décimo Tercera Edición– Abeledo Perrot, pags. 51 y sgtes.)

b) En el Contrato la cuestión del plazo para restituir surge de la adecuada complementación de las cláusulas a), c) y e), recuerdo que, la primera regula la aplicación de la garantía y la liberación del saldo remanente, la segunda determina el requerimiento a MARKOUS del monto necesario para realizar los pagos que correspondan conforme la sentencia, establece que los importes deberán ser entregados a Serravalle dentro de los plazos procesales para realizar los pagos en término y finalmente determina la consecuencia de la no entrega de los fondos para afrontar la condena y en la tercera cláusula fija un plazo de 15 días para que MARKOUS devuelva el saldo de la suma depositada con más los intereses devengados, previendo la mora por el sólo transcurso del tiempo. Por ello, interpreto que frente a las circunstancias de hecho de este caso estamos frente a un plazo incierto, que requiere de una interpelación, para que comiencen a correr los plazos que se establecieron en el Contrato.

c) Como ya dijera en el apartado h) del capítulo III.- nada contractualmente se estableció para el supuesto que por la falta de entrega de los importes requeridos no se pudieran realizar las cancelaciones a que refiere el último párrafo del apartado a), el final del apartado c), el apartado d) y el apartado e) y que una vez acreditada mediante los recibos o constancia de los depósitos bancarios (cláusula e) in fine) permite el inicio del cómputo del plazo cierto de 15 días. Sin embargo, el incumplimiento del deudor al comportamiento debido no puede impedir el inicio del cómputo del plazo contractualmente fijado para restituir el depósito en garantía. Una interpretación opuesta, sería tanto como aceptar que la mora del deudor en la entrega de los fondos para cancelar la condena en el pleito laboral, lo pusiera en una posición más ventajosa frente al acreedor, que si hubiese cumplido oportunamente. Por otra parte, esta última interpretación convertiría el pago a HOWSON en una obligación sujeta a una condición puramente potestativa de la voluntad del deudor, con condición que caería bajo la previsión de ineficacia del artículo 542 del Cod. Civ.

d) La validez de la interpelación esta sujeta a requisitos intrínsecos y extrínsecos, entre los primeros mencionamos a la exigencia categórica, requerimiento apropiado, coercitivo, de cumplimiento factible y circunstanciada, si las condiciones de tiempo y lugar no hubieran sido establecidas o no surgieran de la ley. Entre los segundos la cooperación del acreedor y la ausencia de incumplimientos de este. (Confrontar a Jorge Joaquín Llambias, Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, Tercera Edición y Alterini. Ámela y Lopez Cabana, Derecho de Obligaciones, pags. 167 y sgtes.).

e) En autos la nota del Dr. Maximiliano Serravalle dirigida a MARKOUS y a NEILL de fecha 30/10/2001, (fs. 41/42) recibida por el último bajo su firma, cumple adecuadamente con los requisitos mencionados.

Por otra parte NEILL, en las respuestas a las posiciones vigésima a vigésimo séptima inclusive, trigésima, trigésima primera propuestas por la Actora (fs. 274/275) reconoció también haber sido amplia y reiteradamente reclamado y consecuentemente constituido en mora frente al Actor, a partir del vencimiento del plazo procesal para pagar la condena con más los 15 días posteriores.

Asimismo, surge que MARKOUS estaba al tanto de la conclusión del pleito ver las respuestas del mismo a la posición vigésimo primera (fs. 271) y la de NEILL a la posición vigésimo octava (fs. 275) razón por la cual me resulta absolutamente irrazonable pensar que no conocía los requerimientos de los fondos realizados por Serravalle. Requerimientos que expresamente estaban previstos en el Contrato y que eran necesarios para afrontar los pagos de la condena en el pleito y demás erogaciones que expresamente se habían descripto como los eventos a ser cubiertos con los fondos depositados en garantía, consecuentemente que no supiera que debía restituir los fondos remanentes.

f) Pero, aún suponiendo por vía de hipótesis que MARKOUS desconociera la interpelación que fue objeto su fiador NEILL (deudor solidario), ello no obsta al estado de mora en también quedo inmerso.

Esto es así, porque como dicen Oscar J. Ameal, Roberto M. López Cabana y Eduardo A. Zannoni, en el Código Civil y leyes complementarias, Comentado, Anotado y Concordado. Tomo 3, Artículos 574 a 895, Editorial Astrea, 1981.

[...] Solidaridad pasiva ... Los efectos principales son: 1°) el derecho al cobro de la totalidad del crédito por el acreedor común respecto de todos o cualquiera de los codeudores; 2°) la propagación de los efectos del pago, la novación, la compensación y la remisión efectuados entre el sujeto activo y cualquiera de los deudores, a los demás sujetos pasivos, extinguiendo la obligación para todos ellos.

Son efectos secundarios:

a) La constitución en mora de uno de los deudores solidarios propaga sus efectos a todos los demás (art. 710); ...

b) El incumplimiento culposo de la obligación por parte de uno de los deudores extiende sus consecuencias a los demás codeudores que serán responsables frente al deudor común

c) El acreedor común puede requerir el pago íntegro del monto indemnizatorio, en caso de mora o de culpa, a cualquiera de los codeudores solidarios (conf. Art. 714); [...]

d) El incumplimiento doloso es personal y por lo tanto deberá responder sólo el deudor que obró maliciosamente.

e) El reclamo de los intereses moratorios entablado contra un deudor los hace correr respecto de los demás codeudores cuyo cumplimiento es exigible (conf. art. 714)

En igual sentido Jorge Joaquín Llambías, Código Civil Anotado Tomo II – A, Obligaciones en General, Extinción de las Obligaciones. Abeledo Perrot, expresa:

[...] Porque si en la solidaridad pasiva la mora de un deudor implica la mora de los demás deudores (art. 710), los mismo corresponde decidir con respecto a los distintos acreedores en la solidaridad activa. La calificación de la conducta del deudor moroso es indivisible y funciona frente a todos los acreedores [...].

[...] La solución de esta cuestión es sencilla, no pudiéndose dudar acerca de que la mora de un deudor implica la de los demás deudores, puesto que el art. 710 establece que si la cosa se perdiera luego de hallarse uno de ellos constituido en mora, los otros responden. Ahora bien; como no hay responsabilidad sin mora, es decir, sin que promedie incumplimiento jurídicamente relevante (ver Llambías, Oblig., n° 80), admitida por el art. 710 la responsabilidad de todos los deudores solidarios, se ha aceptado también que la mora de uno de los deudores implica la de los demás, frente al acreedor. En caso contrario, no se justificaría tal responsabilidad.

Este razonamiento permite afirmar que para todos los razonamientos legales, la mora es contagiosa entre todos los deudores, pudiéndose resolver el Contrato frente a todos ellos por la mora en que incurrió alguno. [...]

[...] Sin embargo, la conclusión de que todos los deudores responden por los daños y perjuicios sufridos por el acreedor, está impuesta por el art. 711, que rige “el caso del artículo anterior”, disponiendo que “la indemnización de pérdidas e intereses” pueda “ser demandada... del mismo modo, que el cumplimiento de la obligación principal”. Esto es, por la totalidad de la indemnización a cualquiera de los deudores responsables. Luego no hay discriminación que hacer entre los distintos deudores morosos o no morosos en cuanto a la medida de su responsabilidad por la mora en que incurrió alguno de ellos. [...]

También Atilio Aníbal Alterini, Oscar José Ameal y Roberto M. López Cabana, Derecho de Obligaciones, Abeledo-Perrot, mencionan:

[...] c) Efectos secundarios [...]

[...] 1313. Mora.- La constitución en mora de uno de los deudores solidarios propaga sus efectos respecto de los demás, todos los cuales son responsables ante el acreedor común por los daños moratorios (arts. 710 y 711, Cód. Civil).

g) Atento a que las partes establecieron en el Contrato, que el Dr. Sarravalle debería requerir los fondos necesarios para realizar los pagos de la condena y ello ocurrió el 30/10/2001, lo que permite razonablemente suponer que a esa fecha ya se habían cumplido las etapas necesarias para determinar definitivamente los montos a liquidar, y que la sentencia de definitiva en el juicio de la Unión de Obreros y Empleados Plásticos confirmo en substancia a la de Primera Instancia, había establecido 5 días para el pago, el vencimiento se produjo el día 7 de noviembre de 2001, a lo que se le deben adicionar los 15 días acordados, para el efectivo reintegro del remanente del depósito de garantía con más sus intereses, por ello establezco que la mora con relación a HOWSON se produjo el 23 de noviembre de 2001.

VIII.- Corresponde en este capítulo analizar la moneda de pago en que deberá cancelarse la deuda y sus accesorios y las argumentaciones oportunamente realizadas por las partes con relación al tema (ver principalmente los puntos 1, 25, 68, 69, 112, 113, 114 del RESULTANDO)

a) Por un mejor ordenamiento metodológico, comenzaré por las alegaciones efectuadas por los Codemandados MARKOUS y NEILL, acerca de aplicación de la Teoría de los Actos Propios a ciertas conductas que se le atribuyen a HOWSON, a saber:

- 1) El presunto consentimiento de HOWSON a la transferencia de fondos a IGOMIN S.A..
- 2) Las carta remitida por HOWSON al Dr. Serravalle del 30/10/01 (fs. 39).

Con relación al punto 1); en el capítulo VI antecedente he tenido oportunidad de referirme al tema, descartando la oponibilidad -a HOWSON- de las transferencias que fueran realizadas a IGOMIN S.A..

Con relación a la carta mencionada, en mi opinión, siguiendo las reflexiones de Alejandro Borda, en Teoría de los Actos Propios, Tercera Edición, Abeledo Perrot, pags. 67 y sgtes., se debe analizar si la conducta de HOWSON exteriorizada a través de la carta y el reclamo arbitral posteriormente realizado contra los Codemandados, cumplen con los tres requisitos básicos para que pueda ser aplicada, estos son:

- (i).- Una conducta anterior relevante y eficaz.
- (ii).- El ejercicio de una facultad o de un derechos subjetivo por la misma persona que crea la situación litigiosa debido a la contradicción entre ambas conductas.
- (iii).- Y la identidad de sujetos que se vinculan en ambas conductas.

En tal sentido y sin analizar el cumplimiento de los dos primeros elementos, ni las muy diferentes circunstancias que se registraban en el país en las épocas de cada una de las exteriorizaciones, ni hacer otras evaluaciones que podrían ser relevantes, encuentro que el tercer requisito, esto es que haya identidad en los sujetos, esto es tanto en el emisor, como el receptor en ambas conductas, no se cumple.

Me explico, según surge de la carta en cuestión, la misma fue dirigida a D. Maximiliano Sarravalle, el cual sin embargo cuando a su vez interpeló a MARKOUS y NEILL acompañó la liquidación que luce agregada a fs. 42 que observo está expresada en dólares estadounidenses. Si bien puede considerarse que la actuación de Serravalle al pedir el reintegro fue en representación de HOWSON, la conclusión en cuanto a la inaplicabilidad de la Teoría al caso de autos no se conmueve, porque en éste último caso, no habría contradicción alguna.

b) Corresponde ahora, considerar la inconstitucionalidad invocada por la Actora respecto de la Ley 25.561, del dec. N° 214/02 y dec. 320/2002 y toda otra disposición legal dictada en su consecuencia (fs 12/15.

(i) En tal sentido entiendo que la que la Ley 25.561 y toda las disposiciones dictada en su consecuencia, que disponen la pesificación de las las obligaciones en moneda extranjera, satisfacen las condiciones para su validez constitucional, desde que, en el marco de la excepcional situación fáctica en que fueron dictadas, responden a los presupuestos requeridos para ello conforme la sistematización doctrinaria que caracteriza a un estado de emergencia a saber: (i) una real situación de emergencia constatada y declarada por órgano competente y con control sobre su existencia y subsistencia; b) un fin real de interés social y público; c) la transitoriedad de la regulación excepcional y la razonabilidad del medio elegido, esto es, proporción y adecuación entre la medida elegida, el fin perseguido y los motivos y causas que dieron origen a la emergencia.

(ii) Pareciera -al menos desde la óptica de los firmantes de la demanda- que las denominadas leyes de emergencia han excluido de la pesificación a las obligaciones en mora, sin embargo, ello por si solo no es suficiente para dirimir la suerte del conflicto.

La conducta adoptada por el deudor, desde el instante mismo en que incumplió su obligación, hasta su extinción, supone un lapso con trascendencia en las ecuaciones económicas del negocio, de cuyas consecuencias no puede ser ajeno por su condición de moroso.

Es por tal razón, que la imposibilidad de cumplimiento no es invocable, entre otras, en las obligaciones de dar sumas de dinero por imperio de los arts. 601 y 616 del Cód. Civ.

A partir de la mora, sus consecuencias se trasladan al deudor por aplicación de los arts. 508, 513 y concordantes del Cód. Civ.

Este es uno de los efectos quizá mas relevante de la mora debitoris, consistente en la perpetuatio obligationis, cuyas alternativas conectan el tema con la teoría de los riesgos. Lo expuesto significa que el caso fortuito o fuerza mayor -entre otros supuestos sobrevinientes al estado de mora del deudor, no lo libera -en principio- de los riesgos de la prestación que se traslada del acreedor al deudor, lo cual no hubiera acaecido frente al normal cumplimiento de la prestación.

El retardo del deudor tiene incidencia sobre la excesiva onerosidad ya que, si el deudor hubiera paliado en tiempo propio el acreedor no habría sufrido perjuicio, por lo que la mora sería relevante en el caso.

La mora posterior al evento desquiciante cuando la situación crítica alcanza a la sociedad toda autoriza el reajuste de las prestaciones; lo contrario vulneraría la noción de justicia conmutativa, concerniente en las relaciones del tráfico, a la identidad de la prestación (Juz.Nac.Com. N° 26, in re, "Redelico, Francisco y otra c/ Fondo Popular Hipotecario Ahorro y Préstamo", sentencia firme (LL 1985 D 357, con nota de Jorge Mosset Iturraspe).

Sin embargo, el estado de mora en que se encuentra quien sufre luego los hechos sobrevinientes, sólo es relevante cuando guarda relación la prestación incumplida con el desequilibrio y, además se puede atribuir a la mora el haber empeorado dicho desquiciamiento ("Contratos en Dólares - Revisión Judicial -Teoría de la Imprevisión; Hiperinflación- Moneda extranjera " Jorge Mosset Iturraspe, págs. 27 y ss. Ed. La Rocca Buenos Aires, 1989).

En tal caso sólo se trasladan al deudor moroso los riesgos ordinarios, pero no los extraordinarios. Esta posición tiene su base en la idea de previsibilidad y en la noción de las expectativas razonables que subyacen en toda la problemática de atribución de responsabilidad por las consecuencias dañosas derivadas del incumplimiento contractual, aun en nuestro régimen legal que adopta la idea de causalidad adecuada; un entendimiento distinto equivaldría a convalidar la existencia de una inconsistencia sistemática (v. Rev. de Derecho Privado y Comunitario 2002 - 3 "El Problema de la "Pesificación" de las obligaciones en Mora" Alberto .J. Bueres - Gonzalo Sozzo Ed. Rubinzal - Culzoni).

Las consecuencias que las recientes normas generaron en las relaciones contractuales superaron ampliamente la previsión de las partes, resultando que en la mayoría de los casos los contratos requieren en equidad una adaptación a las nuevas circunstancias (confr. Ariza, Ariel, "Revisión judicial de los contratos en la emergencia económica", Rev. Lexis Nexis Arg. N°0003/110669).

Adviértase de un lado que la pérdida del poder adquisitivo en el mercado interno sería el perjuicio que sufre el acreedor que cobre en pesos en lugar de los dólares que le eran debidos. Porque el peso sin el apoyo del dólar pierde valor o poder de compra en el mercado interno en relación con el que tenía cuando estaban las dos monedas a la paridad, y tanto para el acreedor como para el deudor (confr. Casiello, Juan José, "Se pretende "minimizar" la pesificación?", 17-12-02).

Por lo demás, -tomando como obvio punto de partida el derecho romano- la regla *pacta sunt servanda* o el respeto a la palabra empeñada, desde siempre, ese sometimiento fiel y estricto a lo acordado, estuvo condicionado al mantenimiento de las circunstancias tenidas en vista al celebrar el Contrato, aspecto atendido en la fórmula *rebus sic stantibus*. Cuando las circunstancias tenidas en vista por una u otra de las partes, entendiendo por la expresión circunstancias las de personas, tiempo y lugar, estado de la plaza, alternativas de la moneda, precio de los bienes y servicios, etc., se hubieran alterado, cambiado, fueren distintas a las originales, contemporáneas a la celebración, mantener inalterado el negocio resultaba una *sin razón*. Cambiadas las circunstancias del Contrato se imponía la revisión ("Contratos en Dólares -Revisión Judicial - Teoría de la Imprevisión; Hiperinflación- Moneda extranjera "Jorge Mosset Iturraspe, págs. 27 y ss. Ed. La Rocca Buenos Aires, 1989).

Es decir, estoy convencido de que los derechos constitucionales deben ser protegidos no sólo en pro de los acreedores, sino también de los deudores, quienes podrían encontrar vulnerados aquéllos ante el mantenimiento de las pautas contractuales en un contexto totalmente distinto e imprevisible al momento de contratar, donde los riesgos asumidos por las partes han sido superados por los parámetros impuestos por la realidad, o mas precisamente por el Estado.

Por ello la situación de crisis por la que atravesó y atraviesa el país justifica en ciertos supuestos muy específicos como el de la especie, sean calificadas como de emergencia.

Sin entrar a considerar las medidas económicas introducidas por los poderes a quienes la Constitución les atribuyó las facultades para tomarlas (establecer el régimen monetario y cambiario de la Nación –art. 75 inc. 11 CN), ni sostener los fines por los que se recurre al supuesto estado de emergencia, lo cierto es, que nos encontramos nuevamente con un escenario donde le corresponde al Juez -como lo ha hecho desde siempre- mitigar el impacto que la realidad generó sobre los contratos celebrados entre los particulares, y donde se advierte -a partir de la recomposición y los remedios que las mismas normas atacadas prevén- que el propio texto de la ley brinda herramientas para ajustar la deuda (conf. Cód. Civ. 1198).

En definitiva, se impone la necesidad de que todos soporten equitativamente las consecuencias de la emergencia de modo que nadie se beneficie con la crisis a expensas de otros (Cám.Nac.Civ. Sala E, "Torrada, Silvina Fátima y otros c/ Oscar Dato Robinson S.A. s/ ejecución hipotecaria", del 27-12-02) . Como se ha dicho, imaginar que en una grave crisis es posible preservar inmutables las condiciones bajo las cuales se desenvuelve cada uno de los habitantes, es no tener sentido de la realidad. Y de ese sentido no se puede carecer si realmente se procura administrar justicia (Ratti, Eduardo A., "La conversión a pesos de las obligaciones nominales en dólares", LL 2002-F-1377).

En el caso traído a mi decisión, entiendo que corresponde aplicar el principio de esfuerzo compartido, que propone el art. 11 de la Ley 25.561 para restablecer el equilibrio contractual, el que reconoce su fundamento en la equidad, ya que no sería compatible con el valor justicia, brindar igualdad de trato al cumplidor y a quien no lo fue.

Así las cosas y aún sin desconocer que revisar el equilibrio de las prestaciones es tarea sumamente dificultosa, -cuando no existe parámetro objetivo para ponderar-, lo cierto es que a falta de elementos normativamente extrínsecos que nos permitan encontrar -en ese plano- una justa solución, propiciare la que considero mas adecuada, para el supuesto en examen.

En síntesis, las particularidades que exhibe el caso, me persuade de la necesidad de aplicar el principio del esfuerzo compartido y la regla de la equidad, como fuera anticipado. Por ello, la suma por la que la ejecución prospere y el valor del dólar estadounidense según la cotización del dólar libre, del tipo vendedor, según exceda su cotización en el mercado libre de cambio, de la paridad vigente a la hora de contratar (uno a uno) deberá ser absorbida por las partes en distinta medida. En un 75% estarán a cargo del deudor moroso, mientras que el acreedor asumirá el 25% restante. Es decir, se deberán convertir los dólares a razón del ya dicho importe y se le adicionará el 75% de la brecha entre \$ 1 y el valor del dólar libre a la cotización del día anterior al de la fecha en que se practique la liquidación, solución que se adopta para el concreto caso de la especie y sin anticipar opinión sobre el obviamente amplio universo de supuestos posibles para esta compleja realidad.

c) e) La suma resultante devengará intereses que serán calculados conforme la Tasa Pasiva promedio informada por el Banco Central de la República Argentina (Comunicado N° 14.290), por el período iniciado en la fecha de la mora, y hasta la cancelación del crédito (art. 565 Cód. Com.). Con anterioridad a esa fecha y sobre la moneda del Contrato, se aplicará el interés acordado en el mismo.

IX.- Como lo consignara en el punto 122 de este voto, los puntos a decidir por este Tribunal quedaron establecidos en el compromiso y son los siguientes:

- (i) Existencia o no del crédito reclamado por la Actora;
- (ii) Caso afirmativo, fecha en que debió cancelarse dicho crédito y sus accesorios;
- (iii) En su caso, monto y moneda de pago en que debe cancelarse; y
- (iv) Las costas del proceso.

POR TODO ELLO, RESUELVO:

(i) Declarar que el Actor señor D. LESLIE E. HOWSON ALBIOL es acreedor del señor D. MARCELO ARTURO MARKOUS y de su fiador solidario, liso y llano principal pagador señor D. JORGE ALEJANDRO NEILL, con los alcances que surgen de los Considerandos, principalmente en los capítulos identificados como III, IV, V, VI, VII y VIII.

(ii) Que conforme lo establecido en los Considerandos, principalmente en el capítulo VII, el crédito debió ser cancelado el 23 de noviembre de 2001. Por lo que se establece que el monto resultante de la liquidación a ser presentada deberá ser pagada dentro de los diez (10) días de notificada su aprobación.

(iii) Que el monto surgirá de la liquidación en pesos que deberá ser presentada, la que deberá cumplir con lo establecido en los Considerandos, principalmente en el capítulo VIII.

(iv) Que en atención a la forma que se ha decidido el Arbitraje los honorarios, costos y costas del proceso son a cargo de los demandados vencidos. Regulo los honorarios del letrado apoderado de la Actora Dr. Walter Beveraggi de la Rua en el 15,50% por ciento del monto del pleito, la del letrado apoderado del Codemandado MARKOUS Dr. Jorge Eduardo Villegas en el 11% por ciento del monto del pleito y la del letrado patrocinante del Codemandado NEILL Dr. Ricardo Augusto Nissen en el 8% por ciento del monto del pleito.

Se entenderá como monto del pleito al importe de la liquidación aprobada.

Fijanse los honorarios del señor Perito Contador Horacio Bastos en el 0.50 % por ciento del monto del pleito.-

Los honorarios de los señores árbitros se establecen en conjunto en el 9% del monto del pleito.

Oportunamente, regístrese, cúmplase y archívese.-

El Dr. Raúl Aníbal Etcheverry dijo:

1.- Coincido en general con los RESULTANDOS indicados en el voto precedente, por el Dr. Michelson Irusta, que constituyen un adecuado resumen de las exposiciones de las partes.

2.- En cuanto al análisis y a la solución del caso, el primero y la segunda, me parecen adecuados a derecho.

Sin embargo, deseo añadir, algunas consideraciones adicionales.

3.-No hay duda de que las partes han formalizado un contrato, o un grupo de convenciones destinadas a cubrir diversos fines que ellas se propusieron.

Dice Salerno que Vélez se inspiró en Savigny y utilizó la palabra latina contractus en lugar de la alemana vertrag que literalmente se traduce por convención.

La convención y el contrato (que parecen tener una relación de género a especie, para algunos juristas como Borda, López de Zavalía, Mosset Iturraspe y Salvat) son términos intercambiables.

La convención pareciera un concepto más amplio que contrato, si seguimos las huellas francesas.

Los restantes países europeos prefieren hablar del negocio jurídico (vg. Larenz Puchta, Sacco, citados por Salerno).

El contrato será un acto jurídico plurilateral o bilateral en cuanto a la cantidad de partes que intervengan; si observamos el tema desde el punto de vista de las prestaciones, si hay una sola, se puede hablar de contrato unilateral. No es el caso de autos.

Dos son las concepciones doctrinarias de contrato: la tesis amplia afirma que son contratos todos los actos jurídicos bilaterales patrimoniales; la tesis restrictiva dice que contratos son actos jurídicos bilaterales, creadores de obligaciones: los demás, se llaman "convenciones"; López de Zavalía adhiere a la tesis amplia y explica la bilateralidad, no en función de la existencia de dos partes, sino "a la reciprocidad de sus efectos": indudablemente se alude al contrato de cambio o intercambio.

En el ordenamiento argentino, encontramos como estructuras que responden a la ley:

- 1) El hecho jurídico.
- 2) El acto o negocio jurídico.
- 3) El contrato.
- 4) El statu^s o "estado".
- 5) El sistema o subsistema de autogestión.

El contrato mercantil es mencionado en la enumeración de algunos actos de comercio (artículo 8 del Código de Comercio), pero el concepto es idéntico al del derecho civil y tiene su misma sustentación, aunque no exista en este Código una definición similar a la de Vélez. El haz de contratos del caso de autos, es de naturaleza mercantil.

El contrato plurilateral no se define en el Proyecto de Código Unificado de 1998. Los artículos 910 y 919 se refieren a ciertos efectos de esta clase de contratos, pero se ha evitado su definición legal.

Creemos que esto ha sido un acierto, porque no importa demasiado la plurilateralidad o bilateralidad de partícipes, sino lo que hace a su consentimiento, que en la especie, resulta bastante claro.

Queda entonces la necesidad de interpretar el negocio jurídico que las partes concibieron entre ellas, y qué resultados jurídicos tuvieron en mira al plasmarlo, primero en acuerdos y luego en actos que, a la postre, son la mejor interpretación de lo que se pretendió conseguir (arg. art. 218 inc. 4 del Código de Comercio).

^sSalerno, ob. cit. p. 14.

ⁿPara todos: López de Zavalía, Fernando J., "Teoría de los contratos. Parte General", Zavalía, Buenos Aires, 1981, t. I, p. 9.

López de Zavalía, ob.cit., t. I, p. 20.

^sVer López de Zavalía, ob.cit., t. I, p. 23, ap. VII.

Los árbitros, como los jueces, debemos interpretar el negocio pactado y el realmente cumplido. Betti¹ habla de “interpretación auténtica” en el sentido de que ella, en su primera acepción, es la que emana del mismo autor del precepto y en este caso, como bien lo dice Michelson Irusta, las partes durante el negocio y con sus declaraciones y conductas de autos, han aclarado la interpretación de los que quisieron convenir y de los resultados que desearon conseguir.

Empleamos en este voto, que hemos también conversado con los demás colegas árbitros antes de verterlo por escrito, la interpretación que Betti llama “interpretación en función reconocitiva o integradora”, que incluye la interpretación técnica (objetiva), es decir, la que apunta al entendimiento concreto entre las partes, el significado que es dable entender en el ambiente social en que las manifestaciones y actos fueron dados, utilizando los medios objetivos disponibles para fijar el contenido de este negocio de múltiples aspectos:

4.- El negocio nace con la compraventa de acciones emitidas por Assam Corporation SA de Leslie Eddy Howson Albiol a Marcelo Arturo Markous, que surge de una serie de actos e instrumentos de diversa naturaleza, tal como se expone con mas detalle en el primer voto.

Es el contrato, coincidimos, el centro de la relación jurídica, mas allá de los otros actos y circunstancias que deben tenerse en cuenta (por ejemplo, la emisión de pagarés, la existencia de un juicio, etc.).

No me parece contradictoria la noción de “garantía” con la de obligación, propuesta por el señor árbitro preopinante, sino que se trata de una obligación de garantía, en función por disposición expresa de las partes. Tampoco veo oscuridad en la redacción del acuerdo, ya que, en mi parecer, la voluntad de los contrayentes de este contrato complejo, fue clara.

La obligación asumida por Jorge Alejandro Neill, tampoco parece dudosa. Fue clara la asunción suya de un papel preponderante en el contrato plurilateral concluido entre todas las partes, incluyendo la firma de los pagarés.

El principio *iura curia novit*, aplicable también por los tribunales arbitrales, nos permite simplificar los términos técnicos que distinguen un aval de una fianza. A la postre, el resultado será el mismo.

De todos modos, es aplicable la enseñanza siempre presente de Del Vecchio, en el sentido de que hay una necesaria coordinación ética en las relaciones intersubjetivas. Esta coordinación ética objetiva, constituye el campo del Derecho:

5.- Coincido plenamente con el árbitro preopinante que no puede discutirse la tenencia de los U\$S 180.000, siendo irrelevante que ellos se hayan entregado materialmente o no.

Las partes pactaron concretamente sobre dichos fondos y ese pacto es ley para ellas. (artículo 1197 del Código Civil), siendo de mala fe negar obligaciones sobre esa suma, so pretexto de su entrega virtual. Las obligaciones que se establecieron fueron claras y ciertas y ellas deben cumplirse de buena fe.

La buena fe es un elemento esencial que en mi caso habrá de primar en la decisión que guiará mi voto.

El principio de buena fe, y sus manifestaciones derivadas de él, son un verdadero pilar para el derecho argentino. Ella nunca puede oponerse a la realidad económica, ni plantearse la opción entre ésta y aquella.

La *fides* o fidelidad, fue considerada como una de las virtudes esenciales del derecho arcaico romano.

La *fides* era respetar la palabra, en relaciones de clientela, relaciones de hospitalidad, en tratados con otros pueblos, en la tutela, curatela, adopción.

¹Interpretación de la ley y de los actos jurídicos, editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1971 p. 177 y siguientes.

Betti, ob. cit., páginas 266/ 367.

Del Vecchio, Giorgio, ed. Bosch, Barcelona 1974, p. 321.

Pasa luego a las relaciones contractuales como “bona fide” que significa el respeto de la palabra, cuya violación implicaría una falta de honestidad.

Lo mismo se aplicó en las relaciones entre socii, contándose en caso de violación, con la “actio pro socio” de carácter infamante.

La confianza es de la esencia del negocio asociativo, sea la de los arcaicos “consortium” como la observada en la asociación, fundación o sociedad moderna y técnicamente conformadas. Pero ella es perfectamente aplicable el negocio que nos ocupa, que no es de naturaleza asociativa, pero que participa de la característica de presentar una multiplicidad de partes, con obligaciones cruzadas y atadas unas a otras.

En Roma la fides comienza siendo un concepto subjetivo y el que la viola recibe la reprobación social.

Cuando la fides se despersonaliza, se objetiviza y entonces hace falta recurrir a un tercero para que determine si ha habido o no violación de la confianza o buena fe. Este ha sido el origen, tal vez, del arbitraje societario.

Y cuando la forma asociativa se traslada de la familia a los amigos surge la obligación de actuar de buena fe, no como un requerimiento moral, sino ya jurídico aunque desde antes cupiera una acción penal.

La buena fe de origen romano, luego se vuelca, en el sistema angloamericano en la doctrina de la good faith and fair dealing y en los Códigos Continentales en las exigencias de buena fe (en general) o contractual.

El Código Civil español en su artículo 7.1. dispone: “Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe”; desde siempre la jurisprudencia la utilizó para corregir conductas, en su aplicación más genérica.

En el 7.2. del Código Civil español, se prohíbe el abuso del derecho y su ejercicio antisocial.

Conforme al artículo 1198 del código civil, “... 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 ...”. Se incorpora así de un modo expreso, y a la vez con el máximo de amplitud, la buena fe como norma fundamental en la interpretación del contrato; ella debe presidir la conducta de las partes, tanto en el proceso formativo del contrato como durante su vigencia y posterior extinción.

Por supuesto que los que ocasionalmente administramos justicia, debemos también aplicarlo.

El espectro de funciones que desempeña el principio de la buena fe, es amplio; tanto en el ámbito del ordenamiento jurídico, como en el de la conducta humana en interferencia intersubjetiva. En tal sentido, cumple una función informadora del ordenamiento jurídico, una limitativa de la conducta humana jurídicamente admisible, una interpretativa e integradora—.

A través de dicho principio, se busca básicamente evitar el ejercicio abusivo de un derecho, sea con intención de dañar al deudor, sea sin provecho alguno para el titular, sea contrariando los fines que la ley tuvo en mira al reconocer su derecho subjetivo. Tiende, asimismo, a evitar un venire contra los propios actos—.

Ha expresado Roberto A. Vázquez Ferreira que:

§1 La buena fe cuando cumple su función limitativa de la conducta humana jurídicamente admisible “...preside todo comportamiento humano intersubjetivo. De esta manera la buena fe actúa ya como límite en el ejercicio de un derecho, o bien imponiendo una conducta determinada, e incluso como límite a un comportamiento exigible. Así por ejemplo, la buena fe puede evitar un ejercicio abusivo de un derecho o un venire contra factum”.

¹Lombardi “Della fides” a la “bona fides”, Milán 1961 p. 175.

§2 Cuando desempeña su labor interpretativa “...inspira el proceso de interpretación de la norma pública o privada. Así se ha dicho que “la interpretación del negocio jurídico conforme a la buena fe implica una operación en la que prevalece la búsqueda del sentido que una persona correcta y proba le da a las palabras, asignándoles el significado que deriva del contrato y de las circunstancias según el consenso general”.

§3 Y finalmente cuando cumple su función integradora”...la buena fe cobra un papel jurígeno de singular importancia.... la buena fe en los negocios jurídicos, al lado de las obligaciones voluntarias asumidas o impuestas por el orden público, genera toda una serie de deberes accesorios de conducta jurídicamente exigibles, ante cuyo incumplimiento se genera consecuente responsabilidad civil...”.

La buena fe en su función integradora, amplía las obligaciones contractuales ya existentes y las integra con obligaciones primarias y secundarias de conservación y respeto del derecho ajeno. De esta forma, la buena fe amplía el marco de las pretensiones más allá de lo estrictamente estipulado. Entre los deberes accesorios de conducta más importantes ubicamos la obligación de conservación o seguridad.

Definimos a la obligación tácita de seguridad como aquella en virtud de la cual una de las partes del contrato se compromete a devolver al otro contratante, ya sea en su persona o en sus bienes, sanos y salvos a la expiración del contrato, viniendo impuesta tal obligación por la fuerza integradora de la buena fe. Este principio puede aplicarse al caso de autos, aunque no se trate de un supuesto de daño causado, sino de obligaciones contractuales exigibles.

Una de sus derivaciones, es el principio de apariencia, muy utilizado en derecho comercial, según el cual, quien aparenta una posición jurídica ante otro, que debido a ella contrajo determinadas obligaciones, debe responder

La apariencia como estructura legisferante, parece surgir desde el caso romano *Barbarius Philippus* y se ha reiterado en nuestra jurisprudencia en diversas formas— La apariencia, en tanto no es una realidad concreta, sino una realidad presentada al otro, juega un papel obligacional indudable y es de estricta aplicación al caso sub examen.

Otro valor que debe incluirse en las conductas que analizamos: el valor “confianza”, que se desarrolla en diversas situaciones legales: este valor también se entronca con la buena fe y es plenamente aplicable a las relaciones contractuales como la presente, máxime que reconocemos que el negocio no fue un simple contrato bilateral de cambio, sino que envolvió relaciones múltiples. El principio de confianza, al desprenderse de buena fe, asume para nosotros una nueva dimensión normológica, que debe ser muy tenida en cuenta en nuestro derecho.

La función de la buena fe, que también se proyecta al crear la obligación de seguridad, tiene una función de creación jurídica, en el sentido de que, dentro de ciertos límites, suple la forma deficiente de un acto u otorga al mismo efectos diferentes.

Betti¹ señala que la buena fe tiene una función de creación jurídica, porque amplía las obligaciones ya existentes y las integra con obligaciones primarias y secundarias o instrumentales, de conservación y respeto por el derecho ajeno.

Esta gran creación legal que nace de un concepto social inspirado en la ética y que el derecho recibe, debe instalarse en la teoría del hecho y acto jurídico, pero en nuestro caso, se limitará a su aplicación en el campo contractual.

¹Gregorini Clusellas, Eduardo L. , en su actualización del libro de Isaac Halperín, “Unificación del derecho privado: contratos y obligaciones. Resolución de contratos”, Depalma, Buenos Aires, 2000, p.50/51 y ver especialmente la nota 26. Cita anterior. Gregorini Clusellas recuerda que está citado en la ley de lealtad comercial y en la de defensa del consumidor. Para el agente comercial, ver trabajo del mismo autor, en LL 1997 E, p.301.

¹Betti, Emilio, “Teoría general de las obligaciones” Rev. De Derecho Privado, Madrid 1975, p. 9 y ss.

Din duda, es un standard mas general que el que le asigna el Proyecto de Unificación de 1998⁹, que lo limita literalmente, al igual que el régimen vigente, solamente al campo contractual: en realidad, para nosotros, pertenece a todo el derecho, aunque en este caso, con comodidad y sin hacer esfuerzos dogmáticos, podamos aplicarlo en toda su dimensión. En materia comercial, adquiere relevancia como “protección de la confianza”.

La regla que exige una conducta social de buena fe no puede solamente referirse a los contrato^s (ver el artículo 1023 del Proyecto de 1998). Los actos jurídicos, aún los unilaterales, deben llevar ínsita a la buena fe, como presupuesto necesario; y con esta premisa interpretamos los otros actos vinculados al contrato principal suscripto entre las partes.

Con la buena fe, se cometió el mismo defecto que marca Vélez en otra temática, siguiendo a Freitas, que advertía la cuestión que fue sólo resuelta en el Código de Prusia.

Siendo la buena fe un principio general del derecho, sólo se estableció positivamente como regla hermenéutica general en materia de contratos (artículo 1198 del Código Civil) ignorándose que se trata de un principio general fundamental aplicable a todo el Derecho, que nosotros defendemos en este voto.

La conducta de buena fe, no solo es un standard jurídico, sino que se trata de la conducta querida por el ordenamiento en su conjunto. Es, como ha dicho Pound, “la medida media de la conducta social correcta”. Pero también es mucho más.

La buena fe no es un estado pasivo: significa actividad proactiva, prever y evitar las consecuencias dañosas posibles. Significa dejar de lado conscientemente la malicia, el engaño, el dolo, el daño. Y en este sentido debe el Tribunal Arbitral resolver el diferendo entre las partes.

6.- Los usos y prácticas de las partes, como mencionan los documentos jurídicos internacionales en reemplazo de la ya antigua y poco aplicable noción de costumbre mercantil, deben tenerse en cuenta primordialmente en este caso.

En general, la costumbre – como la denominamos por comodidad del lenguaje – mas que una especie propia de normas, indica el hecho de la observancia de cualquier clase de normas. Y citando a Vica, Del Vecchio enseña que las normas jurídicas, son, además de “meditadas”, “acostumbradas”, esto es, traducidas en costumbres.

Usos y prácticas permiten la argumentación, que comparto, que hace el vocal árbitro preopinante, respecto de la suma de U\$S 180.000, suma que no puede ignorarse ni siquiera bajo la afirmación de no haber sido realmente entregada. Las partes hicieron un pacto; ese pacto tuvo diversas manifestaciones adicionales, como por ejemplo, como bien dice Michelson Irusta – en opinión que comparto – el devengamiento de un interés y las respuestas a las posiciones que indican la disposición de dichos fondos.

7.- También comparto en su totalidad el razonamiento del primer votante, en los puntos VI y VII del estudio realizado de las constancias de la causa, cuyas conclusiones, estudiadas por mi, son similares y las citas de doctrina correctas.

Al estar de acuerdo, omito la repetición del razonamiento, porque lo comparto y no me parece prudente volver sobre tales argumentos.

8.- Con respecto al punto VIII que trata el árbitro preopinante, mis conclusiones son similares.

No obstante, me parece oportuno recordar la competencia del Tribunal Arbitral para resolver estas cuestiones.

Es cierto que el país ha atravesado una verdadera emergencia económico – social, de enorme gravitación en su población, provocando situaciones de todo tipo.

⁹Cfr. Schmidt, Karsten, Derecho comercial, Astrea, Buenos Aires, p. 37 número 3.

^sEsta es una concepción antigua; por ejemplo, la norteamericana Ley Sherman, se refería, en su intención sancionatoria de los trusts, a los “contratos que restringen el comercio”. Mas tarde se advertiría que las restricciones impuestas al comercio de mala fe, son mas amplias que las que permite el campo contractual, por mas amplio que éste se conciba.

^sDel Vecchio, obra citada, página 322.

Muchos perdieron y algunos ganaron mucho dinero con la pesificación dispuesta, pero en general, la mayoría de la población se vio empobrecida con el abrupto pasaje de la paridad uno a uno a un cambio flotante y controlado. Siendo ello público y notorio, no es necesario extendernos en este tópico.

Sin embargo, no debemos perder de vista la misión de la jurisdicción, sea ésta judicial o arbitral, cual es no desprender a los casos concretos de la aplicación de un derecho que no puede prescindir de la moral. Como ha señalado García Añón en un extraordinario trabajo, solo algunos principios morales son principios jurídicos, pero todos los principios jurídicos llevan incorporados principios morales.

Los que un sujeto quiere y puede hacer, no puede ser impedido por otro sujeto. Debe aplicarse el principio ético o moral, para interpretar la coordinación subjetiva en el obrar, la cual se traduce en posibilidades e imposibilidades de contenido con respecto a varios sujetos:

Estoy persuadido de la competencia de este Tribunal Arbitral para pronunciarse sobre las relaciones peso – dólar en las obligaciones pendientes entre las partes.

Ello a mérito de otros pronunciamientos jurisdiccionales, que ameritan que, la resolución de este caso, sea imposible si no entramos a considerar las cuestiones monetarias, que darían gran variabilidad a la solución definitiva si no fuesen resueltas.

La regla general indica que las partes – atento el avance del respeto por la autonomía de la voluntad de ellas – al elegir un tribunal arbitral, ya están pactando irrenunciablemente a una jurisdicción determinada:

La Bolsa de Comercio de Buenos Aires, por su Tribunal Arbitral, se ha considerado competente para resolver este tipo de cuestiones:

Definitoria ha sido, en la misma línea, la resolución judicial plasmada en el fallo de la Cámara Comercial en el caso Otondo, en la cual no es posible excluir ningún tema de los que deba tratar el Tribunal Arbitral si las propias partes no excluyeron tema alguno al pactar su jurisdicción:

Por todo ello, me parece necesario establecer claramente que considero, como mi colega lo parece entender implícitamente, que este Tribunal, a pesar de no contarse con una pronunciamiento claro y definitivo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, debe resolver el tema pesificación – dolarización, presentado por las partes.

Y la solución propiciada por el árbitro preopinante me parece ajustada a derecho y a principios de justicia conmutativa, así como que es una solución justa aceptar la doctrina del esfuerzo compartido, que no solo tiene concreta expresión en la ley, sino que es una corriente que parece estar imponiéndose mayoritariamente en nuestros tribunales de justicia, como recuerdo de la orientación de un voto de los camaristas Zannoni y Highton en un caso concreto resuelto hace pocos meses.

También estoy de acuerdo en las proporciones que establece mi colega, por considerarlas prudentes y adecuadas a la realidad actual del país y de los negocios.

Así lo voto.

El Dr. Alejandro E. Bustamante dijo:

Comparto lo expuesto en los votos emitidos por mis distinguidos colegas señalando que, prácticamente, nada cabe agregar a lo expresado por ellos. Igualmente coincido con la parte resolutive propuesta por el Dr. Michelson Irusta.

¹Del Vecchio, obra citada, p.321.

²CNCom. Sala D, 5 11- 2002, Reef Exploration v. Cía. General de Combustibles SA.

³Caso CIE R P S A c/ Grinbank Daniel Ernesto s/ Rresolución Contractual; ver ED boletín del 13 de agosto de 2002, p. 3 y 4 con nota de Augusto M. Morello.

⁴CNCom. Sala E, 11 6- 2003 in re: Otondo César c/ Cortina Beruatto SA y otros s/ Sumarísimo, expte. 76.290.

Por todo ello **este Tribunal de Arbitraje General por unanimidad RESUELVE:**

(1) Declarar que el Actor señor D. LESLIE E. HOWSON ALBIOL es acreedor del señor D. MARCELO ARTURO MARKOUS y de su fiador solidario, liso y llano principal pagador señor D. JORGE ALEJANDRO NEILL, con los alcances que surgen de los Considerandos, principalmente en los capítulos identificados como III, IV, V, VI, VII y VIII.

(2) Que conforme lo establecido en los Considerandos, principalmente en el capítulo VII, el crédito debió ser cancelado el 23 de noviembre de 2001. Por lo que se establece que el monto resultante de la liquidación a ser presentada deberá ser pagada dentro de los diez (10) días de notificada su aprobación.

(3) Que el monto surgirá de la liquidación en pesos que deberá ser presentada, la que deberá cumplir con lo establecido en los Considerandos, principalmente en el capítulo VIII.

(4) Que en atención al resultado del Arbitraje y lo dispuesto por los art. 9, capítulo II, y 14 de la ley 8904, arts. 21, 22, y conc., art. 48 del RTGA y el art. 505 DEL Código Civil y demás normas aplicables, se regulan los honorarios, costos y costas del proceso son a cargo de los demandados vencidos. Regulo los honorarios del letrado apoderado de la Actora Dr. Walter Beveraggi de la Rúa en el 15,50% por ciento del monto del pleito, la del letrado apoderado del Codemandado MARKOUS, Dr. Jorge Eduardo Villegas en el 11% por ciento del monto del pleito y la del letrado patrocinante del Codemandado NEILL Dr. Ricardo Augusto Nissen en el 8% por ciento de dicho monto.

Se entenderá como monto del pleito al importe de la liquidación aprobada.

Fíjense los honorarios del señor Perito Contador Horacio Bastos en el 0.50 % del monto del pleito.-

Los honorarios de los señores árbitros se establecen en conjunto en el 9% del monto del pleito.

Oportunamente, regístrese, cúmplase y archívese.-

Expte: HOWSON ALBIOL LESLIE E.C/ MARKOUS MARCELO ARTURO Y OTRO S/ REINTEGRO DE PESOS

San Isidro, 19 de diciembre de 2003.-

Atento el estado de autos y vistas las presentaciones: 1) de fs 604 a fs 605, Practica Liquidación, de la actora, 2) de fs 609, Impugna Liquidación, del codemandado Marcelo A. Markous, 3) de fs. 648 a fs. 652 Impugna Liquidación del otro codemandado D. Jorge Alejandro Neill y 4) la de fs. 623 a fs. 632. Contesta Traslado, también de la actora y con relación a los puntos controvertidos en las mismas que son: 1) Fecha en que debe efectuarse la deducción por el importe del juicio laboral; 2) cotización del dólar; 3) calculo de los intereses y 4) aplicación de intereses a los gastos casuísticos, este tribunal arbitral luego de analizados minuciosamente todas las argumentaciones y

Considerando que:

1. El laudo fue suficientemente claro en su análisis y resolución en cuanto a que el depósito de garantía devengaba el interés establecido por el contrato hasta el día 23 de noviembre de 2001.

1.1 Intentar por esta vía una revisión de lo oportunamente resuelto devendría totalmente extemporáneo además de improcedente.

1.2 Si alguna duda pudiera haber existido en los condenados, estos deberían en tiempo propio haber requerido las aclaraciones que entendieran pertinente.

Ninguna razón atendible justificaría realizar una distinción en el fondo de garantía, entre los importes de fondos a devolverle a la actora y los fondos que finalmente debieran ser destinados al pago de la condena laboral, con relación al devengamiento de intereses conforme el contrato. Máxime, cuando entre otras muchas consideraciones posibles, estos al responder a una contingencia eran de una magnitud inicialmente desconocida. Pero fundamentalmente no hay razón para realizar esa distinción, por que las partes no lo previeron de esa forma.

2. Con relación a la cotización del dólar estadounidense la actora ha aceptado la cotización de \$2,85 propugnada por las demandadas, a los fines de la liquidación en análisis, por lo que la cuestión ha devenido abstracta.

3. Con relación al cálculo de los intereses el mecanismo de calculo es la aplicación de la fórmula que informa el Colegio Público de Abogados de la Capital Federal (fs. 631) por lo que el interés devengado es del 41,637368% conforme la planilla de fs. 632, So ratifica esto con la liquidación que este tribunal mando confeccionar, según planilla de calculo que se agrega al presente para obtener los datos que se vuelcan en la parte dispositiva de esta resolución. Consultada por el tribunal la minima diferencia de tasas que puede observarse entre la planilla de fs. 632 y la agregada a esta resolución se informo que obedece a los diferentes "programas informaticos" que evacuan las consultas (uno por internet y otro presencial), pero que como puede observarse resulta insignificante..-

4. Con relación a los intereses sobre los gastos causídicos, como son erogaciones necesarias para el desarrollo del proceso (art. 77 Código Procesal), corresponde que se calcule sobre las sumas debidamente acreditadas por tal concepto a la tasa establecida en el laudo (Tasa Pasiva BCRA), desde la fecha en que dichos gastos se hicieron efectivos y hasta el momento del pago. Conforme CPCB Art. 77 CC0002 SM 40267 RSI-87-00 I 13-7-00 Ediftar S.A.C.I.F.L.A.M. c/ Cía. Victoria Inn. Com. Ind.y Fin. s/ Ejecutivo CC SM 48397 RSI-226-00 I 31-8-00Oeral S.A. c/ Crottoneo, Susana y otro s/ Cobro ejecutivo CC0002 SM 52352 RSI-560-2 I 26-11-2 Ediftar SACIFI c/ Compañía Inmobiliaria Argentina Sol SACIFI s/ Ejecutivo CC0002 SM 52066 RSI-497-2 I 10-10-2 Goldfarb, Samuel c/ Weitzman, Isaac Manuel s/ Incidente de ejecución de honorarios.

Por ello, por unanimidad, el Tribunal resuelve:

(i) Rechazar las impugnaciones realizadas por los codemandados con relación al importe a considerar para el fondo de garantía. Debiendo realizarse los cálculos sobre U\$s 180.000.- Intereses que al no haber sido observados se los aprueba en la suma de U\$S 26.492,04, sumas a las que debiera deducirse la de u\$s 31.105,67 , lo que arroja un resultado de u\$s 175.386,37.-

(ii) Determinar la cotización para los cálculos de la liquidación en \$2,85 por lo que el capital adeudado aplicando las pautas del laudo sobre esfuerzo compartido y los calculos precedentes es de \$ 418.734,96 al 22/11/2001.

(iii) Que dicho capital ha devengado un interés del 41,72% al 20/10/2003, según planilla que se agrega al presente.- .

(iv) Rechazar el planteo acerca de los intereses sobre los gastos causídicos, declarando que los mismos son procedentes, en la forma mencionada en el Considerando 4. Consecuentemente disponer que dentro de los tres días se presente una nueva liquidación por los gastos causídicos en la forma indicada.

(v) Tener por aprobada la liquidación por capital e intereses en la suma de \$.593.431,19 (al 20-10-03 fecha a la cual fue calculado por la actora) e intimar para que en el plazo de 10 días establecido en el punto (2) del Laudo, los condenados procedan a su cancelación, bajo apercibimiento de ejecución.

(vi) Imponer las costas de la presente resolución a los requeridos vencidos, a cuyos efectos se regulan los honorarios de los profesionales intervinientes en la substanciación de esta resolución en el 10% de los montos fijados en el laudo 558/580 (conf. arts. 9, 14 stes. y ctes. Ley 8904 y 21, 22, 48 stes. y ctes. del RTGA. Se fija también el porcentaje del 10% del 9% fijado en el laudo referido, como tasa de servicios de tribunal.-

Notifíquese, regístrese conjuntamente con el laudo y cumplido archívese.-

En San Isidro a los 16 días del mes de abril del año 2004 se reúnen los Sres. Árbitros que intervienen en el expte. nro. 133 TA, caratulado **“KOROSTEN COMPANY S.A. C/ AQUINO FERRERO, Gerardo y otro y Sub. y/u ocupantes. S/ desalojo por falta de pago y cobro de alquileres”** a los fines de laudar sobre el mérito de las cuestiones que le fueron propuestas. Efectuado el sorteo corresponde votar en primer término al Dr. Edmundo Pedro Bouthemy, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:

I.- De los presentes actuados RESULTA:

1) KOROSTEN COMPANY S.A. – representada por los Dres. Pablo Miguel Sabino y Zulema Isabel Sívori - promueve demanda arbitral de desalojo por la causal de falta de pago, contra Gerardo Enrique Aquino Ferrero subinquilinos y/u ocupantes del inmueble de la calle España nro. 3485, planta baja, departamento uno, de la localidad de Olivos, Partido de Vicente López de esta Pcia. de Buenos Aires, en razón de un contrato de locación suscripto entre las partes con fecha 2 de noviembre de 2002, cuyo ejemplar luce a fs. 4/5.

Dice la actora que mediante la intimación cursada al locatario en los términos del art. 5to. de la ley 23.091 (comprobantes glosados a fs. 6/7), se ha cumplido el presupuesto de la acción de desalojo por la falta de pago de alquileres.

1 En segundo lugar, la demanda esta dirigida en forma solidaria contra la Sra. Julia Marta Plaza, para el cobro de la suma de \$ 2.100 en concepto de alquileres correspondientes a los meses de mayo a octubre del año 2003, a razón de \$ 350 por mes, sumado a los emolumentos por impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre el inmueble locado. Se practica una liquidación provisoria por la suma de \$ 3.977,50 del total reclamado a los demandados.

2 Contiene también el escrito de demanda la petición de un embargo preventivo sobre el inmueble propiedad de la fiadora, en resguardo del cobro de las sumas reclamadas.

3 Por separado se ofrecen pruebas.

1) Una vez procedido a la desinsaculación de los Sres. Árbitros para el presente, y aceptados los cargos propuestos (fs. 20/23), con fecha 11 de octubre de 2003 este Tribunal se declaró competente para entender en las cuestiones planteadas en base a la cláusula décimo primera del contrato de locación motivo del presente. Se dispuso en su consecuencia el traslado de la demanda a los demandados, en los términos y apercibimientos del Reglamento del Tribunal de Arbitraje General entonces vigente - marzo de 2001- y se fijó la audiencia prevista por el art. 23 RTGA.

A su vez se designó audiencia de información sumaria de testigos respecto de la medida cautelar peticionada por la actora.

Producida dicha información sumaria este tribunal estimó demostrada “prima facie” la verosimilitud del derecho del actor en su pretensión de cobro de alquileres, y decretó el embargo preventivo de un inmueble de la fiadora codemandada en autos.

3) A fs. 36 obra la notificación del traslado de la demanda al Sr. Gerardo Aquino Ferraro, al domicilio especial del contrato de locación, habiéndose entregado la cédula a la hermana del requerido, confirmando que vive allí. A fs. 37 consta la notificación cumplida con subinquilinos y ocupantes, dejando constancia el oficial notificador de la información recibida por una vecina acerca de que en dicho domicilio reside la familia Aquino.

A fs. 38 consta la cédula dirigida al domicilio especial fijado en el contrato respecto de la fiadora, Sra. Julia Marta Plaza, notificación cumplida fijándose la copia de la cédula en la puerta del domicilio.

4) A la audiencia del art. 23 del RTGA sólo comparecieron los apoderados de la actora, no haciéndolo los demandados ni quien los represente.

5) A fs. 40 la actora solicitó se proceda a laudar “sin mas trámite” la acción de desalojo, postergando la de cobro de alquileres para una vez procedida a la ampliación de la demanda.

6) A fs. 46 el Tribunal tuvo por decaído el derecho de los demandados a contestar demanda disponiendo luego que pasaran las actuaciones para alegar. Dicha resolución fue notificada a los demandados a fs. 47/49.

La actora presento luego su alegato y peticionó que se tuviera por constituido el domicilio de los demandados en los estrados del tribunal. A fs. 54 el Tribunal proveyó favorablemente a esta petición y a continuación declaró la cuestión como de puro derecho, llamándose los autos para laudar. Todo lo cual quedó consentido por las partes.

II.- Y CONSIDERANDO:

Que la cuestión a laudar se limita a la acción de desalojo por falta de pago en base a las constancias obrantes en la causa y al derecho aplicable al caso.

1. Del contrato de locación glosado a fs. 45 – cuyo sellado fuera repuesto con fecha 15 de Septiembre de 2003 – resulta convenido entre las partes que el precio del alquiler era de \$ 350 mensuales, y que la falta de pago de una sola mensualidad generaría la mora automática del locatario y la autorización para la locadora de exigir el desalojo del inmueble.

2. A ese respecto es sabido que los recaudos para el desalojo por falta de pago son de dos clases. En primer lugar el que hace a la admisibilidad de la acción, el cual, de conformidad a lo dispuesto por el art. 5 de la ley 23.091, consiste en la intimación extrajudicial previa al locatario. En segundo lugar los que hacen a la fundabilidad del derecho invocado, es decir la mora en el pago del alquiler, y la categorización de este incumplimiento en el contrato de aludido como suficiente para exigir el desalojo del inmueble locado (ver Lino Alberto Palacio diario ED. 16/8/76 nro. 4011). Tales recaudos se encuentran cumplidos en la cuestión que se somete a este arbitraje.

3. En lo atinente al tenor de la acción entablada la carta documento de fs. 6/7 acredita que el actor cumplió con la primera exigencia legal, desde que la intimación fue dirigida al domicilio contractual del locatario, indicando la cantidad adeudada, y el requerimiento de abonarla en el plazo de diez días corridos, consignando el lugar de pago. Considero que la obligación se encuentra cumplida debidamente, ya que en mi opinión no constituye requisito esencial para validar la intimación, que deba mencionarse cómputo del plazo en días corridos. Tal mención sobre el plazo acordado pierde relevancia al verificarse la fecha de la intimación (29 de Julio de 2003) y la fecha en que se entabló esta acción arbitral (22 de octubre de 2003).

4. En tales condiciones, la circunstancia que el reclamo se encuentre precedido por la intimación al deudor del pago de los alquileres decaídos en los términos del art. 5to. de la ley 23.091, confirma que se le ha otorgado al locatario una nueva oportunidad para sanear la mora ya incurrida en el cumplimiento de su obligación.

5. De tal forma la interpelación como requisito para confirmar la mora del deudor, está impuesta por la necesidad de clarificar la situación de las partes para que entre ellas reine la buena fe. (ED. 56-691)

6. Frente a esa intimación, el requerido tanto podía allanarse al cumplimiento de la obligación - como se ha dicho - saneando la mora incurrida, como también podía ejercer la prerrogativa de rechazarla por considerarla improcedente, lo cual si bien no obstaba a la viabilidad de la acción de desalojo, permitía anticipar su defensa en el juicio, y generaba la necesidad de probar sobre el derecho que hubiese alegado cada parte.

El silencio del requerido en esa oportunidad, no tiene otro atributo que el de habilitar la promoción de la demanda.

6. Pero si este silencio persiste luego por la incontestación de la demanda, cuando había una obligación mayor de expedirse, el juzgador tiene la facultad de interpretar esta conducta como el reconocimiento sobre el derecho invocado en la demanda y la documentación que lo sustenta.

Para quien no ha comparecido ante el tribunal que lo cita ni contestado la demanda, no puede recibir un tratamiento mejor al que sólo ha dejado de usar un derecho pero sin desacatar una orden del juez (Cam.Nac. Civ. Sala E feb. 13 de 1968 La ley t. 131 pag. 724 “Granzinotti y Cia. Soc. en Com. c/Bianchi, Horacio JB.”)

Cabe acotar en este caso que, la ausencia de una declaración de rebeldía de los demandados – no contemplada expresamente en el Reglamento de este tribunal, y sólo susceptible de aplicación analógica con el proceso judicial – no empece a sancionar la reticencia de aquellos en comparecer al juicio como un reconocimiento de los hechos expuestos en la demanda, en idéntica aplicación analógica del art. 356 del Código Procesal de esta Provincia.

7. En definitiva, al no haberse abonado la deuda en mora de varios meses de alquileres, ni contestado la demanda “procede dictar sentencia sin más trámite en razón de que no hay mérito para abrir la causa a prueba” (ver Alvarez Alonso, Arrendamientos Urbanos. Edit. Abeledo Perrot. Edic. 1971 pag. 365).

Por todo ello y lo dispuesto por los arts. 1564, 1604 inc. 7mo del Cód Civil y arts. 22 y 24 del Reglamento de este Tribunal Arbitral, se encuentran reunidos los requisitos para decretar el desalojo de los demandados en la presente causa, que incluye a sus eventuales subinquilinos y ocupantes.

A continuación los Dres. Cayetano Povolo y Héctor Horacio Tedesco, adhieren a los fundamentos del miembro preopinante.

Por todo lo cual el TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN ISIDRO, RESUELVE POR UNANIMIDAD:

1) Hacer lugar a la demanda entablada por la actora, KOROSTEN COMPANY S.A., en lo que se refiere a la acción incoada por desalojo contra Gerardo Enrique Aquino Ferraro subinquilinos y/u ocupantes, disponiendo se proceda al desalojo de la finca sita en la calle España nro. 3485, planta baja, departamento uno, de la localidad de Olivos, Partido de Vicente Lopez de todos los demandados, lo que deberá hacerse efectiva en el plazo de diez días de notificada la presente, la que será notificada en el domicilio a desalojar. Debiendo el oficial notificador fijar la cédula en la puerta de acceso al inmueble, en caso de no encontrar persona alguna.

2) Costas a los demandados perdidosos.

3) Se regulan los honorarios de los letrados Dres. Pablo Miguel Sabino y Zulema Isabel Sívori, en conjunto, en la suma de pesos mil doscientos (confr. arts. 9, Apartado II, inc. 10, 13, 14, 16, 21 y 40 de la ley 8904), los que serán abonados en el plazo de diez días a contar desde el momento en que sea intimado su pago a los perdidosos (art. 54 ley 8904).

4) La tasa de servicios del Tribunal se fija en el 50% de los honorarios regulados a los letrados intervinientes (art. 48 RTGA), con mas el IVA en el caso que corresponda.

5) Expídase testimonio de la presente previo cumplimiento del punto precedente. Notifíquese. Regístrese.

Archívese.-

"DIOGO JUAN JOSE Y OTRA C/ VILLAREAL CALO JULIO F.G. ó VILLAREAL CALO GUSTAVO Y OTROS S/ Cobro de alquileres" número 136TA

San Isidro, 4. de noviembre de 2004.-

Y Vistos: Que el Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, ha quedado formalmente constituido a fs. 56 con los Dres. Dalmira A. Gómez, Martha A. Bruno y José María Videla del Mazo.

Para resolver lo peticionado en la audiencia del día 26 de octubre de 2004 (fs. 98) y sobre el estado de la causa.

RESULTANDO Y CONSIDERANDO:

(1) Con fecha 20 de febrero de 2004, el Tribunal Arbitral recibió la presentación de JUAN JOSE DIOGO y de la Sra. MARIA DA CONCEICAO DE DIOGO en base a la cual se inició el expediente 136 TA.

(2) Las cédulas diligenciadas a fs.43, 44, 71, 72, 86, 87, 88 95, 96 y 97 con fechas: 2 de julio, 28 de setiembre, 14 de octubre y 21 de octubre todas de 2004 respectivamente, demuestran que tanto la parte actora como el Tribunal han tomado todas las medidas a su alcance para notificar a los demandados los distintos pasos procesales de esta causa, recibiendo de parte de ellos una permanente indiferencia.

(3) Se trata en autos del reclamo de sumas impagas en concepto de alquileres y otras obligaciones contractuales que no han sido impugnadas y que se encuentran vencidas. Tal incumplimiento es un conjunto demostrativo de conductas no solamente ilegítimas sino despreciativas respecto a derechos de los actores.

El locatario incumplidor de sus deberes pudo alquilar el inmueble de que se trata en autos – y que después abandonara – por contar con la amplia fianza de sus padres que queda expresada en la cláusula Novena y concordantes del contrato de locación agregado a fojas 2 y 3 del expediente.

(4) El desinterés del locatario demandado por cumplir con sus obligaciones contractuales no solo es deducido de su silencio en autos sino de la declaración de los testigos Oscar Armando Fajardo y Rosa Vartanian de Salaya obrante a fs 80 hasta 81 vuelta. Estos testimonios son claros, precisos y concordantes con toda la prueba instrumental agregada en autos y con la actitud procesal del locatario y sus fiadores aquí demandados.

(5) La jurisdicción del Tribunal Arbitral no ha sido impuesta a los demandados ahora procesalmente indiferentes ante la acción planteada. Ellos mismos la crearon al suscribir el contrato de Locación de fojas 2-3 que contienen la Cláusula Décima que se dá aquí por reproducida brevittatis causae, con esta mención.

La falta de diligencia procesal de los demandados esta prevista por el RUCA en los artículos 35 y 39, que sanciona con energía ejemplificante a quienes se aparten de las obligaciones que derivan del proceso arbitral que ellos mismos acordaran como válido para resolver eventuales conflictos derivados de relaciones contractuales.

El silencio de los demandados es congruente con actitudes que evidencian desprecio por obligaciones previamente comprometidas en documentos legales. Es una opción no deseada tampoco por el espíritu del Reglamento de este Tribunal Arbitral, como surge de las consecuencias que deberán soportar quienes no se hagan responsables por sus obligaciones no cumplidas.

(6) La devolución del inmueble locado antes de vencido el tiempo de la locación sin el debido preaviso, la falta de pago de sumas contractualmente comprometidas y el silencio procesal del locatario y fiadores demandados, son la reiteración de una actitud recalcitrante y pública, ya que aparece en la declaración de fojas 81 vuelta y de documentos agregados a fs. 4, 5, 6 hasta 17.

(7) La parte actora se vio obligada a los pagos de Tasas del Tribunal Arbitral que surgen a fojas 18 y 66 circunstancia que no puede ser ignorada por las personas demandadas por las razones expuestas ut supra (5).

(8) La ausencia de los demandados a la audiencia del 26 de octubre de 2004, se debe interpretar como una negativa a reparar los daños sufridos por la parte actora a través de una conciliación, procedimiento que este Tribunal Arbitral siempre espera como una mejor solución cuando las partes así acuerdan.

Se trata de la misma indiferencia demostrada por los demandados inclusive dentro de la etapa contractual que los vinculara con resultados tan negativos para los ahora actores. Esto incluye el formal consentimiento de los demandados a lo resuelto por el Tribunal Arbitral a fojas 82, cuando les dio por decaído el derecho a contestar la demanda, sanción que conlleva consecuencias definitivas.

(9) Los procedimientos arbitrales deben garantizar el debido proceso y la defensa en juicio pero jamás pueden ser empleados como instrumentos válidos para demorar o entorpecer el justo equilibrio previsto por la ley para casos como el de autos. Tal conducta es antisocial y merece una firme condena además de generar los remedios legales conducentes.

(10) En cuanto a la pretensión de los actores formulada en el escrito de demanda, solicitando la aplicación de una multa diaria de \$ 50 por cada día de mora, la misma está contractualmente sujeta a la falta de restitución del inmueble arrendado, situación que no se da en el caso de autos. Sin perjuicio de lo cual, el Tribunal considera que la multa fijada es claramente abusiva y que nunca debió ser reclamada atento que la condición impuesta en el contrato no se había cumplido, toda vez que el inmueble locado había sido devuelto, tal como lo propios actores lo manifiestan a fs. 20, punto II del escrito de promoción de esta acción.

En consecuencia y por las razones que anteceden, el Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro por unanimidad dicta el siguiente LAUDO ARBITRAL:

(i) Se hace lugar a la demanda por cobro de pesos, en la suma de \$ 3.041, 41 (pesos tres mil cuarenta y uno con veinticuatro centavos), contra el demandado señor JULIO FERNANDO GUSTAVO VILLAREAL CALO ó GUSTAVO VILLAREAL CALO (DNI y CI N° 16.822.967).

(ii) Se declara que la totalidad de la deuda del locatario alcanza solidaria e indistintamente a los fiadores también demandados y condenados en autos, Sres. JULIO FERNANDO VILLAREAL CALO y TERESA ZULEMA PRADOS.

(iii) En atención a lo dispuesto por el art. 39 del Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional, se le impone a los demandados en autos, JULIO FERNANDO GUSTAVO VILLAREAL CALO ó GUSTAVO VILLAREAL CALO (DNI y CI N° 16.822.967) y JULIO FERNANDO VILLAREAL CALO y TERESA ZULEMA PRADOS, una multa correspondiente al 25% de las costas arbitrales, cifra que deberá depositar en la Tesorería del Colegio en el término de cinco días hábiles después de consentida la liquidación correspondiente.

(iv) No se hace lugar a aplicación la multa diaria establecida en el contrato de locación de fs. 2 y 3, en atención a los fundamentos expuestos en el considerando 10 del presente.

(v) El Tribunal advierte que cuando la parte actora debió pagar los servicios impagos por la demandada, en esos montos están incluidos los intereses devengados hasta esa fecha, los que deben ser tomados en cuenta al momento de practicar la debida liquidación, es decir desde de su efectivo pago por parte del actor.

(vi) Se declara sin costas lo resuelto a fs. 77 vta. inciso 4to. en atención al desarrollo posterior del trámite que no sufrió demoras por causa de la apelación de fs. 76.

(vii) De acuerdo a lo dispuesto por el art. 59 incs. 10 y 11 del RUCA, dese intervención al Consejo Directivo a los efectos de lo dispuesto en el art. 16 de las Normas Reglamentarias y disposiciones particulares, una vez practicada y consentida la liquidación pertinente por el actor.

(viii) Regístrese, notifíquese, y firme y consentido el presente, archívese.

En la ciudad de San Isidro, a los 11 días del mes de marzo del año 2006, Reunidos en la sede del TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL del COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN ISIDRO, los árbitros titulares designados para intervenir y Laudar en la Causa Numero 144 caratulada: *"LAJMANOVICH, Maria Isabel c/ AFFUR Oscar Norberto, subinquilinos y/u ocupantes S/desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato"*, a fines de dictar el Laudo definitivo y de acuerdo a la normativa vigente (Art.50 del RUCA y Art.792 del CPCC) debiendo individualmente expedirse sobre las cuestiones sometidas en el siguiente orden: Dres Jose Carlos Gustavo De Paula, Adolfo Marcelo Petrossi y Sonia B. Ratuszko de Villagra.-

El Dr. Jose Carlos .G. DE PAULA Manifestó:

Que del expediente 144 TA, **RESULTA:**

1.-Que a fs. 1/ 14 se presenta Maria Isabel LAJMANOVICH (DNI 5.640.378) por su propio derecho, en su carácter de locadora y con patrocinio letrado, con domicilio real en Hipólito Irigoyen 1420, 1er piso de la localidad de Florida, Partido de Vicente López, promoviendo demanda de desalojo contra el locatario Sr. Oscar Norberto AFFUR (DNI 7.537.300) subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en Av. Maipú 545, Piso 10 Depto 10 "B" de Vicente Lopez. Asimismo en dicha demanda se solicita la citación de tercero en los términos del Art.94 del Código procesal Civil y Comercial a la Sra. Amelia Rosa OLIVERA (DNI 4.401.881) quien suscribiera el contrato de locación como garante liso llano y principal pagadora de todas las obligaciones de la parte locataria (ver Cláusula décimo sexta del contrato copia glosada a fs. 13 de estas actuaciones).-

2.-La actora en su presentación ante este Tribunal, en fecha 16 de junio de 2005, acompaña el contrato de locación celebrado el 10 de enero de 2003 en la ciudad de Buenos Aires, y mediante el cual pactó con el demandado Affur, un termino de 24 meses de locación a partir del 15 de enero de 2003, por lo que su vencimiento operaba el 14 de enero de 2005 (Cláusula 2da) y su monto mensual se estableció en la suma de \$ 400.- (Cláusula 3ra.)

3.- Que al interponer la demanda la parte actora acompaña la documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente, abona el 50% de la tasa arbitral y designa arbitro de acuerdo a lo previsto en los Artículos .59,inciso 2do y 31 inciso 4 respectivamente, del Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional (RUCA.)

4.- Que al suscribir el contrato de locación, las partes pactaron expresamente en la cláusula décima segunda 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.-

5.-Que a fs. 15se da curso a la demanda, ordenándose traslado de la misma y estableciéndose que previo a todo trámite la parte actora deberá cumplir con lo establecido por el art.60 del RUCA, acompañando el convenio de honorarios con el letrado interviniente.- A fs. 22 obra glosado el convenio que la actora posteriormente acompañó. Cumplimentándose lo dispuesto a fs. 15.-

6.- Que a fs. 16 / 18 obran glosadas las cedula de citación a las partes, no contestando la demanda el inquilino demandado y únicamente a fs. 26 obra la presentación de la garante, fiadora solidaria lisa y llana y principal pagadora con patrocinio letrado, citada como tercero y que comparece ante el Tribunal tomando intervención como codemandada y solicitando como medida urgente de constatación del inmueble locado por aplicación del Art.1564 del Código Civil.

7.- Que a fs. 32 se realiza la audiencia conforme lo dispuesto en el art.37 del "Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional" y Art. 2 de las "Normas Reglamentarias y Disposiciones Particulares de Actuación ante el Tribunal del Colegio de Abogados del Departamento Judicial de San Isidro", a fin de realizar el sorteo de los Árbitros segundo y tercero.- A fojas 33, 5 y 36 los árbitros designados aceptan los cargos y a fs. 38 se dicta Providencia declarándose integrado el Tribunal y competente para entender en las presentes actuaciones y fijándose la Audiencia preliminar del art. 38 del Reglamento.- Asimismo de la documental agregada a fs. 25 por la garante se le da traslado a la parte actora, la que contesta con su presentación de fs. 43, donde también solicita la constatación del estado de ocupación del inmueble locado, y que se le otorgue la tenencia del bien, labrándose el acta correspondiente.-

8.-Que celebrada la Audiencia del art.38 del Reglamento, comparece solamente la Garante Sra. Amelia Rosa Olivera con su letrada patrocinante, justificando a fs.48/ 50 la parte actora su inasistencia y peticionando una nueva audiencia a los mismos fines y efectos.

9.- Que a fs. 52 el Tribunal dicta una Resolución donde se deja constancia de la comparencia e incomparencia de las partes en las ultimas actuaciones y de la coincidencia de peticiones efectuadas por la garante a fs. 27 punto 3ro. Y adherido por la actora a fs. 43, con relación a la medida que califican de "urgente" consistente en la constatación del estado de ocupación del inmueble.

En dicha resolución se convoca a las partes a la Audiencia para el 21.09.05, en los términos de los Arts. 21 y 38 del Reglamento, posibilitando la autocomposición del conflicto.-

10.-Que a fs. 56 obra el Acta de la Audiencia realizada con la presencia de la actora y de la garante con sus respectivos patrocinios letrados. La parte actora abona e integra el 50 % restante de la Tasa Arbitral cumplimentando el Art. 59 del Reglamento. Ambas partes solicitan al Tribunal que se ordene mandamiento de Constatación sobre el inmueble locado, con habilitación de días y horas inhábiles y facultades de ley (auxilio de cerrajero), con facultades de ingresar aunque nadie responda a los llamados, y que si el inmueble se hallare desocupado y en condiciones se le otorgue la tenencia a la locadora. Cerrado el acto las actuaciones pasan a resolverse.

11.- El mismo día, el Tribunal dicta Resolución que obra a fojas 58 teniendo por integrada la totalidad de la Tasa arbitral y disponiendo de acuerdo a lo peticionado por las partes, y lo dispuesto por los Arts. 25 y 44 del RUCA y Art. 1564 del Código Civil, que se libre Oficio al Sr. Juez que corresponda en turno del Departamento Judicial de San isidro a fin de requerirle la colaboración necesaria para implementar la medida cautelar solicitada, que disponga el libramiento del Mandamiento de Constatación del estado del inmueble ,con las facultades precisadas en el acta de la audiencia de fs. 57.-

12.- A fojas 59 obra copia del Oficio librado por el Tribunal y cuyo original es retirado para su diligenciamiento por el letrado de la parte actora.-

13.-A fojas 69 / 94 obra glosado el Oficio diligenciado por ante el Juzgado de Paz Letrado de Vicente Lopez, donde se ordeno librar Mandamiento de Constatación y Posesión, realizándose la diligencia con el Sr. Oficial de Justicia (Fojas 89) en fecha 2 de noviembre de 2005.- Surge del acta labrada por el Sr. Oficial de Justicia que el departamento se hallaba vacío desde hace mas de diez meses y que con la ayuda del cerrajero aportado por la parte ,se ingreso en el inmueble, constatándose que la vivienda se hallaba libre de bienes y ocupantes haciéndose entrega de la posesión del mismo a la Sra. Maria Isabel Lajmanovich, que lo recibió de conformidad ,quedándose con las llaves del departamento.-

14.-Que a fojas 98 se dicta resolución (21.12.05) declarándose la cuestión de puro derecho, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 28 inc.2 del RUCA y consentido lo resuelto, pasen los autos para alegar.-

15.-Que a fs. 101/ 103 obra glosado el Alegato de la garante Amelia Rosa Olivera presentado el 1.02.06 y a fs. 104 obra escrito de la parte actora presentado el 7.02.06 desistiendo del derecho de alegar y solicitando el dictado de la sentencia.- A fs. 105 el tribunal dicta providencia teniendo presentes los escritos glosados y sigan los autos según su estado en atención a lo dispuesto en la providencia de fs. 98.-

Y CONSIDERANDO

A) Que este Tribunal es competente en razón de lo expresamente pactado en la cláusula compromisoria insertada en la cláusula décima segunda del Contrato de Locación, cuya copia obra a fs. 1/2 de estos actuados.-

B) Que la Sra. Amelia Rosa Olivera se constituyó en fiadora solidaria, garante, lisa, llana y principal pagadora de las obligaciones del inquilino Sr. Oscar Norberto Affur según la cláusula décimo sexta del Contrato de Locación. Que citada como tercera por la parte actora, la garante se presenta con patrocinio letrado, reconoce su condición de fiadora solidaria, toma intervención como codemandada, se aviene al reclamo de la actora a efectos de la recuperación de la tenencia del inmueble, y manifiesta que a los efectos de comprobar el estado de abandono del inmueble por parte del locatario y habida cuenta que en la presentación de la parte actora no se advierte el ejercicio de la facultad conferida por el art. 1564 del Código Civil solicita como medida urgente se ordene Mandamiento de Constatación a diligenciarse con facultad de ingresar al inmueble con servicio de cerrajero y auxilio de la fuerza pública, a fin de recuperar para el propietario la tenencia del Inmueble.

C) Que en la presentación de la garante (escrito de fs. 26/28) menciona que recién el 1 de marzo de 2005 la locadora le envía reclamo por carta Documento (fs. 4) y que la sorprendió porque el locatario ya no estaría ocupando el inmueble, ya que por averiguaciones personales el inquilino urgido por motivos personales y laborales “habría entregado las llaves del departamento a un tercero, persona de confianza de la actora y de nombre Graciela Procacine Quien habría sido intermediaria en la locación y de quien desconozco su domicilio.” (Ver fs. 26 ata). Manifiesta la garante que en junio 2005 envía Cartas Documento dirigidas a la actora y al locatario (copias a fs. 8 y 23/24 y 25), y destaca que la dirigida al locatario no fue recepcionada.-

D) Que el locatario demandado notificado de la demanda en el domicilio especial contractual no ha comparecido, ni ha contestado la demanda. Tornando verosímil algunas de las apreciaciones de la garante en su presentación de fs.26/28, y confirmadas posteriormente por los dichos del Encargado del Edificio (departamento vacío desde hace más de diez meses), volcados en el Acta de la diligencia del mandamiento cuando con la intervención del Sr. Oficial de Justicia y servicio de cerrajero, se ingresa al departamento y se entrega la tenencia del mismo y las llaves a la actora (ver fs. 89 vta.-

E) Que durante la tramitación de estas actuaciones, la parte actora y la garante asumida como codemandada, han formalizado una coincidencia de peticiones (Garante a fs. 27 punto 3 y adherido por la actora a fs. 43) con relación a la medida que califican de urgente, mediante la cual piden que el Tribunal ordene un Mandamiento de Constatación con las facultades que fueron precisadas en el acta de la audiencia de fs. 57, Resolución de fs. 58, y Oficio de fs. 59.-

F) Que la coincidencia de peticiones tiene su fundamento en la aplicación del Art. 1564 del Código Civil, que prevé los derechos del locador Requiriendo las pertinentes diligencias judiciales y la jurisprudencia que se ha pronunciado al respecto (CNCiv.Sala A 25.11.94 Cordes de Fiesca Elina c/Cuño Salvador J.y otro Y Cuño,Salvador y otro c/ CORDES de Fiesta .Elina – en Código Civil Comentado Ed. LEGIS Abril 2005, Art. 1564 en página 561).-

G) El resultado de la tramitación del Oficio requiriendo la colaboración del Juzgado en Turno , radicado por ante el Juzgado de Paz Letrado de Vicente Lopez, diligencia del Mandamiento de Constatación con intervención del Sr. Oficial de Justicia y servicio de cerrajero , que obra glosado a fojas 89 , y mediante el cual la parte actora recibió de conformidad la tenencia del inmueble.

H) La prueba instrumental ofrecida por la parte actora fue expresamente reconocida por la garante asumida como codemandada, resultando Consecuentemente , Innecesaria la producción de las demás pruebas ofrecidas al promover la demanda (Confesional, Informativa y pericial) ,y peticionando la actora – luego de la diligencia del párrafo g - que se le otorgue la tenencia definitiva del inmueble , por lo que el tribunal declaró la cuestión de puro derecho (Fs. 98).-

D) La diligente actividad procesal de la garante asumida como codemandada, proponiendo las diligencias que autoriza el art. 1564 del Código Civil (Fs. 27) , supliendo las peticiones que le correspondían impulsar a la actora y a las que ésta luego adhirió (Fs. 43) formalizándose un interés común. Que en su momento (Fs. 52) este Tribunal interpretó que constituía un punto de partida para la obtención de la solución al conflicto.-

Con el resultado de la diligencia judicial de constatación de fs. 89, quedó evidenciado que el inmueble se encontraba desocupado de bienes y personas , al decir del Acta del Sr. Oficial de Justicia “ *se halla vacío desde hace mas de diez meses* ”.-

J) Que habiendo concluido el 14 de enero de 2005 el termino pactado de la locación y encontrándose el inmueble totalmente desocupado de bienes y personas , (fs. 89) corresponde dictar el pertinente Laudo declarando. Que la tenencia provisoria del departamento sito en Av.Maipú 545, Piso 10 “dto. 10 “B” de Vicente Lopez - que desde la diligencia de fs. 89 , fue entregada a la actora Sra. Maria Isabel LAJMANOVICH – que la recibió de conformidad , se convierta en tenencia definitiva , recuperando de esa manera y de pleno derecho el citado inmueble .-

K) La normativa vigente establecida en el Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional (RUCA) dispone que el laudo será fundado en derecho, interpretando el derecho aplicable con equidad , y además deberá un pronunciamiento sobre las costas, graduación y distribución de las mismas. Teniendo en cuenta que en el Reglamento en vigencia , los honorarios de los abogados de las partes No integran las costas del juicio y que de acuerdo a lo preceptuado por los Arts.60 y 61 del RUCA fueron convenidos por cada una de las partes ,según constancias obrantes a fojas 22 y 51 de estos actuados. , cabe determinar en esta causa los rubros que integran las costas de acuerdo a lo preceptuado por el Artículo 51 del RUCA .- Al respecto de las constancias del expediente surge que las costas del trámite ante este Tribunal lo constituye la tasa arbitral oblada según recibos de fs. 13 y 56 y que asciende a \$ 840.- (ochocientos cuarenta pesos).-

L) Que respecto de la imposición de costas y su distribución debe Cabe destacar la diligente actitud de la garante codemandada , impulsando el Proceso y las diligencias previstas en el art.1564 del CC., con las consecuencias favorables para la parte actora, la que no desarrolló similar diligencia para obtener el recupero del inmueble .-.

No obstante ello debe tenerse en cuenta las circunstancias del caso, la falta de entrega del inmueble por parte del locatario al vencimiento de la locación, y la necesidad que tuvo la actora de interponer la acción ante el Tribunal Arbitral para recuperar el inmueble, lo que determina que a la parte demandada deba imponérsele las costas.- En esta causa las costas consisten en el rubro tasa Arbitral abonada por la parte actora y cuyos comprobantes obran glosados a fs. 13 y 56 de estos actuados.-

Por el estado de las actuaciones, lo solicitado por las partes y las consideraciones expuestas precedentemente: **VOTO** por

1.- Hacer lugar al reclamo de la demanda y declarar recuperado para la Sra. Maria Isabel LAJMANOVICH el departamento sito en Av, Maipú 545, Piso 10 dto. 10 "B" de Vicente Lopez, estableciendo que las actuaciones del Mandamiento Judicial diligenciado y formalizado por el Sr. Oficial de Justicia el día 2 de Noviembre de 2005, mediante el cual la parte actora recibió de conformidad las llaves y la tenencia provisional del citado departamento, convierten dicha entrega de pleno derecho en tenencia definitiva.-

2.- Las costas, consistentes en el rubro Tasa arbitral oblada a fojas 13 y 56 de estos actuados serán soportadas por la parte demandada, por los fundamentos expuestos en los considerandos K) y L).

Los Dres. **A. Marcelo PETROSSI** y **Sonia RATUSZKO de VILLAGRA** adhieren a los fundamentos explicitados precedentemente.

EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL LAUDA:

I.- Hacer lugar al reclamo de la demanda y declarar recuperado para la Sra. Maria Isabel LAJMANOVICH el departamento sito en Av, Maipú 545, Piso 10 dto. 10 "B" de Vicente Lopez, estableciendo que las actuaciones del Mandamiento Judicial diligenciado y formalizado por el Sr. Oficial de Justicia el día 2 de Noviembre de 2005, mediante el cual la parte actora recibió de conformidad las llaves y la tenencia provisional del citado departamento, convierten dicha entrega de pleno derecho en tenencia definitiva.-

II.- Las costas, consistentes en el rubro Tasa arbitral oblada a fojas 13 y 56 de estos actuados serán soportadas por la parte demandada, por los fundamentos expuestos en los considerandos K) y L).

III – Notifíquese, Regístrese y firme que se encuentre el presente, expídase Testimonio del Presente Laudo y oportunamente archívese.-

En la ciudad de San Isidro, a los 11 días del mes de marzo del año 2006, Reunidos en la sede del TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL del COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN ISIDRO, los árbitros titulares designados para intervenir y Laudar en la Causa Numero 144 caratulada: **"LAJMANOVICH, Maria Isabel c/ AFFUR Oscar Norberto, subinquilinos y/u ocupantes S/desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato"**, a fines de dictar el Laudo definitivo y de acuerdo a la normativa vigente (Art.50 del RUCA y Art.792 del CPCC) debiendo individualmente expedirse sobre las cuestiones sometidas en el siguiente orden: Dres Jose Carlos Gustavo De Paula, Adolfo Marcelo Petrossi y Sonia B. Ratuszko de Villagra.-

El Dr. Jose Carlos .G. DE PAULA Manifestó:

Que del expediente 144 TA, **RESULTA:**

1.-Que a fs. 1/ 14 se presenta Maria Isabel LAJMANOVICH (DNI 5.640.378) por su propio derecho, en su carácter de locadora y con patrocinio letrado , con domicilio real en Hipólito Irigoyen 1420, 1er piso de la localidad de Florida, Partido de Vicente López , promoviendo demanda de desalojo contra el locatario Sr. Oscar Norberto AFFUR (DNI 7.537.300) subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en Av. Maipú 545, Piso 10 Depto 10 "B" de Vicente Lopez. Asimismo en dicha demanda se solicita la citación de tercero en los términos del Art.94 del Código procesal Civil y Comercial a la Sra. Amelia Rosa OLIVERA (DNI 4.401.881) quien suscribiera el contrato de locación como garante liso llano y principal pagadora de todas las obligaciones de la parte locataria (ver Cláusula décimo sexta del contrato copia glosada a fs. 13 de estas actuaciones).-

2.-La actora en su presentación ante este Tribunal, en fecha 16 de junio de 2005 , acompaña el contrato de locación celebrado el 10 de enero de 2003 en la ciudad de Buenos Aires , y mediante el cual pactó con el demandado Affur , un termino de 24 meses de locación a partir del 15 de enero de 2003 , por lo que su vencimiento operaba el 14 de enero de 2005 (Cláusula 2da) y su monto mensual se estableció en la suma de \$ 400.- (Cláusula 3ra.)

3.- Que al interponer la demanda la parte actora acompaña la documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente, abona el 50% de la tasa arbitral y designa arbitro de acuerdo a lo previsto en los Artículos .59,inciso 2do y 31 inciso 4 respectivamente, del Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional (RUCA .)

4.- Que al suscribir el contrato de locación, las partes pactaron expresamente en la cláusula décima segunda 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.-

5.-Que a fs. 15se da curso a la demanda, ordenándose traslado de la misma y estableciéndose que previo a todo trámite la parte actora deberá cumplir con lo establecido por el art.60 del RUCA, acompañando el convenio de honorarios con el letrado interviniente.- A fs. 22 obra glosado el convenio que la actora posteriormente acompañó. Complimentándose lo dispuesto a fs. 15.-

6.- Que a fs. 16 / 18 obran glosadas las cédulas de citación a las partes, no contestando la demanda el inquilino demandado y únicamente a fs. 26 obra la presentación de la garante, fiadora solidaria lisa y llana y principal pagadora con patrocinio letrado, citada como tercero y que comparece ante el Tribunal tomando intervención como codemandada y solicitando como medida urgente de constatación del inmueble locado por aplicación del Art.1564 del Código Civil.

7.- Que a fs. 32 se realiza la audiencia conforme lo dispuesto en el art.37 del "Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional" y Art. 2 de las " Normas Reglamentarias y Disposiciones Particulares de Actuación ante el Tribunal del Colegio de Abogados del Departamento Judicial de San Isidro", a fin de realizar el sorteo de los Árbitros segundo y tercero.- A fojas 33, 5 y 36 los árbitros designados aceptan los cargos y a fs. 38 se dicta Providencia declarándose integrado el Tribunal y competente para entender en las presentes

actuaciones y fijándose la Audiencia preliminar del art. 38 del Reglamento.- Asimismo de la documental agregada a fs. 25 por la garante se le da traslado a la parte actora, la que contesta con su presentación de fs. 43, donde también solicita la constatación del estado de ocupación del inmueble locado, y que se le otorgue la tenencia del bien, labrándose el acta correspondiente.-

8.-Que celebrada la Audiencia del art.38 del Reglamento, comparece solamente la Garante Sra. Amelia Rosa Olivera con su letrada patrocinante, justificando a fs.48/ 50 la parte actora su inasistencia y peticionando una nueva audiencia a los mismos fines y efectos.

9.- Que a fs. 52 el Tribunal dicta una Resolución donde se deja constancia de la comparencia e incomparencia de las partes en las ultimas actuaciones y de la coincidencia de peticiones efectuadas por la garante a fs. 27 punto 3ro. Y adherido por la actora a fs. 43, con relación a la medida que califican de “urgente” consistente en la constatación del estado de ocupación del inmueble.

En dicha resolución se convoca a las partes a la Audiencia para el 21.09.05, en los términos de los Arts. 21 y 38 del Reglamento, posibilitando la autocomposición del conflicto.-

10.-Que a fs. 56 obra el Acta de la Audiencia realizada con la presencia de la actora y de la garante con sus respectivos patrocinios letrados. La parte actora abona e integra el 50 % restante de la Tasa Arbitral cumplimentando el Art. 59 del Reglamento. Ambas partes solicitan al Tribunal que se ordene mandamiento de Constatación sobre el inmueble locado, con habilitación de días y horas inhábiles y facultades de ley (auxilio de cerrajero), con facultades de ingresar aunque nadie responda a los llamados, y que si el inmueble se hallare desocupado y en condiciones se le otorgue la tenencia a la locadora. Cerrado el acto las actuaciones pasan a resolverse.

11.- El mismo día, el Tribunal dicta Resolución que obra a fojas 58 teniendo por integrada la totalidad de la Tasa arbitral y disponiendo de acuerdo a lo peticionado por las partes, y lo dispuesto por los Arts. 25 y 44 del RUCA y Art. 1564 del Código Civil, que se libre Oficio al Sr. Juez que corresponda en turno del Departamento Judicial de San isidro a fin de requerirle la colaboración necesaria para implementar la medida cautelar solicitada, que disponga el libramiento del Mandamiento de Constatación del estado del inmueble ,con las facultades precisadas en el acta de la audiencia de fs. 57.-

12.- A fojas 59 obra copia del Oficio librado por el Tribunal y cuyo original es retirado para su diligenciamiento por el letrado de la parte actora.-

13.-A fojas 69 / 94 obra glosado el Oficio diligenciado por ante el Juzgado de Paz Letrado de Vicente Lopez, donde se ordeno librar Mandamiento de Constatación y Posesión, realizándose la diligencia con el Sr. Oficial de Justicia (Fojas 89) en fecha 2 de noviembre de 2005.- Surge del acta labrada por el Sr. Oficial de Justicia que el departamento se hallaba vacío desde hace mas de diez meses y que con la ayuda del cerrajero aportado por la parte ,se ingreso en el inmueble, constatándose que la vivienda se hallaba libre de bienes y ocupantes haciéndose entrega de la posesión del mismo a la Sra. Maria Isabel Lajmanovich, que lo recibió de conformidad ,quedándose con las llaves del departamento.-

14.-Que a fojas 98 se dicta resolución (21.12.05) declarándose la cuestión de puro derecho, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 28 inc.2 del RUCA y consentido lo resuelto, pasen los autos para alegar.-

15.-Que a fs. 101/ 103 obra glosado el Alegato de la garante Amelia Rosa Olivera presentado el 1.02.06 y a fs. 104 obra escrito de la parte actora presentado el 7.02.06 desistiendo del derecho de alegar y solicitando el dictado de la sentencia.- A fs. 105 el tribunal dicta providencia teniendo presentes los escritos glosados y sigan los autos según su estado en atención a lo dispuesto en la providencia de fs. 98.-

Y CONSIDERANDO

A) Que este Tribunal es competente en razón de lo expresamente pactado en la cláusula compromisoria insertada en la cláusula décima segunda del Contrato de Locación, cuya copia obra a fs. 1/2 de estos actuados.-

B) Que la Sra. Amelia Rosa Olivera se constituyó en fiadora solidaria, garante, lisa, llana y principal pagadora de las obligaciones del inquilino Sr. Oscar Norberto Affur según la cláusula décimo sexta del Contrato de Locación. Que citada como tercera por la parte actora, la garante se presenta con patrocinio letrado, reconoce su condición de fiadora solidaria, toma intervención como codemandada, se aviene al reclamo de la actora a efectos de la recuperación de la tenencia del inmueble, y manifiesta que a los efectos de comprobar el estado de abandono del inmueble por parte del locatario y habida cuenta que en la presentación de la parte actora no se advierte el ejercicio de la facultad conferida por el art. 1564 del Código Civil solicita como medida urgente se ordene Mandamiento de Constatación a diligenciarse con facultad de ingresar al inmueble con servicio de cerrajero y auxilio de la fuerza pública, a fin de recuperar para el propietario la tenencia del Inmueble.

C) Que en la presentación de la garante (escrito de fs. 26/ 28) menciona que recién el 1 de marzo de 2005 la locadora le envía reclamo por carta Documento (fs. 4) y que la sorprendió porque el locatario ya no estaría ocupando el inmueble, ya que por averiguaciones personales el inquilino urgido por motivos personales y laborales “habría entregado las llaves del departamento a un tercero, persona de confianza de la actora y de nombre Graciela Procacine Quien habría sido intermediaria en la locación y de quien desconozco su domicilio.” (Ver fs. 26 ata). Manifiesta la garante que en junio 2005 envía Cartas Documento dirigidas a la actora y al locatario (copias a fs. 8 y 23/24 y 25),y destaca que la dirigida al locatario no fue recepcionada.-

D) Que el locatario demandado notificado de la demanda en el domicilio especial contractual no ha comparecido, ni ha contestado la demanda. Tornando verosímil algunas de las apreciaciones de la garante en su presentación de fs.26/28, y confirmadas posteriormente por los dichos del Encargado del Edificio (departamento vacío desde hace más de diez meses), volcados en el Acta de la diligencia del mandamiento cuando con la intervención del Sr. Oficial de Justicia y servicio de cerrajero, se ingresa al departamento y se entrega la tenencia del mismo y las llaves a la actora (ver fs. 89 vta.-

E) Que durante la tramitación de estas actuaciones, la parte actora y la garante asumida como codemandada, han formalizado una coincidencia de peticiones (Garante a fs. 27 punto 3 y adherido por la actora a fs. 43) con relación a la medida que califican de urgente, mediante la cual piden que el Tribunal ordene un Mandamiento de Constatación con las facultades que fueron precisadas en el acta de la audiencia de fs. 57, Resolución de fs. 58. y Oficio de fs. 59.-

F) Que la coincidencia de peticiones tiene su fundamento en la aplicación del Art. 1564 del Código Civil, que prevé los derechos del locador Requiriendo las pertinentes diligencias judiciales y la jurisprudencia que se ha pronunciado al respecto (CNCiv.Sala A 25.11.94 Cordes de Fiesca Elina c/Cuño Salvador J.y otro Y Cuño,Salvador y otro c/ CORDES de Fiesta .Elina – en Código Civil Comentado Ed. LEGIS Abril 2005 , Art. 1564 en pagina 561).-

G) El resultado de la tramitación del Oficio requiriendo la colaboración del Juzgado en Turno , radicado por ante el Juzgado de Paz Letrado de Vicente Lopez, diligencia del Mandamiento de Constatación con intervención del Sr.Oficial de Justicia y servicio de cerrajero , que obra glosado a fojas 89 , y mediante el cual la parte actora recibió de conformidad la tenencia del inmueble.

H) La prueba instrumental ofrecida por la parte actora fue expresamente reconocida por la garante asumida como codemandada, resultando Consecuentemente , Innecesaria la producción de las demás pruebas ofrecidas al promover la demanda (Confesional, Informativa y pericial) ,y peticionando la actora – luego de la diligencia del párrafo g - que se le otorgue la tenencia definitiva del inmueble , por lo que el tribunal declaró la cuestión de puro derecho (Fs. 98).-

I) La diligente actividad procesal de la garante asumida como codemandada, proponiendo las diligencias que autoriza el art. 1564 del Código Civil (Fs. 27) , supliendo las peticiones que le correspondían impulsar a la actora y a las que ésta luego adhirió (Fs. 43) formalizándose un interés común. Que en su momento (Fs. 52) este Tribunal interpretó que constituía un punto de partida para la obtención de la solución al conflicto.-

Con el resultado de la diligencia judicial de constatación de fs. 89, quedó evidenciado que el inmueble se encontraba desocupado de bienes y personas, al decir del Acta del Sr. Oficial de Justicia “ *se halla vacío desde hace mas de diez meses* “.-

J) Que habiendo concluido el 14 de enero de 2005 el termino pactado de la locación y encontrándose el inmueble totalmente desocupado de bienes y personas , (fs. 89) corresponde dictar el pertinente Laudo declarando. Que la tenencia provisoria del departamento sito en Av.Maipú 545, Piso 10 “dto. 10 “B” de Vicente Lopez - que desde la diligencia de fs. 89 , fue entregada a la actora Sra. Maria Isabel LAJMANOVICH – que la recibió de conformidad , se convierta en tenencia definitiva , recuperando de esa manera y de pleno derecho el citado inmueble .-

K) La normativa vigente establecida en el Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje Institucional (RUCA) dispone que el laudo será fundado en derecho, interpretando el derecho aplicable con equidad , y además deberá un pronunciamiento sobre las costas, graduación y distribución de las mismas. Teniendo en cuenta que en el Reglamento en vigencia , los honorarios de los abogados de las partes No integran las costas del juicio y que de acuerdo a lo preceptuado por los Arts.60 y 61 del RUCA fueron convenidos por cada una de las partes ,según constancias obrantes a fojas 22 y 51 de estos actuados. , cabe determinar en esta causa los rubros que integran las costas de acuerdo a lo preceptuado por el Artículo 51 del RUCA .- Al respecto de las constancias del expediente surge que las costas del trámite ante este Tribunal lo constituye la tasa arbitral oblada según recibos de fs. 13 y 56 y que asciende a \$ 840.- (ochocientos cuarenta pesos).-

L) Que respecto de la imposición de costas y su distribución debe Cabe destacar la diligente actitud de la garante codemandada ,impulsando el Proceso y las diligencias previstas en el art.1564 del CC., con las consecuencias favorables para la parte actora, la que no desarrolló similar diligencia para obtener el recupero del inmueble .-.

No obstante ello debe tenerse en cuenta las circunstancias del caso, la falta de entrega del inmueble por parte del locatario al vencimiento de la locación, y la necesidad que tuvo la actora de interponer la acción ante el Tribunal Arbitral para recuperar el inmueble, lo que determina que a la parte demandada deba imponérsele las costas.- En esta causa las costas consisten en el rubro tasa Arbitral abonada por la parte actora y cuyos comprobantes obran glosados a fs. 13 y 56 de estos actuados.-

Por el estado de las actuaciones, lo solicitado por las partes y las consideraciones expuestas precedentemente: **VOTO** por

1.- Hacer lugar al reclamo de la demanda y declarar recuperado para la Sra. Maria Isabel LAJMANOVICH el departamento sito en Av,Maipú 545, Piso 10 dto. 10 "B" de Vicente Lopez , estableciendo que las actuaciones del Mandamiento Judicial diligenciado y formalizado por el Sr. Oficial de Justicia el día 2 de Noviembre de 2005 , mediante el cual la parte actora recibió de conformidad las llaves y la tenencia provisional del citado departamento , convierten dicha entrega de pleno derecho en tenencia definitiva.-

2.-Las costas, consistentes en el rubro Tasa arbitral oblada a fojas 13 y 56 de estos actuados serán soportadas por la parte demandada , por los fundamentos expuestos en los considerandos K) y L) .

Los Dres. **A.Marcelo PETROSSI** y **Sonia RATUSZKO de VILLAGRA** adhieren a los fundamentos explicitados precedentemente.

EL TRIBUNAL DE ARBITRAJE GENERAL LAUDA:

I.- Hacer lugar al reclamo de la demanda y declarar recuperado para la Sra. Maria Isabel LAJMANOVICH el departamento sito en Av,Maipú 545, Piso 10 dto. 10 "B" de Vicente Lopez , estableciendo que las actuaciones del Mandamiento Judicial diligenciado y formalizado por el Sr. Oficial de Justicia el día 2 de Noviembre de 2005 , mediante el cual la parte actora recibió de conformidad las llaves y la tenencia provisional del citado departamento, convierten dicha entrega de pleno derecho en tenencia definitiva.-

II.- Las costas, consistentes en el rubro Tasa arbitral oblada a fojas 13 y 56 de estos actuados serán soportadas por la parte demandada , por los fundamentos expuestos en los considerandos K) y L) .

III – Notifíquese, Regístrese y firme que se encuentre el presente, expídase Testimonio del Presente Laudo y oportunamente archive.-

AUTOS: " IVARS VICENTE y OTRO c/IENITILLE LUIS COSME y OTROS SUB INQUILINOS y OCUPANTES s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO Y COBRO DE ALQUILERES" EXPEDIENTE N°: 148

TA"

En San Isidro, a los siete días del mes de agosto de 2006, se reúnen en la Sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los señores árbitros Adolfo Marcelo Petrossi, Cayetano Povolo y Martha A. Bruno a efectos de laudar en los presentes autos. Efectuado el sorteo, corresponde a votar en primer término a quién fuera sorteada presidenta en los mismos Dra. Martha A. Bruno, quién fundamenta su voto en los siguientes términos:

Y VISTOS:

1) De los presentes actuados resulta que a fs. 6/10, se presenta el señor Vicente Ivars, por derecho propio con el patrocinio letrado del Dr. Jorge Zamboni Ledesma, promoviendo la demanda de desalojo por falta de pago contra Cosme Luis Ientille, D.N.I. 93.159.442 y Oscar Pedro Conde, con D.N.I. 10.464.231, ambos domiciliados en la calle Luis Pereyra 193 de la localidad de Tigre, Pcia. de Bs.As. y contra posibles subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la calle Pte. Perón 3527 de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Pcia. de Buenos Aires. Asimismo, también acciona contra los demandados por el cobro de la suma de NUEVE MIL PESOS, por arriendos adeudados desde el mes de diciembre de 2004 y se reserva el derecho de ampliar dicha suma hasta el desalojo del inmueble.-

2) Seguidamente relata los hechos manifestando que el 1° de noviembre de 2004 suscribió con los demandados contrato de locación por intermedio de la inmobiliaria ROVERANO, por tres años, venciendo el mismo el día 31/10/2007, con un valor locativo mensual de \$ 600 que se abonarían en la mencionada inmobiliaria sita en la calle Presidente Perón 3502 de la localidad de San Fernando. Que los demandados dejaron de abonar los arriendos inmediatamente de firmado el contrato, es decir que solamente el actor percibió el mes de noviembre de 2004. Que fueron inútiles las tratativas y reclamos, ya que los demandados aprovechando la edad y condiciones físicas del actor, que no podía ocuparse personalmente de requerir el cobro, le hacían promesas de pago que nunca cumplían.-

Que con fecha 28 de octubre se envía carta documento a los accionados al domicilio contractual, calle Luis Pereyra 193 de Tigre (Bs. As.): "*Intímole diez días abonar en Inmobiliaria Roverano Avda. Pte. Perón 3502 VICTORIA, los meses adeudados de diciembre 2004, enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, setiembre y octubre de 2005 a razón de \$ 600 mensuales, total neto \$ 6.600 (seis mil seiscientos). Asimismo deberá exhibir los pagos efectuados referente a los impuestos municipal y Aguas Argentinas a su cargo al día bajo apercibimiento en caso de no abonar la expresada suma, de resolver el contrato de locación de fecha 10 de noviembre de 2004 referente al inmueble calle Pte. Perón 3527 VICTORIA, Pcia. de Bs.As. por su exclusiva culpa (falta de pago) y exigir el cobro de la suma reclamada con más los intereses pactados en la cláusula 21 del referido contrato. Asimismo les hago saber que en caso de no efectuar el pago se recurrirá al arbitraje pactado Colegio de Abogados de San Isidro, Tribunal de Arbitraje General, según cláusula 22 del contrato de referencia. Asimismo desconozco cualquier recibo no suscripto por quién fuera contractualmente designado a tal fin (cláusula 24 del contrato de referencia) Quedan Uds. debidamente notificados. San Fernando 22 de octubre de 2005. Vicente Ivars D.NI 0813353*".-

Que la misma, obrante a fs. 5 fue, contestada por el señor Ientile el 22 de noviembre de 2005, quién la rechaza y hace una serie de manifestaciones, diciendo no haber podido disponer libremente del inmueble por no poder habilitarlo por culpa del actor, señor Ivars, reservándose derechos contra él y contra la inmobiliaria Roverano.-

El actor plantea, además de la infundada y mendaz respuesta del demandado, la extemporaneidad de la respuesta atento que la carta documento enviada por él llevaba fecha del 31 de octubre de 2005 teniendo un plazo de diez días corridos para contestarla, por lo que debió haber respondido el 11/11/2005 y no el 22/11/2005 como lo hiciera. Destaca asimismo lo establecido por el Código Civil y Ley 23.091 y que la misma

no ha sido suscripta por el otro locatario, señor Oscar Pedro Conde, a quién se le enviara otra carta documento del mismo tenor y en la misma fecha.-

Sostiene además que según la cláusula 8a. del contrato el demandado debía hacerse cargo de impuestos municipales y Aguas Argentinas que tampoco abonó y que nunca había sido notificado de deuda alguna municipal antes de la vigencia del contrato.-

Que, da por resuelto por falta de pago el contrato de locación.-

Que corresponde promover el cobro de los arriendos a razón de \$ 600 mensuales, que hacen un total de \$ 9.000, reservándose el derecho de ampliar.-

Agrega además, que atento que los demandados debían hacerse cargo de los impuestos, Aguas Argentinas, gas, electricidad y servicio telefónico, toda suma que se adeude integra el monto reclamado en la presente demanda.-

2) A renglón seguido ofrece como prueba: a) **instrumental**, el contrato de locación (fs. 1/2) y las cartas documentos (fs. 3, 4, 5); b) **Pericial caligráfica** para el caso que alguno de los accionados negare la firma y solicitando, en caso de haber sido suscriptas por los accionados se aplique la multa prevista en el ART. 526 del CPCC. c) **Testimonial**: solicitando se cite al representante legal de la inmobiliaria ROVERANO; d) **Confesional**: solicitando se cite a los demandados a absolver posiciones e **Informativa**:

Solicita el libramiento de oficios a la Municipalidad de San Fernando, Aguas Argentinas, BAM S.A., EDENOR, y TELE.COM solicitando que informen si el inmueble registra alguna deuda.-

3) A continuación en el Petitorio, propone como árbitro único al Presidente del Tribunal Dr. Adolfo Marcelo Petrossi, también reserva derechos de accionar contra el garante Sr. Osvaldo Armando Guerriero domiciliado en la calle 76 N° 2652 de la localidad de San Martín, y en un otro si amplía la prueba informativa, solicitando que, para el caso de desconocimiento de las cartas documentos cursadas por las partes, se libre oficio al Correo Argentino a fin de que informe sobre la autenticidad de las mismas.-

4) De la cláusula DECIMO OCTAVA del contrato de locación surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs.15 se da curso a la presente acción y se tiene a la parte actora: 1) por presentada, parte y constituido el domicilio legal. Por ofrecida la prueba y por agregado el pliego de posiciones. 2) Se intima al actor a cumplir con el arto 60 del Reglamento único de Conciliación y Arbitraje, acompañando el convenio de honorarios; 3) Se ordena el traslado de la demanda, de acuerdo a lo establecido en el RUCA bajo apercibimiento. Se hace saber al demandado su derecho a elegir un árbitro integrante del Tribunal, conforme arto 31 inc. 4 y sgtes. del RUCA, remitiéndosele la lista de árbitros titulares y el correspondiente Reglamento.- 4) Se deja constancia de la documental original agregada por el actor, la cual se deposita en la Caja Fuerte del Tribunal; 5) Se tiene por integrado por la parte actora el 50% correspondiente al arancel en el caso de Tribunal Único (art. 59 inc. 2 RUCA) dejando constancia que la intervención de este tipo de Tribunal queda sujeta a la aceptación expresa de la parte demandada, caso contrario se deberán las diferencias del arancel correspondiente al Tribunal tripartito; 6) Se deja constancia de la designación del Dr. Adolfo Marcelo Petrossi; 7) Se deja constancia de las personas autorizadas para el diligenciamiento de las cédulas; 8) Se sugiere a las partes denunciar el número de teléfono-fax y correo electrónico en el cual se considerarán notificadas las resoluciones del Tribunal de acuerdo a lo dispuesto por el arto 27 RUCA.-

9) Que a fs. 20/21 se da traslado de la demanda a los accionados en los términos del artículo 32 del RUCA y bajo apercibimiento de lo dispuesto por el artículo 35 RUCA, se le hace saber todo lo resuelto por el Tribunal a fs.15. Ambas cédulas fueron recepcionadas por los demandados.-

10) A fs. 22 se presenta el actor solicitando se tenga por vencido el plazo para contestar la demanda, por constituido el Tribunal y solicita se declare rebeldes a los accionados.-

11) A fs. 23, la Secretaría del Tribunal, proveyendo el escrito de fs. 22: a) deja constancia que los demandados Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde fueron debidamente notificados que no han hecho uso del derecho que se les confería y que el plazo para contestar demanda se encuentra vencido; b) que difiere la petición del actor de que se declare rebelde a los accionados, hasta una vez constituido el Tribunal que intervendrá en el expediente, c) que en cumplimiento del apercibimiento dispuesto en el 1er. párrafo del artículo 37 del RUCA, se dispone el sorteo de los dos árbitros que habrán de intervenir fijándose la audiencia pública para el día 7 de abril de 2006 a las 11 hs. y se ordena la notificación a las partes.-

12) A fs. 24 y 26 obran glosadas las cédulas de notificación.-

13) A fs.27, se RESUELVE: declarar: a) que el presente Tribunal será integrado por los Dres. Adolfo Marcelo Petrossi, Cayetano Povolo y Martha A. Bruno, siendo presidido por esta última; b) Que en atención a la cláusula XVIII el Tribunal se declara competente para entender en las presentes actuaciones; c) Hacer saber a las partes la integración del Tribunal y d) que efectos de evitar nulidades, se libren nuevas cédulas a los demandados corriéndose traslado de la demanda en su contra con las respectivas copias.-

14) A fs. 28/29 y 30 se encuentran glosadas las cédulas remitidas al actor y a los demandados.-

15) A fs. 31 se presenta nuevamente la parte actora solicitando se tenga por constituido el Tribunal, por vencido el plazo para contestar la demanda, solicita se declare la rebeldía de los demandados y se fije la audiencia prevista en el arto 39 del RUCA.-

16) A fs. 32 se reúne el Tribunal y RESUELVE: Atento que, pese a encontrarse debidamente notificados los demandados no han hecho uso del derecho que se les confiriera, darles por decaído el derecho a contestar demanda y tener por ciertos los hechos vertidos en el escrito de demanda y como auténtica la documentación acompañada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del RUCA. Asimismo, se fija audiencia preliminar en los términos del artículo 38 del RUCA, para el día 5 de junio de 2006 a las 10 hs.-, ordenando notificar esta resolución.-

17) A fs. 33/34 se encuentran glosadas las notificaciones cursadas y debidamente notificadas a los demandados.-

18) A fs. 36 se reúne el Tribunal Arbitral, a efectos de celebrar la audiencia prevista en el artículo 38 del RUCA, presidido por la Dra. Martha A. Bruno, con la presencia de los señores árbitros Adolfo Marcelo Petrossi y Cayetano Povolo. Requerida la presencia de las partes, se presenta el apoderado del actor, doctor Jorge Zamboni Ledesma, no así los demandados, dejándose constancia de la incomparecencia de estos últimos. En el mismo acto, el apoderado del actor solicita se declare la cuestión de puro derecho y se llamen autos para sentencia.-

19) Atento el estado de autos, se pasan las actuaciones a resolver.-

y CONSIDERANDO:

Que los demandados no han contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, perdiendo por tanto todo el derecho, de acuerdo a lo prescripto en los artículos 18 y 22 del RUCA.-

Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos laudos a los efectos de la incontestación de la demanda (ver publicación en el Libro de Jurisprudencia de este Tribunal de octubre

1999 - Fallos N° 12, 13, 14 Y 15 – “S de R.L.E.C./L.G. y otros s/ Desalojo y Cobro de alquileres”), los que otorgan una clara presunción de credibilidad a dichos y manifestaciones de la parte actora.-

Que en tal sentido en casos análogos y similares el Tribunal se ha pronunciado diciendo que " *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 artículos 20 del RTGA 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 30/883 Ac. 32.028 y 25/73" y 5.1973/1515) Dres. Espel – Bustamante - De Paula en la causa "Dr. C.G.M.E.S. sí DESALOJO").-

Que el objeto de las presentes actuaciones consiste en el desalojo por falta de pago de los cánones debidos por el locatario y los presuntos sub - inquilinos y/u ocupantes, al propietario. Sumado a ello, la falta de responde de la demanda, constituye un reconocimiento implícito de los hechos vertidos por la actora encontrándose suficientemente sustentados los derechos de esta última, lo que así se declara art. 718, 1556, 1579, 1604 inc. 7, 1606 y 1197 y coner. del Código Civil y art. 5 de la ley 23.091.-

Por lo que corresponde hacer lugar a la acción incoada condenando a Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde, subinquilinos y/u ocupantes a proceder al desalojo de la finca ubicada en la calle Presidente Perón 3527, de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, imponiéndose las costas a los demandados.

Los Dres. Cayetano Povoło y Adolfo Marcelo Petrossi, adhieren al voto de la Dra. Martha A. Bruno, por UNANIMIDAD El Tribunal de Arbitraje General dicta el siguiente **LAUDO**:

1) Aplicar a las presentes actuaciones el procedimiento correspondiente a los árbitros "de jure";

2) Condenar a los señores locatarios Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde, sub - inquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble de la calle Presidente Perón 3527, de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires, por falta de pago de los arriendos adeudados al propietario señor Vicente Ivars, a razón de \$ 600 mensuales, a partir del mes de diciembre de 2004 hasta febrero de 2006, que resultan la suma de \$ 9000 (PESOS NUEVE MIL), que deberá hacerse efectivo dentro del plazo de diez días a partir de la notificación del presente. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los arts. 34 y 37 del RUCA y arto 622 del Código Civil.-

3) Imponer las costas a los demandados vencidos, haciéndolas extensivas al garante señor Osvaldo Armando Guerriero, dejándose constancia que ambas partes son solidariamente responsables por el pago de los servicios del Tribunal (artículo 54 ley 8904 y artículo 38 RUCA) REGISTRESE, NOTIFIQUESE, librese testimonio si se solicita, y oportunamente archive.-

AUTOS: " IVARS VICENTE y OTRO c/IENTILLE LUIS COSME y OTROS SUB INQUILINOS y OCUPANTES s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO Y COBRO DE ALQUILERES" EXPEDIENTE N°: 148 TA"

En San Isidro, a los siete días del mes de agosto de 2006, se reúnen en la Sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los señores árbitros Adolfo Marcelo Petrossi, Cayetano Povoło y Martha A. Bruno a efectos de laudar en los presentes autos. Efectuado el sorteo, corresponde a votar en primer término a quién fuera sorteada presidenta en los mismos Dra. Martha A. Bruno, quién fundamenta su voto en los siguientes términos:

Y VISTOS:

1) De los presentes actuados resulta que a fs. 6/10, se presenta el señor Vicente Ivars, por derecho propio con el patrocinio letrado del Dr. Jorge Zamboni Ledesma, promoviendo la demanda de desalojo por falta de pago contra Cosme Luis Ientille, D.N.I. 93.159.442 y Oscar Pedro Conde, con D.N.I. 10.464.231, ambos domiciliados en la calle Luis Pereyra 193 de la localidad de Tigre, Pcia. de Bs.As. y contra posibles subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la calle Pte. Perón 3527 de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Pcia. de Buenos Aires. Asimismo, también acciona contra los demandados por el cobro de la suma de NUEVE MIL PESOS, por arriendos adeudados desde el mes de diciembre de 2004 y se reserva el derecho de ampliar dicha suma hasta el desalojo del inmueble.-

2) Seguidamente relata los hechos manifestando que el 1° de noviembre de 2004 suscribió con los demandados contrato de locación por intermedio de la inmobiliaria ROVERANO, por tres años, venciendo el mismo el día 31/10/2007, con un valor locativo mensual de \$ 600 que se abonarían en la mencionada inmobiliaria sita en la calle Presidente Perón 3502 de la localidad de San Fernando. Que los demandados dejaron de abonar los arriendos inmediatamente de firmado el contrato, es decir que solamente el actor percibió el mes de noviembre de 2004. Que fueron inútiles las tratativas y reclamos, ya que los demandados aprovechando la edad y condiciones físicas del actor, que no podía ocuparse personalmente de requerir el cobro, le hacían promesas de pago que nunca cumplían.-

Que con fecha 28 de octubre se envía carta documento a los accionados al domicilio contractual, calle Luis Pereyra 193 de Tigre (Bs. As.): "*Intímole diez días abonar en Inmobiliaria Roverano Avda. Pte. Perón 3502 VICTORIA, los meses adeudados de diciembre 2004, enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, setiembre y octubre de 2005 a razón de \$ 600 mensuales, total neto \$ 6.600 (seis mil seiscientos). Asimismo deberá exhibir los pagos efectuados referente a los impuestos municipal y Aguas Argentinas a su cargo al día bajo apercibimiento en caso de no abonar la expresada suma, de resolver el contrato de locación de fecha 10 de noviembre de 2004 referente al inmueble calle Pte. Perón 3527 VICTORIA, Pcia. de Bs.As. por su exclusiva culpa (falta de pago) y exigir el cobro de la suma reclamada con más los intereses pactados en la cláusula 21 del referido contrato. Asimismo les hago saber que en caso de no efectuar el pago se recurrirá al arbitraje pactado Colegio de Abogados de San Isidro, Tribunal de Arbitraje General, según cláusula 22 del contrato de referencia. Asimismo desconozco cualquier recibo no suscripto por quién fuera contractualmente designado a tal fin (cláusula 24 del contrato de referencia) Quedan Uds. debidamente notificados. San Fernando 22 de octubre de 2005. Vicente Ivars D.N.I. 0813353".-*

Que la misma, obrante a fs. 5 fue, contestada por el señor Ientile el 22 de noviembre de 2005, quién la rechaza y hace una serie de manifestaciones, diciendo no haber podido disponer libremente del inmueble por no poder habilitarlo por culpa del actor, señor Ivars, reservándose derechos contra él y contra la inmobiliaria Roverano.-

El actor plantea, además de la infundada y mendaz respuesta del demandado, la extemporaneidad de la respuesta atento que la carta documento enviada por él llevaba fecha del 31 de octubre de 2005 teniendo un plazo de diez días corridos para contestarla, por lo que debió haber respondido el 11/11/2005 y no el 22/11/2005 como lo hiciera. Destaca asimismo lo establecido por el Código Civil y Ley 23.091 y que la misma no ha sido suscripta por el otro locatario, señor Oscar Pedro Conde, a quién se le enviara otra carta documento del mismo tenor y en la misma fecha.-

Sostiene además que según la cláusula 8a. del contrato el demandado debía hacerse cargo de impuestos municipales y Aguas Argentinas que tampoco abonó y que nunca había sido notificado de deuda alguna municipal antes de la vigencia del contrato.-

Que, da por resuelto por falta de pago el contrato de locación.-

Que corresponde promover el cobro de los arriendos a razón de \$ 600 mensuales, que hacen un total de \$ 9.000, reservándose el derecho de ampliar.-

Agrega además, que atento que los demandados debían hacerse cargo de los impuestos, Aguas Argentinas, gas, electricidad y servicio telefónico, toda suma que se adeude integra el monto reclamado en la presente demanda.-

2) A renglón seguido ofrece como prueba: a) **instrumental**, el contrato de locación (fs. 1/2) y las cartas documentos (fs. 3, 4, 5); b) **Pericial caligráfica** para el caso que alguno de los accionados negare la firma y solicitando, en caso de haber sido suscriptas por los accionados se aplique la multa prevista en el ART. 526 del CPCC. c) **Testimonial**: solicitando se cite al representante legal de la inmobiliaria ROVERANO; d) **Confesional**: solicitando se cite a los demandados a absolver posiciones e **Informativa**:

Solicita el libramiento de oficios a la Municipalidad de San Fernando, Aguas Argentinas, BAM S.A., EDENOR, y TELE.COM solicitando que informen si el inmueble registra alguna deuda.-

3) A continuación en el Petitorio, propone como árbitro único al Presidente del Tribunal Dr. Adolfo Marcelo Petrossi, también reserva derechos de accionar contra el garante Sr. Osvaldo Armando Guerriero domiciliado en la calle 76 N° 2652 de la localidad de San Martín, y en un otro si amplía la prueba informativa, solicitando que, para el caso de desconocimiento de las cartas documentos cursadas por las partes, se libre oficio al Correo Argentino a fin de que informe sobre la autenticidad de las mismas.-

4) De la cláusula DECIMO OCTAVA del contrato de locación surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs.15 se da curso a la presente acción y se tiene a la parte actora: 1) por presentada, parte y constituido el domicilio legal. Por ofrecida la prueba y por agregado el pliego de posiciones. 2) Se intima al actor a cumplir con el arto 60 del Reglamento único de Conciliación y Arbitraje, acompañando el convenio de honorarios; 3) Se ordena el traslado de la demanda, de acuerdo a lo establecido en el RUCA bajo apercibimiento. Se hace saber al demandado su derecho a elegir un árbitro integrante del Tribunal, conforme arto 31 inc. 4 y sgtes. del RUCA, remitiéndosele la lista de árbitros titulares y el correspondiente Reglamento.- 4) Se deja constancia de la documental original agregada por el actor, la cual se deposita en la Caja Fuerte del Tribunal; 5) Se tiene por integrado por la parte actora el 50% correspondiente al arancel en el caso de Tribunal Único (art. 59 inc. 2 RUCA) dejando constancia que la intervención de este tipo de Tribunal queda sujeta a la aceptación expresa de la parte demandada, caso contrario se deberán las diferencias del arancel correspondiente al Tribunal tripartito; 6) Se deja constancia de la designación del Dr. Adolfo Marcelo Petrossi; 7) Se deja constancia de las personas autorizadas para el diligenciamiento de las cédulas; 8) Se sugiere a las partes denunciar el número de teléfono-fax y correo electrónico en el cual se considerarán notificadas las resoluciones del Tribunal de acuerdo a lo dispuesto por el arto 27 RUCA.-

9) Que a fs. 20/21 se da traslado de la demanda a los accionados en los términos del artículo 32 del RUCA y bajo apercibimiento de lo dispuesto por el artículo 35 RUCA, se le hace saber todo lo resuelto por el Tribunal a fs.15. Ambas cédulas fueron recepcionadas por los demandados.-

10) A fs. 22 se presenta el actor solicitando se tenga por vencido el plazo para contestar la demanda, por constituido el Tribunal y solicita se declare rebeldes a los accionados.-

11) A fs. 23, la Secretaría del Tribunal, proveyendo el escrito de fs. 22: a) deja constancia que los demandados Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde fueron debidamente notificados que no han hecho uso del derecho que se les confería y que el plazo para contestar demanda se encuentra vencido; b) que

difiere la petición del actor de que se declare rebelde a los accionados, hasta una vez constituido el Tribunal que intervendrá en el expediente, c) que en cumplimiento del apercibimiento dispuesto en el 1er. párrafo del artículo 37 del RUCA, se dispone el sorteo de los dos árbitros que habrán de intervenir fijándose la audiencia pública para el día 7 de abril de 2006 a las 11 hs. y se ordena la notificación a las partes.-

12) A fs. 24 y 26 obran glosadas las cédulas de notificación.-

13) A fs.27, se RESUELVE: declarar: a) que el presente Tribunal será integrado por los Dres. Adolfo Marcelo Petrossi, Cayetano Povoło y Martha A, Bruno, siendo presidido por esta última; b) Que en atención a la cláusula XVIII el Tribunal se declara competente para entender en las presentes actuaciones; c) Hacer saber a las partes la integración del Tribunal y d) que efectos de evitar nulidades, se libren nuevas cédulas a los demandados corriéndose traslado de la demanda en su contra con las respectivas copias.-

14) A fs. 28/29 y 30 se encuentran glosadas las cédulas remitidas al actor y a los demandados.-

15) A fs. 31 se presenta nuevamente la parte actora solicitando se tenga por constituido el Tribunal, por vencido el plazo para contestar la demanda, solicita se declare la rebeldía de los demandados y se fije la audiencia prevista en el arto 39 del RUCA.-

16) A fs. 32 se reúne el Tribunal y RESUELVE: Atento que, pese a encontrarse debidamente notificados los demandados no han hecho uso del derecho que se les confiriera, darles por decaído el derecho a contestar demanda y tener por ciertos los hechos vertidos en el escrito de demanda y como auténtica la documentación acompañada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del RUCA. Asimismo, se fija audiencia preliminar en los términos del artículo 38 del RUCA, para el día 5 de junio de 2006 a las 10 hs.-, ordenando notificar esta resolución.-

17) A fs. 33/34 se encuentran glosadas las notificaciones cursadas y debidamente notificadas a los demandados.-

18) A fs. 36 se reúne el Tribunal Arbitral, a efectos de celebrar la audiencia prevista en el artículo 38 del RUCA, presidido por la Dra. Martha A. Bruno, con la presencia de los señores árbitros Adolfo Marcelo Petrossi y Cayetano Povoło. Requerida la presencia de las partes, se presenta el apoderado del actor, doctor Jorge Zamboni Ledesma, no así los demandados, dejándose constancia de la incomparecencia de estos últimos. En el mismo acto, el apoderado del actor solicita se declare la cuestión de puro derecho y se llamen autos para sentencia.-

19) Atento el estado de autos, se pasan las actuaciones a resolver.-

y CONSIDERANDO:

Que los demandados no han contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, perdiendo por tanto todo el derecho, de acuerdo a lo prescripto en los artículos 18 y 22 del RUCA.-

Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos laudos a los efectos de la incontestación de la demanda (ver publicación en el Libro de Jurisprudencia de este Tribunal de octubre 1999 - Fallos N° 12, 13, 14 Y 15 – “S de R.L.E.C./L.G. y otros s/ Desalojo y Cobro de alquileres”), los que otorgan una clara presunción de credibilidad a dichos y manifestaciones de la parte actora.-

Que en tal sentido en casos análogos y similares el Tribunal se ha pronunciado diciendo que " *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 artículos 20 del RTGA 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 30883 Ac. 32.028 y 25/73" y 5.1973/1515) Dres. Espel – Bustamante - De Paula en la causa "Dr. CG.M.E.S. si DESALOJO").-

Que el objeto de las presentes actuaciones consiste en el desalojo por falta de pago de los cánones debidos por el locatario y los presuntos sub - inquilinos y/u ocupantes, al propietario. Sumado a ello, la falta de responde de la demanda, constituye un reconocimiento implícito de los hechos vertidos por la actora encontrándose suficientemente sustentados los derechos de esta última, lo que así se declara art. 718, 1556, 1579, 1604 inc. 7, 1606 y 1197 y concr. del Código Civil y art. 5 de la ley 23.091.-

Por lo que corresponde hacer lugar a la acción incoada condenando a Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde, subinquilinos y/u ocupantes a proceder al desalojo de la finca ubicada en la calle Presidente Perón 3527, de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, imponiéndose las costas a los demandados.

Los Dres. Cayetano Povo y Adolfo Marcelo Petrossi, adhieren al voto de la Dra. Martha A. Bruno, por UNANIMIDAD El Tribunal de Arbitraje General dicta el siguiente **LAUDO**:

1) Aplicar a las presentes actuaciones el procedimiento correspondiente a los árbitros "de jure";

2) Condenar a los señores locatarios Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde, sub - inquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble de la calle Presidente Perón 3527, de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires, por falta de pago de los arriendos adeudados al propietario señor Vicente Ivars, a razón de \$ 600 mensuales, a partir del mes de diciembre de 2004 hasta febrero de 2006, que resultan la suma de \$ 9000 (PESOS NUEVE MIL), que deberá hacerse efectivo dentro del plazo de diez días a partir de la notificación del presente. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los arts. 34 y 37 del RUCA y arto 622 del Código Civil.-

3) Imponer las costas a los demandados vencidos, haciéndolas extensivas al garante señor Osvaldo Armando Guerriero, dejándose constancia que ambas partes son solidariamente responsables por el pago de los servicios del Tribunal (artículo 54 ley 8904 y artículo 38 RUCA) REGISTRESE, NOTIFIQUESE, librese testimonio si se solicita, y oportunamente archívese.-

AUTOS: " IVARS VICENTE y OTRO c/IENTILLE LUIS COSME y OTROS SUB INQUILINOS y OCUPANTES s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO Y COBRO DE ALQUILERES" EXPEDIENTE N°: 148 TA"

En San Isidro, a los siete días del mes de agosto de 2006, se reúnen en la Sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los señores árbitros Adolfo Marcelo Petrossi, Cayetano Povo y Martha A. Bruno a efectos de laudar en los presentes autos. Efectuado el sorteo, corresponde a votar en primer término a quién fuera sorteada presidenta en los mismos Dra. Martha A. Bruno, quién fundamenta su voto en los siguientes términos:

Y VISTOS:

1) De los presentes actuados resulta que a fs. 6/10, se presenta el señor Vicente Ivars, por derecho propio con el patrocinio letrado del Dr. Jorge Zamboni Ledesma, promoviendo la demanda de desalojo por falta de pago contra Cosme Luis Ientille, D.N.I. 93.159.442 y Oscar Pedro Conde, con D.N.I. 10.464.231, ambos domiciliados en la calle Luis Pereyra 193 de la localidad de Tigre, Pcia. de Bs.As. y contra

posibles subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la calle Pte. Perón 3527 de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Pcia. de Buenos Aires. Asimismo, también acciona contra los demandados por el cobro de la suma de NUEVE MIL PESOS, por arriendos adeudados desde el mes de diciembre de 2004 y se reserva el derecho de ampliar dicha suma hasta el desalojo del inmueble.-

2) Seguidamente relata los hechos manifestando que el 1° de noviembre de 2004 suscribió con los demandados contrato de locación por intermedio de la inmobiliaria ROVERANO, por tres años, venciendo el mismo el día 31/10/2007, con un valor locativo mensual de \$ 600 que se abonarían en la mencionada inmobiliaria sita en la calle Presidente Perón 3502 de la localidad de San Fernando. Que los demandados dejaron de abonar los arriendos inmediatamente de firmado el contrato, es decir que solamente el actor percibió el mes de noviembre de 2004. Que fueron inútiles las tratativas y reclamos, ya que los demandados aprovechando la edad y condiciones físicas del actor, que no podía ocuparse personalmente de requerir el cobro, le hacían promesas de pago que nunca cumplían.-

Que con fecha 28 de octubre se envía carta documento a los accionados al domicilio contractual, calle Luis Pereyra 193 de Tigre (Bs. As.): "*Intímole diez días abonar en Inmobiliaria Roverano Avda. Pte. Perón 3502 VICTORIA, los meses adeudados de diciembre 2004, enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, setiembre y octubre de 2005 a razón de \$ 600 mensuales, total neto \$ 6.600 (seis mil seiscientos). Asimismo deberá exhibir los pagos efectuados referente a los impuestos municipal y Aguas Argentinas a su cargo al día bajo apercibimiento en caso de no abonar la expresada suma, de resolver el contrato de locación de fecha 10 de noviembre de 2004 referente al inmueble calle Pte. Perón 3527 VICTORIA, Pcia. de Bs.As. por su exclusiva culpa (falta de pago) y exigir el cobro de la suma reclamada con más los intereses pactados en la cláusula 21 del referido contrato. Asimismo les hago saber que en caso de no efectuar el pago se recurrirá al arbitraje pactado Colegio de Abogados de San Isidro, Tribunal de Arbitraje General, según cláusula 22 del contrato de referencia. Asimismo desconozco cualquier recibo no suscripto por quién fuera contractualmente designado a tal fin (cláusula 24 del contrato de referencia) Quedan Uds. debidamente notificados. San Fernando 22 de octubre de 2005. Vicente Ivars D.NL 0813353*".-

Que la misma, obrante a fs. 5 fue, contestada por el señor Ientile el 22 de noviembre de 2005, quién la rechaza y hace una serie de manifestaciones, diciendo no haber podido disponer libremente del inmueble por no poder habilitarlo por culpa del actor, señor Ivars, reservándose derechos contra él y contra la inmobiliaria Roverano.-

El actor plantea, además de la infundada y mendaz respuesta del demandado, la extemporaneidad de la respuesta atento que la carta documento enviada por él llevaba fecha del 31 de octubre de 2005 teniendo un plazo de diez días corridos para contestarla, por lo que debió haber respondido el 11/11/2005 y no el 22/11/2005 como lo hiciera. Destaca asimismo lo establecido por el Código Civil y Ley 23.091 y que la misma no ha sido suscripta por el otro locatario, señor Oscar Pedro Conde, a quién se le enviara otra carta documento del mismo tenor y en la misma fecha.-

Sostiene además que según la cláusula 8a. del contrato el demandado debía hacerse cargo de impuestos municipales y Aguas Argentinas que tampoco abonó y que nunca había sido notificado de deuda alguna municipal antes de la vigencia del contrato.-

Que, da por resuelto por falta de pago el contrato de locación.-

Que corresponde promover el cobro de los arriendos a razón de \$ 600 mensuales, que hacen un total de \$ 9.000, reservándose el derecho de ampliar.-

Agrega además, que atento que los demandados debían hacerse cargo de los impuestos, Aguas Argentinas, gas, electricidad y servicio telefónico, toda suma que se adeude integra el monto reclamado en la presente demanda.-

2) A renglón seguido ofrece como prueba: a) **instrumental**, el contrato de locación (fs. 1/2) y las cartas documentos (fs. 3, 4, 5); b) **Pericial caligráfica** para el caso que alguno de los accionados negare la firma y solicitando, en caso de haber sido suscriptas por los accionados se aplique la multa prevista en el ART. 526 del CPCC. c) **Testimonial**: solicitando se cite al representante legal de la inmobiliaria ROVERANO; d) **Confesional**: solicitando se cite a los demandados a absolver posiciones e **Informativa**:

Solicita el libramiento de oficios a la Municipalidad de San Fernando, Aguas Argentinas, BAM S.A., EDENOR, y TELE.COM solicitando que informen si el inmueble registra alguna deuda.-

3) A continuación en el Petitorio, propone como árbitro único al Presidente del Tribunal Dr. Adolfo Marcelo Petrossi, también reserva derechos de accionar contra el garante Sr. Osvaldo Armando Guerriero domiciliado en la calle 76 N° 2652 de la localidad de San Martín, y en un otro si amplía la prueba informativa, solicitando que, para el caso de desconocimiento de las cartas documentos cursadas por las partes, se libre oficio al Correo Argentino a fin de que informe sobre la autenticidad de las mismas.-

4) De la cláusula DECIMO OCTAVA del contrato de locación surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a fs.15 se da curso a la presente acción y se tiene a la parte actora: 1) por presentada, parte y constituido el domicilio legal. Por ofrecida la prueba y por agregado el pliego de posiciones. 2) Se intima al actor a cumplir con el arto 60 del Reglamento único de Conciliación y Arbitraje, acompañando el convenio de honorarios; 3) Se ordena el traslado de la demanda, de acuerdo a lo establecido en el RUCA bajo apercibimiento. Se hace saber al demandado su derecho a elegir un árbitro integrante del Tribunal, conforme arto 31 inc. 4 y sgtes. del RUCA, remitiéndosele la lista de árbitros titulares y el correspondiente Reglamento.- 4) Se deja constancia de la documental original agregada por el actor, la cual se deposita en la Caja Fuerte del Tribunal; 5) Se tiene por integrado por la parte actora el 50% correspondiente al arancel en el caso de Tribunal Único (art. 59 inc. 2 RUCA) dejando constancia que la intervención de este tipo de Tribunal queda sujeta a la aceptación expresa de la parte demandada, caso contrario se deberán las diferencias del arancel correspondiente al Tribunal tripartito; 6) Se deja constancia de la designación del Dr. Adolfo Marcelo Petrossi; 7) Se deja constancia de las personas autorizadas para el diligenciamiento de las cédulas; 8) Se sugiere a las partes denunciar el número de teléfono-fax y correo electrónico en el cual se considerarán notificadas las resoluciones del Tribunal de acuerdo a lo dispuesto por el arto 27 RUCA.-

9) Que a fs. 20/21 se da traslado de la demanda a los accionados en los términos del artículo 32 del RUCA y bajo apercibimiento de lo dispuesto por el artículo 35 RUCA, se le hace saber todo lo resuelto por el Tribunal a fs.15. Ambas cédulas fueron recepcionadas por los demandados.-

10) A fs. 22 se presenta el actor solicitando se tenga por vencido el plazo para contestar la demanda, por constituido el Tribunal y solicita se declare rebeldes a los accionados.-

11) A fs. 23, la Secretaría del Tribunal, proveyendo el escrito de fs. 22: a) deja constancia que los demandados Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde fueron debidamente notificados que no han hecho uso del derecho que se les confería y que el plazo para contestar demanda se encuentra vencido; b) que difiere la petición del actor de que se declare rebelde a los accionados, hasta una vez constituido el Tribunal que intervendrá en el expediente, c) que en cumplimiento del apercibimiento dispuesto en el 1er. párrafo del artículo

37 del RUCA, se dispone el sorteo de los dos árbitros que habrán de intervenir fijándose la audiencia pública para el día 7 de abril de 2006 a las 11 hs. y se ordena la notificación a las partes.-

12) A fs. 24 y 26 obran glosadas las cédulas de notificación.-

13) A fs.27, se RESUELVE: declarar: a) que el presente Tribunal será integrado por los Dres. Adolfo Marcelo Petrossi, Cayetano Povolo y Martha A, Bruno, siendo presidido por esta última; b) Que en atención a la cláusula XVIII el Tribunal se declara competente para entender en las presentes actuaciones; c) Hacer saber a las partes la integración del Tribunal y d) que efectos de evitar nulidades, se libren nuevas cédulas a los demandados corriéndose traslado de la demanda en su contra con las respectivas copias.-

14) A fs. 28/29 y 30 se encuentran glosadas las cédulas remitidas al actor y a los demandados.-

15) A fs. 31 se presenta nuevamente la parte actora solicitando se tenga por constituido el Tribunal, por vencido el plazo para contestar la demanda, solicita se declare la rebeldía de los demandados y se fije la audiencia prevista en el arto 39 del RUCA.-

16) A fs. 32 se reúne el Tribunal y RESUELVE: Atento que, pese a encontrarse debidamente notificados los demandados no han hecho uso del derecho que se les confiriera, darles por decaído el derecho a contestar demanda y tener por ciertos los hechos vertidos en el escrito de demanda y como auténtica la documentación acompañada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del RUCA. Asimismo, se fija audiencia preliminar en los términos del artículo 38 del RUCA, para el día 5 de junio de 2006 a las 10 hs.-, ordenando notificar esta resolución.-

17) A fs. 33/34 se encuentran glosadas las notificaciones cursadas y debidamente notificadas a los demandados.-

18) A fs. 36 se reúne el Tribunal Arbitral, a efectos de celebrar la audiencia prevista en el artículo 38 del RUCA, presidido por la Dra. Martha A. Bruno, con la presencia de los señores árbitros Adolfo Marcelo Petrossi y Cayetano Povolo. Requerida la presencia de las partes, se presenta el apoderado del actor, doctor Jorge Zamboni Ledesma, no así los demandados, dejándose constancia de la incomparecencia de estos últimos. En el mismo acto, el apoderado del actor solicita se declare la cuestión de puro derecho y se llamen autos para sentencia.-

19) Atento el estado de autos, se pasan las actuaciones a resolver.-

y CONSIDERANDO:

Que los demandados no han contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, perdiendo por tanto todo el derecho, de acuerdo a lo prescripto en los artículos 18 y 22 del RUCA.-

Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos laudos a los efectos de la incontestación de la demanda (ver publicación en el Libro de Jurisprudencia de este Tribunal de octubre 1999 - Fallos N° 12, 13, 14 Y 15 – “S de R.L.E.C./L.G. y otros s/ Desalojo y Cobro de alquileres”), los que otorgan una clara presunción de credibilidad a dichos y manifestaciones de la parte actora.-

Que en tal sentido en casos análogos y similares el Tribunal se ha pronunciado diciendo que " *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 artículos 20 del RTGA 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 30/883 Ac.

32.028 y 25/73" y 5.1973/1515) Dres. Espel – Bustamante - De Paula en la causa "Dr. C/G.M.E.S. si DESALOJO").-

Que el objeto de las presentes actuaciones consiste en el desalojo por falta de pago de los cánones debidos por el locatario y los presuntos sub - inquilinos y/u ocupantes, al propietario. Sumado a ello, la falta de responde de la demanda, constituye un reconocimiento implícito de los hechos vertidos por la actora encontrándose suficientemente sustentados los derechos de esta última, lo que así se declara art. 718, 1556, 1579, 1604 inc. 7, 1606 y 1197 y concr. del Código Civil y art. 5 de la ley 23.091.-

Por lo que corresponde hacer lugar a la acción incoada condenando a Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde, subinquilinos y/u ocupantes a proceder al desalojo de la finca ubicada en la calle Presidente Perón 3527, de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, imponiéndose las costas a los demandados.

Los Dres. Cayetano Povoło y Adolfo Marcelo Petrossi, adhieren al voto de la Dra. Martha A. Bruno, por UNANIMIDAD El Tribunal de Arbitraje General dicta el siguiente **LAUDO**:

1) Aplicar a las presentes actuaciones el procedimiento correspondiente a los árbitros "de jure";

2) Condenar a los señores locatarios Luis Cosme Ientille y Oscar Pedro Conde, sub - inquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble de la calle Presidente Perón 3527, de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires, por falta de pago de los arriendos adeudados al propietario señor Vicente Ivars, a razón de \$ 600 mensuales, a partir del mes de diciembre de 2004 hasta febrero de 2006, que resultan la suma de \$ 9000 (PESOS NUEVE MIL), que deberá hacerse efectivo dentro del plazo de diez días a partir de la notificación del presente. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los arts. 34 y 37 del RUCA y arto 622 del Código Civil.-

3) Imponer las costas a los demandados vencidos, haciéndolas extensivas al garante señor Osvaldo Armando Guerriero, dejándose constancia que ambas partes son solidariamente responsables por el pago de los servicios del Tribunal (artículo 54 ley 8904 y artículo 38 RUCA) REGISTRESE, NOTIFIQUESE, librese testimonio si se solicita, y oportunamente archívese.-

. AUTOS: "TALAMO MARISA LILIANA C/ ACOSTA OSVALDO M. Y OTROS S/Desalojo"

N° 149TA

San Isidro, 22de agosto de 2006.-

Y VISTOS:

1) Mediante el escrito de fs.19/23 y con fecha 10 de mayo de 2005 el Dr. PABLO GABRIEL ROGE se presenta por ante la Receptoría General de Expedientes correspondiente al Departamento Judicial de San Isidro, haciéndolo como apoderado de la Sra. MARÍA LILIANA TALAMO, carácter que acredita mediante copia del poder general glosado a fs.2/4, promoviendo demanda por "desalojo por vencimiento del contrato de locación" contra OSVALDO MIGUEL ACOSTA y MARÍA LUISA RODRIGUEZ, en su calidad de locatarios del inmueble sito en calle Dr. Jonás Salk N° 3382 de Olivos, Pdo. de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, resultando sorteado el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 9 del citado Departamento Judicial a cargo de la Dra. Delma Cabrera; a fs. 5/16 lucen Cartas Documento y sus constancias; a fs. 25, 26, 27 y 28 obran copias de las Cartas Documento remitidas por la actora y a fs. 8 un recibo de pago efectuado por el locatario. Relata los hechos, a fs. 24 es intimado por la Sra. Juez a abonar tasa de justicia puesto que el pago aducido por la actora no se encuentra acreditado con la constancia; se

tiene al peticionante por presentado, parte y constituido el domicilio procesal, se dispone que la demanda tramite por las normas del proceso sumario conforme art. 676 del CPCC, se ordena el traslado a los inquilinos para que tomen la intervención que les corresponda bajo apercibimiento de rebeldía (art. 59 del mismo código); se dispone que el Oficial Notificador, de oficio, notifique e identifique a todos los ocupantes, carácter que invoquen, se lo faculta a hacer uso de la fuerza pública si fuere menester, autoriza a que la notificación se reitere en caso de resultar fallida, con días y horas inhábiles; se tienen presentes las autorizaciones conferidas, se manda reservar la documentación, se le da por cumplido con el art. 3º de la ley 8480, art.13 de la ley 6716 y con el pago de la sobretasa de justicia; a fs. 29 se acompañan los originales de las C.D. identificadas con los N° CD 011901650 AR y CD 011901646 AR y sus copias. A fs. 30/31 se acompaña constancia de pago de tasa de justicia y a fs. 32/32 vta. y 33/33vta, cédulas de notificación de la demanda a los locatarios con identificación de los ocupantes de la vivienda locada: inquilina (María L. Rodríguez) y su cónyuge, quien no se encuentra presente, dejándose constancia que no existen otros subinquilinos y/u ocupantes. A fs. 36/37 se presentan los demandados Acosta y Rodríguez, con el patrocinio letrado de la Dra. MARÍA CAMPODÓNICO quien acompaña copia simple del contrato de locación que luce a fs. 34/35 interponiendo excepción de incompetencia por cuanto surgiría de la cláusula décima primera del citado instrumento, que las partes y el fiador se han sometido a la Jurisdicción y competencia de los Tribunales Arbitrales del Colegio de Abogados de San Isidro, renunciando a cualquier fuero o jurisdicción que pudiese corresponder. Afirma que el contrato original ha quedado en poder de la Inmobiliaria Salaya-Romera, a fin de dar cumplimiento con la registración y pago del sellado del contrato y continúa manifestando que nunca les fue entregado dicho original. Ofrece como prueba que hace a su derecho la copia simple de contrato de locación y documental en poder de terceros solicitando se intime a la Inmobiliaria Salaya- Romera, con domicilio en Acasusso 2602 de Olivos, a entregar el original del citado contrato de locación. En subsidio contesta demanda pidiendo su rechazo por la causal de invalidez del contrato de locación, toda vez que en él se ha pactado un canon locativo distinto para un mismo contrato, lo cual a su entender, no estaría permitido por la normativa vigente. Afirma que por el primer año se pactó un canon locativo inferior al del siguiente en \$ 1000,00. Afirma que al continuar, los locatarios, ocupando el inmueble objeto de esta acción, no habiendo la actora comunicado su intención de rescindir el contrato y obtener la restitución del inmueble se estaría autorizando la renovación del mismo por la locadora. Ofrece pruebas, documental: copia contrato y documental en poder de terceros; agregando la pericial caligráfica para el supuesto que la locadora desconociera su firma. A fs. 38, obra resolución de fecha 27 de julio de 2005, por el cual se los tiene por presentados y parte a los inquilinos, por constituido el domicilio legal y denunciado el real, se manda agregar el documento acompañado y se ordena dar traslado del mismo a la actora al igual que de la excepción de incompetencia opuesta; se intima a la demandada a dar cumplimiento con la ley 10.268 to. Decreto 4.771/95 y 3º de la ley 8480. A fs. 39/40/41 obran constancias de pago acompañada con escrito; fs. 42 consta cédula de notificación a la actora del traslado ordenado; a fs. 43 la actora, a través de su apoderado, se allana a la excepción interpuesta y solicita se remitan las actuaciones al Tribunal Arbitral de Colegio de Abogados de San Isidro, conforme lo estipula el art. 352 inc. 1º del Código Procesal. A fs. 44, registrado bajo el N° 1966 se encuentra Resolución de la Sra. Juez, Delma Cabrera, con relación a la excepción opuesta que dice: I) hacer lugar a la excepción opuesta por los demandados y remitir los actuados al Tribunal Arbitral del C.A.S.I. con la documentación acompañada en original y copias y; II) impone las costas a la parte actora. Manda Registrar y Notificar a las partes. A fs. 45 la Dra. Campodónico pide regulación de honorarios los que deberán, a su juicio, fijarse “tomando como base el alquiler fijado en el contrato de locación”. A fs. 46 mediante registro N° 1288 obra regulación de honorarios suspendiéndose la remisión de las actuaciones al TA C.A.S.I. hasta tanto se hiciera efectivo el pago de los mismos a la letrada

Campodónico. A fs. 47/48 corren agregadas las cédulas de notificación a los inquilinos de los honorarios regulados, los que son apelados por bajos por la Dra. Campodónico (fs. 49); a fs. 50 cédula de notificación dirigida al Dr. Roge quien a fs.51 también apelados por altos de todos los honorarios regulados; consintiendo en otrosi los que le fueran regulados a él. A fs. 53/54 constan cédulas de notificación de la mentada regulación a los demandados y a fs. 55 pedido de la letrada Campodónico, en cuanto a la elevación de las actuaciones a la Exma. Cámara. A fs. 56 la resolución de ésta que data de fecha 29 de noviembre de 2005 modifica la resolución en materia de honorarios elevando en el caso de la letrada de los demandados y confirmando los del Dr. Roge; a fs. 57 hay cédula dirigida al Dr. Roge y a fs. 58/59 se notifica la nueva resolución adoptada a los inquilinos. A fs. 60 la Dra. Campodónico renuncia al patrocinio de los demandados agregándose a fs. 61/62/63/64 y fs.65 las cédulas de notificación de esta circunstancia a las partes. A fs. 66/67/68 el Dr. Roge agrega constancias de depósito de honorarios con más los aportes de ley de la letrada de los demandados, dando en pago las sumas que le fueran reguladas como asimismo las correspondientes boletas de aportes e ingresos brutos por los que le fueran a él fijados, a fs. 72 vta. el Juzgado deja constancia del libramiento de giro a favor de la letrada de los demandados. A fs. 73 el Dr. Roge pide la remisión del expediente, medida que tiene lugar el 23 de marzo de 2006 al Tribunal de Arbitraje del C.A.S.I.

- 2) Mediante auto de fs. 80 el día 3 de abril de 2006, este Tribunal resuelve tener por recibidas las actuaciones provenientes del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 9 Departamental, en razón de la incompetencia declarada el 26 de setiembre de 2005, con fundamento en la cláusula DECIMO PRIMERA del contrato de locación celebrado entre las partes (fs. 35 y 44); ordena a las partes cumplir con lo dispuesto en el art. 60 del R.U.C.A. acompañando el correspondiente convenio de honorarios; se les da a conocer su derecho a elegir árbitro conforme art. 31 y ssgtes. del R.U.C.A. bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 37 del cit. Reg. a cuyo fin se les remite lista de los árbitros titulares y copia Reglamento del Tribunal de Arbitraje vigente y PREVIO pago por la actora del 50% de la tasa arbitral, conforme art. 59 inc.1 y Anexo I del Capítulo V- Bases económicas del RUCA, se autoriza el diligenciamiento de las cédulas a personal designado por el C.A.S.I.; se sugiere a fin de agilizar el trámite dar a conocer números telefónicos, fax y correo electrónico en los que se considerarán notificadas las resoluciones que diete este Tribunal (art. 27 del RUCA); se ordena notificar la presente resolución a ambas partes conjuntamente con un ejemplar del Reglamento Único. A fs. 81/2 se agregan cédulas de notificación a los demandados devuelta por la que fuera letrada patrocinante (fs. 83) a fs.84 constancia de notificación por fax a letrada patrocinante de los demandados, fs. 85. copia cédula a inquilinos. A fs.90 se presenta el apoderado de la actora acompañando convenio de honorarios; adjunta constancia de pago del 50% de la tasa arbitral (fs.89); hace ejercicio de su derecho a elegir árbitro designando al Dr. Adolfo Marcelo Petrossi; a efecto de agilizar las notificaciones hace conocer su N° T.E., Fax y correo electrónico, pide notificación a los demandados al domicilio constituido en el contrato de locación; a fs. 91 consta resolución del Tribunal mediante la cual se provee el escrito de fs. 87/90: se tiene por cumplido con el art. 60 del R.U.C.A.; por cumplido con el pago del 50% de la tasa arbitral (art. 59 RUCA); por domicilio constituido el T.E.; Fax y correo electrónico; en cuanto a la notificación al domicilio constituido en el contrato de locación se posterga hasta que el Tribunal esté constituido y bajo apercibimiento de lo dispuesto en el primer párrafo del art. 37 del RUCA se dispone fijar audiencia pública el día 5 de mayo de 2006 a las 10:30 hs., a fs. 92/93 constan cédulas de notificación a las partes y a fs. 91 con fecha 5 de mayo de 2006 obra acta donde se deja constancia del cumplimiento a lo establecido por el art. 37 del RUCA, se sortean los árbitros por la demandada y tercero resultando desinsaculados los Dres. Maximiliano A. Serravalle y la Dra. Estela Oviedo para intervenir en las presentes

actuaciones, fs. 95/96 notificación a los mismos de su designación; a fs. 97/98/99 aceptan el cargo el Dr. Petrossi; la Dra. Oviedo; y el Dr. Serravalle. Con tal acto queda conformado el Tribunal.

3) A fs. 100 mediante acta de fecha 31 de mayo de 2006 este Tribunal resuelve: 1) declararse legalmente constituido, queda designanda presidente del proceso la Dra. Estela Oviedo; 2) declararse competente, conforme cláusula décimo primera del contrato de locación para entender en los presentes actuados; ordenando notificar a las partes su integración; fijan la audiencia preliminar del art. 38 del RUCA para el día 7 de junio de 2006 a las 10:30 horas, la que es notificada legalmente a las partes a los domicilios constituidos en las actuaciones conforme fs. 101, 102 y 103.

A fs. 104 obra acta de audiencia donde se deja constancia que con fecha 7 de junio de 2006 a las 10:45 se han reunido los Sres. Árbitros designados conjuntamente con el letrado apoderado de la parte actora, Dr. Roge, se deja constancia de la incomparecencia de la parte demandada legalmente notificada solicitando el citado profesional que, habiendo quedado trabada la litis se declare la cuestión de puro derecho; por lo cual el Tribunal a fs. 105 resuelve: se llamen autos para resolver. En la misma fecha y hora, el Tribunal resuelve (fs. 105): 1) declarar la cuestión de puro derecho; y 2) llámense autos para laudar;

Y CONSIDERANDO:

- D).- Que la competencia de este Tribunal surge de lo estipulado por las partes en la cláusula décimo primera de la copia simple del contrato de locación acompañado por los locatarios;
- II).- Que los demandados OSVALDO MIGUEL ACOSTA y MARIA LUISA RODRIGUEZ, **no se han presentado para hacer valer sus derechos** no obstante estar debidamente notificados en el domicilio constituido en estas actuaciones (fs. 93). Su incomparecencia a las audiencias fijadas por este Tribunal a los fines de los arts. 37 y 38 del RUCA, otorgan credibilidad a los dichos y manifestaciones de la actora, produciendo los efectos previstos en el art. 35 del RUCA (conf. Libro de Jurisprudencia de este Tribunal causas "S.N.E.C./G.P.de E.S. s/desalojo"; S.C.B.A. A.S. 32028 y 2-5-73 y S. 1973-1-515; G.R.A. c/R.H. y otros s/desalojo y cobro de alquileres").

Que **carece de entidad jurídica** la devolución de las cédulas por parte de quien fuera letrada patrocinante de los demandados con la sola finalidad de dejar sin efecto el constituido en autos en la única presentación de los demandados, alegando falta de contacto con los que fueran sus patrocinados. Conforme lo disponen los arts. 40, 41 y 42 del Código Procesal, aplicable a este proceso arbitral en virtud de lo dispuesto por el art.20 del RUCA, los domicilios constituidos subsisten hasta tanto las partes terminen el juicio, se ordene su archivo o no se constituyan otros. Por otra parte, la declaración de incompetencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Civil y Comercial Departamental N° 9, no puede ser asimilada a la conclusión del proceso, no se ha ordenado su archivo y tampoco los demandados han constituido uno nuevo, por lo cual no se dan ninguno de los presupuestos admitidos por la legislación procesal para no tener por subsistente, el constituido por los demandados al momento de presentarse oponiendo excepción y contestando demanda en subsidio.

Que si bien la citada letrada ha renunciado en autos a la asistencia jurídica de sus patrocinados (v. fs.60) y notificó dicha renuncia (v. fs 62/63), no es menos cierto que es deber del abogado, una vez aceptado el patrocinio, que continúe en él, debiendo cuidar que su alejamiento no sea "perjudicial" a su cliente. Ello adunado a que no se encuentra acreditado el fundamento empleado por la letrada, "de haber perdido todo contacto" y "a fin de no afectar el derecho de defensa de quienes fueran sus patrocinados", tales dichos no cuentan con respaldo probatorio que ni tan siquiera intenta producir. Ello además, **no puede afectar a la parte actora esta omisión inexcusable** en el **cumplimiento de las obligaciones** que imponen las normas de ética que rigen la profesión del abogado (art. 29 de las normas de ética) que regulan el ejercicio y reglamentan la profesión de abogado. A ello cabe agregar como **agravante**, la **cercanía de los domicilios** de

la letrada, Alvear 260, Martínez y el que todavía ocupan sus patrocinados en Olivos, que no la releva del deber de avisar de modo fehaciente a los que fueran sus clientes, la prosecución de estas actuaciones por ante este Tribunal Arbitral, resultando también improcedente aducir que tal actitud obedece a su interés por “resguardar su derecho de defensa” (el de sus patrocinados).

Que por los fundamentos expresados este Tribunal rechaza por improcedentes los fundamentos dados por la letrada patrocinante de los demandados en tal sentido y **declara la plena vigencia y validez del domicilio constituido por los locatarios en su única presentación así como las notificaciones en él efectuadas.**

- III).-** El objeto del presente proceso consiste en el **desalojo** por parte de los demandados Sres. OSVALDO M. ACOSTA y MARÍA LUISA RODRIGUEZ del inmueble sito en calle Jonas E. Salk N° 3382 de la localidad de Olivos, Pdo. de Vicente López, por la **causal de vencimiento del contrato de locación** (fs. 19/19vta) y la **restitución** del mismo a su legítima propietaria Sra. Marisa Liliana Talamo.
- IV).-** El **plazo de la locación** fue pactado conforme cláusula CUARTA, estableciéndose en **veinticuatro (24) meses** a contar desde el **1° de enero de 2003** hasta, indefectiblemente, **el 31 de diciembre de 2004**. En las presentes actuaciones desde la primera Carta Documento (fs.5) remitida por la actora a los inquilinos con fecha 6 de mayo de 2004, se intimó a estos últimos, el pago de los arriendos adeudados a partir del segundo año de ocupación, bajo apercibimiento de **resolución del contrato por exclusiva culpa de los inquilinos** autorizándola a **pedir el desalojo** del inmueble, CD **reiterada**, conforme constancias de fs. 25/26. Es decir que la locadora desde antes del vencimiento del contrato exigía primero el pago de los cánones locativos y en caso de incumplimiento de los locatarios y por su culpa exclusiva, pediría el desalojo y la posterior restitución del inmueble. Los instrumentos aportados por la actora (Cartas Documento) se encuentran debidamente certificadas por el Correo interviniente y no fueron desconocidas por los inquilinos, al respecto ha afirmado “En relación a las demás manifestaciones de la actora, por resultar ajenas al debate de este proceso no serán objeto de responde pormenorizado...” (sic. fs. 37).

Ya al iniciar la demanda el 10 de mayo de 2005, el plazo pactado por las partes, en la copia simple del contrato de locación, aquél se encontraba ampliamente vencido.

Por otra parte a partir de la vigencia de la ley 23.091, los **contratos de locación, sus modificaciones y prórrogas, deben formalizarse por escrito (art. 1° ley cit.) requisito** este que los propios demandados han **reconocido ser inexistente en el presente: “tal como se había acordado oportunamente en forma verbal”** (sic de fs.37).

El **reconocimiento** de la copia simple **del contrato** de locación por ambas partes **ha tornado innecesario un mayor análisis del plazo acordado** por las partes para poner fin a la locación así como también lo son la producción de las otras pruebas ofrecidas por actora y demandados.

- VI).-** Que **tampoco resiste el menor análisis** la conclusión a la que llegan los demandados al contestar demanda en subsidio, (fs. 36 vta. in fine y fs.37) en cuanto a que **el contrato se encontraría renovado en virtud de la permanencia de los inquilinos en el inmueble, y por la falta de “comunicación por la actora de su voluntad de rescindir” y “de obtener su restitución”.**

Tal pretensión debe desestimarse y así se declara. Alegar un nuevo contrato, invocando **sólo un “acuerdo verbal”** en tal sentido y por el hecho de permanecer en el inmueble, carece de toda eficacia ya que constituye una simple manifestación de voluntad sin ningún asidero probatorio, para sostener una tácita reconducción como lo hacen los demandados a fs. 37, figura que por otra parte no es aceptada por nuestra legislación.

En efecto, **“reconducir”** significa volver a tomar en locación, de modo que **tácita reconducción** es el instituto que permite al locatario hacer nacer un nuevo plazo de locación por el solo hecho de permanecer

o continuar en el uso y goce del bien **sin que medie reclamo del locador** (conf. LLambías-Alterini, Código Civil Anotado, T.III-B, art. 1622-A).

El artículo **1622 del Código Civil** no admite la tácita reconducción pues “es muy **arbitrario crear una reconducción**”, un nuevo contrato, por la continuación del arrendatario en el uso de la cosa, las más de las veces ello sucede por una nueva condescendencia del locador” (nota al art. 1622 del C.C.). La continuación del locatario en el bien alquilado **no da lugar a una locación por tiempo indeterminado**, sino que se está ante una locación concluida respecto de la cual **el locador puede pedir o demandar "en cualquier momento" la devolución de la cosa**. Lo expuesto surge de la conjunción de los artículos 1604 inc.1, 1609 y 1622 del mismo Código, de los que debe interpretarse que una vez vencido el plazo de la locación, el locador puede demandar la restitución de la cosa, puesto que **el locatario carece ya de título alguno para retenerla**. Mientras no efectúe el reclamo (lo que cabe hacer ya en cualquier momento) **el inquilino puede continuar en el uso y goce del inmueble**, bajo los mismos términos del contrato concluido, si bien **no se juzga**, por ello, **que exista tácita reconducción** (conf. CC0201 LP, B 78566 RSD-9-95 S 16-2-1995, Juez CRESPI (SD) Carátula: “Mastandrea N. c/Torres, Miguel A. s/cobro ordinario de pesos”. Mag. V. Crespi-Sosa).-

VII.- Que corresponde **desestimar** asimismo **lo peticionado** por los demandados respecto a **decretar la invalidez del contrato por haber estipulado dos precios**: uno de \$ 900 para el primer año y otro en \$ 1.000 para el segundo año. Tal postura carece de validez ya que si en su reclamo alegó la “tácita reconducción”, ello ya está demostrando que los demandados están aceptando la existencia de ese contrato de locación por lo que luego no puede reclamar la invalidez del mismo, posición que fue ya fue desestimada por este Tribunal. En cuanto al cambio de precio, ello fue lo estipulado en el contrato y a todo evento ha contado con el asentimiento de los inquilinos quienes lo firmaron sin salvedad alguna.

Que igualmente cabe agregar que **no puede pretender la demandada que un mismo instrumento**, sea simultáneamente, **válido** para decretar la incompetencia de un Juzgado Departamental e **inválido** por fijar dos precios.

En definitiva por los fundamentos expuestos corresponde dictar el siguiente **LAUDO**:

- 1º) Hacer lugar a la demanda de desalojo iniciada por la actora, Sra. MARISA LILIANA TALAMO contra los señores OSVALDO MIGUEL ACOSTA y MARÍA LUISA RODRIGUEZ respecto del inmueble sito en calle Jonas Salk N° 3382 de la localidad de Olivos, Pdo. de Vicente López, Peia. De Buenos Aires;
- 2º) Fijar el **plazo perentorio** de DIEZ (10) días (art. 5 Ley 23.091) a contar desde el momento que quede firme el presente, para la restitución del inmueble objeto de la locación;
- 3º) Imponer las costas a los demandados vencidos. REGISTRESE. NOTIFIQUESE.

Por todo ello el TRIBUNAL ARBITRAL DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN ISIDRO, POR UNANIMIDAD RESUELVE:

- 1º) Hacer lugar a la demanda de desalojo iniciada por la actora, Sra. MARISA LILIANA TALAMO contra los señores OSVALDO MIGUEL ACOSTA y MARÍA LUISA RODRIGUEZ respecto del inmueble sito en calle Jonas Salk N° 3382 de la localidad de Olivos, Pdo. de Vicente López, Peia. De Buenos Aires;
 - 2º) Fijar el **plazo perentorio** de DIEZ (10) días (art. 5 Ley 23.091) a contar desde el momento que quede firme el presente, para la restitución del inmueble objeto de la locación;
 - 3º) Imponer las costas a los demandados vencidos. REGISTRESE. NOTIFIQUESE y cumplida que sea ARCHIVESE.-
-

AUTOS: "CANCELO ALBERTO c/DIAZ MIRTA R. SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO" N°147TA

En San Isidro, a los veintinueve días del mes de setiembre de 2006 se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San isidro, los señores árbitros Dalmira A. Gomez, Héctor H. Tedesco y Silvia Montes a los efectos de laudar en los presentes. Efectuado el sorteo, corresponde votar en primer término a quien fuera sorteada Directora del proceso, Dra. Silvia Montes, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:

Y VISTOS:

1) De los presentes actuados resulta que a fs. 6/8 se presenta el Sr. Alberto Cancelo, por derecho propio, con el patrocinio del Dr. Carlos P. Marotta, promoviendo demanda de desalojo por vencimiento de contrato contra Mirta Ramona Diaz, sublocatarios y/u ocupantes del inmueble sito en la calle Corrientes 995 3er piso departamento G, Olivos, Partido de Vicente López.

2) Seguidamente relata los antecedentes del caso manifestando que alquiló a la demandada el inmueble mencionado ut supra. El plazo locativo se pactó según contrato acompañado con la demanda (Fs.1) del día 7 de diciembre de 1986 con vencimiento el día 6 de diciembre de 1988.

El contrato se prorrogó hasta el 9 de marzo de 1993.

Según declaración del Sr. Cancelo, luego de reiterados reclamos verbales y cumplido en exceso el vencimiento del contrato el 26 de agosto de 2003 intimó a la locataria Sra. Diaz mediante carta documento obrante a Fs. 3 a la devolución del inmueble.

Ante el pedido de la demandada de continuar ocupando el departamento, el Sr. Cancelo y la Sra. Diaz suscribieron el documento obrante a Fs. 2 de "CONCESIÓN DE PLAZO Y CONVENIO DE DESOCUPACIÓN" fijando el 30 de junio de 2004 la fecha de restitución del inmueble.

Ante el reiterado incumplimiento de la demandada en desalojar el inmueble a pesar de los continuos reclamos efectuados por el Sr. Cancelo, se inicia el presente pedido de arbitraje.

3) A renglón seguido ofrece como prueba y solicita reserva : a) Documental: Contrato de Locación, escrito de "Concesión de Plazo y convenio de desocupación", carta de documento con su constancia de recepción. b) Confesional: pide audiencia para que la demandada absuelva posiciones, reconozca documentos y conteste preguntas acompañando pliego. c) Informativa: solicita se libre oficio al Correo Argentino para el supuesto de que se niegue la autenticidad de las cartas documentos acompañadas (Fs. 3 a 5). d) Pericial caligráfica: para el caso que la demandada niegue la autenticidad del contrato de locación y del escrito de "Concesión de plazo y convenio de desocupación".

4) El señor Cancelo invoca el derecho que le asiste fundado en los Artículos 1507 del Código Civil y 676 del código procesal, el Reglamento del Tribunal de Arbitraje General, documentación acompañada, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso.

5) Formula asimismo reserva expresa para accionar judicialmente contra la locataria a los efectos de obtener la íntegra reparación de los daños y perjuicios que la conducta de la accionada le ha ocasionado.

6) Asimismo desconoce la existencia de sublocatarios y/u ocupantes en el inmueble arrendado. Formula la reserva de la documentación acompañada y solicita se dicte el correspondiente laudo.

De la cláusula quinta del documento "Concesión de Plazo y Convenio de Desocupación" obrante a Fs. 2 surge la competencia pactada de este Tribunal Arbitral por lo cual se da curso a la presente acción. A Fs. 16 y 17 obran cédulas a la Sra. Díaz Mirta Ramona, subinquilinos y/u ocupantes acompañando demanda y copias documental en los términos del artículo 32 del RUCA y bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 35 del RUCA. Atento la solicitud de la parte actora a Fs. 19 la Secretaria del Tribunal dispone librar nueva cédula a la Sra. Díaz bajo responsabilidad de la parte actora y con habilitación de días y horas inhábiles los mismos fines y efectos de la obrante a Fs. 17.

A fs.21 se agrega la cédula ordenada y a Fs. 22 la Secretaria del Tribunal se deja constancia que la Sra. Mirta R Díaz ha sido notificada del traslado de la demanda y no ha hecho uso del derecho que le confería y que el plazo para contestar la demanda se encuentra vencido. Asimismo dispone que en cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 37 del RUCA se realice el sorteo de los árbitros que habrán de intervenir y fija audiencia pública para el 23 de mayo de 2006 a las 10hs. Ordenando notificación a las partes. A Fs. 23y 24 obran glosadas las cédulas de notificación. A Fs. 25 se procede al sorteo de los Arbitros recayendo la designación en los Dres. Dalmira A. Gomez, Héctor Tedesco y Silvia Montes.

A Fs. 34 reunidos los árbitros designados resuelven : A) designar a la Dra. Silvia Montes presidente del Tribunal según lo establece el Art. 21 del RUCA B) Declararse competente para entender en estas actuaciones en atención a la cláusula V del "Convenio de Desocupación" obrante a Fs. 2. C) Notificar a las partes la integración del Tribunal D) Ordenar al actor a integrar el 50% de la tasa arbitral (Art.59 inc. 2 del RUCA) y e) Fijar audiencia preliminar de acuerdo con el Art. 38 del RUCA para el 20 de junio de 2006 a las 9 horas. A Fs. 35 y 36 obran glosadas las cédulas notificadas a las partes sobre lo decidido por el Tribunal constituido en estos autos a Fs. 34. Según consta a Fs.10, 14 y 37 la parte actora ha integrado el arancel correspondiente al Tribunal tripartito.

A fs. 38 se reúne el Tribunal Arbitral a efectos de celebrar la audiencia prevista en el Art. 38 del RUCA, presidido por la Sra. Silvia Montes con la presencia de los arbitros Dra. Dalmira A. Gomez y Dr. Héctor Tedesco. Requerida la presencia de las partes, se presenta el actor y su letrado patrocinante no así la demandada dejándose constancia de la incomparecencia de ésta última. El actor solicita: a) se fije nueva audiencia a los mismos fines y efectos y b) que atento el resultado de la cédula dirigida a la Sra. Mirta R.Diaz obrante a Fs. 35 vta. se libere la cédula correspondiente bajo responsabilidad de la parte actora y con habilitación de días y horas inhábiles. A lo que el Tribunal resuelve fijar nueva audiencia para el 6 de julio de 2006 a las 9 horas (Art. 38 del RUCA) y librar la cédula solicitada por el actor. Que a Fs. 40 se reúne el Tribunal Arbitral con la comparecencia de la parte actora y su letrado patrocinante y la incomparecencia de la demandada Sra. Mirta R. Díaz a pesar de estar notificada a Fs. 39 vta. En este estado el actor solicita se declare la cuestión de puro derecho y se llamen autos para laudar. En atención a ello el Tribunal resuelve notificar a la parte demandada Sra. Mirta R. Diaz la petición formulada bajo responsabilidad de la parte actora y con habilitación de días horas inhábiles.

A fs. 41 obra glosada la notificación ordenada por el Tribunal a Fs. 40.

Atento el estado de autos se pasan las actuaciones a resolver.

Y CONSIDERANDO:

Que la demandada no ha contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, perdiendo por lo tanto todo el derecho, de acuerdo a lo prescripto en los Arts. 18 y 22 del RUCA.-

Que este Tribunal de Arbitraje tiene establecido en numerosos laudos a los efectos de la incontestación de la demanda (ver publicación en el Libro de Jurisprudencia de este Tribunal de octubre de 1999

– Fallos N° 12, 13, 14, 15 “S de R.Le.C./L.G.y otros s/Desalojo y Cobro de Alquileres”) los que otorgan una clara presunción de credibilidad a dichos y manifestaciones de la parte actora.

Que en tal sentido en casos análogos y similares el Tribunal se ha pronunciado diciendo que “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 artículos 20 del RTGA 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. 30/8/83 Ac 32.028 y 2/5/73” y 5.1973/1/515 Dres. Espel- Bustamante – De Paula en la causa “Dr. C/G.M.E.S. s/Desalojo”.-

Que el objeto de las presentes actuaciones consiste en el desalojo por vencimiento de plazo de la locación a la locataria Sra. Mirta Ramona Díaz y el reintegro al propietario del inmueble locado.

Que la falta de respuesta a la demanda interpuesta por el actor constituye un reconocimiento implícito de los hechos expuestos por él encontrándose suficientemente sustentados según lo declara los Artículos 718, 1507, 1604 inc.1 y 2, 1197 y coner. del Código Civil, por lo que corresponde hacer lugar a la acción incoada por el Sr. Alberto Cancelo condenando a la Sra. Mirta Ramona Díaz, subinquilinos y/u ocupantes a proceder al desalojo del departamento ubicado en la calle Corrientes 995, tercer piso, denominado “G”, Olivos, partido de Vicente López, imponiéndose las costas a los demandados.

Que los Dres. Dalmira A. Gomez y Héctor Tedesco adhieren al voto de la Dra. Silvia Montes, por Unanimidad el Tribunal de Arbitraje General dicta el siguiente **LAUDO**:

1) Aplicar a las presentes actuaciones el procedimiento correspondiente a los árbitros “de jure”;

2) Condenar a la locataria Mirta Ramona Díaz, sub-inquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble de la calle Corrientes 995, piso tercero, denominado “G”, de Olivos, partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, de propiedad del Sr. Alberto Cancelo dentro de los diez días a partir de la notificación del presente. Así se dispone en uso de las facultades expresamente establecidas en los artículos 34 y 37 del RUCA y Art. 622 del Código Civil.

3) Imponer las costas a los demandados vencidos. REGISTRESE, NOTIFIQUESE, líbrese testimonio si se solicita y oportunamente archívese.-

En San Isidro, a los 25 días del mes de octubre de 2006 se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los señores árbitros Dres. Adolfo Marcelo Petrossi, Sonia B. Ratzko de Villagra y Héctor H. Tedesco a los efectos de laudar en los presentes. Efectuando el sorteo, corresponde votar en primer término a quien fuera sorteado como Director del proceso, quien fundamenta su voto en los siguientes términos:

Y VISTOS:

1) Resuta que a fs. 9/11 se presenta Rodesilda Mora, por derecho propio, con el patrocinio del Dr. Sergio César Coscia, promoviendo demanda de desalojo contra Federico Muller, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la calle Julián Navarro 2346/48 de Beccar, Partido de San Isidro, fundado en la causal de vencimiento del plazo contractual.

2) Además, acciona contra aquél por el cobro de pesos por las sumas adeudadas en concepto de arriendos debidos, extendiéndose este último reclamo a los codeudores solidarios y principales pagadores, Sres. Victorio Gurnik y Aída Filomena Cuñado.-

3) Seguidamente relata los antecedentes del caso manifestando que alquiló a Federico Muller, el inmueble ubicado en Julián Navarro 2346/48 de Beccar, en el Partido de San Isidro, suscribiendo el contrato agregado a fs. 1. El plazo locativo fue de 24 meses a partir del primero de diciembre de 1999, finalizando por tanto el lapso en fecha 30 de noviembre de 2001.-

El precio locativo fue de \$ 1.170 mensuales pagaderos por mes adelantado.-

Finalizada la locación en el plazo aludido, el locatario continuó la ocupación del bien locado, sin que existiera un contrato nuevo, sino una simple prolongación del único existente entre las partes, referido en los presentes.-

Luego agrega, que encontrándose el plazo de locación vencido en exceso, le envía al locatario en fecha 28 de agosto de 2003 la carta documento agregado a fs. 3, cuyo recibo de entrega obra a fs. 2, mediante el cual reclama la restitución del inmueble y el pago de las sumas adeudadas por los arriendos devengados.-

Asimismo, agrega, intimó al pago de lo adeudado a los garantes, por medio de las cartas documento agregadas a fs. 5/7.-

Seguidamente, fundó el derecho y ofreció prueba, consistente en documental, con el contrato agregado, y cartas documentos.- Confesional, agregando el pliego correspondiente a fs. 12. Pericial para el caso de desconocerse la firma del contrato e informativa para la eventualidad de desconocerse la autenticidad de las cartas documento acompañadas.-

A continuación, practica liquidación por los arriendos de los meses de diciembre de 2002 de \$ 270, y los de enero a diciembre de 2003 de \$ 14.040 y de \$ 700 por servicio de agua.-

Por último, solicitó la aplicación de la cláusula penal convencional en el contrato (clás. 10).

A fs. 13 entrega la tasa de servicio por la suma de \$ 150 y a fs. 14 se procede a disponer al sorteo de árbitros, realizándose el acto a fs. 15 resultando desinsaculados los Dres. Sonia B. Ratzko de Villagra, Adolfo Marcelo Petrossi y el Dr. Héctor H. Tedesco.- A fs. 15 vta. los árbitros designados aceptan el cargo.-

A fs. 16, el Tribunal designa director del proceso al Dr. Adolfo Marcelo Petrossi, y se declara competente para entender en la presente cuestión corriéndose traslado de la demanda y documentación acompañada a los demandados. Se fija la audiencia del art. 23 del RTGA para el 11 de marzo de 2004 a las 9 hs.- Se dispone un precio para completar la tasa arbitral de \$ 795.-

A fs. 17, 18, 19, 20 y 21 corren agregadas las cédulas de notificación a las partes, debidamente diligenciadas.-

Que a fs. 22 la parte actora integra la tasa de servicios requerida a fs. 16 y acompaña carta poder, otorgada por la actora su favor.-

Que a fs. 25 se presenta el demandado Federico Muller con patrocinio letrado del Dr. Martín Zalazar, coincidente con la audiencia fijada para esa fecha, en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 23 del RTGA, cuya acta obra a fs. 26.-

Que en dicha audiencia comparece la parte actora juntamente con su letrado patrocinante, dejándose constancia de la incomparecencia de la totalidad de los demandados.- Asimismo, en atención que el plazo para contestar demanda no se encontraba vencido, este Tribunal resuelve fijar nueva

audiencia a los mismos efectos para el día 22 de marzo de 2004 a las 10 hs. quedando la parte actora notificada en ese acto.- Se notifica dicha audiencia por medio de las cédulas obrantes a fs. 27, 28 y 29 respectivamente.-

Que a fs. 30 la parte actora solicita aplicación del art. 35 del RTGA, resolviéndose a fs. 34 en la audiencia convocada a los efectos de lo dispuesto por el art. 23 del RTGA.-

En dicha audiencia comparecieron por ante el Tribunal el apoderado de la actora Dr. Sergio Coscia, el Sr. Federico Muller con su letrado patrocinante Dr. Martín Zalazar, ausentes los restantes codemandados.- En esta oportunidad las partes presentes llegan a un acuerdo, por medio del cual 1) con respecto a la acción de desalojo: el Sr. Federico Muller se compromete a desocupar el inmueble locado, sito en Julián Navarro 2346/48 de Beccar, libre de personas y muebles, el día 23 de Abril de 2004 a las 10 hs.; 2) respecto de la acción de cobro de pesos: solicitan se continúen las actuaciones según su estado. El Tribunal resolvió: 1) Tener al Sr. Federico Muller, por presentado, parte y constituido el domicilio legal indicado. 2) Habiéndose vencido el plazo para contestar demanda sin que los demandados hayan contestado, se les dio por decaído el derecho conforme art. 22 RTGA, a los Sres. Federico Muller, Aída Cuñado de Gurnik y Victorio Gurnik. 3) Se tuvo presentado el acuerdo arribado por las partes presentes respecto de la acción de desalojo, sin perjuicio de continuar las actuaciones respecto de la acción por cobro de pesos.

A fs. 32, habiendo vencido el plazo para la desocupación del inmueble dado en locación, pactado por las partes a fs. 31, el Tribunal solicita a la actora manifieste dentro del plazo de 5 días si se ha dado cumplimiento a lo acordado, y qué temperamento seguirá respecto del cobro de alquileres. Notificado a fs. 33/34 y respondido a fs. 37, en lo que se hace saber que en fecha 26 de Abril se tomó posesión, de conformidad de la finca locada, la que fue entregada por el Sr. Muller.-

Informa que no ha llegado a un acuerdo en cuanto al cobro de suma de dinero adeudado, toda vez que el citado Muller no hizo ofrecimiento alguno.-

Acto seguido amplía la demanda por el cobro de suma de dinero, sumando un total de \$ 18.990, con más sus intereses y solicita se le corra traslado de la ampliación de demanda y codeudores.-

Por último, pide se decrete la inhibición general de bienes de los demandados.-

Que a fs. 40 se provee la presentación de fs. 37, dándose por cumplido con el acuerdo arribado en la dición de desalojo; se corre traslado de la ampliación de demanda a todos los demandados, juntamente con la documentación acompañada con la misma.-

En cuanto a la inhibición solicitada, y habiéndose denunciado un inmueble como propiedad de los garantes, no se hace lugar a la misma.-

A fs. 43 se intima a la parte actora a integrar la totalidad de la tasa de servicio que se liquida por el importe de \$ 795.- A fs. 45/46 se notifica dicha resolución.-

Que a fs. 63 la actora solicita el embargo del bien inmueble ofrecido como garantía por los co-deudores, medida que se dispone a fs. 64.-

A fs. 65 el Dr. Martín Zalazar renuncia al patrocinio de los Sres. Muller y Sra. Gurnik.-

A fs. 68 el Tribunal intima a la parte a impulsar el procedimiento, lo que se cumple a fs. 69.-

A fs. 80, en atención al estado de las actuaciones, y habiendo agotado la actividad oficiosa del Tribunal, se resuelve de acuerdo a lo dispuesto en el art. 12 y 34 del RTGA, convocar a las partes a una audiencia a realizarse el día 14 de julio de 2006 a las 10 hs.-

A fs. 96, en fecha 14 de julio de 2006, se realiza la audiencia anunciada, en la que el letrado de la parte actora solicita: 1) Se den por concluidas las presentes actuaciones con referencia a la acción de desalojo y se disponga su archivo, 2) Desiste del cobro de pesos, solicitando su archivo.-

A fs. 97 se corre traslado de lo manifestado por la actora, a los demandados, lo que se notifica con las cédulas de fs. 98, 99, 100 y 102 respectivamente.-

Concluyendo, a fs. 103 se llaman autos para cancelar.-

Y Considerando:

Que los demandados no han contestado la demanda ni ofrecido prueba alguna, por lo que de acuerdo a lo que prescriban los arts. 18 y 22 del RTAG, han perdido el derecho de hacerlo en el futuro, lo que así se declaró en la resolución de fs. 32 de este Tribunal.-

Este Tribunal tiene establecido en numerosos laudos los efectos de la incontestación de la demanda (ver Publicación de jurisprudencia de Octubre de 1996 fallos N° 12, 13, 14, 15), que otorgan una clara presunción de credibilidad a los dichos y manifestación de la parte actora.-

Sin perjuicio de ello, a fs. 32 las partes llegan a un acuerdo de entrega del inmueble objeto de la presente, lo que se hace efectivo a fs. 37, y se solicita se tenga por cumplido a fs. 96.-

Cabe agregar que de acuerdo a lo dispuesto por el art. 37 del RTAG, los puntos sometidos de decisión de este Tribunal se limita a la acción de desalojo, en virtud de haber desistido la actora el proceso por cobro de alquileres, el que se declara extinguido (art. 304 C.P.C.).-

Por todo ello, y de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 36, 37, 38 y 39 del RTGA Voto por: 1) Hacer lugar a la demanda promovida por Rodesilda Mora contra Federico Muller por desalojo por vencimiento de contrato de locación del inmueble sito en Julián Navarro 2346/48 de Beccar, San Isidro, dando por cumplido el laudo con la entrega efectuada del mismo a fs. 32 con más las costas de este proceso arbitral.

2) Declarar extinguida la acción por cobro de sumas de dinero.-

3) Declarar solidariamente responsables por las costas de este proceso a Victoria Gurnik y Aída Cuñado de Gurnik.-

Por su parte, los Dres. Héctor H. Tedesco y Sonia B. Ratuszko se adhieren por su fundamento al voto del Dr. Petrossi, y de acuerdo a las normas del Reglamento de Tribunal de Arbitraje General y jurisprudencia referenciada precedentemente corresponde el siguiente:

El Tribunal de Arbitraje general **POR UNANIMIDAD LAUDA:**

1) Haciendo lugar a la demanda promovida por Rodesilda Mora contra Federico Muller por desalojo por vencimiento de contrato de locación del inmueble sito en Julián Navarro 2346/48 de Beccar, San isidro, dándose por cumplido el laudo con la entrega efectuada del mismo a fs. 32 (arts. 1604, 1609 del C.C.).-

2) Declarar extinguida la acción por cobro de sumas de dinero.-

3) Declarar solidariamente responsable por las costas de este proceso a Victorio Gurnik y Aída Cuñado de Gurnik.-

4) Imponer las costas a los demandados vencidos, a cuyo efecto se regulan los honorarios de los letrados intervinientes, fijándose para el letrado apoderado de la parte actora, Dr. Sergio César Coscia (T° XXV F° 188 CASI) en la suma de \$ 1.684 (pesos mil seiscientos ochenta y cuatro) con más su aporte de ley, y para el Dr. Martín Zalazar (T° IX F° 249 CALZ), patrocinante de la parte demandada en la suma de pesos 1.179 (pesos mil ciento setenta y nueve) con más su aporte de ley (arts. 9, 1, 22 y conc. ley 8904 y 38 RTGA), debiendo abonar dentro del plazo de diez días de firme el presente laudo.-

5) Fijando la tasa de servicios del Tribunal conforme lo dispuesto por el art. 38 inc. c) del RTGA, en la suma de \$ 1.431 (pesos mil cuatrocientos treinta y uno), debiendo ser abonada dentro del plazo establecido en el punto anterior.-

6) Notifíquese y firme que se encuentre el presente y previo cumplimiento de lo dispuesto precedentemente, expídase testimonio.- Regístrese, notifíquese y cumplido, archívese.-

INTERLOCUTORIA:

AUTOS: "CAPELLA NICOLAS A. Y OTRA C/SARRIA AGUSTIN MARIA S/Daños y perjuicios" N° 158TA

VISTO el pedido de conexidad planteado por la parte actora.

Y CONSIDERANDO:

I- Que aunque no exista una posición pacífica en la doctrina acerca de la cantidad e individualización de los principios procesales, es posible -sin embargo- reconocer como basilares los de disposición, de contradicción, de escritura y oralidad, de publicidad, de preclusión, de adquisición de intermediación, de legalidad e instrumentalidad de las formas y de economía procesal. (Confrontar Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Tomo I, pags. 250 y siguientes, Abeledo Perrot, 1975 y las citas por él realizadas).

Con relación al último de los principios mencionados, la doctrina enseña que comprende a todas aquellas previsiones que tiendan a la abreviación y simplificación del proceso evitando que su prolongación torne inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos. Mencionándose como variantes de éste principio los de concentración, eventualidad, celeridad y saneamiento.

Este principio es especialmente observado en los procesos arbitrales, por ello en las Reglas de Procedimiento que rigen la mayoría de los arbitrajes institucionales -con la finalidad de obtener una rápida resolución del conflicto-, están expresamente vedadas las posibilidades de plantear incidencias y recursos.

II- Ciertamente, no resulta sencillo la diferenciación entre la conexidad y la acumulación porque en general dichos institutos son considerados y regulados conjuntamente, sin embargo deben ser caracterizados en forma separada pues si bien, uno es en general condición –a veces no única- del otro, no siempre la conexidad generará acumulación (ver en tal sentido los requisitos del artículo 188 del Código Civil y Procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires).

Me explico, hay conexidad cuando los elementos de la pretensión, los sujetos, el objeto y la causa son similares, sin embargo ello no implica que en todos los casos provoque la acumulación, esto es el tratamiento de la pluralidad de las pretensiones en un mismo proceso.

En tal sentido la jurisprudencia de nuestros tribunales judiciales ha resuelto:

“No puede accederse a la pretensión tendiente a que sean acumulados los procesos de nulidad de mutuo hipotecario y de ejecución hipotecaria. Sólo puede admitirse que tramiten ante un mismo juez, por razones de conexidad que aconsejan ese temperamento. La acumulación no es posible, porque el artículo 188 del

Código Procesal la contempla sólo en los casos en que los expedientes puedan sustanciarse por los mismos trámites. Extremo imposible en dos procesos tan distintos como la ejecución hipotecaria y el juicio ordinario de nulidad. Tampoco se presenta la posibilidad de que se dicten sentencias contradictorias, ya que la pronunciada en el ejecutivo no hace cosa juzgada material que no pueda ser revisada. Demostración de ello es la posibilidad de revisión contemplada en el artículo 553 del Código citado. (Conf. "Beracqua, Luis Alberto c/Rindell, Alicia Susana s/ejecutivo hipotecario", Magistrados: Cardo Burnichon, 02/08/1989, LD-Textos").

"Si bien existe conexidad entre los dos expedientes -ya que se encuentran involucrados los mismos sujetos-, lo cierto es que se trata, por un lado, de la ejecución de los honorarios de los ex letrados del actor -asimilable a un juicio ejecutivo- y, por el otro, de una acción meramente declarativa -que deberá ser objeto de prueba y debate-, cuyo objeto es el inverso al perseguido en la primera de las causas. Por lo tanto, esto torna imposible su tramitación conjunta y el dictado de una sentencia única. (Conf. Cam. Civil y Comercial Federal, Sala 1, "Ovalle Valenzuela Fernando José y otro c/ Altieri Walter y otro s/ acción meramente declarativa", 21/10/1999, El Dial-AF1F41)".

"Se denomina "acumulación de autos o procesos" la reunión de dos o más de ellos en trámite, que en razón de tener por objeto pretensiones conexas, hechas valer en distintos expedientes, no pueden ser decididas separadamente sin riesgo de incurrir en sentencias contradictorias o de cumplimiento imposible por efecto de la cosa juzgada. La conexidad entre todos los procesos determina que la sentencia a dictarse en uno de ellos comprenda o vincule a los demás, de manera que en relación a todos produzca cosa juzgada. Una sola y única decisión los resuelve, sin perjuicio de que se sustancien conjunta o separadamente. Esto último dependerá de la naturaleza de las cuestiones, de cuál sea el momento en que se disponga la acumulación, etc. Ha de acentuarse el principio de economía jurisdiccional, que se halla en la base del instituto, aunque sin desmedro del de bilateralidad que tiende a asegurar, -con iguales posibilidades, el ejercicio de la defensa en juicio (Morello, Augusto, y otros "Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", T. II-C, Platense Abeledo Perrot, pág. 440, 1986) (Conf. "A. J. E. (Intendente Municipal de Cipolletti) c/ Concejo Deliberante de Cipolletti s/ conflicto de poderes", 03-05-01, Mag.: Sodero Nievas, Balladini, Lutz, LD-Textos)".

III.- En el caso en análisis existe un primer arbitraje cuyo objeto traído a resolución es el cobro de alquileres (arts. 730, 1556, sges. y conctes. del C.Civil) y pago por consignación (arts. 756 sges.y conctes. del C.Civil), no hay ningún párrafo que se refiera a un reclamo por daños y perjuicios derivados de un incumplimiento por parte del locador en la conservación de la cosa arrendada (arts. 1516 stes. y conctes. del C.Civil). No se acompañó ninguna carta documento que instrumentara esos reclamos.

En definitiva, el laudo al recaer, acogerá o rechazará el cobro o en su caso la consignación. Nada más.

En el segundo planteo se reclaman daños y perjuicios derivados de un incumplimiento por parte del locador en la conservación de la cosa locada en buen estado (arts. 1516 y stes. del C.Civil), con la consecuencia de haberse realizado las reparaciones por cuenta del locatario (arts. 630 y stes. del C.Civil). Si bien en esta causa el locatario manifiesta que no se abonó los alquileres en razón del incumplimiento del locatario, no existen elementos que acrediten una intimación previa a realizar las reparaciones bajo apercibimiento de ejecutarlas el locarataio a costa del locador.

De lo mencionado surge una clara conexidad tanto por tratarse de los mismos sujetos (actor y demandado aunque existan roles entrecruzados en los procesos) e identidad de título (contrato de locación) y objeto (recíprocos incumplimientos). Lo que adelanto me inclina a aceptar la competencia de este Tribunal

Arbitral para entender también en las presentes actuaciones por resultar esta decisión la que mejor se compatibiliza con la observancia del principio de economía procesal, más ajustadamente dicho, con el principio de economía jurisdiccional.

Contrariamente se considera improcedente la acumulación de los procesos atendiendo (a) al estadio procesal de las causas, una en condiciones de laudarse, mientras que en la otra aún no ha sido notificada la demanda y (b) la inexistencia del riesgo de dictarse sentencias contradictorias o de considerarse a la decisión que pueda dictarse en un proceso como cosa juzgada en el otro.

IV.- Por todo ello el Tribunal Arbitral resuelve:

- 1) **Declararse competente para entender en el juicio caratulado CAPELLA NICOLAS A. Y OTRA C/SARRIA AGUSTIN MARIA S/Daños y perjuicios" N° 158TA.**
- 2) **Mantener la independencia en la tramitación de este proceso de daños y perjuicios.**

San Isidro, 16 de marzo de 2007.-

LAUDO DEFINITIVO

En En San Isidro, a los once días del mes de abril del 2007, se reúnen en la sede del Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, los señores árbitros doctores ADOLFO MARCELO PETROSSI; CAYETANO POVOLO y GUILLERMO MICHELSON IRUSTA, a los efectos de dictar el laudo (Art. 50 y siguientes del RUCA), en la causa Letra S. número 151TA, caratulada "SARRIA AGUSTIN MARIA C/ CAPELLA NICOLAS ANTONIO Y OTROS S/Cobro de alquileres".

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. 1 a 13 se presenta el Sr. AGUSTIN MARIA SARRIA, promoviendo demanda contra los Señores NICOLAS ANTONIO CAPELLA, SOFIA CAROL TUR DE CAPELLA, NORA EMMA SCHMIDT DE FREIXA y ENRIQUE ALFREDO FREIXA por cobro de alquileres, con más sus intereses y costas.-

2) El actor manifiesta que alquiló el inmueble sito en la calle DIAZ VELEZ N° 1798, esquina con Domingo F. Sarmiento, de la Localidad de Olivos, Partido de VICENTE LOPEZ, Provincia de Buenos Aires, a los accionados señores NICOLAS A. CAPELLA y SOFIA CAROL TUR DE CAPELLA, por el término de 2 años, a partir del 1° de septiembre de 2005, por lo que consecuentemente vencerá el 31 de agosto de 2007.-

3) Que la parte actora, a través de su letrada patrocinante acompaña con la demanda, el Contrato de Locación, cuya copia obra a Fs. 1, 2 y 3, surgiendo de dicho instrumento que los accionados NORA EMMA SCHMIDT DE FREIXA y ENRIQUE ALFREDO FREIXA, 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 \$ 1100.- (PESOS UN MIL CIEN) mensuales, pagaderos por mes vencido dentro de los siete primeros días de cada mes. Al demandar la parte actora denuncia el incumplimiento de pago de los arriendos adeudados por los meses de marzo y abril de 2006, reclamando la suma total de \$ 2.200.- (pesos dos mil doscientos). Conjuntamente con la demanda interpuesta el 20 de abril de 2006, la parte actora acompaña la demás documental y ofrece prueba de acuerdo a la normativa vigente.-

4) De la cláusula XII del Contrato de Locación, surge pactada la competencia de este Tribunal Arbitral, por lo cual a Fs. 15 se da curso a la presente acción, mediante la providencia de fecha 25 de abril de 2006, corriéndose traslado de la misma.-

5) Que a Fs. 17 el actor amplía demanda por el vencimiento de nuevos períodos locativos por los meses de mayo, junio y julio de 2006 por la suma de \$ 3.300 (pesos tres mil trescientos).-

6) Que a fs. 21, 22, 23 y 24 obran glosadas las cédulas de notificación a las partes.-

7) Que a Fs. 26 a 64 los demandados NICOLAS A. CAPELLA y SOFIA CAROL TUR DE CAPELLA, contestan demanda y reconviene por consignación de alquileres y luego a Fs. 65, los demandados NORA EMMA SCHMIDT DE FREIXA y ENRIQUE ALFREDO FREIXA, adhieren en todos términos a lo manifestado por los locatarios.-

8) Que a Fs. 66, la Secretaría dicta una resolución dando por contestada la demanda, por presentado, parte, constituido domicilio legal indicado y por ofrecida la prueba. Además deja constancia que no se ha presentado el convenio de honorarios (Art. 60 RUCA), e intima a la designación de nuevo árbitro. Asimismo se comunica a la parte actora la obligación de integrar \$304 (pesos trescientos cuatro), en concepto del 50% de la tasa de servicios correspondiente a la intervención de Tribunal tripartito.-

9) Que a Fs. 67, obra la cédula de notificación a la actora. Asimismo a Fs. 68 a 75, constan las cédulas dirigidas a todos los demandados, las que fueran devueltas por no constar el casillero indicado.-

10) Que a Fs. 76, 77 y 78, los demandados constituyen nuevo domicilio procesal, otro en correo electrónico denominado y telefax 4311-3953, 4310-3952/3931, designan árbitro al Dr. CAYETANO POVOLO; acompañan comprobante de pago de la tasa de servicios y convenio de honorarios.-

11) Que a Fs. 81, la Secretaría resuelve dar por constituidos los domicilios legales, por cumplido con lo normado por el Art. 60 del RUCA, por designado árbitro, por acreditado el pago de la tasa de servicios; se dispone el traslado de la reconvención planteada y finalmente se fija audiencia para el sorteo del tercer árbitro, todo lo cual fue notificado según consta a Fs. 82, 83, 84 y 85.-

12) Que a Fs. 86, obra el acta del sorteo del tercer árbitro -Director del Proceso- resultando desinsaculado el Dr. GUILLERMO MICHELSON IRUSTA.-

13) Que a Fs. 87, consta la cédula con el traslado de la reconvención dirigida contra la parte actora.-

14) Que a Fs. 88, 89, 90, 91, 92, 93 y 94 constan las notificaciones de las designaciones y el sorteo a los señores Árbitros, así como las correspondientes aceptaciones de sus cargos.-

15) Que a Fs. 96 a 109, consta el escrito de contestación de la reconvención incoada y la documental presentada por la actora.-

16) Que a Fs. 110, la patrocinante de los demandados presenta un escrito solicitando se le acredite el pago de la tasa de servicios del Tribunal.-

17) Que a Fs. 111, la Secretaría dispone dar por contestada en legal tiempo y forma la contrademanda promovida y por integrada la tasa de servicios. En la parte final de dicha resolución se aclara a la demandada-reconviniente que queda pendiente de integración el 50% correspondiente a la tasa de servicios.-

18) Que a Fs. 112, obra el acta de constitución del Tribunal donde se resuelve acerca de la declaración de competencia, se dispone el traslado de la documental agregada al escrito de Fs. 107/109 a la demandada-reconviniente y se fija la audiencia preliminar establecida por el Art. 38 del RUCA.-

19) Que a Fs. 113 a 117, obran las cédulas de notificación de la resolución anterior a las partes.-

20) Que a Fs. 118 A 120 obra el Testimonio original del Poder Amplio de Administración y Disposición (escritura N° 183) otorgado, en la Ciudad de Tigre el 8 de junio de 2005 ante la Escribana María E. Boló Bolaño, por el Señor Enrique Bertolini, L.E. N° 127.718, a favor de Agustín María Sarria, L.E. N° 8.248.810 y de Sara Amalia Boló Bolaño, L.C. N° 5492.660.-

21) Que a Fs. 121, los demandados se expiden acerca de la documental, desconociéndola en virtud de que la misma se acompañó en copia simple, debiendo acreditarse en debida forma y librar los oficios de estilo. Finalmente acreditan el pago del saldo de la tasa de servicios.-

22) Que a Fs. 124, se celebra la audiencia preliminar prevista en el Art. 38 del RUCA, con la presencia de los Árbitros doctores Adolfo Marcelo Petrossi, Cayetano Povolo y Guillermo Michelson Irusta, con la comparecencia de la parte actora, Sr. Sarria y su letrada patrocinante y por la parte demandada la Sra. Sofía Carol Tur con su letrada patrocinante. Fracasado el intento conciliatorio el Tribunal resolvió: 1) Poner autos para resolver en los términos del Art. 38 inciso segundo del RUCA, 2) se invita a las partes a efectuar una evaluación de la prueba ofrecida en estos autos, otorgándosele el plazo de 3 días contados a partir del presente, sin perjuicio de la resolución que adopte el Tribunal respecto de la pertinencia de la misma. Dejar constancia del desistimiento de la prueba contable propuesta por la demandada-reconviniente, 3) Notificar esta resolución a los incomparecientes.-

23) Que a Fs. 125 a 127, obran las notificaciones dirigidas a los demandados incomparecientes.-

24) Que a Fs. 128, la demandada, para la producción de la prueba informativa, solicita el libramiento de los oficios dirigidos al Registro de la Propiedad inmueble para que informe la titularidad dominial del inmueble locado y otro al Escribano Ernesto Gabriel Miguens, para que informe los importes consignados con relación al inmueble citado. Con respecto a la prueba testimonial, pide se citen a los Sres. Pablo Yelpez y Gustavo Serventich. Finalmente desiste de la prueba confesional e informativa al Registro de Juicios Universales de San Isidro y Capital Federal.-

25) Que a Fs. 129, la parte actora manifiesta que habiendo quedado reconocido el título fundamento de la acción y, en su caso de la reconvenición, resulta innecesaria y superflua la producción de otras pruebas, por lo cual solicita al Tribunal la declaración de puro derecho.-

26) Que luego de una evaluación de las posiciones de ambas partes y con fundamento en el principio constitucional de defensa en juicio, atendiendo a un principio de amplitud, el Tribunal dicta a Fs. 130 el auto de apertura a prueba con la fijación de la audiencia de vista de causa (Art. 45 del RUCA), el cual es notificado a Fs. 132, 133, 134 y 135 Asimismo se establecen como hechos litigiosos: (i) el derecho del actor a tener el carácter de locador legítimo, (ii) el derecho del actor a percibir alquileres y (iii) los efectos de la consignación efectuada en una escribanía.-

27) Que a Fs. 136 y 137, la demandada acredita el diligenciamiento del oficio dirigido al Escribano Miguens, el cual es contestado a Fs. 138.-

28) Que a Fs. 139, la demandada Sra. Tur de Capella solicita la suspensión de la vista de causa, toda vez que su letrada debía concurrir a otra audiencia establecida por un Tribunal del Poder Judicial de Junín para el mismo día y la fijación de una nueva fecha a los mismos fines y efectos.-

29) Que a Fs. 141 y 142, obran las cédulas de notificación de la audiencia de vista de causa, dirigidas a los testigos ofrecidos por la parte demandada.-

30) Que a Fs. 143, luce el acta de la audiencia prevista por el Art. 45 del RUCA, con la asistencia de los tres Árbitros intervinientes y la comparecencia de la parte actora junto con su letrada patrocinante. No obstante ello y atento la incomparecencia de la parte demandada, el Tribunal resolvió: 1) no hacer lugar a lo planteado por la parte demandada. 2) Tener por desistida la prueba testimonial oportunamente ofrecida por la demandada (Art. 40 RUCA). 3) Con relación a la prueba informativa y no existiendo constancia del diligenciamiento del oficio al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, ofrecida a Fs. 63 y ordenada por el Tribunal y estando vencido el plazo de producción de la misma, dar por desistida la correspondiente medida (Art. 40 RUCA).- 4) Declarar cerrado el periodo probatorio y consecuentemente pasar autos para alegar. 5) Atento lo informado por el señor Escribano Ernesto Gabriel Miguens, se dispone el depósito de los fondos actualmente existentes, en la Tesorería de este Colegio de Abogados, como perteneciente a estos autos y a la orden de este Tribunal. Se hace constar que cualquier depósito futuro deberá realizarse en el lugar antes indicado, con similar nominación y orden, debiéndose librar el oficio correspondiente.- 6) Notificar a las partes.-

31) Que a Fs. 144, 145, 146 y 147 se notifica la resolución que antecede a la parte demanda.-

32) Que a Fs. 149, la demandada presenta un escrito desistiendo de la prueba testimonial y manifiesta que ha quedado demostrado que el Sr. Sarría no tenía el dominio del inmueble locado.-

33) Que a Fs. 150 y 151, la parte demandada acredita el depósito en la Tesorería del Colegio de Abogados de San Isidro, de la suma de pesos \$ 13.200, en concepto de \$ 12.100 por alquileres devengados y \$ 1.100 por el alquiler correspondiente al mes de marzo de 2007.-

34) Que a Fs. 152 a 158, la demandada, en tiempo y forma, presenta su alegato de bien probado y, a su entender, de las constancias obrantes en el expediente surge:

a) Que advirtiendo que el Sr. Agustín Sarría no es el titular dominial del inmueble locado, los aquí demandados le solicitaron acredite las facultades y/o personería para continuar percibiendo los arriendos.

b) En virtud de lo antes mencionado, los demandados hicieron efectivo el apercibimiento advertido en su correspondencia, disponiendo la consignación de los alquileres en la escribanía de Ernesto G. Miguens.

c) Se llevó a cabo una audiencia de mediación, fracasando todo intento de acuerdo.

d) Consideran no estar incursos en mora con sus obligaciones contractuales.

e) Por resolución del 5 de marzo del año en curso, el Tribunal dio por concluida la etapa probatoria, se ordenó el depósito de los fondos consignados, en la Tesorería del Colegio de Abogados de San Isidro, lo que así se cumplió acreditándose posteriormente mediante constancia.

f) A través de la mediación, consideran probada la voluntad de los locatarios de cumplir con sus obligaciones contractuales.

g) Con la documentación se acreditó que el título de propiedad no está en cabeza del locador y que el poder otorgado por los propietarios quedó revocado de pleno derecho con el fallecimiento del propietario.

h) Con la audiencia preliminar, quedó acreditada la existencia de un juicio sucesorio por el fallecimiento del propietario del bien locado; corroborándose luego por el informe del Registro de la Propiedad Inmueble que el dominio se encuentra inscripto a nombre de un tercero.

i) Con la prueba informativa quedó acreditado: (i) que el actor no es titular de dominio del inmueble locado; (ii) la consignación de los alquileres devengados.

j) De la valoración de la prueba, consideran que ha quedado demostrado que el aquí actor no reunía, al tiempo de la celebración del contrato ni aún ahora, el carácter de titular dominial del inmueble locado, ni no siendo tampoco apoderado de aquél, la muerte del titular hizo extinguir el poder oportunamente extendido.

Esto fundamentó el requerimiento efectuado por los aquí demandados.

Que no existió incumplimiento contractual alguno, toda vez que advirtiendo la circunstancia arriba apuntada, procedieron a la consignación de los arriendos en la Escribanía Miguens.

A continuación hacen un análisis respecto del efecto liberatorio del pago, relacionándolo con el caso en cuestión.

k) Piden se tenga por acreditado los extremos vertidos en el escrito de contestación de demanda y por probados los extremos allí invocados, rechazándose con costas la pretensión deducida.

l) Hacen reserva del caso federal (art. 14 de la ley 48).-

35) Que a Fs. 159 y 160, también en tiempo y forma alega el actor, y sobre el mérito de la prueba aportada y para fundamentar la pretensión de cobro de los alquileres adeudados por la accionados, así como para rechazar por improcedente la presunta “consignación” de ésta en la Escribanía Miguens, esta parte considera que:

a) De acuerdo ala precaria e insuficiente prueba traída, la accionada – reconviniente, no ha justificado legalmente ninguna de las imputaciones realizadas, solicitando el rechazo de la pretensión y en consecuencia el acogimiento de esta parte.

b) De la prueba de los hechos litigiosos surge que: (i) el carácter de locador está reconocido por la contraria en el contrato de locación; (ii) la legitimidad del carácter de locador ha quedado demostrada en autos conforme la normativa invocada, siendo que el actor ha concedido el uso y goce de una cosa (inmueble) por un precio determinado en dinero (arriendo).

c) Que el derecho del actor a percibir los arriendos surge de los términos del contrato base del objeto de esta litis. Además el accionado – reconviniente se ha mantenido en el uso y goce del bien desde el comienzo de la relación contractual, sin impedimento alguno el ejercicio de su derecho. Motivo por el cual y atento los términos contractuales y la normativa invocada, frente al uso y goce del bien, corresponde el pago del precio denominado arriendo.

d) Respecto de la consignación efectuada en la escribanía, entiende que no ha sido acreditada con la presentación, basada únicamente en la contestación a un oficio librado con carácter de prueba y con posterioridad a la misma. Sin perjuicio de ello el Tribunal dio por sentada su existencia, en tanto en la providencia del 9 de noviembre del año 2006 se incluyó como hecho litigioso “los efectos de la consignación efectuada en una escribanía”. A esa fecha la mentada consignación resultaba, a criterio de esta parte, inexistente.

e) Hace referencia a la normativa referida al instituto del pago y al pago por consignación, tratándose este último del depósito judicial de la suma que se debe.

Aclara que la aplicación del pago por consignación requiere medida, no pudiendo depender del arbitrio de un "tercero" que se arroga la calidad de parte y con mendaces argumentaciones pretende requerir "acreditaciones" perentoriamente. A las respuestas de rechazo de tales requerimientos, el "tercero" procedió a "hacer efectivo el percibimiento" negando el carácter de locador del actor por no considerarlo propietario, e intimando la restitución de las sumas ya percibidas (arriendos, depósito, gastos y honorarios). Que ello motivó el requerimiento ante el Centro de Mediación de este Colegio de Abogados, a efectos de obtener el cobro de pesos derivado de las intimaciones cursadas.

f) Que atento lo expuesto y no habiendo acreditado la accionada la existencia de presupuestos legales que posibiliten la consignación judicial (y no notarial), corresponde el rechazo por improcedente de la acción pretendida y desconoce el efecto cancelatorio alguno de la supuesta consignación notarial (aún no acreditada fehacientemente), derivada de la actuación de ni siquiera resultaba facultado para ello.

g) Solicita al Tribunal proceda a dictar el laudo arbitral, haciendo lugar en todas sus partes a la acción interpuesta rechazando por improcedente la pretendida consignación de la contraria en ambos, con expresa imposición de costas.

36) Que a Fs. 161 a 164, la demanda, clausurado el período probatorio, acredita la contestación del oficio librado al Registro de la Propiedad Inmueble.-

37) Que a fs. 165 a 173, la actora dentro del período de autos para laudar, hace una presentación titulada "DENUNCIA HECHO NUEVO; RECONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DE LOCADOR", el cual no puede ser considerado a los fines del laudo por su extemporaneidad. Sin perjuicio de ello, éste Tribunal tiene presente las actuaciones del expediente 158TA, caratulado "CAPELLA NICOLAS A. Y OTRA C/ SARRIA AGUSTIN MARIA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS"; dejando constancia una vez más de su independencia, tal como se resolviera en los referidos actuados a Fs. 16/17, reiterando que lo que aquí se dispone no hace cosa juzgada con relación a los hechos y reclamos mencionados en estas actuaciones.

38) A Fs. 174/175, la demandada – reconviniente, acreditó un nuevo depósito.

Y CONSIDERANDO:

A.- Que en prieta síntesis la defensas substanciales de la parte demandada- reconviniente fueron explicitadas como ... "la falta de la legitimación activa en la relación contractual habida entre las partes como así también la falta de personería del firmante del Contrato de Locación, pues a la fecha de contestar la demanda no resultaba titular del inmueble, careciendo de personería y por tal motivo no reviste la calidad de locador o mandatario del locador".-Que dicha parte "...no está en mora con sus obligaciones y cumplió las que tenía a su cargo mediante la consignación efectuada en la escribanía Miguens".-

Y adicionalmente contrademanda por consignación.-

B.- Que los argumentos defensivos planteados por la demandada chocan con lo que pacíficamente ha enseñado la doctrina en cuanto a que, no interesa mucho que las cosas sean propias o ajenas al locador porque importando la locación solamente la concesión temporal del uso y goce de la cosa arrendada, nada puede obstar para que la misma sea otorgada por una persona que no es el propietario de la cosa.-

La realidad nos muestra que, la hipótesis de locación de una cosa ajena es mucho más frecuente de lo que a primera vista pudiera parecer, presentándose diariamente en los casos de sublocación y de

cesión de la locación, en los cuales media un vínculo contractual de locación entre el sublocador o el cedente de la locación, y el dueño de la cosa, b) en los casos en que existe un vínculo contractual de otra naturaleza que la locación, entre el que entrega en locación una cosa ajena y el dueño de ésta: v.g. cuando existe un contrato de depósito o de comodato, y el depositario o el comodatario da en arrendamiento la cosa que tiene en depósito o en comodato; c) con el usufructuario cuando entrega en arrendamiento la finca que sólo tiene en usufructo y cuya propiedad pertenece a otra persona, e incluso d) se presenta o puede presentarse también sin que exista vínculo contractual alguno entre el que cede en locación la cosa ajena y el dueño de esa cosa: v.g. si la ha encontrado, o la ha usurpado, o simplemente la posee por algún título que no sea un contrato. Aunque sobreabundante, aclaro que lo dicho es la posición a la que adscribo.- Confrontar REZZÓNICO, Luis María, "Estudio de los contratos en nuestro derecho civil", Editorial Depalma, 1959, Tomo 11, páginas 99 y 117; BORDA, Guillermo A, "Tratado de Derecho Civil Argentino", Editorial Perrot, Contratos, páginas 464 y siguientes; BELLUSCIO, Augusto C. y ZANNONI, Eduardo, Código Civil y Leyes Complementarias, Comentado Anotado y Concordado, Editorial Astrea, 1998, Tomo 7, páginas 247 y siguientes; BUERES Alberto J. y HIGHTON Elena I., Código Civil y normas complementarias, Editorial Hammurabi, Tomo 4 A, páginas 239/240; LLAMBIÁS, Joaquín J. y ALTERINI, Atilio , Código Civil Anotado, Editorial Abeledo-Perrot, Tomo III B, páginas 141 y 144 y siguientes; entre otros.-

C) En igual sentido al de la doctrina, la jurisprudencia se ha pronunciado en forma conteste cuando resolvió que:

Si no se ha desconocido el contrato locativo ni el carácter de locador de quien demanda, carece de importancia si éste es o no al mismo tiempo propietario (conforme la ex Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, Sala IV del 5/6/87, ídem Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires del 11/9/84, La Agrícola Palermo c/ El Nazareno S.A. ED 117-653).-

También se dispuso que, para celebrar válidamente un Contrato de Locación como locador, no se requiere ser propietario del inmueble, pues el objeto del contrato es el simple uso del inmueble, y por ello está facultado a reclamar la restitución por vencimiento del contrato (doctrina del artículo 1609 Código Civil), resultando inconducente y fuera de la cuestión lo atinente a la titularidad del dominio (conforme ex Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, Sala II del 24/3/88, Boletín de Jurisprudencia de la Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, N° 8, sumario 99, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala C, Garlatti, Jorge E. c/ Ruiz, Carlos M, LL 1989 D-41; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D, Donatone de Armagnague, Rosario c/ Pino, Walter Edgard s/ desalojo por falta de pago, N° Sent. C. 133961, 21/10/1993, entre otros).-

Asimismo ha decretado que, la legitimación activa para accionar por desalojo no la tiene únicamente el propietario del inmueble sino todos aquellos que poseen algún derecho a recuperar su tenencia, entre quienes se encuentra el locador con prescindencia de que sea propietario o copropietario del bien por cuanto el dominio resulta ajeno a la causa de la pretensión. Ello, porque si un condómino alquiló la propiedad sin consentimiento del restante y se presenta en juicio a solicitar el desalojo, esgrime una acción de carácter personal, sin perjuicio de la relación interna entre los cotitulares de dominio y de las acciones que eventualmente pudieran hacer valer entre ellos por presunta infracción de lo dispuesto en el Art. 1512 y concordantes del Código Civil, relación que es ajena a la que se debate entre las partes de la contratación. (Sumario N° 15437 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil - Boletín N° 13/2003). (Rodríguez, Horacio c/ Wen, Mariano A. s/ desalojo por falta de pago, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G., 13/02/2003, Expte. N° R.397014).-

D) Por otra parte, entiendo que es del caso mencionar, que la posibilidad de celebrar contratos que tengan por objeto la cosa ajena está expresamente prevista en el artículo 1177 del Código Civil, el cual conjuntamente con los artículos 1178 y 1179 regla los efectos del acto jurídico, según el alcance con que fueron asumidas las obligaciones al momento de su celebración. Confrontar LLAMBIAS, Joaquin J. y ALTERINI, Atilio, Código Civil Anotado, Editorial Abeledo-Perrot, Tomo III A, páginas 86 y siguientes; BUERES, Alberto J. y HIGHTON Elena I., Código Civil y normas complementarias, Editorial Hammurabi, Tomo 3 B, páginas 652 y siguientes; BELLUSCIO, Augusto C. y ZANNONI, Eduardo, Código Civil y Leyes Complementarias, Comentado Anotado y Concordado, Editorial Astrea, 1998, Tomo 5, páginas 810 y siguientes; BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil Argentino, Obligaciones, Editorial Perrot, T.II, pág. 174 y sgtes.-

E) A mayor abundamiento, señalo que el Contrato de Locación fue suscripto por Agustín María Sarria (Fs. 1/4 Vta. del expediente Arbitral) el día 9 de Agosto de 2005, fecha en la cual el locador, aunque sin denunciarlo, resultaba apoderado del propietario según surge del Testimonio de la Escritura número 183 del 8 de Junio de 2005, pasada por ante la Escribana María E. Boló Bolaño, titular del Registro 3 del Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires y cuyo original se adjuntó al expediente a Fs. 118/120. De las constancias de autos se desprende que el mandante (propietario del inmueble), falleció el 11 de Agosto de 2005 (Fs. 103), o sea dos días después de firmado el contrato. Hecho éste que fuera oportunamente introducido y que no fuera objeto de controversia.-

Como ya se dijera, la demandada en sus alegaciones plantea la carencia de “personería” por no ser propietario, a lo cual ya nos hemos referido extensamente, “o no ser mandatario”, lo que quedó desvirtuado en el decurso de los procedimientos.-

Agrego adicionalmente que, conforme lo establecen los artículos 1929 y concordantes del Código Civil, el mandatario puede en el ejercicio de su cargo contratar en su propio nombre, por lo tanto que el accionar del locador no es susceptible de reproche por ilicitud. Confrontar BORDA, Guillermo A. y BORDA, Alejandro, Tratado de Derecho Civil, Contratos, (Octava Edición Actualizada), Editorial Lexis Nexis, Tomo II, Pág. 439 y siguientes; BUERES, Alberto J. y HIGHTON Elena I., Código Civil y normas complementarias, Editorial Hammurabi, Tomo 4 D, páginas 270 y siguientes, entre otros.-

Lo dicho, me lleva a desestimar también este argumento defensivo.-

F) Con relación al alegado estado de incertidumbre que le provocaba a la demandada continuar realizando los pagos de la misma forma que los venía haciendo (ver recibos originales acompañados por la demandada Fs. 27/31) parece conveniente recordar que el Contrato de Locación que vincula a las partes de este arbitraje en su cláusula cuarta preveía una doble posibilidad para el cumplimiento de la contraprestación por parte del locatario, a saber, (i) “... en Blvd. Libertador N° 150 de Tigre...”, (ii) “... o mediante deposito en Caja de Ahorro en Pesos N° 42039510/4, del Banco de la Nación Argentina, sucursal Tigre, siendo el comprobante suficiente recibo legal de pago...”.-

Este segundo procedimiento, interpretando el contrato conforme las reglas del artículo 1198 del Código Civil, en mi opinión, debería haber razonablemente servido para despejar cualesquiera dudas que la locataria pudiera haber eventualmente imaginado.-

Desde otro ángulo del análisis y en adición a todo lo ya expresado, señalo que la realización de pagos al locador (ver recibos), el reconocimiento del contrato y la tenencia del bien obstan a que pueda aceptar la causas de justificación para no cumplir con sus obligaciones intentadas por la demandada-reconviniente, en su presentación.-

En el sentido de mi voto, me permito recordar con la mera finalidad ejemplificativa, los siguientes fallos:

Aún cuando el locador no resulte ser el propietario del inmueble locado, sino un mero comodatario de la cosa, ello no le impide reclamar del inquilino el pago de los alquileres, poseyendo incluso, en tanto que locador, legitimación sustancial activa para demandar al locatario el mal uso de la cosa y los daños producidos al inmueble. (Fournier, Héctor c/ Carlos Gallardo s/ Daños y Perjuicios, N° Fallo 94190118, Expte. N° 151477, Ubicación S084-159, Mag.: Caso-Varela de Roura-Marzari Cespedes- 23/02/94 – Segunda Cámara Civil Circuns.: L-

Y aquel que similar posición dispuso que: No resulta necesario revestir la calidad de dueño para celebrar un Contrato de Locación y, consecuentemente, para demandar la restitución del bien si el locatario no cumple en legal tiempo y forma las obligaciones oportunamente contraídas.-

Cuando media un Contrato de Locación, el locador está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquel carácter, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, porque en tal caso el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión. Cabe recordar, al respecto, que las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos (artículo 1177, Código Civil), de manera tal que una persona puede alquilar un bien que no es de su propiedad, y desde el momento en que se firma el correspondiente Contrato de Locación, es este convenio el que relaciona a locador y locatario, y al primero le bastará con invocarlo para que le quede expedita la acción personal de desalojo, resultando ajena a ella toda cuestión relacionada a los derechos reales. “Picciafuoco de Fabbro María Luisa c/ Jayes, Marta Isabel s/ desalojo” – Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H., 20/05/1999, Ubicación www.eldial.com.ar, L. 264013 - eDial - AA16E.-

Consecuentemente, concluyo que -tal como lo adelantara- tampoco esta defensa puede ser acogida.

G) Por las razones hasta aquí expuestas, la falta de alegaciones o pruebas acerca de la resistencia del acreedor a recibir el pago o de serios impedimentos para realizar los depósitos bancarios, la falta de prueba con relación a las fechas en que se habrían realizados los respectivos depósitos y los importes de los mismos en cada oportunidad, y finalmente la evidente insuficiencia de los fondos depositados en la Tesorería de este Colegio me impiden considerar la consignación planteada. Por lo que también rechazo la reconvencción intentada.-

H) De lo hasta aquí resuelto y de lo acordado en el Contrato de Locación (especialmente en las cláusulas CUARTA y QUINTA) surge que la locataria se encuentra en estado de mora en el pago del alquiler, desde el día 8 de marzo del año 2006, situación que continúa inalterada hasta la fecha.-

D) Que según lo establecido por el artículo 51 del RUCA (en concordancia con lo dispuesto en el artículo 792 del Código Procesal de la Provincia), el laudo de este Tribunal debe contener las condenaciones accesorias a que hubiere lugar.-

Por lo que atendiendo a lo oportunamente solicitado por la actora en su demanda, a la situación de mora en que se encuentra la locataria y lo dispuesto por los artículos 508, 509, 511, 512, 622, 623 y concordantes del Código Civil, es procedente que los demandados paguen los intereses sobre el importe de cada canon impago y hasta la fecha de su efectivización.-

A este Árbitro no se le escapa la regla contractualmente establecida, que le daría derecho “... a la PARTE LOCADORA a cobrar un interés punitivo del 0.5% diario por el mero hecho de abonar el alquiler después del día 7 del mes correspondiente y con carácter acumulativo para los meses subsiguientes”.-

Asimismo hago constar que, la aplicación de esta disposición no fue expresamente solicitada por la actora y que la demandada –pese a su enormidad 180% anual aproximadamente, sin entrar a interpretar cual sería el alcance del carácter acumulativo mencionado- no realizó impugnación alguna a la misma.-

Pero entiendo que, por la responsabilidad con que las partes me han investido, no corresponde que admita cualquier tasa de interés, por el solo hecho que se encuentra estipulada en el contrato, puesto que las normas de los artículos 621, 1137 y 1197 del Código Civil encuentran su límite en las pautas rectoras contenidas en los artículos 1071 segundo párrafo y especialmente el 953 del mismo Código que, fulmina de nulidad las cláusulas exorbitantes que terminan siendo contrarias al orden público, la buena fe, la moral y las buenas costumbres, debiendo en este caso morigerarla reduciéndola a límites razonables. (Conforme Cámara Nacional Comercial, Sala B, Mayo 5 de 1988, Bodegas y Viñedos Santa Ana S.A. c/ Supermercados Mayo S.A.; Cámara Nacional Civil, Sala I, Febrero 13 de 1997, Cámara Nacional Civil, Sala C, Agosto 8 de 2003, Sabre International Inc. C/ Sadia Empresa Constructora S.A. y otros s/ Cobro de sumas de dinero, el Dial – AE1C81; Ure, Carlos Ernesto c/ Ruiz, Octavio Pedro s/ Ejecutivo; Cámara Nacional Comercial, Sala A, Noviembre 14 de 2003, ED; 211-566; Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala 2, agosto 5 de 2004, ED, 211-149; Cámara Nacional Civil, Sala F, Mayo 16 de 2005, ED, 213-478).-

Que consecuentemente me pronuncio por la aplicación de un interés compensatorio y punitivo que se calculará, desde la fecha del vencimiento del plazo para el pago de cada período locativo y hasta la fecha del efectivo pago de la deuda, aplicando la tasa activa del Banco de la Provincia de Buenos Aires, coeficiente diario, sin capitalización.-

J) Voto entonces por condenar a la Locataria demandada a pagar los alquileres adeudados con más sus intereses calculados en la forma establecida en el Considerando anterior. La condena es extensiva a los fiadores solidarios Da. Nora Emma Schmidt de Freixa y D. Enrique Alfredo Freixa, en un todo de acuerdo con lo acordado en la cláusula DECIMO QUINTA del Contrato de Locación.-

K) Finalmente atento a la forma que se resuelve el caso se imponen las costas a la demandada-reconviniente vencida.-

Los Dres. ADOLFO MARCELO PETROSSI y CAYETANO POVOLO, por los mismos fundamentos, adhieren al voto del Dr. GUILLERMO MICHELSON IRUSTA.-

Por lo expuesto, con los fundamentos en las normas del Reglamento Único de Conciliación y Arbitraje, Doctrina y Jurisprudencia referenciada precedentemente:

EL TRIBUNAL POR UNANIMIDAD RESUELVE:

1) Hacer lugar a la demanda por cobro de alquileres promovida por el señor AGUSTIN MARIA SARRIA contra los señores NICOLAS A. CAPELLA y SOFIA CAROL TUR de CAPELLA, por el incumplimiento de los pagos de la locación del inmueble de la calle Díaz Vélez 1798, de la localidad de Olivos, Partido de Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, según los términos del Contrato de Locación agregado a estas actuaciones.- Asimismo se condena a los fiadores solidarios Da. NORA EMMA SCHMIDT DE FREIXA y D. ENRIQUE ALFREDO FREIXA, en un todo de acuerdo con lo acordado en la cláusula DECIMO QUINTA del Contrato de Locación.-

2) Rechazar la consignación intentada por las razones contenidas en los CONSIDERANDOS.

3) Condenar a los demandados a abonar a la actora en el plazo de diez días del presente, la suma \$ 1.100 (un mil cien pesos) por cada período locativo reclamado en estos autos, 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 QUINTA del Contrato de Locación. Los intereses serán calculados aplicando la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires de conformidad con lo establecido en el CONSIDERANDO D).

4) Imponer las costas a los demandados vencidos.

5) Pónganse los importes depositados en la Tesorería del Colegio de Abogados de San Isidro, a disposición de la demandada – reconviniente, sirviendo la copia de este laudo, certificada por la Secretaría de este Tribunal, como orden de pago.

6) Notifíquese el presente, cúmplase, regístrese y oportunamente archívese.

**AUTOS: "GERSCOVICH HECTOR EDUARDO C/ FUSILAMP S.A. S/ CUMPLIMIENTO PARCIAL DE
CONTRATO" - N° 159TA**

En la Ciudad de San Isidro, a los 6 días del mes de noviembre de 2007, se reúne el Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, integrado por los Dres. Guillermo Michelson Irusta, José Carlos Gustavo De Paula y Osvaldo Enrique Pisani, siendo presidido por este último, a los efectos de resolver en los presentes actuados.-

AUTOS Y VISTOS:

Visto el escrito de la parte actora obrante a fs. 152 a 154 y de la documental allí acompañada (cartas documento) de fs. 157 a 170, presentado como consecuencia de la resolución de este Tribunal (fs. 120 punto b) del 4 de abril de 2007 y (fs. 137) del 25 de setiembre de 2007, mediante las cuales este Tribunal le requería bajo apercibimiento allí consignado que: "... *Determine con precisión los conceptos y montos reclamados y alcances de las peticiones realizadas...*" (fs. 120), "... *intimar a las partes para que dentro de los cinco días procedan al estricto cumplimiento de los requerimientos que se le realizaran bajo apercibimiento de tener por desistida la demanda y consecuentemente el procedimiento con costas...*" (fs. 137), determinan la necesidad de pasar a resolver en los presentes actuados.

Ahora bien, analizado el libelo de promoción de la demanda titulado: "**Promueve demanda por cumplimiento parcial del contrato**" obrante a fs. 30 a 32, en esa oportunidad el actor circunscribió el OBJETO de la misma a "... *promover la presente acción a FUSILAMP S.A. con domicilio en ..., para que se la condene a efectuarle a mi poderdante una liquidación de sus retribuciones y abonárselas, todo ello en el plazo de cumplimiento del laudo que peticiono y con fijación de astreintes para el supuesto de incumplimiento...*" (sic de Capítulo II, fs. 30).

A continuación y en el punto III - HECHOS, manifestó que "*Lo que aquí interesa y constituye el objeto del reclamo es el aspecto retributivo en relación a la promoción y generación de contactos comerciales para la venta de fusibles. Único objeto del reclamo, sin perjuicio de los derechos a otros que el Sr. Gersocvich pudiere reclamar en el futuro.*" (sic de fs. 30), haciendo luego una puntual referencia a la cláusula IV del instrumento privado respecto a la forma de retribución como contraprestación del sinalagma contractual.

Expone que la requerida nunca exhibió al actor, constancias de gastos, ni informó ventas, ni efectuó liquidación alguna y además fijó el marco temporal de la acción incoada con anterioridad al 1ero. de noviembre de 2004, de la celebración del contrato, pero sin establecer la fecha exacta en que se inicia la relación.

Sigue diciendo que "*...solamente se pide la liquidación de ventas realizadas por la empresa que - seguramente con la intervención de ese Tribunal habré de lograr - para que Fusilamp S.A., abone a mi mandante la remuneración*" (sic).

Ahora bien, de los términos del escrito de fs. 152 a 154, se advierte que en el primer párrafo del punto "**II - Aclara términos del reclamo**", si bien el actor reconoce que al principio "*...el reclamo perseguía que FUSILAMP S.A. exhiba las constancias de las ventas realizadas a partir del momento en que el Sr. Gerscovich se relacionó a esta sociedad según surge del contrato acompañado a autos y firmado por ambas partes*" (sic de fs. 152); agrega que "*...se reclamó a la demandada FUSILAMP S.A. - MIGUEL ANGEL ANTONIO GIANELLI -, la información de las ventas realizadas, deducidas las de EEUU y Puerto Rico y se pague a mi representado el 20% de las mismas deducidos los costos establecidos de común y mutuo acuerdo, ello a partir no de la instrumentación sino al comienzo de la relación habida ente las partes*" (sic de fs. 152 vta.).

Luego en el punto III de fs. 152 vta. el actor pretende introducir en estas actuaciones un intenso correo epistolar bajo la denominación de "HECHOS NUEVOS", mantenido por él con el apoderado de la parte demandada, así como también con los Sres. Gianelli (Miguel Angel, Mariano y Diego), y con la persona jurídica Fusilamp S.A., algunas de ellas efectuadas con posterioridad a la contestación de la demanda, acto este último que se concretó el 9 de marzo de 2007.-

A la sazón, la parte actora entiende que se le rehuye la posibilidad de realizar ventas de fusibles como también gestionar la eventual venta de la patente, motivo por el cual **solicita al Tribunal que condene a los titulares de la patente Sres. MIGUEL ANGEL GIANELLI, MARIANO GIANELLI Y ANGEL ANTONIO GIANELLI, a concluir el trámite de inscripción de la patente bajo apercibimiento de hacerlo a su costa y fije precio.**(ver fs. 153).

Corrido el debido traslado a la demandada (fs. 171) lo contesta el traslado conferido a fs. 174/175, solicitando el rechazo de la ampliación de demanda sobre la base de haberse producido la modificación del objeto procesal y de la incorporación de nuevos sujetos pasivos a estos obrados; abona su postura con citas jurisprudenciales.

Y CONSIDERANDO:

Que este Tribunal advierte que lejos de ajustar y precisar sus pretensiones, tal como se le requirió EN DOS OPORTUNIDADES (fs. 120 Y 137), el actor con el escrito titulado: "**Cumplimenta requerimiento - Informa hechos sobrevinientes - Amplía demanda**" se limitó a modificar el objeto de la demanda pretendiendo mutar el litigio en otro distinto, toda vez que como ya se dijo al inicio perseguía "*la liquidación de sus retribuciones y conseguir el cobro de la mismas*", mientras que en el escrito de fs. 152 a 154 pretende que *se condene a los titulares de la patente, a concluir el trámite de inscripción de la patente bajo apercibimiento de hacerlo a su costa y fije precio.*

El intenso correo epistolar obrante a fs. 157 a 169, demuestra que las partes continuaron manteniendo contacto luego de trabada la litis y por fuera de estos actuados, pretendiendo introducirlos luego.

Como conclusión se observa que no se dio cumplimiento de lo oportunamente intimado por este Tribunal Arbitral, para poder continuar con la sustanciación del mismo.

Con relación a los pretensos "hechos nuevos" alegados por la actora y si bien la suerte de este decisorio ya está anticipada en el párrafo precedente, cabe destacar que los mismos, deben hallarse encuadrados dentro de los términos de la causa y objeto de la pretensión ya que, de lo contrario, no habría integración sino la transformación de la demanda (Conf. Osvaldo Gozaini, "Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires", Tomo II, pág. 14 y sgtes.)

En este sentido la jurisprudencia ha entendido que:

"Hechos nuevos son el conjunto de sucesos que ligados inescindiblemente al planteo introductorio y siendo conducentes, acaecen con posterioridad al mismo. Deben hallarse encuadrados dentro de los términos de la causa y objeto de la pretensión ya que, de lo contrario, no habría integración sino transformación de aquélla" (CNCiv., Sala A, 19/11/91, LL, 1992-C-84; DJ, 1992,-2-101).

"El hecho nuevo implica la incorporación al proceso de nuevos datos fácticos que, sin alterar ninguno de los elementos constitutivos de la pretensión, tienden a confirmar, complementar o desvirtuar su causa" (CNCiv., Sal A, 12/5/98, LL 1998-D-431; DJ, 1998-3-977).

El intento del actor *"No constituye técnicamente un hecho nuevo la afirmación que entraña la intención de aportar nuevos argumentos no alegados en el escrito constitutivo del proceso"* (CNTrab., Sala I, 9/9/93, dt, 1994-a-1035).

Este Tribunal entiende que una vez trabada la litis, admitir la introducción de pretensiones distintas a las expuestas en ocasión de promover demanda bajo el argumento de alegar "hechos nuevos", sin que realmente lo sean no corresponde pues ello implicaría una transformación de la pretensión procesal, la que en su caso corresponde que sea tratada en una acción independiente de la originariamente planteada en estos obrados, para permitir de esa forma un conocimiento amplio con relación al objeto procesal, lo contrario atenta con la "preclusión" y el "buen orden procesal", que deben prevalecer en todo acto jurisdiccional.

En congruencia y toda vez que el actor no ha delimitado montos ni el alcance de la acción promovida, se hace efectivo el CLARO Y CATEGÓRICO apercibimiento impuesto a fs. 137, notificado y consentido por las partes y en consecuencia se lo tiene por desistido de la demanda en la forma en que la misma fue planteada y consecuentemente del presente proceso por ser una consecuencia necesaria de la mismas. Con costas.

Por todo ello el Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro, **POR UNANIMIDAD, RESUELVE:**

1) Hacer efectivo el apercibimiento impuesto a fs. 137, y tener a la actora por desistida de la demanda y consecuentemente el del presente proceso.

2) Consecuentemente con lo dispuesto en el punto 1) antecedente, se rechaza la ampliación de demanda intentada por el actor, Sr. HECTOR EDUARDO GERSCOVICH, mediante el escrito obrante a fs. 152 a 154;

3) Costas a la parte actora;

4) NOTIFIQUESE A LAS PARTES.-
