

Cobro De Pesos Contrato De Locacion Ocupacion Ilegitima Clausula Penal

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Contrato de locación. Ocupación ilegítima. Cláusula

penal Se revoca el fallo recurrido, haciendo lugar a la demanda por cobro de pesos fundada en la cláusula penal estipulada en el contrato de locación por la ocupación ilegítima del bien por parte de los locatarios, pues hallándose vigente la continuación de la locación al tiempo de realizarse la compraventa del inmueble, los nuevos titulares del bien quedan en la misma posición de locador que el anterior propietario.

En la ciudad de Necochea, a los 15 días del mes de Junio de dos mil diecisiete, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?LAS NORIAS S.A. y otro c/ MIRAMONT, Alejandro Daniel s/Cobro sumario de sumas de dinero? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señora Jueza Dra. Ana Clara Issin, y Señores Jueces Dr. Oscar Alfredo Capalbo y Dr. Fabián Marcelo Loiza, encontrándose este último de licencia. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1a ¿Es justa la resolución de fs. 182/185vta.? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde? A LA PRIMERA

CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA ISSIN DIJO I.- La sentencia: A fs. 182/185vta. el Sr. Juez de grado dictó sentencia en la que rechaza la demanda, por cobro de sumas de dinero, interpuesta por Las Norias S.A. y Ramiro Pizzi Gader contra Alejandro Daniel Miramont, por el monto de \$ 365.000 con más sus intereses. Impone las costas a la parte actora vencida, regulando los honorarios del Dr. Mengochea en la suma de pesos cuarenta y cinco mil (\$45.000) y los del Dr. López Rodríguez en la suma de pesos treinta y cinco mil (\$35.000). En la resolución tuvo por acreditados los hechos afirmados en la demanda y que no merecieron cuestionamiento alguno por parte del accionado, esto es, la existencia de un contrato de locación del inmueble ubicado sobre Ruta Nacional 227 en cercanías de la Estación Pieres, Partido de Loberia, que fue celebrado entre el Sr. José Luis Arrate con el Sr. Alejandro Miramont, por el plazo de 36 meses desde el día 1 de agosto de 2009 y vencimiento el 31 de julio de 2012, habiéndole atribuido al inmueble locado, un destino comercial, específicamente para la instalación una balanza pública para camiones según surge del contrato.

Asimismo tuvo por probado que los actores adquirieron con fecha 30 de diciembre de 2013 el inmueble en cuestión e intimaron al demandado mediante carta documento a la devolución de la finca, constituyéndose uno de los coactores junto con la notaria Bolontrade en el inmueble, con fecha 17 de mayo de 2014, a los fines de constatar el estado del bien, la existencia de la balanza, notificándole a Miramont, la compraventa realizada y la no renovación del contrato de alquiler e intimándolo a su desocupación. Con esta plataforma fáctica rechazó la pretensión de cobro de la cláusula penal pactada en el apartado quinto del mencionado contrato de locación, por considerar que el convenio de locación tuvo por contratantes al anterior propietario -Arrate- y al demandado, siendo estos los legitimados para reclamar en base a dicho acuerdo, con sustento en el efecto relativo de los contratos -arts. 1195 y 1199 del C.C., siendo inoponibles a terceros para quienes el acto es ajeno, considerando que el efecto expansivo de los contratos con relación a terceros es una pauta de excepción que sólo es válida para los sucesores que participaron en el negocio. Argumenta que en el caso habiéndose invocado una sucesión particular a partir de la cesión de derechos y acciones derivados del contrato que los actores invocan, lo cierto es que previo a la compraventa el contrato ya se encontraba largamente finalizado, de modo que nada de lo allí pactado puede ser invocado por los mismos. Agrega que ?Distinta podría haber sido la suerte de la pretensión en caso que el plazo del contrato estuviese corriendo o que se acreditara la continuación del contrato en los mismos términos que el anterior. Empero, ello no ha ocurrido, sino que, por el contrario los actores expresamente destacan la ilegítima ocupación del inmueble por parte del demandado.?

Como apoyo de esta consideración destaca que fueron los propios actores quienes expusieron que la finalización del contrato operó y notificaron a Miramont que el mismo no sería renovado. Así interpreta que ?De este modo, a partir del momento de la adquisición del inmueble los accionantes tenían un derecho sobre el mismo. Ese derecho los legitimaba para, eventualmente, promover el desalojo del bien y la fijación de un canon por su ocupación indebida, más no ejecutar ninguna cláusula del contrato del que no fueron parte y que fundamentalmente, al momento de adquirir el inmueble se encontraba vencido.?

Finalmente consideró que si bien la venta de un inmueble alquilado origina la transmisión al adquirente de la posición contractual de locador, según lo dispuesto por el artículo 1498 del C.C., en el caso la locación había concluido con anterioridad a que los actores adquirieron la finca arrenda y por ello no resultan beneficiarios de lo allí pactado. Contra dicho pronunciamiento, a fs. 190 la parte actora interpone recurso de apelación contra la sentencia y apela honorarios por altos, obrando sus agravios a fs. 205/207vta., los que han merecido réplica por parte de la demandada a fs. 209/210.

A fs. 191 apela honorarios por altos el Dr. López Rodríguez. II.- Los agravios: a.- Expresa el recurrente en su primer agravio que le causa perjuicio que la sentencia de grado excede el ámbito de discusión desarrollado en el expediente, no existe congruencia

entre la estrategia defensiva esgrimida por la parte demandada con los fundamentos de la sentencia atacada. Refiere que la intromisión extralimitada del magistrado en la resolución de una cuestión que las partes habían cerrado y delimitado, que excede manifiesta e ilegítimamente las facultades propias de su función, y produce una violación al principio de congruencia y de las garantías de defensa en juicio de esa parte. b.- Se agravia en segundo lugar del absurdo jurídico arribado en el apartado segundo de la sentencia, malinterpreta y desestima la continuidad de los efectos del contrato suscripto a fs. 10/13 para con el cesionario de los derechos. Aduce que ¿El vencimiento del contrato de locación no obsta en nada la posibilidad del adquirente de ejecutar la cláusula penal, ya que ha sido puesto íntegramente en la situación contractual del enajenante, tornándose operables la totalidad de los efectos derivados del contrato pactados para luego de su vencimiento.? Cita jurisprudencia. Concluye en que ¿no puede sino caerse en absurdo al interpretar que el adquirente ha quedado despojado de la posibilidad de ejecutar una cláusula penal que ha sido pactada para luego de vencido el contrato, instrumento cuyos efectos se le han transmitido en su totalidad al venir a ocupar (por imperio de la cesión de derechos) el lugar del enajenante, cual si fuera la misma persona.? III. Tratamiento del recurso: Se adelanta que el recurso interpuesto ha de prosperar con los alcances y límites del reclamo que en la presente serán valorados. 1.- En relación al primero de los agravios se destaca que, en síntesis, el juez de grado rechaza la demanda en la consideración que los actores no resultan titulares de la relación jurídica sustancial en la que sustentan la pretensión, por haberse celebrado la compraventa del inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato de locación, sin que las acciones del mismo se hubiesen cedido, valorando que son terceros ajenos al contrato y por ello no pueden invocar lo allí convenido por los contratantes, el Sr. José Luis Arrate en su calidad de locador y el Sr. Alejandro Miramont en su carácter de locatario. Es decir que en definitiva valora la falta de legitimación activa, la que por ser un requisito esencial del derecho de acción, el juez debe examinar de oficio. (conf. Morello Augusto, Sosa Gualberto, Berizonce Roberto ¿Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Comentados y anotados?, edit. Abeledo Perrot, año 2016, t. V pag. 600) Sobre el particular, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires tiene dicho que ¿no se lesiona el principio de congruencia al abordar de oficio la legitimación, desde que ésta constituye un requisito esencial de la acción? (conf. doct. Ac. 55.945, sent. del 27-VI-1995; Ac. 56.445, sent. del 12-XII-1995; Ac. 49.730, sent. del 17-II-1998; Ac. 59.662, sent. del 21-IV-1998; Ac. 82.123, sent. del 14-IV-2004, entre otros) Pero esta facultad oficiosa, según el Superior Tribunal Provincial, queda acotada a los postulados de la prudencia y del cumplimiento de varios requisitos, entre otros: ? i) que no se esté frente a contiendas sobre derechos disponibles, ii) que sea ostensible la inexistencia de caso o la aptitud para accionar, iii) que la parte favorecida con esa declaración no haya articulado una defensa incompatible y iv) que la definición del régimen jurídico material sobre la que se asienta el pronunciamiento que priva de aptitud para demandar, diste de ser un asunto pacífico y exhiba bastante complejidad.? (SCBA Ac 68080 S 08/07/2008) De las presentes actuaciones, tal las postulaciones de las partes, y de conformidad con las valoraciones que se realizarán en el apartado siguiente, surge que en este supuesto se encuentran ausentes los dos primeros requisitos para la valoración de oficio que se realiza en la sentencia, por lo que corresponde acoger el agravio en el sentido formulado por el recurrente (art. 34 inc. 4, 163 inc. 6 del C.P.C.C.) 2) Ahora bien, ingresando al tratamiento del segundo de los agravios, por el que los actores sostienen su legitimación para el reclamo de la cláusula penal, se valora que la situación planteada en autos, contrariamente a lo valorado en la sentencia, es de las previstas en el artículo 1622 del Código Civil. 2.1) En efecto el artículo 1622 del C.C. establece que ¿Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa, y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa.?, lo que en igual sentido regula el nuevo código civil y comercial en su artículo 1218. Es decir que aún vencido el plazo establecido en el contrato y ante la ocupación del inmueble por parte del demandado, la continuación de la locación se hallaba vigente al tiempo de la compraventa celebrada -30 de diciembre de 2013- y hasta la intimación realizada por los actores al Sr. Miramont con fecha 17 de mayo de 2014 para que restituya el inmueble, a quien notifican de la compraventa del inmueble y la voluntad de los actores de no renovar el contrato de alquiler, todo ello mediante acta labrada por la notaria Bolontrade (contrato de fs. 10/13, escritura de fs. 20/24, acta de fs. 33/35). Sobre el particular se ha sostenido que ¿...el solo vencimiento del término contractual no determina la extinción automática del contrato de locación de acuerdo a lo establecido en el art. 1622 del Cód.Civ., pues para que ello se produzca es necesario que el locatario devuelva el bien.? (CC0103 MP 145132 RSI-26-10 I 16/02/2010, Sum. Juba B1408323). Ha de valorarse incluso que, el artículo 1217 del C.C.y C, establece como modo de extinción de la locación, el cumplimiento del plazo convenido o el requerimiento previsto en el artículo 1218 según el caso, y si bien es aplicable al presente el Código Civil - art. 7 del C.C.y C.-, lo cierto es que la nueva normativa sirve como argumento de autoridad o criterio de interpretación de la norma derogada, destacándose que, respecto de este supuesto, las normas no resultan contradictorias (arts. 1609, 1622 C.C. y 1217, 1218 C.C.y C.). En este contexto, ha de interpretarse que lo pactado por las partes en la cláusula quinta del contrato de locación, en cuanto establece que el mismo no será

prorrogado bajo ningún concepto, no obsta a la interpretación que se realiza por cuanto, la continuación de la locación deviene de una imposición legal y acaecidos los presupuestos establecidos en la ley - que el locatario permanezca en el uso y goce de la cosa arrendada con posterioridad al vencimiento del plazo contractual- se impone la continuación de la locación en los términos originariamente pactados (art. 1622 del C.C.). Es dable destacar en el sentido valorado, que el artículo 1622 del C.C., no exige una nueva declaración de voluntad, sino que la continuación de la locación surge del silencio, no siendo necesario acuerdo negocial entre las partes, por cuanto es la propia ley la que dispone que la locación continúe en los mismos términos. Es decir que por aplicación de esta norma, continúa la vigencia de todas las cláusulas, con excepción de la que establece el plazo por cuanto ambas partes pueden en el momento que así lo deseen intimar a la otra a restituir el inmueble o bien y en el caso del locatario restituirlo voluntariamente. De allí, contrariamente a lo sostenido en la sentencia, surge que los accionantes se encuentran debidamente legitimados para el reclamo de la cláusula penal pactada, y en tanto hallándose vigente la continuación de la locación al tiempo de realizarse la compraventa del inmueble, los nuevos titulares del bien quedan en la misma posición de locador que el anterior propietario, cuestión que, por lo demás no ha sido objetada por el demandado.

2.2) Despejada esta cuestión ha de mencionarse que tal fue alegado por los actores, y sin controversia alguna por parte del demandado, en la cláusula quinta del contrato fue pactado por las partes ?...Al vencimiento del plazo será obligación del locatario restituir el inmueble, sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar al locador, como cláusula penal la cantidad de \$ 500 (pesos quinientos), por cada día, exigible por adelantado y hasta la devolución del inmueble en perfectas condiciones...? (fs. 10/12). Ahora bien y más allá de que en dicha cláusula fue estipulado que la mora en la restitución operaba de pleno derecho desde el día del vencimiento del contrato, lo cierto es que dándose en el caso, la situación contemplada en el artículo 1622 del C.C., se impone a los fines de la restitución del inmueble la constitución en mora del locatario, lo que operó el día 17 de mayo de 2014, fecha ésta en que se constituyeron los actores con la escribana Bolontrade en el inmueble locado, a fin de notificar al aquí demandado la compraventa realizada, la no renovación del contrato de alquiler, intimándolo a la restitución del inmueble para lo que se otorgó el plazo de 15 días (acta de fs. 33/35). Y el vencimiento del plazo otorgado en dicho acta para la restitución - al par que ponía en efectivo conocimiento al locatario de la referida cesión- es el que marca el inicio del cómputo para hacer efectiva la cláusula penal pactada que tiene por objeto liquidar por anticipado los daños y perjuicios causados al acreedor por la mora en la restitución del inmueble (art. 652 del C.C.). Sobre el particular se ha sostenido que ?Para que la reparación sea exigible, tanto por compensación por la ocupación ilegítima como por cláusula penal, es necesario que el locador manifieste en forma expresa su voluntad de obtener la restitución de la tenencia del inmueble y de esa manera convertir la retención por parte del locatario en indebida.? (Conf. Molina Quiroga Eduardo, Viggiola Lidia ?Locación de Cosas?, Edit. La Ley año 1999, pag. 192) En el caso se encuentran reunidos los presupuestos para exigir el cumplimiento de la cláusula penal, en mérito al incumplimiento de la obligación de restituir imputable al deudor de esta obligación y a partir de la constitución en mora, materializada por la intimación probada por acta notarial (art. 652, 654, 655 del C.C.). Es entonces desde la finalización del plazo de 15 días establecido en el acto de la intimación, que se vuelve operativa la obligación de restitución del inmueble y cuyo retardo genera la aplicación de la multa diaria oportunamente pactada, es decir desde el día 1 de junio de 2014, por lo que no asiste razón los actores en pretender el cobro desde que venció el plazo estipulado en el contrato, en mérito a la continuación de la locación valorada en los términos de lo establecido en el artículo 1622 del C.C. y que los legitima para el cobro que se pretende. Ahora bien, al formularse la pretensión, los actores ciñeron su reclamo poniendo como término final del mismo el momento de la interposición de la demanda, lo que se infiere de manera palmaria del contenido de dicho acto procesal. (fs. 50/54) En efecto, en el punto IV de la demanda cuando se consigna el monto reclamado de \$ 365000, la parte actora indica que dicho monto es el que surge de multiplicar 730 días por \$ 500 a contarse desde el día establecido para la finalización del contrato -31 de julio de 2012, y por ello, realizada la operación matemática correspondiente surge que el reclamo que en demanda se formula -730 días- comprende el plazo transcurrido desde el 31/7/2012 hasta la interposición de la demanda -8 de agosto de 2014-. Siendo ello así, y habiéndose aún mantenido dicha tesitura al expresar agravios, en virtud del principio de congruencia de acuerdo a la manda que imponen los artículos 34 inc. 4, 163 inc. 6 y 266, 272 del C.P.C.C. cabe concluir, en mérito a lo valorado en cuanto a la necesidad de constitución en mora para la restitución del inmueble, lo que ocurrió con fecha 17 de mayo de 2014, con más los 15 días otorgados para la efectiva entrega del inmueble, y la fecha de interposición de la demanda, que el reclamo de la cláusula penal corresponde por el período de 69 días, el cual multiplicado por el monto de ésta arroja una suma de pesos treinta y cuatro mil quinientos (\$ 34.500).

2.3) Asimismo en relación a la adición de intereses al monto correspondiente que fue peticionada en la demanda ha de valorarse que siendo la cláusula penal pactada de naturaleza moratoria, no corresponde adicionar intereses (art. 652 del C.C.). Si bien los intereses tienen una naturaleza de tipo resarcitoria ya que se encuentran dirigidos a compensar al acreedor por la indisponibilidad de un capital adeudado, ello no puede sostenerse en supuestos que es el mismo contrato el que ha previsto como debe resarcirse el retardo en el cumplimiento de la obligación, esto es la cláusula penal pactada, en la que expresamente se estableció cuales iban a ser

las consecuencias del atraso en la restitución del inmueble, y por tanto no pueden acumularse a esta obligación accesoria los intereses, por constituir precisamente la multa acordada, cuya procedencia en el presente ha sido valorada, el modo en que debe ser resarcida la mora en la devolución del bien. Es decir que no es posible acumular la pena moratoria y los intereses por cuanto la multa entra en lugar de éstos como indemnización acordada por las partes de modo anticipado, que excluye cualquier otra condenación en este sentido, ?resultando la acumulación improcedente como corolario del principio de inmutabilidad? (conf. S.C.B.A., 13-VI-89, Ac. 40.200, Mazuolo, Domingo c/Meridiano S.A.", Ac. y Sent. 1989-II-368, C.C. La Plata Sala III, causa B 83.498 RSD 246/96 29/8/96, Sala II 117816 RSD 164/14 S 28/08/2014, Sum. Juba B257699, conf. Rivera Julio Cesar, Medina Graciela, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Edit. La Ley, Tomo III, pags. 144/154). De allí que siendo esta sentencia la que fija el monto de condena, los intereses correrán a partir del vencimiento del plazo que se establece para su cumplimiento y hasta su efectivo pago por parte del demandado, calculándoselos, tal ha sido sostenido por esta alzada, ?mediante la utilización de la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a plazo fijo a treinta días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las reglamentaciones aplicables en cada caso (arts. 622 y 623, Código Civil; 7, 768 inc. c) y 770, Código Civil y Comercial; 7 y 10, ley 23.928), lo que incluye la utilización que venía haciendo este tribunal, de la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a treinta días a través del sistema Banca Internet Provincia, esto es, la tasa pasiva en la indicada variante denominada ?digital? (autos ?Bilbao, María Teresa y ot. c/Cabodevila, Néstor Iván y ot. s/Nulidad de acto jurídico?, reg. int. 23 (S) 01-04-2015, en seguimiento de la causa L-118615, "Zócaro, Tomás Alberto c. Provincia A.R.T. S.A. y otro/a. Daños y perjuicios?, 11-03-2015-); y sin limitación en cuanto al monto de los depósitos que pueda regular el Banco.? (expte. 10518; Reg. 53 (S) del 09/06/2016, entre otros) Por las consideraciones expuestas y si la opinión es compartida propongo al acuerdo revocar lo decidido en la sentencia haciendo lugar a la demanda por cobro de la cláusula penal pactada, condenando al accionado a abonar a los actores la suma de pesos treinta y cuatro mil quinientos (\$ 34.500) en el término de diez días de quedar firme la presente, debiendo adicionarse en el supuesto de incumplimiento del plazo indicado los intereses correspondientes calculados a la tasa indicada precedentemente. 3.- En relación a como ha quedado valorada esta cuestión en tanto el reclamo procede, aunque por un monto inferior al peticionado, ello no obsta a la aplicación del principio objetivo de la derrota conforme lo establecido en el artículo 68 del C.P.C.C., por lo que corresponde imponer en ambas instancias costas al demandado vencido. 4.- Respecto de los honorarios que han sido regulados y materia de recurso, ha de valorarse que en atención de cómo se resuelve el recurso interpuesto, la importancia del asunto y mérito de los trabajos realizados, por la demanda que prospera, se fijan los honorarios por la actuación en primera instancia del Dr. Diego López Rodríguez en la suma de PESOS SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ (\$ 6.210) y los del Dr. Javier Mengochea en la suma de PESOS TRES MIL NOVECIENTOS (\$ 3.900). Por los trabajos resueltos ante esta Excma. Cámara se fijan los honorarios del Dr. Diego López Rodríguez en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SESENTA (\$ 860) y los del Dr. Javier Mengochea en la suma de PESOS QUINIENTOS CUARENTA (\$ 540), más los aportes de Ley y porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto al valor agregado (arts. 1, 16, 21, 23, 28, 31, ,51, 54, 57, 58 y concs. DL 8904) (art. 12 Ley 6712, Resol. AFIP 2616/09). En consecuencia, a la cuestión planteada voto por la NEGATIVA. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Capalbo votó en el mismo sentido por análogos fundamentos

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA ISSIN DIJO: En mérito a lo valorado en la cuestión anterior, corresponde: I) Revocar lo decidido en la sentencia obrante a fs. 182/185 y consecuente hacer lugar a la demanda condenando al accionado Sr. Alejandro Miramont a abonar a los actores Las Norias S.A. y a Ramiro Pizzi Gader la suma de pesos treinta y cuatro mil quinientos (\$ 34.500) en el término de diez días de quedar firme la presente, debiendo adicionarse en el supuesto de incumplimiento del plazo indicado los intereses correspondientes calculados a la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a treinta días a través del sistema Banca Internet Provincia, esto es, la tasa pasiva en la indicada variante denominada ?digital?. (art. 652, 654, 1622 y cc del C.C., arts. 266 y cc del C.P.C.C.) II) Imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido (art. 68 del C.P.C.C.) III) Regular los honorarios por la actuación en primera instancia del Dr. Diego López Rodríguez en la suma de PESOS SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ (\$ 6.210) y los del Dr. Javier Mengochea en la suma de PESOS TRES MIL NOVECIENTOS (\$ 3.900). Por los trabajos resueltos ante esta Excma. Cámara se fijan los honorarios del Dr. Diego López Rodríguez en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SESENTA (\$ 860) y los del Dr. Javier Mengochea en la suma de PESOS QUINIENTOS CUARENTA (\$ 540), más los aportes de Ley y porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto al valor agregado (Arts. 1, 16, 21, 23, 28, 31, ,51, 54, 57, 58 y concs. DL 8904, Art. 12 Ley 6712, Resol. AFIP 2616/09). ASI LO VOTO A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Capalbo votó en el mismo sentido por análogos fundamentos Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

SENTENCI A Necochea, de junio de 2017. VISTOS Y CONSIDERNADO: Por los fundamentos expuestos en el precedente

acuerdo se resuelve: I) Revocar lo decidido en la sentencia obrante a fs. 182/185 y consecuente hacer lugar a la demanda condenando al accionado Sr. Alejandro Miramont a abonar a los actores Las Norias S.A. y a Ramiro Pizzi Gader la suma de pesos treinta y cuatro mil quinientos (\$ 34.500) en el término de diez días de quedar firme la presente, debiendo adicionarse en el supuesto de incumplimiento del plazo indicado los intereses correspondientes calculados a la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a treinta días a través del sistema Banca Internet Provincia, esto es, la tasa pasiva en la indicada variante denominada "digital?". (art. 652, 654, 1622 y cc del C.C., arts. 266 y cc del C.P.C.C.) II) Imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido (art. 68 del C.P.C.C.). III) Regular los honorarios por la actuación en primera instancia del Dr. Diego López Rodríguez en la suma de PESOS SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ (\$ 6.210) y los del Dr. Javier Mengochea en la suma de PESOS TRES MIL NOVECIENTOS (\$ 3.900). Por los trabajos resueltos ante esta Excma. Cámara se fijan los honorarios del Dr. Diego López Rodríguez en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SESENTA (\$ 860) y los del Dr. Javier Mengochea en la suma de PESOS QUINIENTOS CUARENTA (\$ 540), más los aportes de Ley y porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto al valor agregado (Arts. 1, 16, 21, 23, 28, 31, 51, 54, 57, 58 y conchs. DL 8904, Art. 12 Ley 6712, Resol. AFIP 2616/09). Notifíquese personalmente o por cedula (art. 135 CPC). Devuélvase (arts. 47/8 ley 5827).

022652E