000218/2025

Comodoro Rivadavia, treinta de junio de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 7> c/ <Persona 4> y Otra s/ Cobro de alquileres" Expte. N° 218/2025** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de Sarmiento (Expte N° 5/2025), por haber interpuesto el actor recurso de apelación contra la resolución de fecha 26/02/25.

I. La resolución recurrida en su parte pertinente dice: "De conformidad con lo solicitado y lo que dispone el art. 530, inc. 1° del C.P.C., cito a los Sres. <Persona 4> <Persona 8> <DNI 1> y <Persona 3> <DNI 2> para que en el término de CINCO DIAS, comparezcan personalmente a reconocer o desconocer la firma que se les atribuye, bajo apercibimiento de que, en caso de no hacerlo sin causa justificada o de no contestar categóricamente, se tendrá por reconocido el documento. IV.- Téngase presente el informe efectuado por la actuaria y respecto a lo requerido al punto III del escrito de demanda, estése a lo dispuesto en la Ley XXIV N° 13 y Acuerdo Plenario N° 4551/17, en consecuencia, a lo peticionado, por improcedente NO HA LUGAR. Intégrese la suma de PESOS TRES MILLONES NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO CON VEINTITRES CENTAVOS ($3.093.575,23) en el término de DIEZ DIAS bajo

apercibimiento de imponer una multa equivalente al CINCUENTA POR CIENTO de la tasa omitida correspondiente al monto reclamado. V.- A lo peticionado en el punto VII del escrito inaugural, no encontrándose reunidos los requisitos legales y además, no siendo el momento procesal oportuno, al embargo preventivo, NO HA LUGAR (ver arts. 197 y Stes., y 530 del C.P.C.).- A lo solicitado al punto VIII, siendo que las medidas para mejor proveer se dictan previo a la sentencia y son facultad del juez, para el caso de que lo que se pretende es prueba anticipada, por improcedente NO HA LUGAR".

El recurrente se agravia de que se cite a los accionados a reconocer firmas del contrato, cuando fueron certificadas por Escribano Público y se trata de un proceso ejecutivo. Expresa que la demanda promovida es ejecución por cobro de alquileres adeudados, intereses y cláusulas penales. Cita el art. 528 inc. 2 del CPr. y concluye que es un título ejecutivo que no requiere preparar la vía.

En segundo lugar, se agravia del rechazo de la medida cautelar. Expresa que surge del art. 536 CPCCCh el procedimiento de intimación de pago y embargo. Manifiesta que las medidas cautelares son inaudita parte y que los procesos ejecutivos tienen su razón de ser y no pueden ser restringidos o reconvertidos sin fundamento. Aduce que debe hacerse lugar, atento que la liquidación practicada corre riesgo ante cualquier

enajenación que pueda suceder ante la orden de reconocer las firmas, lo cual permite al deudor insolventarse.

El tercer agravio radica en la intimación al pago de la tasa de justicia, lo cual resultaría condicionante del acceso a la justicia, toda vez que la sucesión que administra carece de recursos para afrontarla. Solicita sea abonado en el momento procesal oportuno.

Por último, expone que le causa agravio que los autos no fueron caratulados como juicio ejecutivo, conforme surge del título de la ejecución y el objeto procesal.

II. El actor promovió demanda de ejecución por cobro de alquileres adeudados, intereses, y cláusulas penales contra los accionados principal pagador y garante por la suma de $105.503.641,07, monto
certificado por contador público, integrado por deudas acumuladas desde el mes de junio 2021 a enero 2025, mas interese de acuerdo a los índices del IPC y cláusulas penales acordadas por las partes en el instrumento contractual con firma certificada ante notario público que adjunta.

Manifiesta que el 01/06/2016 se celebró contrato de locación de lote pastoril, con plazo de vigencia de 5 años, y que el locatario infundadamente dejó de pagar en el mes de junio de 2021, permaneciendo aún en ocupación ilegal del inmueble. Explica la composición del monto de la demanda y solicita el embargo preventivo

fundado en el incumplimiento reiterado del demandado y la necesidad de garantizar el cobro de la deuda. Funda la acción en los arts. 1187, 1198, 1219, y conc. Código Civil. Art. 536 y conc. Código Procesal.

Adjunta copia contrato de locación con firma certificada por escribano público, CD, Informe de deudas emitido por contador público, informe y acta de constatación notarial ratificada en el Expte "<Persona 7> c/ <Persona 8>, <Persona 4> s/ Desalojo" N° 102/2024.

III. El Código procesal establece la posibilidad de preparar la vía ejecutiva de documentos que por sí solos no traigan aparejada su ejecución (art. 530 inc. 1°). Este trámite previo tiene por finalidad abonar la firma inserta en un instrumento privado en cuyo mérito se intenta producir consecuencias jurídicas para originar un proceso ejecutivo. Por su parte, el inc 2, posibilita en la ejecución de alquileres que el demandado manifieste si es locatario, y en caso afirmativo, exhiba el último recibo.

Si bien el recurrente pretende la ejecución de créditos impagos surgidos del contrato de locación con firmas certificadas por escribano -adjuntado a la demanda- sin preparar la vía ejecutiva, y el magistrado de grado la despachó en los términos del inciso primero, el correcto encuadre normativo aplicable al caso es el inciso segundo del art. 530 del CPr.

En efecto, aún cuando las firmas fueron

certificadas por escribano público, procede igualmente la citación de los accionados, a efectos de que exhiban el último recibo de pago, y de esa manera determinar el monto que será objeto en su caso de ejecución, por lo que se rechaza el agravio.

"En el cobro de alquileres, la preparación de la vía ejecutiva tiene por finalidad acreditar dos circunstancias: existencia de un contrato de locación y el monto de la deuda (...) Si el contrato de locación consta en un instrumento público o privado con firmas certificadas por escribano público, la citación del deudor debe igualmente practicarse, pero al solo efecto de que exhiba el último recibo de alquiler... pues resulta necesario acreditar la calidad del deudor del inquilino y la exigibilidad de la deuda antes de tener por preparada la vía" (Highton, Elena Areán, Beatriz "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Tomo 9 Ed. Hammurabi, pág. 518, 525 y ss).

Es decir, debe darse curso a la preparación ordenada, pero con los alcances descriptos y luego de lo cual, deberá, en su caso, establecerse los alcances de la ejecución que correspondan.

El agravio atiente al rechazo de la medida cautelar, tampoco ha de prosperar. En efecto, no es la oportunidad aun de aplicación de la intimación de pago y embargo que cita el recurrente. Por otro lado, el apelante no efectúa críticas relativas a demostrar los

presupuestos genéricos de procedencia de las medidas cautelares, limitándose a indicar que por el proceso podrían insolventarse los deudores, y que se desnaturalizaría el proceso ejecutivo.

En tercer lugar ataca la orden de abonar la tasa de justicia. La resolución que ordena el pago de la tasa de justicia está sujeta a las previsiones del art. 13 Ley XXIV Nº 13, que prevé específicamente el incidente de oposición. La interposición del recurso apelación, no es la oposición fundada que regula la ley. No existe agravio contra la intimación al pago de la tasa de justicia, cuando la propia ley le otorga la posibilidad de la oposición, la formación del incidente respectivo y recién le es otorgada la apelación contra la decisión del juez de grado cuando resuelva el incidente.

Así se ha dicho que, la existencia en materia de tasa judicial de un remedio legal específico torna inadmisible la impugnación de las resoluciones intimatorias que no sean consecuencia del trámite de oposición al pago del tributo por la vía de los recursos previstos en los arts. 238 y 242 del Código de Rito (Cfme. "Velarde Carlos A. c/ A.N.A. s/ ejecución de sentencia" Causa: 22.050/93 CNACAF, SALA IV - Galli, <Persona 2>, <Lugar 1> - 09/06/98 elDial.com - AH212B). Queda así demostrada la falta de gravamen irreparable de la providencia simple atacada.

Por último, tampoco genera agravio irreparable la carátula otorgada por el tribunal al expediente, lo cual

constituye una facultad de la judicatura. Esta debe identificar el objeto del proceso, lo que en el presente caso en definitiva se encuentra satisfecho.

Por tal motivo, se rechaza el recurso de apelación interpuesto por el actor.

Asimismo, corresponde revoca el punto III de la resolución de fecha 26/02/25, y disponer que, en la instancia de grado se de trámite a la preparación de la vía ejecutiva citando a los accionados a exhibir el último recibo de pago, conforme los alcances del art. 530 inc 2 del CPr.

IV. Las costas de esta instancia, se imponen a la recurrente vencida. (arts 69 CPr.).

Los honorarios profesionales se regulan teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapa cumplida, labor desarrollada y éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5 a 7, 13 y ss Ley XIII N°4 y N° 15).

Por ello, la Sala 2 de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor (ID1823746).

2. Revocar el punto III de la providencia de fecha 26 de febrero de 2025, por los fundamentos brindados en el considerando respectivo.

3. Disponer que, en la instancia de grado se de trámite a la preparación de la vía ejecutiva citando a los accionados a exhibir el último recibo de pago, conforme los alcances del art. 530 inc 2 del CPCCh.

3. Imponer las costas de esta instancia al actor.

4. Regular los honorarios de los Dres. <Persona 1> y <Persona 6>, en la suma equivalente a dos (2) jus, más IVA en caso de corresponder.

5. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 441 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS