Comodoro Rivadavia, de noviembre de 2008.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"M. , S. c/ M. , J. S. , M. , R. E. y M. , J. O. s/ EJECUTIVO", Expte. N° 17/2008,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 1, Secretaría N° 1 (Expte. N° 1.525/2006), por haber interpuesto la parte actora a fs. 64/65, recurso de reposición con apelación en subsidio contra la resolución de fs. 63, que fija el monto por el cual se promueve la demanda en pesos $ 9.000 en concepto de capital, más intereses.

I. Se agravia el recurrente por cuanto sostiene que el juez de grado injustificadamente limitó el monto demandado al rubro de los alquileres adeudados, excluyendo de oficio el resto de los ítems reclamados (recargo diario, sellado del contrato de locación y gastos por el envío de seis cartas documento).

Considera que corresponde que se intime a los demandados de pago, embargo y remate por la suma de $10.889,10 más intereses, toda vez que es lo pactado en el contrato de locación, base de la presente acción.

Cita jurisprudencia.

II. De las constancias de la causa surge que el actor inicia demanda de preparación de la vía ejecutiva, reclamando la suma de $8.589,10 más el recargo establecido entre las partes en el contrato de locación (fs. 28vta.).

Posteriormente, el recurrente amplía la demanda por los meses y recargos devengados a la fecha ($2.310), reclamando una suma total de $10.899,10 en concepto de capital (fs. 59/vta.).

A fs. 63 se provee la demanda ejecutiva ordenando librar mandamiento de intimación de pago por la suma de $9.000 en concepto de capital, con más la provisoria de $1.800 para responder a intereses y

costas.

Interpone el actor a fs. 64/65 recurso de reposición con apelación en subsidio, y sin perjuicio que fuera rechazado el primero y concedido el segundo a fs. 66/vta., el juez de grado elevó a $2.800 el monto correspondiente a intereses y costas.

III. Entrando al estudio de la cuestión planteada, cabe señalar que el inc. 6 del art. 523 del CPr., otorga calidad de título ejecutivo al crédito por alquileres o arrendamiento de inmuebles, siendo la fuente de la citada norma el art. 1578 del CCiv., que determina que le compete al locador acción ejecutiva para el cobro de los alquileres.

Asimismo, la acción ejecutiva no se encuentra limitada sólo al cobro de los alquileres o rentas, toda vez que el art. 1581 del CCiv. amplía inequívocamente el concepto a cualquier otra deuda derivada de la locación (Cfme. Carlos Eduardo Fenochietto, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Astrea, 2001, T. 3, p. 36), entre las que debe incluirse el crédito devengado en concepto de cláusula penal (cfme. Llambías, Jorge Joaquín y Alterini, Atilio, "Código Civil Anotado", t. III-B, p. 281; Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil Contratos", t. I, p. 655, N° 798/9; CNCiv., Sala A, R.68.996, 28/8/90; R. 176.844, 4/9/95, citados en CNCiv., Sala A, 9/10/95, LL, 1996-E-146, con nota de Molina Quiroga, "Ejecución de alquileres y cláusula penal").

La ampliación referida comprende el importe de: reparaciones por deterioros de los cuales es responsable; el valor de las mejoras y de los impuestos que el locatario se obligó a pagar y que pagó el locador; el cobro ejecutivo de los créditos, derivados de una pena estipulada en el contrato celebrado entre las partes (cfme. Rezzonico, Luis

María, “Estudio de los contratos...”, citado por Molina Quiroga, “Ejecución de alquileres y cláusula penal”, LL, 1996-E-146, p. 153).

De lo expuesto, se colige que debe hacerse lugar al reclamo efectuado respecto a los intereses diarios devengados, toda vez que la cláusula penal se encuentra contemplada en el contrato de locación de inmueble celebrado por las partes (fs. 28/vta, cláusulas 12° y 4°) y resulta fácilmente liquidable, por lo que una vez comprobada su exigibilidad, puede ejecutarse de similar modo que los alquileres pactados.

A mayor abundamiento, compartimos la doctrina sentada por la CNCiv., Sala C, en “Afinco S.A. c/ Sigal, M.” del 28/8/92, donde “El tribunal recuerda un principio procesal de enorme importancia en materia locativa, en las relaciones entre un locador y un locatario: cualquier deuda derivada de la locación tiene fuerza de título ejecutivo, y no solamente la deuda por los alquileres. También las multas, como ocurre en la especie, nacidas de una cláusula penal libremente pactada.” (Jorge Mosset Iturraspe y Norberto José Novellino, en “La locación y sus procesos judiciales”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2001, p. 416).

Con respecto al requerimiento del sellado del contrato celebrado, no debe perderse de vista, tal como señala el juez de grado, que el mismo es una obligación fiscal, propia de la locación celebrada, empero habiendo acordado las partes que los sellos de la locación debían ser abonados en su totalidad por el locatario (fs. 29, cláusula 22°), los mismos deberán ser oportunamente evaluados como costos del proceso.

A igual solución se llega con relación al restante rubro reclamado (gastos por el envío de cartas documento), toda vez que el art. 1581 del CCiv.

hace comprensiva a la acción ejecutiva del cobro de alquileres, las deudas derivadas de la locación, los gastos resultantes del contrato, deberán ser incluidos en concepto de costos del proceso, si correspondiere.

En virtud de los motivos expuestos, corresponde hacer lugar parcialmente al presente recurso de apelación impetrado por la actora a fs. 64/65, y consecuentemente modificar en forma parcial el decreto de fs. 63, ordenando librar mandamiento de intimación de pago, embargo y citación de remate por la suma de pesos diez mil trescientos cuarenta ($ 10.340), en concepto de capital, más lo presupuestado provisoriamente para responder a intereses y costas del proceso a fs. 66.

IV. La Sra. Juez de Cámara, Dra. Graciela Mercedes García Blanco dijo:

Que sin perjuicio de los argumentos brindados por el apelante contra la providencia de fs. 63, encuentro aplicable al caso lo dispuesto en el art. 532 del CPr. y la doctrina que en honor a la brevedad transcribo: "...el auto que dispone la intimación de pago y citación de remate no es susceptible de ser recurrido por vía de apelación, toda vez que constituye una providencia simple que si causa un gravamen es necesariamente reparable en la sentencia (Cám. Civ. y Com. de San Isidro, Sala II, 28-4/89, D.J. 1990-1-1011, citado por Enrique Falcón en: "Juicio ejecutivo y ejecuciones especiales" Ed. Rubinzal Culzoni, 2003, T. I, p. 294).

Por ello, estimo que debe declararse mal concedido el recurso de apelación de fs. 64/65.

V. Sin imposición de costas atento la ausencia de bilateralidad y que el tema de la cuestión debatida ha sido originado por el a-quo (art. 68 del CPr.). A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en

cuenta la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y lo dispuesto por los arts. 6 a 9, y 14 del dto.-ley 2200 y ley 4335 t.o.

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la disidencia de la Dra. Graciela Mercedes García Blanco,

R E S U E L V E:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto a fs. 64/65 y, en consecuencia, modificar parcialmente el decreto de fs. 63, ordenando librar mandamiento de intimación de pago, embargo y citación de remate por la suma de pesos diez mil trescientos cuarenta ($ 10.340), en concepto de capital, más lo presupuestado provisoriamente para responder a intereses y costas del proceso a fs. 66.

2) No imponer costas de acuerdo al considerando respectivo. Regúlanse los honorarios profesionales de los Dres. R. R. C. y A. E. G. , conjuntamente, en la suma de pesos doscientos cincuenta ($250).

3) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2008

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS