Comodoro Rivadavia, de agosto de 2013.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"O. J. F. c/ O. H. G. s/ EJECUTIVO" Expte. N°367/2013**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N°1 (Expte. N°1933/2012), por haber interpuesto la demandada a fs. 148 recurso de apelación contra la sentencia de fs. 144/147vta. que rechaza las excepciones opuestas y manda llevar adelante la ejecución por la suma de $8400 más intereses.

I.- En su memorial de fs. 152/156, sostiene que erróneamente se menciona a su parte en el fallo como el "encartado", confundiendo su posición con quien firma una cartular y ofrece prueba. Señala que estamos ante una ejecución por alquileres sin contrato. Insiste en la procedencia de la apertura a prueba del juicio. Afirma que se ha conculcado su derecho de defensa. Sostiene la pertinencia de la prueba documental en poder de terceros que fue ofrecida por su parte. Alega que se confunde el trámite de ejecución para el cobro de alquileres con el trámite inherente a la acción cambiaria. Manifiesta que no existió contrato de locación luego del 30/11/2011. Reitera que es procedente la excepción de falta de acción. Afirma que se resolvió extra petita y al margen de la ley. Ratifica la reserva del caso federal.

A fs. 161/164, contesta los agravios la actora y solicita se rechace el recurso.

II.- Cabe señalar que el presente es un juicio ejecutivo por cobro de alquileres (art. 528 inc. 6° del C.Pr.). La fuente del título se encuentra en las disposiciones del Código Civil arts. 1578 y 1581. Este último extiende la acción ejecutiva "a cualquier otra

deuda derivada de la locación". Por ello el locador tiene acción ejecutiva no sólo para el cobro de los alquileres o rentas, sino también para cualquier otra deuda derivada de la locación siempre que se trate de suma líquida o fácilmente liquidable que exige el art. 525 del C.Pr.

En autos se reclama el pago de los alquileres por los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2012. Se manifestó que el contrato había vencido el 30 de noviembre de 2011, que no se entregó el inmueble por el locatario y que se pactó verbalmente una prórroga del contrato hasta febrero de 2012. Se reconoció el pago del alquiler del mes de diciembre de 2011 por la suma de $2.100 y la entrega del inmueble el día 5 de abril de 2012.

El demandado fue citado conforme las disposiciones del art. 530 y 531, y no se presentó quedando así expedita la vía ejecutiva por el cobro de los alquileres reclamados.

Esta falta de presentación importó el reconocimiento de la calidad de arrendatario y la falta de exhibición del correspondiente recibo importa el reconocimiento de las obligaciones emergentes de la locación, conforme expresa previsión legal.

La crítica respecto al trámite del presente no tiene fundamento alguno ni se relaciona con las constancias de la causa. En el incidente promovido en el presente ya hemos señalado que se ha cumplido con el trámite previsto para preparar la via y las supuestas consecuencias dañosas que el recurrente invoca son consecuencia de su propia conducta procesal (S.I. N°14/13).

El agravio referente a la denegación de la apertura a prueba tampoco prosperará. Este Tribunal en repetidas oportunidades se ha expedido, siguiendo precedentes jurisprudenciales, en el sentido que: "la apertura a prueba del juicio ejecutivo es facultativa del juzgador. Este puede prescindir válidamente de esa etapa procesal cuando considere que los elementos obrantes en su poder son suficientes para resolver, sin necesidad de producir otras probanzas. (LL, 1994-B, 217.- DJ, 1994-2-143; Fenochietto: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", t. 3, p. 112, Ed. Astrea, 1999, esta Sala en autos: "I., E. F. c/ C., O. s/Ejecutivo", Expte. N° 12.367/ 2001, ídem "J. S.A. c/ M. I. A. d. C. Y OTRO s/ PREPARA VIA EJECUTIVA", Expte. N° 12.658/01, S.D. N° 210/10).

La prescindencia de la apertura de la causa a prueba no acarrea para el apelante la conculcación de sus garantías constitucionales (debido proceso y acceso a la justicia), porque la prueba ofrecida no versa sobre hechos conducentes que puedan ser examinados en el juicio ejecutivo.

Es que mediante ellas se pretende demostrar aspectos ajenos para la solución del litigio por exceder el margen cognoscitivo del juicio ejecutivo, por lo que se incurriría en una dilación y dispendio inútil, si se procediera a la apertura a prueba.

Con relación al rechazo de la excepción por falta de acción -entendiendo la misma subsumida en la excepción de inhabilidad de título- cabe destacar que procede cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del título, no sólo porque no reúne los requisitos que condicionan su fuerza ejecutiva sino también en caso

que el ejecutante o el ejecutado carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor. (Palacio-Alvarado Velloso. "Cód Procesal Civil y Comercial de la Nación" Explicado y anotado. ED Rubinzal Culzoni. T° 9° págs. 337 y ss.).

Se ha dicho que, el examen de la habilidad del título tiende no sólo a asegurar las formas extrínsecas sino que debe asimismo abarcar las circunstancias de haberse o no observado el procedimiento que la ley impone como previo a su exigibilidad, lo cual de modo alguno significa avanzar sobre la causa de la obligación, (FED CFCACap. 3ª 12.04,84. "Inst. Forestal Nac." Cód Citado). Y que aún cuando se haya tenido por preparada la vía ejecutiva, ello no obsta el examen de habilidad del título que debe realizar nuevamente el juez al momento de dictar sentencia, (LLC 1985-242 Cód. Citado. Pág 339).

En este sentido, se observa que el recurrente ha reconocido el contrato de locación original y el pago del alquiler del mes de diciembre de 2011. Es decir el alquiler de un período, posterior al vencimiento del contrato de locación, conducta que acredita la continuidad de la relación jurídica. Esta conclusión es corroborada por los propios dichos del recurrente quien declaró haber abonado el mes de diciembre de 2011 atento que existían tratativas de renovar el alquiler (ver último párrafo de fs. 124vta.). Conducta abonada por el recibo de pago adjunto al expediente a fs. 95 que no fue desconocido.

Con relación a los períodos reclamados, el recurrente reconoce la falta de recibos que acrediten su pago. Huelga señalar que son estos los

únicos documentos válidos para que la excepción sea procedente- art. 549 inc. 6 CPr.-.

Se advierte que en su afán de defensa el recurrente confunde tácita reconducción con la continuación de la locación concluida (art. 1622 CC.), siendo éste el supuesto de autos como se reseñó precedentemente. Por ende, existiendo la continuación de la locación, la misma se da en los mismos términos que la finalizada, correspondiendo aplicar los intereses y recargos pactados en ésta.

Los agravios contra el fallo en crisis no alcanzan a conmover los fundamentos del decisorio, no constituyendo una crítica razonada del mismo, por lo que corresponde el rechazo del recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 148 y se confirma la sentencia de fs.144/147vta.

III.- Costas de la Alzada, se imponen al demandado vencido por el principio objetivo de la derrota, art. 69 y ss. del C.Pr. Los honorarios de los abogados intervinientes se regularán teniendo en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, etapas cumplidas, monto del juicio y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles arts. 5 a 7, 39, 46 y ss. Ley XIII N°4 y Ley XIII N°15.

Por ello, la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E :

1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 148 y confirmar la sentencia de fs. 144/147vta.

2°) Costas de la Alzada al demandado vencido. Regular los honorarios profesionales

correspondientes a esta instancia del Dr. C. J. R. M. en el TREINTA POR CIENTO (30%) y los de las Dras. D. S. y V. H., conjuntamente, en el VEINTICINCO POR CIENTO (25%), de los que correspondiere a la primera instancia.

3°) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 155/156.

4°) Regístrese, notifíquese y devuélvase. La presente se firma por dos vocales de Cámara en razón de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Fernando NAHUELANCA y concordar en la solución del caso (Ley V N° 17).-