--- Trelew,  de septiembre de 2015.---------- **Y**

**VISTOS:** La resolución de fs. 151/155vta., el recurso de apelación de fs. 159, concedido en relación a fs. 160, el memorial de agravios de fs. 161/162, la contestación del traslado de fs. 164/vta., y---------- ---

**CONSIDERANDO:**----------

--- I.- Que la jueza *a quo* por la resolución de fs. 151/155vta. rechazó las excepciones de inhabilidad de título y compensación deducidas por la demandada, mandó llevar adelante la ejecución por los montos que indicó, impuso las costas a la ejecutada y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.---------- --- II.- Contra esa decisión se alzó a fs. 159 la ejecutada, y concedido que fue el recurso a fs. 160 lo fundó con el memorial de fs. 161/162. En lo conducente se agravió del rechazo de la excepción de compensación, y contrapuso el art. 1580 del Código Civil por las reparaciones necesarias que dijo haber realizado (conf. art. 1539 y conc. del Cód. cit.), al recaudo del art. 549, inc. 7° del C.P.C.C. y art. 818 del Código Civil que consideró la jueza de grado.---------- ---------- A fs. 164vta. contestó la ejecutante. Sostuvo que la documentación que arrimó la ejecutada no reúne los recaudos del Código Procesal Civil y Comercial para oponer la compensación; y que el contrato de alquiler dispone en la cláusula 7ma que para realizar modificaciones, mejoras o ampliaciones, el contrato requería autorización previa y escrita de la locadora, y por ello corren por su cuenta y quedan a favor de la locadora.---------- ---------- III.- Así planteado el caso corresponderá revocar la resolución de fs. 151/155vta por las siguientes razones.----------

--- En concreto, conforme surge de autos, lo que la parte demandada opuso con pretensión compensatoria de los alquileres reclamados, es el importe del crédito que generó como consecuencia de la realización de mejoras urgentes y necesarias, que dijo haber realizado para habitar el bien locado, seguida de la suspensión del pago de los canon locativos por el incumplimiento del contrato imputado a la locadora. Esta situación dio lugar, según señaló, a reclamos extrajudiciales contra el actor (conf. documental agregada, fs. 46/88).---------- --- No obstante ello, tales pretensiones fueron rechazadas por la locadora ejecutante afirmando, básicamente, que el bien estaba en condiciones adecuadas, que no autorizó la realización de mejoras, y desconoció los comprobantes de pago presentados (fs. 98), y también sostuvo que la excepción en cuestión no era formalmente admisible.---------- ---------- --- El crédito sustancial así invocado determinó la apertura a prueba en la instancia de grado según resolución de fs. 102 y 112, firmes. La misma, producida, luce agregada según da cuenta el informe del actuario de grado a fs. 149.---------- La decisión de grado de fs. 151/155vta. consecuente, rechazó –en lo que es objeto de agravio– la excepción de compensación por considerar que su planteo no

**JOSE PABLO DESCALZI**
**SECRETARIO**

era admisible en los términos de los arts. 547, inc. 7º del C.P.C.C. y 818 y sig. del Código Civil.----------

--- El recurso de fs. 159, según el memorial de agravios de fs. 161/162, puso en crisis tal criterio, y por su tenor –y las constancias de autos– la decisión que corresponde debe hacer lugar a la compensación.---------- --- Así, pues, como tiene dicho esta Sala en la c. 188/14-CAT, S.I.C. nº 35 de 2014, con la impugnación se puso en crisis el criterio del juez de grado y con ello abrió la competencia revisora de la Alzada; y si bien ésta debe ceñirse a los puntos objetados (doc. art. 280, C.P.C.C.), al abordarlos le asisten facultades idénticas a las del órgano *a quo*, siéndole dado utilizar fundamentos diferentes a los invocados por las partes y aún por el magistrado de la anterior instancia para dirimir la cuestión (este Sala en las C. 76/14, S.D.C. nº 09 de 2014; C. 23/13, S.D.L. nº 17 de 2013, voto del Dr. Velázquez; C. 374/13, S.I.F. nº 29 de 2013; entre otras), sin estar obligada a tratar todos los "argumentos" utilizados por el recurrente sino "sólo aquéllos que estimen decisivos para la solución del caso" (C.S.J.N., 30/05/2006, Fallos 329:1951; del dictamen de la Procuración General, al que remitió el Tribunal).----------

- Es que, por el tenor de los trabajos realizados, según da cuenta la parte demandada, los sucesivos intercambios de cartas documento (fs. 77/87) y el tenor de las facturas acompañadas y reconocidas por sus emisores (fs. 117/118, 132, 133, 134, 137/139, 143, 145/147), éstos responden a la previsión del arts. 1514, 1515, 1516 y 1518 del C.C. (hoy arts. 1200 y 1201 del C.C.yC.). Es decir, no tratan de mejoras disponibles en el contexto del contrato de locación, sino de trabajos necesarios (y urgentes frente al contrato en ejecución) para hacer que el bien locado sea efectivamente adecuado para su fin, y por ello corresponden como obligación legal del locador.---------- --- Ello así, puesto que el locador está obligado a entregar la cosa en buen estado de conservación, para ser propia para el uso para el que fue contratada (art. 1514, Código Civil). Y si bien no surge del contrato de fs. 10/13 que se la hubiera entregado en ruinas o defectuosa, sino lo contrario, pues se afirmó que estaba en perfecto estado de funcionamiento (cláusula primera), el hecho de que el locatario al recibirla hubiera exigido reparaciones (cartas documento) permite descartar toda presunción en el sentido de que se acordó entregarla/recibirla en el estado en que se encontraba, como si así fuera efectivamente adecuada (doc. arts. 1514 y 1616, Código Civil; conf. Cobas, en Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias", AAVV, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2002, T. 4-A, pp. 278 y 433).----------

--- Esta obligación de garantía es precisada por el legislador cuando dispone que el locador una vez entregada la cosa está obligado a conservala en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto (art. 1515, Código Civil). Siendo tales actos necesarios, las reparaciones que exigiera el deterioro o defecto de la cosa al momento de su entrega (art. 1516, Código Civil). Y ninguna norma permite sostener que tal obligación legal, si es satisfecha por el locatario, ante la pasividad o desidia del locador, requiere autorización (doc. art. 1518, Código Civil).----------

-- Siguiendo ese orden, los trabajos de adecuación realizados por la locataria frente a la negativa de la locadora encuentran conducto por vía de los arts. 505, inc. "b", y 1518 del Código Civil; esto es, la locataria podía/puede emplear los medios legales para procurarse por otro, aquello que –por obligación legal– corresponde a la locadora, y con cargo a ésta.----------

--- Y no puede perderse de vista que el art. 505 del Código de Vélez, lo propio que los arts. 730 y 777 del nuevo Código Civil y Comercial, establece un orden claro y riguroso en sus tres incisos, el que no es casual ni caprichoso.----------

--- Las tres normas, sustancialmente similares, establecen, frente al incumplimiento del obligado, diversas variantes o posibilidades: en primer término, confiere al acreedor el derecho de emplear los medios legales, a fin de que el deudor le procure aquello a que se ha obligado; en segundo lugar; si ello no fuera posible o conveniente a sus intereses, puede hacérselo procurar por otro a costa del deudor. En caso de no satisfacer tampoco ello sus intereses, en último término, tiene el derecho de obtener del deudor las indemnizaciones correspondientes.---------- El acreedor puede reclamar al deudor los daños y perjuicios solamente cuando el cumplimiento in natura –sea por el obligado o por otro- fracasare o fuera imposible fracase. Tal exégesis surge clara de una interpretación inteligente de los textos legales citados, a tenor de estos argumentos concluyentes.----------

--- Cuando el legislador ha querido conferir a un legitimado la opción de elegir entre diversas acciones o establecer condiciones para esa opción lo ha manifestado expresamente, como sucede en los arts. 332, penúlt. párrafo; 781, 782, 789, 796, 797, 874, 1248, inc. c); 1740 nuevo C.C.yC., lo que no se ha previsto en las normas citadas supra (López Mesa, Marcelo, “Derecho de las Obligaciones. Análisis exegético del nuevo Código Civil y Comercial”, B. de F., Montevideo-Buenos Aires, 2015, T. I, p. 436). --- En el caso de autos, el obligado a garantizar el uso pacífico y provechoso de la cosa locada era el locador; éste entregó la cosa en condiciones diversas a las comprometidas, siendo intimado fehacientemente a cumplir su débito infructuosamente; ante la frustración de la herramienta prevista en el inciso a) de las normas citadas (arts. 505, C.C., y arts. 730 y 777 del C.C.yC.), quedó abierta al acreedor la posibilidad de la ejecución por sí o por otro del débito del locador. Habiendo hecho las reparaciones imprescindibles para el pacífico uso y goce de la cosa, los gastos que tales trabajos demandaron son compensables, en los términos de los arts. 1518 y cctes. CC.---------- De modo que el crédito así resultante puede ser opuesto por compensación en la ejecución de alquileres que se promueva contra la locataria; y ello es así, aunque sea necesario –como en el caso– practicar liquidación (art. 1580 del Código Civil; conf. Llambías-Alterini, "Código Civil anotado", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1985, T. III-B, p. 225; ).----------

**JOSE PABLO DESCALZI**
**SECRETARIO**

--- En consecuencia, tenemos que el crédito resultante de los trabajos y gastos según contestaciones de fs. 132, 133, 134, 137/139, 143, 145/147, admiten su oposición por

compensación en los términos del arts. 819 y 1580 del Código Civil; en tanto la primera norma dispone, en su parte pertinente, que: "Para que se verifique la compensación, es preciso (...) que ambas deudas sean subsistentes civilmente; que sean líquidas; ambas exigibles; de plazo vencido", y la segunda que: " el locatario no será condenado a pagar alquileres..., si tuviese que compensar mejoras o gastos, aunque el valor cierto de ellos dependa de la liquidación". Y no de otra manera puede entenderse el correspondiente inc. 7º del art. 547 del C.P.C.C. (conf. esta Sala en la c. 7/15, S.I.E. nº 6 de 2015; comp. López Mesa~Rosales Cuello, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", AAVV, Ed. La Ley, Buenos Aires,

2012, T. IV, p. 366 y sig.).---------- ---

En consecuencia, la excepción resulta admisible, asiste razón al recurrente y corresponde revocar la resolución de fs. 151/155vta. en lo que fue objeto de agravios. Debiéndose practicar liquidación en la instancia de grado a los fines de su compensación con el monto de los alquileres que se ejecutan, considerando la prueba de los gastos, según el informe del actuario de fs. 149.---------- --- IV.- Por la forma en que se planteó y como resuelve el presente, las costas se impondrán al ejecutante perdidoso (art. 563, C.P.C.C.). En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido en el incidente, así como el carácter con que actuaron, corresponde regular los honorarios del Dr. G. H. U. (patrocinante de la ejecutada) en la suma de 11,4 Jus ($ 6.755), y los del Dr. G. T. (apoderado del ejecutante) en la suma de 8 Jus ($4.740); así, en tanto que la aplicación de los porcentuales arancelarios al monto de la compensación que se admite, no superan el mínimo legal (conf. arts. 5º, 6º, 6bis,

7º, 8º, 13, 19 y 32, Ley XIII nº 4).---------- Por estos fundamentos, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE:**---------- --- Revocar la resolución de fs. 151/155vta, admitir la excepción de compensación y disponer su liquidación en la instancia de grado.---------- Imponer las costas al ejecutante perdidoso.---------- Regular los honorarios del Dr. G. H. U. en la suma de 11,4 Jus ($6.755); y los del Dr. G. T. en la suma de 8 Jus ($4.740).---------- Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.----------

**MARCELO J. LOPEZ MESA PRESIDENTE**

**CARLOS A. VELAZQUEZ**
**JUEZ DE CAMARA**

**NATALIA I. SPOTURNO**
**JUEZ DE CAMARA**

**--- REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2015 – SIE. - CONSTE.----------**

**JOSE PABLO DESCALZI SECRETARIO**