Puerto Madryn, septiembre de 2018.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"C., P. E. I. c/ C., F. A. s/ Ejecución de alquileres" (Expte. 178/18),** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. 133/18), por haber interpuesto la parte actora recurso de apelación contra la sentencia registrada como N° 347/2018.

I. El Sr. Juez de la otra instancia, mediante el resolutorio de mención, hizo lugar a la excepción de inhabilidad de título interpuesta por la ejecutada, y rechazo la ejecución intentada.

Se agravia la recurrente pues entiende que el art. 528 inc. 6) CPCC enumera, entre los títulos que traen aparejada ejecución, el crédito por alquileres o arrendamiento. Por su parte el art. 530 CPCC dispone el trámite previo de preparación de la vía ejecutiva.

Indica que en el supuesto del crédito por alquileres es la deuda adeudada la que reviste título ejecutivo y debe ser líquida y exigible. A tal fin se cita al locatario para determinar expresa o tácitamente la suma a ejecutar.

Considera que el *a quo* yerra al no considerar las consecuencias derivadas de la incomparecencia del accionado al referido trámite. Dicha inasistencia tuvo como consecuencia la aplicación del apercibimiento previsto por el art. 531 CPCC, quedando el título integrado por la confesión ficta de deuda líquida y exigible. Tal circunstancia importó la integración plena del título, en virtud de la que se libró el mandamiento de intimación de pago.

Esgrime que la diferencia entre las sumas reclamadas en concepto de alquileres adeudados y las especificadas en el contrato de locación, en nada obsta a la procedencia de la ejecución de marras. Mal puede ponerse en

cabeza de esta parte la carga de la prueba de los hechos en que se funda la excepción, en detrimento de lo prescripto por el art. 554 CPCC.

Señala que ante la incomparecencia del demandado se aplicó el apercibimiento previsto por el art. 531 CPCC, quedando el título integrado por la confesión ficta de deuda líquida y exigible.

Plantea que no fue considerado que en el contrato de locación se pactaron aumentos de precio en forma escalonada, por lo que luego de vencido el contrato y en la continuación de la locación, los incrementos de los alquileres no afectan la validez del mismo.

Aduce que su parte acreditó la existencia del contrato, su vencimiento, la permanencia del accionado en uso y goce del inmueble arrendado en continuación de la locación concluida y los cánones adeudados en virtud de la preparación de la vía ejecutiva.

Sostiene que la sentencia en crisis contrarió las mandas del art. 549 CPCC, en cuanto refiere que la excepción de inhabilidad de título es inadmisible si no se ha negado la existencia de la deuda.

Concluye que el *a quo* omitió expresar las razones de mérito para la imposición de las costas en cabeza de su parte. Considera que debió tener en cuenta que las circunstancias descriptas formaron suficiente convicción para entender que la actora se creía con derecho a accionar.

II. En tanto el título ejecutivo resulta ser la constatación fehaciente de una obligación exigible, constituye un presupuesto de una vía procesal específica que debe reunir los requisitos formales y sustanciales que la habiliten. La normativa procedimental que establece la acción de ejecución impone la estricta corrección material y formal del título que la fundamenta.

El art. 1218 CCyC resulta diáfano al estipular que "*Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la*

en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé
tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación
por
concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. La recepción de pagos

De tal suerte que, en el caso al no existir una nueva convención entre
durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo".
las
partes, continúa la locación en los términos fijados por el contrato obrante en autos y se mantiene el valor del canon mensual fijado en él.

El presente proceso se fundamenta en el art. 525 CPCC, el que prescribe que "*traiga*
Se procederá ejecutivamente siempre que en virtud de un título que
aparejada ejecución, se demandare por obligación exigible de dar cantidades líquidas de dinero, o fácilmente liquidables…".

En la preparación de la vía ejecutiva la citación al accionado tiene como objeto perfeccionar la determinación de la suma líquida y exigible, sobre la base del título ejecutivo agregado con la demanda y la presentación de los recibos que acreditan el pago del alquiler.

En autos se inicia la ejecución de alquileres con respecto al contrato de locación que se agrega a los mismos (fs. 3/4). Dicho instrumento fue acordado por el término de 24 meses a partir del 1/3/2010 hasta el 28/2/2012. El canon locativo fue pactado con un aumento progresivo hasta arribar a la finalización del contrato con un monto final de $ 3.025 mensuales.

Tal como lo expresa la misma actora "*Vencido el contrato en la fecha indicada en la cláusula tercera del mismo, el locatario siguió ocupando el inmueble*…" (fs.11). De tal afirmación surge que la suma que se reclama en concepto de alquiler mensual actual, esto es $ 17.000, no surge de ningún acuerdo rubricado por

las partes y solo resulta ser una afirmación de la actora "…*conforme los valores de plaza*…"(fs. 11 vta.), la que carece de acreditación en autos.

En tal inteligencia adviértase que la suma por la que se intenta ejecutar a la demandada no se encuentra acreditada en autos. Tal orfandad probatoria convierte de imposible determinación la suma líquida por la que debe prosperar la ejecución pretendida, en detrimento de lo expresamente determinado por el art. 525 CPCC.

En virtud de todo lo expuesto, este cuerpo entiende que no pueden admitirse los agravios de la recurrente, por lo que procede confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de queja.

III. Las costas de esta Instancia se imponen a la recurrente (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. G. A. C., en el 25% de lo que les correspondiere en Primera Instancia y los del Dr. V. A. F. en el 30% de lo que le correspondiere en Primera Instancia. Sin perjuicio de los mínimos legales. Todos con más el IVA de concernirles (arts. 5, 7, 13 y cc. Ley XIII - 4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la sentencia registrada como N° 347/2018, en todo lo que ha sido materia de agravios.

2. **COSTAS** de esta instancia se imponen a la recurrente (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. G. A. C., en el 25% de lo que le correspondiere en Primera Instancia y los del Dr. V. A. F., en el 30% de lo que le correspondiere en Primera Instancia. Sin perjuicio de los mínimos legales. Todos con más el IVA de concernirles (arts. 5, 7, 13 y cc. Ley XIII - 4).

3. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos Jueces de Cámara en virtud de encontrarse la Dra. María Inés de Villafañe en uso de licencia y concordar en la solución del caso (arts. 8 y 9, Ley V N° 17)

REGISTRADA BAJO EL N° /18 SIC.