000075/2021

Comodoro Rivadavia de abril de 2021.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"V. H. S. DE H. c/C. U. SA s/ PREPARA VÍA EJECUTIVA" Expte. N° 75/2021** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N°3 (Expte N° 602/2019), por haber interpuesto el actor a fs.79, recurso de apelación contra la sentencia de fs.76/77 que rechaza la habilitación de la vía ejecutiva.

I- El recurrente expresa agravios a fs. 81/83vta.

Sostiene que se valoró erróneamente la prueba ofrecida. Señala que no se tuvo en cuenta la sentencia interlocutoria n° 67/18, de los autos: "O. M. E. c/ C. U. SA s/Acción de amparo" ni la escritura pública n° 160. Manifiesta que el magistrado considera que la demandada negó ser locataria pero, sin tener en cuenta que la empresa no es locataria sino garante de las obligaciones – garantizar el pago de un alquiler- conforme lo ordenado en la sentencia dictada en la acción de amparo. Refiere que con la constatación realizada por acta notarial se verifica la relación comercial existente entre las partes, la facturación y pagos correspondientes al alojamiento de la señora M. O. a cargo de la demandada. Sostiene que el acta notarial es instrumento público y hace plena fe. Aduce que la negativa de la demandada no enerva la fuerza probatoria de los instrumentos adunados. Sostiene que acreditó sumariamente la exigibilidad de la obligación. Solicita se revoque la decisión y se habilite la vía ejecutiva.

I- El actor promovió prepara vía ejecutiva por cobro de alquileres adeudados contra C. U. SA, por el cobro de la suma de $179.812,8, más intereses,

correspondiente a los alquileres de los meses de mayo/19, junio/19, julio/19 y agosto/19 y el saldo impago de $35.812,8.

Manifiesta que en los autos:” O. M. E. c/ C. U. SA s/ Acción de amparo” expte n° 247/2018, se hizo lugar a la medida cautelar y se ordenó que la demandada garantice una vivienda adecuada a las necesidades de la amparista y su grupo familiar, ya sea abonando directamente al señor B. V., vecino que le ofreció estadía o un alquiler temporario hasta tanto se realicen las reparaciones de la vivienda originalmente alquilada.

Dice que realizó una oferta y remitió un presupuesto a la empresa C. U. SA por el alquiler de un departamento de dos dormitorios equipado. Agrega que el precio del alquiler era de $24.000 mensuales.

Señala que la relación comercial comenzó con normalidad y que facturó los meses de julio, agosto y setiembre de 2018 por la suma de $87120.

Enuncia las facturas emitidas con posterioridad y dice que las remitió digitalmente al correo electrónico jckristiansen@claer.com.ar.

Agrega que intimó el pago de la deuda de $145.200 por carta documento el 13 de febrero de 2019.

Relata que luego recibió el pago de la suma de $109.387,20 quedando el saldo pendiente de $35.812,8.

Luego, procedió a facturar los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2019 por la suma de $36.300 mensuales, más IVA.

Agrega que el nuevo canon mensual fue comunicado a la empresa por medio de la carta documento de fecha 13 de febrero de 2019, que informaba que el canon por usufructo de la vivienda sería a partir de marzo de $30.000 más IVA, totalizando la suma de $36.300 mensuales.

Reconoce el pago de los meses de marzo y abril de 2019, y reclama los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2019.

Adjunta copia facturas emitidas, correos electrónicos, y acta notarial n° 160 año 2019.

Finalmente, solicita se intime a la demandada manifieste si es locataria y fiador solidario y principal pagador de la locación y exhiba el último recibo de pago. Cita los arts. 525 inc. 2° y 526 CPr. (actuales arts. 530 inc. 2° y 531 del Código Procesal Civil y Comercial de Chubut).

El magistrado ordena citar al representante de C. U. SA que comparezca y manifieste si es locatario o arrendatario y en caso afirmativo exhiba el último recibo bajo apercibimiento de tener por reconocidos los hechos afirmados en la demanda (fs.64).

El deudor es notificado por cédula de notificación a fs. 65/66, se presenta mediante apoderado a fs.70 y presenta un escrito en los términos del artículo 530 inc. 2° del CPr. desconociendo ser arrendatario o locatario.

Solicita ser relevado de presentar recibo alguno.

Se corre traslado a la actora a fs.71 que contesta a fs.72/72vta y solicita se habilite la vía ejecutiva.

A fs.76/77, se dicta la sentencia aquí impugnada que rechaza la prepara vía ejecutiva promovida por el actor.

III- La citación del deudor se ordenó en los términos del art. 530 inc. 2° del CPr., si bien no se citó expresamente la norma, surge del decreto de fs.64: “comparezca a manifestar si es locatario o arrendatario y en caso afirmativo, exhiba último recibo bajo apercibimiento…”.

Es decir, el deudor solo fue requerido a manifestar o reconocer su condición de inquilino o

arrendatario y, en caso afirmativo, a exhibir el recibo de pago.

Claramente no se le intimó a reconocer deuda conforme lo establece el art. 528 inc 3° del CPr., no se le intimó a reconocer firma o documental, ni se le exhibió las facturas de fs.12,13,14,15 correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto de 2019.

Las facturas denunciadas como impagas no han sido reconocidas ni surgen de la constatación notarial de fs.22/23, en virtud que los correos electrónicos verificados corresponden al periodo 2018 y refieren al pago de alquileres por la suma de $24000.

Tampoco se adjuntó contrato escrito que posibilite la verificación de las condiciones enunciadas por el actor.

En la ejecución por alquileres la preparación de la vía ejecutiva tiene por finalidad acreditar la existencia de un contrato y el monto de la deuda.

El actor consintió el modo de la citación y no se puede soslayar que nuestra ley procesal supedita la habilitación de la vía ejecutiva al reconocimiento del contrato o de la condición de locatario y presentación del último recibo, en caso contrario, se deberá ocurrir por la vía del proceso sumario.

Reparase que la firma demandada negó la condición de locataria o arrendataria, por lo que se torna operativa la norma del artículo 530 inc 2° que establece que en caso de negativa y no pudiéndose probar sumariamente en forma indubitada, no procede la vía ejecutiva y el pago del crédito será reclamado por juicio sumario.

Es decir, no surge de autos la suma líquida y exigible en los términos que hagan procedente la vía ejecutiva (arts. 525,528 y 530 CPr), como señala el

magistrado de grado, por lo tanto, la preparación de la vía ejecutiva quedó trunca por no haberse cumplido con las disposiciones de los arts. 530 inc 2°, 531, 533 y ss del CPr. (Ver en este sentido: López Mesa Marcelo. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" Comentado y concordado. Tomo IV. Y jurisprudencia citada. Págs. 413, 416,417 y ss).

Reparase que el mismo actor en su escrito ofreció prueba pericial en caso que se desconocieran las facturas emitidas, pero el trámite previsto por el código procesal para el reconocimiento de documentos no fue cumplido.

Los agravios del actor carecen de fundamento en virtud que el deudor no fue intimado a reconocer la deuda que se le atribuye ni la documental presentada, y se ha negado expresamente la condición de locatario o arrendatario.

El actor tampoco lo solicitó al contestar el traslado de la presentación de fs.70.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso del actor de fs. 79 y confirmar la sentencia de fs. 76/77vta.

IV- Las costas de la alzada se imponen al recurrente vencido (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, 9, 13 y ss Ley XIII N°4 y N° 15).

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

1°).- Rechazar el recurso de apelación del actor de fs. 79 y confirmar la sentencia de fs. 76/77vta.

2°).- Costas de la alzada al apelante vencido.

3°).- Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. A. P. en el 25% de los regulados en la instancia de grado.

4°).- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se firma por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse vacante un cargo de Juez de Cámara y concordar en la solución del caso (Ley V-174).

JULIO ANTONIO ALEXANDRE FERNANDO NAHUELANCA
Juez de Cámara Presidente

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2021
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS