000614/2019

Comodoro Rivadavia, de mayo de 2021.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**D. A., C. M. c/ F., F. M. y C., F. G. s/ Ejecutivo**" Expte. N° 614/2021, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 1, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la ejecutada a fs. 276, en contra de la sentencia interlocutoria de fs. 271/274; el cual fuera fundado a fs. 279/291 y sustanciado a fs. 294/299.

I. En la resolución en crisis, el señor juez de la instancia precedente, en lo sustancial, rechazó las excepciones de falta de personería, abuso de derecho y enriquecimiento sin causa, opuestas por la ejecutada, y mandó llevar adelante la ejecución.

Como fundamento de su decisión y, en lo que a la excepción de falta de personería se refiere, el magistrado de la instancia precedente dijo que al momento de la firma del contrato el Poder General Amplio de Administración y Disposición otorgado por el señor J. E. C. a la señora C. M. D. A. se encontraba a la vista de las partes y del escribano actuante.

En relación a los planteos relativos a abuso de derecho y enriquecimiento sin causa, el sentenciante dijo que ellos, al remitir al estudio de la relación sustancial, exceden del marco previsto por el artículo 549 del CPCC.

Por lo cual, los mismos deben ser ventilados en un juicio de conocimiento posterior.

En lo que a la pretensión de condena se refiere, fue admitida por la suma de $ 74.387, por capital; con más la aplicación –por todo concepto- del doble de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Las costas fueron impuestas a los demandados vencidos y se regularon honorarios.

En contra de la decisión antes indicada, la ejecutada F. interpuso recurso de apelación; a efectos que este Tribunal la revoque.

Como fundamento de su pretensión, luego de relatar los antecedentes del proceso, la recurrente dijo que mediante carta documento notificó a la locadora su voluntad de rescindir el contrato, abonar la indemnización y entregar las llaves.

Añadió que, dicha comunicación fue respondida por la locadora; quien le indicó que desocupara el bien dentro del plazo de 30 días.

Así las cosas, dijo haber presumido la buena fe de su contraparte y haber abandonado el inmueble el día 25 de junio de 2014.

Señaló que con la prueba documental producida se encuentra acreditada la desconexión del medidor de luz.

Con base en todo lo anterior, dijo que su parte hizo lo necesario para que la ejecutante se hiciera de la indemnización, de las llaves y de la entrega del bien.

En otro orden de cosas, destacó que los recibos de pago del alquiler se encuentran reconocidos.

En lo que a la resolución en crisis se refiere, la consideró inconstitucional por la postura rígida y errónea que sustenta; además de encontrarse calcada de la que ya fuera revocada.

Por otro lado, entendió que su parte se vio privada de dar por terminado el vínculo de forma consensuada y justa, como consecuencia de la omisión dolosa de la locadora de recibir las cartas documento.

Sustanciado el memorial de agravios, la ejecutante procedió a responderlo.

La ejecutante comenzó por señalar que, a lo largo del proceso, se han verificado cambios en la postura de la ejecutada.

Paralelamente, dijo que no procedió a consignar las llaves.

Luego, cuestionó la idoneidad de la prueba producida.

En relación a la cuestión procesal, dijo que los planteos de la parte exceden del marco del proceso ejecutivo.

Resumió la posición de la actora en la pretensión de extender el proceso para beneficiarse de una eventual devaluación en la confusión entre la obligación legal de entregar el inmueble con la decisión de abandonar el inmueble locado.

II. Del contraste del memorial de agravios con la sentencia dictada en la instancia precedente, queda en evidencia que las decisiones de rechazar la excepción de falta de personería y de modificar la cláusula de sobre intereses han quedado firmes.

De este modo, aquello que a este Tribunal le corresponde resolver se encuentra dado por la admisibilidad de la llamada "excepción de abuso de derecho" en este proceso ejecutivo y, eventualmente, su aptitud para modificar lo decidido en la instancia de grado.

III. Delimitada de este modo la cuestión traída a conocimiento del Tribunal, se impone señalar que, independientemente de la denominación que la ejecutada le diere a su planteo defensivo, lo cierto es que este se encuentra dirigido a cuestionar uno de los presupuestos del proceso ejecutivo: la mora del deudor.

Es decir, con fundamento en el intercambio telegráfico y demás elementos que acompañó, la recurrente postula la ausencia de incumplimiento imputable.

Con base en dicho extremo, no es posible compartir el criterio del magistrado de la instancia precedente; dado que, este es –justamente- el ámbito en el cual se debe determinar si el deudor incurrió en mora en el cumplimiento de las obligaciones que emergen del contrato base de la ejecución.

Aclarado lo anterior, de la lectura del contrato que luce a fs. 24/26 surge que "la entrega de llaves de la propiedad, deberá justificarla el locatario con documento escrito emanado del locador, no admitiéndose otro medio de prueba. El inmueble deberá ser entregado en tiempo y forma por la locataria, caso contrario deberá abonar el mes de alquiler completo…".

Se desprende que las partes acordaron el modo de acreditar el hecho "entrega de llaves"; más nada dijeron respecto de la modalidad en la cual ello debía tener lugar.

Nótese que solo a la obligación de pago de los alquileres se les indicó un domicilio concreto.

Así las cosas, a fs. 248 obra la Nota 305/18 del Correo Oficial de la República Argentina; del cual se desprende que la CD X AR fue entregada el día 6 de junio de 2014 a J. C., la CD X AR fue entregada el día 14 de julio de 2014, la CD X AR fue entregada el día 21 de julio de 2014, la CD X AR fue entregada el día 14 de agosto de 2014 a C. y la CD X AR fue entregada el día 3 de septiembre de 2014.

Con base en dicha prueba, se colige que: a) mediante CD X AR la locataria comunicó, el día 29 de mayo de 2014, su voluntad de "dar término al contrato" y devolver el inmueble en 30 días; b) mediante CD X AR (el 14/07/2014) comunicó que la suma de $ 10.000 –en concepto de indemnización- y las llaves del inmueble se encontraban a disposición del locador e intimó a la devolución del mes de depósito; c) mediante CD X AR (el 21/07/2014) se comunicó que se hacía efectivo el apercibimiento y que procedería a hacer entrega de las llaves y de la indemnización en una escribanía.

El día 11 de agosto, la ejecutante remitió la CD X para intimar al pago de la suma de $ 20.000 por la falta de pago de los alquileres de los meses de julio y agosto de 2014.

Dicho emplazamiento fue rechazado mediante CD X AR.

IV. En función de lo indicado anteriormente y por la fecha en la cual ocurrieron los hechos, resulta de aplicación el Código Civil derogado; el cual establecía, en los artículos 757 que el pago por consignación procede cuando el acreedor fuera remiso en la recepción del pago; más su efecto liberador se encentra subordinado a la efectiva realización de la prestación debida.

De este modo, queda en evidencia que en autos tan cierta es la actitud remisa del acreedor como la ausencia de un efectivo pago por consignación de la indemnización y de las llaves.

Nótese que, mediante la CD X AR solo se comunicó la pretensión de efectuar el pago en una escribanía; más la entrega de lo debido no tuvo lugar.

Es decir, no hay constancia que el dinero de la indemnización y las llaves del inmueble hayan sido depositados en la escribanía.

Tampoco fue iniciado el correspondiente proceso de consignación judicial.

Como se puede apreciar, la recurrente no ha logrado acreditar lo necesario para liberarse de las obligaciones emergentes del contrato.

A ello cabe añadir que, más allá de la falta de respuesta de las cartas documento cursadas y de la ausencia de una estipulación contractual relativa a la modalidad de la entrega de llaves, el pago de la indemnización por ruptura anticipada del contrato debía hacerse en el domicilio consignado en el instrumento y no en el domicilio su letrado.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto.

V. En virtud del principio objetivo de la derrota, las costas de esta instancia se impondrán a la recurrente vencida.

Los honorarios profesionales se fijarán teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, el mérito de la

labor desarrollada, éxito obtenido y situación económica de las partes (arts. 5, 6, 6 bis, 13 y 39 de la Ley XIII N° 4 modif. N° 15).

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por F. M. F. a fs. 276 y, en consecuencia, confirmar la resolución de fs. 271/274 en todo cuanto fuera materia de agravio.

2) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios del Dr. C. A. R., letrado patrocinante de la parte ejecutada, por las tareas cumplidas en esta instancia, en la suma de pesos equivalentes al 25% de lo indicado en su favor en la resolución en crisis y regular los honorarios de L. D. J. de M., letrada patrocinante de la ejecutante, en la suma de pesos equivalente al 30% de lo indicado en su favor en la resolución en crisis; en ambos casos más I.V.A. de corresponder.

4) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse vacante un cargo de Juez de Cámara y existir concordancia en la solución del caso.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES **MARIA FERNANDA ZANATTA**
Juez de Cámara **Presidenta**

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

Marcelo Andrés Nicótera
Secretario de Cámara