Puerto Madryn, julio de 2021.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"A., W. O. c/ C., C. M. s/ Ejecución de alquileres"** (Expte. Nº 70 – Año 2021)**,** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. 43/21), por haber interpuesto la parte actora recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia de fecha 30/3/2021, obrante a fs. 30 de las actuaciones.

I. El Sr. Juez de grado, mediante el resolutorio de marras, rechazó la ejecución intentada atento la falta de título para su procedencia.

Se agravia la recurrente pues entiende que si bien el vencimiento del contrato operó el 31/5/2019, las partes quedaron sometidas bajo el art. 1218 CCyC y, si bien la locataria cayó en incumplimiento, se notificó por CD a la misma y a su garante de la rescisión unilateral, bajo los presupuestos de ley. La locataria siguió en la tenencia del inmueble, por lo que se inició la demanda de desalojo (ver fs. 31 4º y 5º párrafo)

Indica que su parte preparó la vía ejecutiva, presentándose la garante en tiempo y forma y reconoció su firma, mientras que la locataria reconoció su firma y expresó que ha sido locataria y que a partir del 2/11/2020 no lo es más.

Señala que el *a quo* otorgó plazo para preparar la vía ejecutiva y luego se expidió, rechazando la misma ante la falta de acompañamiento de la prórroga del contrato o de un contrato nuevo.

Afirma que para el rechazo de la ejecución debe acreditarse la restitución del inmueble al locador antes del transcurso de los períodos reclamados y que hasta que no se entrega la cosa locada, continúan devengándose alquileres.

Asevera que la accionada siguió ocupando el inmueble y, por lo tanto, se siguieron devengando deudas por alquileres.

Recuerda que en la preparación de la vía ejecutiva surge de manera expresa que fue locataria hasta el mes de noviembre de 2020.

Aduce que las partes en un principio siguieron con el canon establecido en el contrato de alquiler, pero lo que venció fue el plazo de vigencia y no el contrato en sí, esta vencido el plazo de vigencia de la tenencia y uso del bien, pero las restantes cláusulas contractuales conservan su plena vigencia. Concluye diciendo que "…*el contrato de locación no fue variado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes, por la sola circunstancia de que el plazo locativo ha fenecido y la locataria permaneció aun después de la intimación del art. 1222 del CCCN*…" (ver fs. 32 3er párrafo).

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, extremo acreditado en las presentes actuaciones.
Por su parte el art. 1218 CCyC resulta diáfano al estipular que "*Si vence el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continua en tendencia de la cosa, no hay tacita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes de por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo*". De tal

suerte que, en el caso al no existir una nueva convención entre las partes, continua la locación en los términos fijado por el contrato obrante en autos.

En tal inteligencia, operado el vencimiento del contrato, si el locatario continúa en uso y goce la de cosa arrendada, la locación se extiende bajo los mismos términos que los acordados en el compromiso contractual. Esta situación habrá de continuar hasta que alguna de las partes dé por concluido el mismo.

En la preparación de la vía ejecutiva la citación al accionado tiene como objeto que manifieste su condición de locatario o arrendatario y, en su caso, exhiba los recibos que acreditan el pago del alquiler (art. 530 inc. 2° CPCC), reconocida la firma del instrumento quedará preparada la acción ejecutiva (art. 532 CPCC)

En el caso de autos se intenta la ejecución de alquileres con respecto al contrato de locación suscripto por las partes, cuyo vencimiento operó el 31/5/2019. Una vez vencido el mismo en la fecha indicada la locataria siguió ocupando el inmueble hasta el 2/11/2020, extremo éste acreditado por las propias manifestaciones de la accionada (fs. 27).

Por su parte, de las constancias del expediente de desalojo (Expte. 499/2020) que se tiene a la vista, se colige que el actor comunicó su decisión de dar por concluida la relación contractual con fecha 30/10/2020, según constancia de fs. 16/18 de las referidas actuaciones.

En tal sentido, de autos surge la procedencia de los requisitos esenciales para que se configure la continuación del contrato, esto son: a) Un contrato con un plazo fijo determinado, b) Que dicho término haya concluido y c) Que el locatario continúe en el uso y goce de la cosa arrendada.

Tales extremos, acreditados en estos actuados, afirman la continuación del contrato de locación oportunamente rubricado por ambas partes, en los

términos del art. 1218 CCyC y, por consiguiente, la procedencia de la ejecución de alquileres intentada.

Por todo lo expuesto, este cuerpo entiende que corresponde admitir los agravios del recurrente, por lo que corresponde revocar la providencia apelada en todo lo que ha sido materia de queja y, en consecuencia, disponer la procedencia del trámite de ejecución de alquileres intentado.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn, **RESUELVE:**

1. REVOCAR la providencia de fecha 30/3/2021, obrante a fs. 30 de autos, en todo lo que ha sido materia de agravios y, consecuentemente, **DISPONER,** la procedencia del trámite de ejecución de alquileres intentado en las presentes actuaciones.

2. SIN COSTAS en esta instancia, por tratarse de una disputa entre la parte y la judicatura (art. 69 CPCC).

3. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase**.**