Puerto Madryn, de mayo de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"A., W. O. c/ C., C. M. y otra s/ Ejecución de alquileres" (Expte. N° 53/22),** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 43/21), por haber interpuesto el codemandado C. recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 24/2022.

I. El Sr. Juez de grado, mediante el decisorio de marras, dispuso hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título, interpuesta por la codemandada O. Rechazar la excepción de pago parcial, opuesta por la demandada C. y llevar adelante la ejecución promovida en autos.

La recurrente, en su primer agravio, se queja por el rechazo de inhabilidad de título planteada, pues al articular la excepción manifestó que el título ejecutivo debe probar la existencia de actos y otorgar *per se* derecho a la ejecución.

Sostiene que en el caso de marras no nos encontramos en presencia de ningún título que reúna las condiciones señaladas, toda vez que ninguno de los documentos aportados satisfacen las condiciones requeridas para que traigan aparejada la ejecución. Ello es así pues la ejecución fue promovida sobre la base de un contrato de locación finalizado en mayo de 2019, del cual no resulta la existencia de ninguna deuda líquida y exigible. A todo evento, este se lo debe considerar como finalizado en fecha 17 de junio de 2020 con la carta documento acompañada por la parte actora en el expediente de desalojo, el mismo se encontraba finalizado mediante notificación fehaciente en los términos del art. 1218 CCyC.

Señala que no existiendo entonces título que traiga aparejada ejecución, y ante el desconocimiento expreso por su parte de la existencia y exigibilidad

de la obligación que se invoca, corresponderá revocar la resolución haciendo lugar a la excepción de inhabilidad de título articulada.

Mediante el segundo agravio entiende que se lleva adelante la adelante la ejecución sin los correspondientes comprobantes de pago.

Explica, en cuanto a la factura de gas, que resulta improcedente su ejecución porque el actor no acreditó haberla pagado, y que ni siquiera es el legitimado activo para efectuar reclamo sobre facturas de Gas pues el medidor no está a su nombre. El legitimado activo sería eventualmente C. G. del S. y el legitimado pasivo conforme surge de autos es el Sr. V. R. G.

Respecto del monto arribado por el *a quo* por este rubro de gas, cabe considerar que toma como válido una captura de pantalla, que hace las veces de complemento del supuesto título ejecutivo. No solo resulta improcedente en el proceso ejecutivo la operativa realizada, sino que además resuelve sobre un monto que no acredita la "documental" adjunta, pues de la captura de pantalla por el período 5/6 de 2020 surge un monto que no es el que refiere la sentencia de grado.

Aduce que similar situación sucede con las expensas, cuya reclamo prospera en la sentencia de grado por el mes de octubre de 2020 y el *a quo* la calcula sin tener título ejecutivo (certificado de deuda emitido por el consorcio), pues ni siquiera cuenta con el comprobante de pago correspondiente a dicho período.

El tercer agravio se refiere a la imposición de costas, pues entiende que si bien es cierto que el art. 69 CPCC establece como principio general de la derrota las costas al vencido, seguir dicho principio le causa un agravio irreparable, pues conforme establece la segunda parte del artículo el juez puede eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, si hay mérito para ello.

Concluye expresando que, a la vista se encuentra la existencia de mérito más que suficiente a ser evaluado, en tanto las pretensiones del actor no fueron receptadas en su totalidad por lo que debió aplicarse lo dispuesto por el art. 72 CPCC.

II. En lo que hace al primer agravio expuesto por la recurrente cabe dejar sentado que oportunamente este Cuerpo dispuso "…*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…" (SIC 52/21 fs. 41/42).

En consecuencia, corresponde rechazar la queja impetrada en el primer agravio del libelo de trato, en tanto la misma ya ha sido materia de decisión en el mencionado resolutorio.

En lo que hace al segundo agravio impetrado por la accionada, con respecto a las sumas reclamadas en concepto de servicio de gas y expensas, se debe

destacar que según surge de la cláusula sexta del contrato de locación obrante a fs. 10/11 de los autos "A., W. O. c/ C., C. M. s/ Desalojo" (Expte. N° 499/20) que en este acto se tienen a la vista, el pago de los referidos servicios se encontraban a cargo de la locataria.

Así las cosas, ante la negativa de asumir la deuda reclamada era la recurrente la que debía acreditar el pago de la misma con la presentación de los correspondientes recibos, extremo que no se encuentra acreditado en autos. En consecuencia, corresponde desestimar el agravio de trato.

Mediante el tercer agravio la apelante se disconforma con la imposición de costas efectuada por el *a quo* en la resolución recurrida, de cuya lectura surge la procedencia de la misma, en tanto fue establecida aplicando el principio general de la derrota, es decir costas al vencido, tal como lo establece el art. 69 CPCC.

En consecuencia, tal como se deciden los agravios precedentes corresponde confirmar la imposición de costas efectuada en la sentencia en crisis.

Por las razones expuestas, este Cuerpo decide confirmar la sentencia interlocutorio registrada como N° 24/22, en todo lo que ha sido materia de agravios.

III. Las costas de esta instancia se imponen a la recurrente vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios de los Dres. G. L. y M. A., en conjunto, en el 10% de los que les corresponda en la instancia de grado y los del Dr. D. S. P., en el 15% de los que le corresponda en la instancia de grado. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32 y cc. Ley XIII - 4.).

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

R E S U E L V E:

1. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria registrada como N° 24/22, en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **COSTAS** en esta Instancia, se imponen a la recurrente vencida (art.69 CPCC).
3. **REGISTRESE** notifíquese y devuélvase.

Registrada bajo N° /22 SIC