Puerto Madryn, de septiembre de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"M., D. B. c/ R., D. y otros s/ Ejecución de alquileres" (Expte. N° 232/22)**, venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 200/22), por haber interpuesto la parte actora recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 435/22.

I. El Sr. Juez de grado, mediante el resolutorio de marras, hizo lugar a la excepción de inhabilidad de título planteada por los garantes del contrato de autos y dispuso llevar adelante la ejecución trazada en autos contra D. R. por la suma de $ 93.300.

La parte actora expone sus agravios en un extenso libelo (fs. 57/62), a cuyos fundamentos nos remitimos. Los mismos se basan en el art. 549 inc. 4 CPCC que dispone que tal excepción es inadmisible si no se ha negado la existencia de la deuda, dado que los garantes han aceptado la existencia de la mayor parte de la misma.

Por otra parte, también agravia al apelante que no corresponda incluir en la liquidación practicada el mes de abril, por carecer de título dado que el canon locativo vencía el 10/04/22 y la demanda se inició el 08/04/22. Entiende que el título quedó conformado una vez concluida la preparación de la vía ejecutiva.

II. De la compulsa de las actuaciones surge que el contrato de locación tuvo vencimiento el 31 diciembre de 2021, continuando el locatario en la ocupación del inmueble. Tal circunstancia era desconocida por los garantes del acuerdo referido, los que recién fueron anoticiados de la misma mediante las CD de fecha 23 febrero de 2022 (fs. 07/07 vta.).

Es menester dejar sentado que el art. 1225 CCyC prescribe que "*Las*

obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tacita, una vez vencido el plazo del contrato de locación…".

Adviértase que, tal como se colige de la documental acompañada por la actora, los garantes no formaban parte de la relación contractual pues no se ha acreditado el consentimiento expreso de los mismos para la continuación de la locación, tal como lo exige la norma mencionada; como así también que fueron anoticiados de la referida circunstancia en forma tardía, esto es casi dos meses después del vencimiento del contrato de locación original.

La legitimación procesal determina quién puede actuar como parte actora (legitimación activa) y como demandado (legitimación pasiva), denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no es suficiente alegar un derecho, además se debe afirmar su pertenencia a quien lo hace valer y contra quien se deduce, de tal modo que la causa tramite entre los sujetos que puedan ser los destinatarios de los efectos del proceso.

Desde esta perspectiva, atento los avatares de la relación entre locador y locatario, lejos están los garantes de estar legitimados para ser objeto de una demanda, en tanto sus obligaciones cesaron con el vencimiento del contrato de locación y, ante la falta de restitución del inmueble, no fueron requeridos en tiempo y forma para expresar su consentimiento con respecto a la continuación del mismo.

En consecuencia, cabe asumir la carencia de legitimación pasiva de los garantes demandados de autos, la que es entendida como la falta de titularidad de la relación jurídica substancial en que se funda la pretensión, lo que deviene en la insuficiencia del título que permita demandarlos. Estos

se obligaron con respecto al contrato de locación que fijaba su propio plazo de duración, cumplido ese término cesó el carácter por el que se constriñeron y por lo tanto concluyó su responsabilidad.

En razón de lo expuesto, corresponde confirmar la sentencia interlocutoria con respecto al agravio de trato.

Con referencia al agravio impetrado sobre la procedencia de demandar el pago del mes de abril, resulta menester dejar sentado que según se desprende de la cláusula quinta del contrato de locación, al momento de la interposición de la demanda no habría vencido el referido canon mensual. Adviértase que según las constancias de autos los mismos fueron iniciados antes del vencimiento del término para abonar el alquiler fijado en el mismo contrato, por lo que -en consecuencia- no había obligación exigible al momento de interposición de la acción.

Por otra parte no puede desconocerse que, particularmente en el cobro de alquileres, la preparación de la vía ejecutiva tiene por finalidad acreditar dos circunstancias: la existencia de un contrato de locación y el monto de la deuda (cfr. MORELLO "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación"; T° VI Pág. 1067 art. 523 del CPCC). En tal línea de ideas es dable afirmar que, al momento de iniciar la demanda, el pago del canon mensual del mes de abril no había vencido por lo que no integraba el monto de la deuda que se reclama en autos

A mayor abundamiento cabe recordar que, sin perjuicio del monto original de la demanda, la actora contaba con la posibilidad que le otorga la normativa procedimental de ampliar la ejecución intentada ante el vencimiento de un nuevo plazo (art. 545 CPCC).

En virtud de lo expuesto, corresponde confirmar la sentencia interlocutoria recurrida en lo que hace a los agravios de trato.

III. Las costas de esta Instancia se imponen a la recurrente vencida (arts. 69 CPCC). Se regulan los honorarios de los Dres. G. A. C. y J. M. L. Roberts, en conjunto, en el 10% de lo que en definitiva resulte en la instancia de grado y los de las Dras. M. S. G., M. R. H. y M. G. M., en conjunto, en el 15% de lo que en definitiva resulte en la instancia de grado. Todos con más el IVA si correspondiere y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).

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

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR,** la sentencia interlocutoria registrada como N° 435/2022, en todo cuanto ha sido materia de agravios.
2. **COSTAS** de esta instancia se imponen a la recurrente vencida (arts. 69 CPCC). Se regulan los honorarios de los Dres. G. A. C. y J. M. L. Roberts, en conjunto, en el 10% de lo que en definitiva resulte en la instancia de grado y los de las Dras. M. S. G., M. R. H. y M. G. M., en conjunto, en el 15% de lo que en definitiva resulte en la instancia de grado. Todos con más el IVA si correspondiere y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).
3. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

Registrada bajo N° /22 SIC