Puerto Madryn, de mayo de 2023

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**A., M. L. c/ E., E. V. s/ Cobro de alquileres" (Expte. N° 103/23)**, venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 828/22), por haber interpuesto la parte demandada recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 187/2023.

I.- El Sr. Juez de grado, mediante el resolutorio de marras, dispuso hacer lugar a la excepción de pago parcial y llevar adelante la presente ejecución. Se agravia la accionada, por entender que el a quo omitió considerar el depósito en garantía que figura en el contrato de autos, por lo que solicita que el mismo sea deducido del reclamo de la actora.

II.- Previamente, es menester dejar sentado que en el acápite 8) del resolutorio de trato el a quo dispuso "Que de los hechos y documental traída por la ejecutada en su defensa, sin mencionar la excepción de pago, se deduce que se trata de dicha excepción". Tal extremo llega firme a esta instancia, en virtud de no haber sido impugnado por las partes.

Desde esta perspectiva, corresponde referirse al agravio impetrado por la demandada, en cuanto a la omisión del sentenciante con respecto al depósito que refiere la cláusula decimoséptima del contrato de autos.

De la lectura de la referida cláusula contractual, se colige que en las partes acordaron que el depósito constituido como fondo de garantía por el incumplimiento de las obligaciones de la locataria, señalándose puntualmente que el mismo sería restituido al tiempo de entrega (restitución) de la propiedad, "previa deducción de la suma que

correspondiera en concepto de servicios, expensas y contribuciones impagas y pendientes de liquidación hasta la fecha de desocupación del inmueble".

En este sentido, debe ser tenido muy en cuenta que las sumas entregadas bajo el nombre de *depósito* en el marco más amplio del contrato de locación, no constituye por sí un contrato autónomo, y mucho menos participa de la naturaleza específica del contrato de depósito regulado por el art. 1356 del CCC.

Ello así pues la finalidad propia de la figura regulada por el art. 1356 del CCC y ss. es la guarda, mientras que la finalidad de la entrega de sumas dinerarias en carácter de *depósito* en el contrato de locación es la garantía. El art. 1196 del CCC dispone: *"Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:*

a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;

b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

c) El pago de valor llave o equivalentes; y

d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original".

De ordinario, estas sumas se aplican al pago o liquidación de obligaciones accesorias diversas del canon, *v.gr.* pago de impuestos sobre el bien arrendado o la reparación de los deterioros que pueda haber sufrido la cosa. En cualquier caso, verificado el cumplimiento de las obligaciones principales garantizadas, el locador es deudor de una obligación de restituir sumas de dinero.

Empero, en cualquier caso, siendo que el depósito en los términos que se han señalado cuenta con la finalidad de garantizar obligaciones accesorias a la principal, y toda vez que la vía ejecutiva se establece a fin de que el propietario que alquila la cosa se procure el cumplimiento de la obligación principal, -o los daños derivados del incumplimiento del contrato y la restitución del inmueble desocupado-, la restitución de las sumas dinerarias entregadas en calidad de depósito en garantía en el marco de un contrato de alquiler, no pueden ser materia de abordaje en procesos del tenor del presente.

El acotado marco que el proceso ejecutivo confiere a la estructura de la prueba, clausura toda posibilidad de que se debatan en su seno, las cuestiones relativas al cumplimiento de las obligaciones accesorias garantizadas por los depósitos regulados por el art. 1196 CCC citado, quedan vedada la posibilidad de imponer en el marco de las presentes, aquello que en sustancia equivaldría a una compensación legal.

Por lo demás, tampoco se advierte que constituya un planteo efectuado por la parte en su escrito de contestación, ni que surja el cumplimiento de las obligaciones de manera inequívoca y excluyente de cualquier duda en autos, ni el reconocimiento expreso por parte del locador de que así haya sucedido.

Por lo expuesto, la apelante yerra en el planteo incoado, contando para su reclamo con la posibilidad de poner en marcha el aparato jurisdiccional en el marco de un proceso distinto.

Con base en lo expuesto, el agravio y el recurso deben ser rechazados, confirmándose la sentencia en todo lo que decide.

III.- Las costas de esta Instancia se imponen la recurrente vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. R. G. R., en el 10% de los que les correspondiere en la instancia de grado y los del Dr. R. de las H. S., en el 15% de los que les correspondiere en la instancia de grado. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos y legales (arts. 5, 7, 32 Ley XIII-4).

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

RESUELVE:

1. RECHAZAR el recurso de apelación incoado y **CONFIRMAR** la sentencia de grado en cuanto ha sido materia de agravios;

2. IMPONER LAS COSTAS de esta Instancia a la recurrente vencida (art. 69 CPCC);

3. REGULAR los honorarios del Dr. R. G. R., en el 10% de los que les correspondiere en la instancia de grado y los del Dr. R. de las H. S., en el 15% de los que les correspondiere en la instancia de grado. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32 Ley XIII-4).

4. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y FIRME DEVUÉLVASE

REGISTRADA BAJO EL N° /23 SIC